

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4/70 für das Gebiet  
zwischen Bayernring und Bahnlinie Bayreuth-  
Nürnberg, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/61

Auf Antrag der GEWOG Bayreuth vom 18. 3. 1970 wurde mit Beschluß des Stadtrates vom 27. 5. 1970 das Stadtplanungsamt beauftragt, ein Bebauungsplanänderungsverfahren für das Teilgebiet zwischen Bayernring und Bahnlinie Bayreuth-Nürnberg des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19/61 für das Gebiet südlich der Königsallee durchzuführen. Da durch die Änderung der Geschößzahl von 5 Geschossen auf 8 Geschosse für die beiden westlich des Bayernringes gelegenen Punkthäuser die Planung in ihren Grundzügen berührt wurde, ist ein neues Verfahren erforderlich.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung im Bereich westlich des Bayernringes ordnen und leiten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19/61 sollen wirtschaftlichere und für den sozialen Wohnungsbau tragbare Wohnungen entstehen. Die Erhöhung der Zahl der Geschosse für die beiden Punkthäuser von 5 Vollgeschossen auf 8 Vollgeschosse bewirkt eine größere Wohndichte. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet an Stelle der zwei 5geschossigen Häuser westlich des Bayernringes zwei 8geschossige Gebäude. Außerdem ist eine Fläche von ca. 500 qm (Fl.Nr. 432) von der Fläche, auf der der Kindergarten vorgesehen ist, abgetrennt und dem Reinen Wohngebiet zugeschlagen worden. Auf dieser ist gemäß Art. 8 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der durch den Grundstückseigentümer zu errichten ist. Für den Kindergarten ist eine Gemeinbedarfsfläche von rd. 2800 qm ausgewiesen.

In verkehrsmäßiger Hinsicht sind gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19/61 keine wesentlichen Änderungen vorgesehen. Der von der Ecke Bayernring/

Frankenstraße zur Unterführung Dürschnitz führende öffentliche Fußweg wurde im östlichen Bereich um ca. 6 m nach Norden an die Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1961 verlegt. Durch diese Maßnahme wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1960 Fläche für 13 Gemeinschaftstellplätze gewonnen. Weiterhin ist die Schaffung eines öffentlichen Fußweges in Verlängerung des Bayernringes nach Süden mit Unterführung der Bahnlinie Bayreuth-Nürnberg zur Nürnberger Straße geplant. Dadurch wird eine günstige Fußgänger Verbindung zum Kreuzsteingebiet geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/70 umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 1960, 1960/2, 1953/2 Teilfl., 431, 431/16 Teilfl., 431/17 Teilfl., 431/18, 432, 1952/2 Teilfl., 413, 380 Teilfl., 380/8, 1953 Teilfl., 431/5 Teilfl.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/70 sind bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) notwendig. Hierzu ist von Seiten des Stadtplanungsamtes ein Grenzregelungsvorschlag ausgearbeitet.

Für den Bebauungsplan werden Abstandsflächen, die über die in Art. 6 Abs. 3 BayBO bestimmten hinausgehen, wie folgt festgesetzt:

Für das 5geschossige Gebäude östlich des Bayernringes sind an der Südseite des Hauses von der Straßenmitte bis zur westlichen Gebäudekante 10,00 m und von der östlichen Grundstücksgrenze bis zur östlichen Gebäudekante 8,00 m Abstand einzuhalten.

Der Abstand zwischen der Verlängerung Ostseite des 8geschossigen Gebäudes der geschlossenen Bauweise (g) und der Westseite des anderen 8geschossigen Gebäudes muß mindestens 15,00 m betragen. Von der Mitte der Straße (Bayernring) bis zur nordöstlichen Gebäudeecke des 8geschossigen Gebäudes der offenen Bauweise (VIII, o) ist ein Abstand von mindestens 12,00 m einzuhalten.

Hierzu wird durch die Stadt Bayreuth eine örtliche Bauvorschrift gemäß Art. 107 Abs. 1 Ziff. 5 erlassen.

Zur Lösung des Stellplatzproblems sind eine Tiefgarage mit 47 Einstellplätzen und 53 Gemeinschaftsstellplätze, gegliedert in Gruppen zu 35 und 5 Stellplätzen, vorgesehen. Für den öffentlichen Verkehr ist entlang des Bayernringes vor den Gemeinschaftsstellplätzen eine Parkbucht mit 5 Abstellplätzen ausgewiesen.

Die Erschließungskosten belaufen sich nach Ermittlung des Städtischen Tiefbauamtes auf rd. 650.000 DM. Die Mittel sind in den Haushaltsplan 197 eingeplant.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Baum', is written over a faint, dotted rectangular stamp.