

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9/64 für das Gebiet zwischen  
Königsallee, Badstraße, Deutschem Gymnasium und  
Bahnlinie

In seiner Sitzung am 22. 9. 1964 hat der Bauausschuß die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9/64 beschlossen. Das Baugebiet wird von der Wieland-Wagner-Straße durchschnitten und im Westen durch die Bahnlinie Bayreuth-Nürnberg, im Norden durch die Badstraße, im Osten vom Volksfestplatz/Deutschen Gymnasium und im Süden von einem Teilstück der Königsallee begrenzt. Nach der Art der baulichen Nutzung beinhaltet der Bebauungsplan 2 Gewerbegebiete westlich der Miedelstraße sowie westlich und östlich der Dürschnitz, ein Reines Wohngebiet nördlich der Wieland-Wagner-Straße und ein Allgemeines Wohngebiet südlich der Wieland-Wagner-Straße. In dem Gewerbegebiet wurde im Einmündungsbereich der Dürschnitz an der Wieland-Wagner-Straße eine Tankstelle errichtet. Zu- und Ausfahrt sind aus Gründen der Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs nur Rechtsabbiegern gestattet. Aus den gleichen Gründen wurde die Straße Dürschnitz bis zum Wendehammer als Einbahnstraße mit Richtung Süden erklärt. Ein auf dem Grundstück Fl.Nr. 393, Hacker, eingeräumtes Baurecht erlaubt die südliche Erweiterung der vorhandenen Werkhallen. Das Eckgrundstück Miedel-/Wieland-Wagner-Straße wurde von der Fa. Schwankl als Ersatzgrundstück erworben. Die Bebauung dieser Fläche erfolgt durch ein 3geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude sowie einen Seitenflügel mit Büro-, Werkstatt- und Ausstellungsräumen.

Neben den bereits bestehenden Wohnanlagen Hochhaus auf Fl.Nr. 415/2, "Senta" und "Parsifal" sind in dem Reinen Wohngebiet 2 rechtwinklig zueinander angeordnete Wohnblöcke, 5- und 8geschossig, in geschlossener Bauweise geplant. In gleicher Gestaltungsweise schließt an den vorhandenen 5geschossigen Bauriegel der IW● die sogenannte Wohnanlage "Tristan" an. Das gesamte Baugebiet wird durch großflächige Grünanlagen mit Kinderspielplätzen aufgelockert. Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge ist durch die Ausweisung entsprechender Stellplatzflächen bzw. durch die Einräumung eines Baurechtes für eine Gemeinschaftsgarage gesichert. Die Erschließung dieses Bauquartiers erfolgt durch die Hübschstraße und 2 rechtwinklig dazu angesetzten Stichstraßen mit abschließendem Wendehammer.

Das Gebiet südlich der Wieland-Wagner-Straße ist durch eine gemischte Bauweise gekennzeichnet. Hierbei stellt die Planung eines 7geschossigen Hochhauses mit 25 m Höhe im Schnittpunkt der Einmündung Königsallee eine städtebauliche Dominante dar. Durch den westlichen Flügel des einstöckigen Gewerbegeschosses wird von der Königsallee zur Wieland-Wagner-Straße ein 4 m breiter privater Fußweg geführt, der mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 (1) Bundesbaugesetz zu belasten ist. Den Anschluß daran bildet ein öffentlicher Fußweg entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bis zur Badstraße, verbunden durch eine geplante Unterführung der Wieland-Wagner-Straße. Die vorhandene Wohnbebauung wird ergänzt durch ein Sparkassengebäude, ein 2geschossiges Gebäude mit Läden und eine Wohnhausgruppe. Die Erschließung der entlang der Wieland-Wagner-Straße placierten Gebäude erfolgt durch einen eigens hierfür

ausgewiesenen Weg, um die Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Wieland-Wagner-Straße nicht zu behindern. Der Zugang zu den einzelnen Grundstücken ist durch gegenseitige Eintragung des Geh- und Fahrrechtes zu sichern. Lediglich für die Kunden der Sparkasse und des Ladengebäudes wird eine direkte Zufahrt von der Wieland-Wagner-Straße aus gestattet, während der gesamte An- und Ablieferungsverkehr über die rückwärtige Straße zu erfolgen hat. Ausreichende Verkehrsflächen für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen sind in Form von Stellplätzen, Kellergaragen und einer Tiefgarage gewährleistet.

Die Erschließungskosten für das gesamte Baugebiet einschließlich Fußgängertunnel Wieland-Wagner-Straße belaufen sich nach einer Ermittlung des städtischen Tiefbauamtes vom 5. 12. 1969 auf ca. 950.000,-- DM.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Fl.Nr. 378, 379, 379/3, 379/4, 379/5, 389/Teilfl., 391/Teilfl., 391/1, 391/2, 392, 393, 412/1, 414, 414/2, 415, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/5, 415/6, 415/7, 415/8, 415/9, 415/10, 415/11, 415/12, 415/13, 415/14, 415/15, 415/16, 415/17, 415/18, 415/19, 417, 1971/2/Teilfl., ~~1977/Teilfl.~~, 1977/1/Teilfl., 1978/Teilfl. <sup>x)</sup>

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 26. 6. 1962 (§§ 3,4,8,12,14,17,18,19,20,22,23 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. 6,7,107 Abs. 4 u.a.):

x) Entsprechend Antrag Landbauamt vom 9. und 29.12.1969 wird Fl.Nr. 1977/Teilfl. aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Reines Wohngebiet (WR)

geschlossene Bauweise (g) für Fl.Nr. 415/4, 415/5, 415/19, 415/6, 415/7 und 415/8

offene Bauweise (o) für Fl.Nr. 415/1 und 415/2

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 } V 0,4 } VIII und XI  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,1 } 1,2 }

Flachdachbauweise

Stellung der Gebäude wird verbindlich festgelegt.

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

Im Bereich der Wohnbebauung straßenseitig und zwischen den Grundstücken keine Einfriedung.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Nebengebäude und baulichen Anlagen über 1,20 m Höhe zulässig, ausgenommen Garagen anstelle der ausgewiesenen Stellplatzflächen.

Abweichend von Art. 6 (3) und (4) werden gemäß Art. 7 (1) i.V.m. Art. 107 (1) BayBO verminderte Abstandsflächen zugelassen, soweit sich dies aus den im Bebauungsplan eingeräumten Baugrenzen ergibt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

offene Bauweise (o)

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 } I 0,4 } II 0,4 } VII+D  
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 } 0,8 } 1,2 }

~~Ein- und~~ Ausfahrtverbot

Fl.Nr. 415, östliche Teilfläche: max. Traufhöhe des Baukörpers = 25 m (347,0 m NN)

gegliederte Hauptfassaden; im Erdgeschoß gewerbliche Nutzung

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

Gewerbegebiet (GE)

—•••— Abgrenzung zwischen GE und WA

Straßenseitig keine Einfriedung mit Ausnahme Fl.Nr. 392 und 378 (südlich Wieland-Wagner-Straße) Mauer mit 50 cm hohem Holzzaun entlang der Wieland-Wagner-Straße/Dürschnitz.

Entlang der Badstraße 1,50 m Maschendraht mit Ausnahme Sichtdreieck.

Zwischenzäune zum Nachbarn: Maschendraht 1,50 m hoch

Stadtplanungsamt:

