

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 12/66 am Josephsplatz

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 29. 3. 1966 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/63 am Josephsplatz entsprechend § 13 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen. Da jedoch im gesamten Planungsbereich Änderungen vorgenommen wurden, die zum Teil die Grundkonzeption des Bebauungsplanes berühren, ist die Durchführung eines neuen Verfahrens gemäß § 11 BBauG erforderlich. Der Geltungsbereich, der seine ursprüngliche Abgrenzung beibehält, wird in 3 Bauquartiere aufgeteilt. Im Bereich A herrscht die geschlossene Bauweise vor. Geändert wurde die Länge, Breite und Höhe der Baukörper des Deutschen Ring und der Vorsorge Lebensversicherung verbunden mit Parallelverschiebungen der Gebäude. Die Stellplätze für den genannten Gebäudekomplex werden auf einer Fläche nordöstlich des Hochhauses Deutscher Ring, entlang der Telemannstraße, südwestlich des Blocks der Vorsorge Lebensversicherung sowie in 2 Tiefgaragen nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die 6 m breite Telemannstraße mit Parkstreifen und dahinterliegendem 2,50 m breiten Fußweg. Im Bereich der Tiefgarageneinfahrten ist ein Wendeplatz vorgesehen. Die Verbindung zur Münzgasse erfolgt durch eine Brücke über den Mühlbach. Der Versorgung der Läden im Erdgeschoß des südlichen Hauptbaus der Vorsorge Lebensversicherung dient ein 3,60 m breiter befestigter Fahrweg. Den Anschluß an die Wölfelstraße ermöglicht eine Durchfahrt im 6geschossigen Verbindungsbau zur Bayer. Wohnungs- und Siedlungsbau GmbH (BWS). Nach der im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 237/7, Geise, durchgeführten Arrondierung sieht hier der Bebauungsplan ein 3geschossiges Wohn- und

Geschäftsgebäude mit Tiefgarage vor. Die Zufahrt erfolgt von der Wölfelstraße aus über eine Durchfahrt im Gebäude der BWS.

Der Planungsbereich A' beinhaltet die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 2079 der BELG mit einem langgestreckten 5geschossigen Gebäude an der Gustav-von-Meyer-Straße, wobei die Errichtung einer Ladenflucht im Erdgeschoß verbindlich festgelegt wird. Einen städtebaulichen Blickpunkt bildet ein 9geschossiges Hochhaus mit Überbauung des Gehsteiges in Arkadenform. Für den 5geschossigen Baukörper werden im Anschluß an die vorhandene Bebauung ein Satteldach, für das 9geschossige Eckgebäude ein Flachdach festgesetzt. Zum Nachweis der Kfz-Stellplätze ist die Erstellung einer Tiefgarage erforderlich.

Der Planungsbereich B ist durch eine aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet. Das 7geschossige Punkthaus auf dem Grundstück [REDACTED], Fl.Nr. 242, erfährt lagemäßig eine Verschiebung um ca. 11 m nach Nordosten. Anstelle des ursprünglich geplanten langgestreckten Wohnblocks mit einem rechtwinklig dazu angesetzten Querbau am Hohenzollernring gestatten die Baulinien nunmehr die Errichtung eines 5geschossigen Wohnhauses mit Kellergaragen in den Ausmaßen von ca. 43 m x 17 m auf dem Grundstück [REDACTED]. Südöstlich davon, getrennt durch einen 3 m breiten öffentlichen Weg, ist die Errichtung eines weiteren 10geschossigen Punkthauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 242/7 vorgesehen. Die südöstlich daran anschließenden städtischen Grünflächen werden unter Einbeziehung des Grundstücks [REDACTED], Fl.Nr. 251, als öffentliche Anlage mit Kinderspielplatz ausgewiesen. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 303, 303/2, 304 räumt der Bebauungsplan das Baurecht für je ein 3geschossiges Doppelhaus an der Badstraße ein.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie aufgrund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 7,12,15,16,17,19,20,22,23 u.a.), der Verordnung zur Änderung der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. 11. 1968, der Bayer. Bauordnung vom 1. 8. 1962 (Art. 6,7,11,12,107 Abs. 4 u.a.):

Kerngebiet (MK), geschlossene Bauweise im Bereich A + A'
offene Bauweise im Bereich B mit Ausnahme Fl.Nr. 304,306,307

Grundflächenzahl (GRZ)	1,0	} III	1,0	} IV und V
Geschoßflächenzahl (GFZ)	2,0		2,2	
	1,0	} VI und mehr		
	2,4			

Gemäß § 17 (8) BNVO ist die Überschreitung der baulichen Nutzung bei Fl.Nr. 2079 zulässig.

Im Bereich A bei VI und IX Dachgeschoßausbau.

Im Bereich A' bei IX Flachdachbauweise, bei den Anschlußbauten Giebeldach, im Erdgeschoß Hohenzollernring Läden.

In den Bereichen A und B Flachdachbauweise, Badstraße Giebeldach.

Die Stellung der Gebäude wird verbindlich festgelegt.

Auf dem Vorplatz zwischen den Gebäuden der Vorsorge Lebensversicherung, Fl.Nr. 2079/3 und dem Hohenzollernring sowie im Innenhof der Gebäude Deutscher Ring/Vorsorge Lebensversicherung keine Stellplätze.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 17 Abs. 4 BNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Bereich des 9geschossigen Eckgebäudes Fl.Nr. 2079 (BELG) ist die Gehsteigfläche (Fl.Nr. 2079/2) in Arkadenform zu überbauen.

Müllplätze nur im Kellergeschoß.

Straßenseitige Einfriedung: keine

Seitl. u. rückw. Einfriedung: keine

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 2079, 2079/2, 2079/5, 2079/7, 2080/Teilfl., 2080/5, 2081/Teilfl., 2084/Teilfl., 2079/3, 2075, 235, 235/4, 237/2, 237/6, 237/7, 258, 240, 241, 242/2, 242/3, 242/4, 242/5, 242/6, 242/7, 245, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 301, 302, 303, 303/2, 304, 305, 306, 307, 2061, 2061/2, 2061/3, 2061/4, 2061/5, 2062/2, 2063/2, 380/16, 380/19, 380/12/Teilfl., 1184/5/Teilfl.

Stadtplanungsamt:

