

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8/75 a Oberkonnersreuth Nord,  
Teilbereich Dr.-Konrad-Pöhner-/Fraunhoferstraße

Verfahrensgang:

Um die städtebauliche Entwicklung im Bereich Oberkonnersreuth Nord zu ordnen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 17. 12. 1975 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/75 beschlossen.

Im Rahmen der Neugestaltung des Einmündungsbereiches Nürnberger-/Dr.-Konrad-Pöhner-Straße hat der Bauausschuß am 16. 8. 1977 dem Neuordnungskonzept für den Bereich Dr.-Konrad-Pöhner-/Fraunhoferstraße zugestimmt.

Da die notwendigen Erschließungsstraßen bereits zum großen Teil fertiggestellt wurden, sind bei den Grundstückseigentümern mehrere Anfragen von Interessenten eingegangen, die zur Errichtung bzw. zur Verlegung ihrer nichtstörenden Gewerbebetriebe einschließlich Wohnbereich dringend Grundstücke benötigen.

Um diesen Bauwilligen zu helfen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30. 5. 1979 beschlossen, für den Bereich Dr.-Konrad-Pöhner-/Fraunhoferstraße ein eigenes Bebauungsplanverfahren (Nr. 8/75 a) durchzuführen. Gleichzeitig wurde dem Bebauungsplan-konzept zugestimmt.

Die Festlegung des Geltungsbereiches und die Zustimmung zur öffentlichen Darlegung und Anhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 27. 6. 1979, der Beschluß zur öffentlichen Auflage des Bebauungsplanentwurfes erfolgt am 19. 12. 1979.

Entwicklung:

Der Bebauungsplanentwurf vom 22. 6. 1979, ergänzt am 10. 12. 1979, wurde überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der Anfang einer Entwicklungsphase im Bereich des Stadtteiles Oberkonnersreuth. Der anschließende südliche Bereich bis zum bestehenden Siedlungsgebiet wird in den nächsten Jahren überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt. Dabei werden Kindergarten und Grundschule als Gemeinbedarfsanlagen in das Gesamtquartier integriert.

Im Talbereich des Sendelbaches und des Tapperts ist zur Erhöhung des Naherholungswertes die Anlegung eines Sees beabsichtigt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Entwicklungsbereiches.

Geltungsbereich:

Das Gebiet wird begrenzt im Norden von der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße, im Süden von der Fraunhoferstraße und dem geplanten Fuß- und Radweg, im Osten von der Nürnberger Straße und der Bahnlinie Schnabelwaid - Bayreuth, im Westen von der geplanten Fortführung der Universitätsstraße. Eine Ausbuchtung des Geltungsbereiches nach Süden reicht bis zu den Grundstücken der Hohlmühle. Die im Geltungsbereich liegenden Flurnummern sind der Anlage zu entnehmen.

Bestand im Geltungsbereich:

Gelände: Das Gelände fällt von der Nürnberger Straße bis zum geplanten See nach Westen gleichmäßig ab. Auf-

grund der vorhandenen Topographie ist die Anlegung des geplanten Sees in der Talmulde unproblematisch (früher bereits mehrere Weiheranlagen).

Eigentümer: Eigentümer der unbebauten Grundstücke entlang

[REDACTED]

Erschließung:

a) Fahrverkehr:

Der Einmündungsbereich der Filchnerstraße in die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße , sowie der Ring der Fraunhoferstraße, sind bereits größtenteils fertiggestellt. Der Restausbau der Filchnerstraße soll im nächsten Jahr erfolgen. Alle Erschließungsmaßnahmen werden nach dem Städtebauförderungsgesetz finanziert.

b) Fußgänger und Radfahrverkehr:

Die Anbindung des Fuß- und Radweges von der Fraunhoferstraße zur Dr.-Konrad-Pöhner-Straße/Nürnberger Straße ist bereits durchgeführt. Die Weiterführung im Süden der Fraunhoferstraße an den Stadtteil Oberkonnersreuth wird im an-

schließenden Verfahren geklärt. Im Süden des Geltungsbe-  
reiches ist der Anschluß eines gemeinsamen Fuß- und Rad-  
weges von der Fraunhoferstraße über den See stadteinwärts  
zur Dr.-Konrad-Pöhner-Straße berücksichtigt. Um den See  
herum werden ausreichend Fuß- und Radwegverbindungen geschaf-  
fen.

