

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7/70 Rhein-
straße / Bussardweg / Donaustraße

Die Vorbereitung von Baumaßnahmen im Bereich der Rhein-/Donaustraße und des Bussardweges machte die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Der Plan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, wonach für den Planungsbereich Wohnbebauung festgesetzt ist, abgeleitet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7/70 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 22. 7. 1970 eingeleitet. Der Geltungsbereich umfaßt das Gebiet an Rhein-/Donaustraße und Bussardweg. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Planvorstellungen der Gewog sowie der Firma Realbau in Abstimmung mit den öffentlichen Belangen und städtebaulichen Erfordernissen aufgestellt. Der Bebauungsplanentwurf lag bereits in der Zeit vom 5. 6. bis 5. 7. 1972 öffentlich auf. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Bedenken und Anregungen wurde das Verfahren weitergeführt. Nachträglich ist zur Einbeziehung des Studentenwohnheimprojektes der Geltungsbereich erweitert worden. Im einzelnen ist mit dem Bebauungsplan folgende Konzeption festgelegt.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Roten Hügels, wonach reine Wohnbebauung im Anschluß an die vorhandenen Baugebiete ausgewiesen ist. Entgegen der an der Richtofenhöhe und Preuschwitzer Straße vorhandenen Bebauung, die weitgehend Einzel- oder Doppelhäuser aufweist, wird im Planungsbereich eine bauliche Verdichtung die den Entwicklungstendenzen der Stadt Bayreuth Rechnung trägt, vorgesehen. Im südlichen Bereich des Planungsgebietes liegen Grundstücke der Gewog, für die zwei Wohnanlagen in gegliederter und in der Höhe differenzierter Art und

Weise ausgewiesen sind. In einem Baugenehmigungsverfahren wurde der südliche Block bereits genehmigt, wobei im Verfahren Bedenken und Anregungen von Nachbarn gewürdigt wurden.

Der nördliche Teil des Baugebietes befindet sich weitgehend im Besitz eines Bauträgers (Realbau), der entsprechend seiner Planungskonzeption eine differenzierte Wohnbebauung anstrebt. Die östlich der Naabstraße liegenden Flächen, die unmittelbar an die vorhandene Bebauung an der Innstraße anschließen, können mit 2geschossigen Einzelhäusern bebaut werden.

Entsprechend den topographischen Gegebenheiten liegt in der Mitte der genannten Baubereiche eine öffentliche Grünfläche, von der aus ein Blick über die Stadt hinweg in die weitere Umgebung gegeben ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt für das nördliche Baugebiet über die Preuschwitzer Straße und die mit Wendepplatz endende Naabstraße. Die Erschließung der beiden Gewog-Wohnblöcke erfolgt durch Anbindung einer Stichstraße an die Rheinstraße. Der Bussardweg endet mit einem Wendepplatz, von dem gleichzeitig die Tiefgarage für das Studentenwohnheim angefahren werden kann. Die geplanten Fußwegverbindungen tragen den Bedürfnissen eines Wohngebietes, das mit Grünanlagen und übergeordneten Verbindungswegen ausgestattet ist, Rechnung.

Im Planungsbereich sind im Gebiet der Gewog 208 Wohneinheiten vorgesehen, auf dem Grundstück der Firma Realbau und östlich der Naabstraße sind 255 Einheiten geplant. Auf dem städtischen Grundstück am Ende des Bussardweges ist ein 3geschossiges Gebäude zur Nutzung entsprechend der in einer im allgemeinen Wohngebiet liegenden Fläche vorgesehen. Die Errichtung eines 8geschossigen Studentenwohnheimes ist auf dem Grundstück zwischen

Bussardweg und Rheinstraße vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan durch Tiefgaragen und Parkanlagen nachgewiesen. Den Bedürfnissen in einem Wohngebiet tragen öffentliche Stellplätze in Form von Parkbuchten Rechnung.

Für das Wohngebiet erforderliche Spielplätze sind auf den Grundstücken der Bauträger in ausreichendem Maße vorgesehen, zusätzlich sind ein Bolzplatz und Kinderspielplätze auf der öffentlichen Grünanlage konzipiert.

Die Erschließungskosten belaufen sich laut Kostenermittlung des städtischen Tiefbauamtes auf 1.050.000,- DM, zuzüglich des erforderlichen Kanalumbaues in der Donaustraße 150.000,- DM, jedoch ohne Ausbaukosten für die Rheinstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1572, 1577, 2941/6, 3175, 3202, 3202/1, 3203, 3204, 3205, 3212, 3214, 3215, 3215/1, 3215/2, 3216, 3217, 3217/2, 3218, 3237/2, 3250/1, 3252, 3252/3, 3252/4, 3253/2, 3256, 3258, 3260, 3263, 3265, 3266, 3266/3, 3267, 3267/5, 3268, 3268/28, 3268/29, 3268/30, 3268/31.

Verbindliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG sowie aufgrund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 1.1.1969 (§§ 1,3,4,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21a, 22,23,24) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.8.1969 (Art. 6,7,107 Abs. 4 u.a.).

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Reines Wohngebiet (§ 3 BauNutzVO). Für Baugebiet östlich der Naabstraße Mindestbauparzelle 600 qm. Entsprechend § 3 Abs. 4 BauNutzVO nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNutzVO).

- II / X Z = Zahl der Vollgeschosse als Mindest-/Höchstgrenze
- PH = Penthaus
- 0,4 GRZ = Grundflächenzahl
- 1,0 GFZ = Geschoßflächenzahl auf Bruttofläche
- o = offene Bauweise
- △ = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- b = besondere Bauweise, Gebäudelänge bis ca. 170 m zulässig. Nebenanlagen, die nicht dem Wohnen dienen sowie Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.
- $D < 35^\circ$ = Dachneigung flacher als 35°
- SD = Satteldach, keine Dachaufbauten, Kniestock ≤ 50 cm
- FD = Flachdach
- M = Müllsammelbehälter müssen optisch abgeschlossen untergebracht werden
- TGa = Tiefgaragen dürfen höchstens 1,20 m über das umgebende Gelände herausragen.

| | | |
|-----------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| Größe der Bauflächen: | Bruttowohnbauland | ~ 9,4 ha |
| | öffentl. Verkehrsflächen und Grünanlagen | ha |
| | Nettowohnbauland | <u>~ 2,7</u> ~ 6,7 ha |

Geplante Anzahl der Wohnungen: 700 WE

Einwohner: 2100 EW

Einwohnerdichte: $2100/6,74 = 313$ EW/ha

Stadtplanungsamt:



Z u s a t z

Der Bebauungsplan Nr. 7/70 Rheinstraße/Bussardweg/
Donaustraße wurde gemäß Buchstabe A der Regierungs-
entschließung Nr. 420 - 5212/2 - 9/73 vom 6. 9. 1973
unter der Einschränkung genehmigt, daß die Baurechte
lt. Baugrenzen auf den Flurstücken Nr. 3260 und 3218
- in der Planfertigung durchgestrichen - von der Ge-
nehmigung ausgenommen sind.

Die Satzung wurde unter Streichung der Fl.Nr. 3218 und
3260 gemäß Stadtratsbeschluß vom 25. 9. 1973 neu ge-
faßt.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Müller', is written over a faint, circular official stamp of the Stadtplanungsamt.