#### Bauliche und sonstige Nutzung:

Zwischen Dr.-Konrad-Pöhner- und Fraunhoferstraße, entlang  
der Nürnberger Straße und westlich der Filchnerstraße ist  
ein Mischgebiet vorgesehen. Die restlichen bebaubaren Flächen  
des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) aus-  
gewiesen.

Entlang der Dr.-Konrad-Pöhner-Straße ist eine dichte Schall-  
schutzbepflanzung vorgesehen. Westlich der Filchnerstraße ist  
auf dem Eckgrundstück ein zwei - und dreigeschossiger Winkel-  
baukörper (evtl. Restaurantneubau mit Fremdenzimmern) einge-  
plant, nach Süden anschließend 4 Winkelbungalows für Wohnhaus-  
bebauung, sowie 2 Parzellen für nichtstörende Gewerbetreibende.  
Eine vorhandene Kanaltrasse (AZ Ø 30) ist in diesem Bereich  
baurechtlich zu berücksichtigen.

Für den Bereich östlich der Filchnerstraße, zwischen Dr.-Konrad-  
Pöhner-Straße und Fraunhoferstraße, sind Grundstücksparzellierungen  
vorgeschlagen, die für Bewerber mit größerem Bauvolumen und den  
dazu erforderlichen Freiflächen vorgesehen sind. Den erdgeschos-  
sigen gewerblichen Trakten wurden im Süden zweigeschossige Wohn-  
baukörper vorgelagert. Eine kleine Stichstraße wurde zusätzlich  
zur Erschließung eingeplant.

Innerhalb des Ringes der Fraunhoferstraße ist in dem bestehen-  
den Siedlungsgebiet eine Auffüllung mit Häusern 1 + D vorge-  
sehen. Auf dem noch unbebauten Grundstück Wellhöfer sind 6

zweigeschossige Einzelhäuser geplant.

Die Dachneigungen und die Nutzungszahlen sind dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.

Schallschutz:

Die Dr.-Konrad-Pöhner-Straße hat einen Ausgangspegel von 59/52 dB(A). Bei einem Abstand im Mittel von 90 m und einer Pegelminderung durch Bebauung und Bewuchs ergibt sich ein Planungspegel von 50/43 dB(A) für das WA. Der derzeit zulässige nächtliche Planungsrichtpegel wird um 3 dB(A) gering überschritten. Im Hinblick auf die neue DIN 18005, Teil 1, liegt der errechnete Wert innerhalb der zukünftig neuen Pegel: 60/50 dB(A).

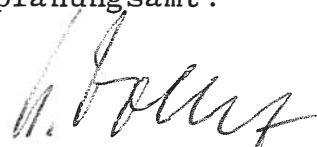
Flächen, Kosten:

Geltungsbereich	ca. 17,93 ha
Öffentliche Straßen, Plätze	ca. 1,24 ha
Grünflächen + Wasserflächen	ca. 11,79 ha
Bauland	ca. 4,90 ha

Einwohnerdichte:      EW : ha      7,2      EW/ha

Erschließungskosten im Sinne des BBauG fallen nicht an. An ihre Stelle treten gemäß StBauFG die Ausgleichsbeträge.

Stadtplanungsamt:



## Anlage

Flurnummern zum Bebauungsplan Nr. 8/75 a Oberkonnersreuth Nord,  
Teilbereich Dr.-Konrad-Pöhner-/Fraunhoferstraße

### Gemarkung Bayreuth:

4739 Teilfl., 4740 Teilfl., 4745 Teilfl., 4765 Teilfl., 4766,  
4766/1, 4767, 4768 Teilfl., 4769, 4770, 4771, 4771/1, 4772/1,  
4772/2, 4773, 4773/1, 4773/2, 4773/3, 4773/4, 4773/5, 4773/6,  
4775, 4886 Teilfl.

### Gemarkung Oberkonnersreuth:

60 Teilfl., 63/2 Teilfl., 63/3 Teilfl., 63/6 Teilfl., 64 Teilfl.,  
66 Teilfl., 68, 82, 83, 84, 88/6 Teilfl., 88/8 Teilfl., 88/10  
Teilfl., 88/13 Teilfl., 101 Teilfl., 184 Teilfl., 187, 188  
Teilfl..