

## E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

zum Bebauungsplanentwurf 1/78; Roter Hügel  
Bereich zwischen Rheinstraße und Klinikumallee

### Entwicklung und Verfahrensgang:

Der Bebauungsplan Nr. 1/72 b. des Teilbereiches Rheinstraße-Preuschwitzerstraße-Meyernberg, wurde am 25.5.75 rechtskräftig. Am 8. 11. 1977 beschloß der Bauausschuß eine Überarbeitung dieses Bebauungsplanes, da man in Würdigung der wirtschaftlichen Entwicklung von der vorgesehenen verdichteten hohen Bebauung bis zu 8 Geschossen abgekommen war und eine Reduzierung der prognostizierten Einwohnerzahlen vornehmen wollte.

### Strukturplan:

Am 16. 5. 1978 nahmen der Stadtrat und der Bauausschuß die Strukturuntersuchungen des Architekturbüros Hereth-Suess zur Kenntnis und faßten am 24. 5. 1978 den Einleitungsbeschuß zur Bebauungsplanänderung, wobei der stadtebaulichen Zielsetzung das Strukturkonzept vom 11. 5. 1978 zugrunde gelegt wurde. In der Zeit vom Juni bis August 1978 folgte eine Weiterbearbeitung des Vorentwurfes, der in engem Kontakt mit dem Stadtplanungsamt Bayreuth diskutiert wurde. Mit interessierten und potentiellen Bauherrn in diesem Planungsgebiet, der GBW-AG München, der Neuen Heimat Bayern und der Arbeiterwohlfahrt, wurde Kontakt aufgenommen und der Planungsstand erläutert. In Zusammenarbeit entstanden nunmehr neue Lösungen für die jeweiligen Teilgeltungsbereiche.

Am 29. 8. 1978 nahm der Bauausschuß vom Bebauungsplanvorentwurf befürwortend Kenntnis.

Das Stadtbaureferat wurde beauftragt, eine weitere Herabzonung der 4-geschossigen Wohnhäuser und eine Erweiterung des Einfamilienhausgebietes vorzunehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsgebietes wurde dazu westlich und nord-östlich erweitert.

Am 12. 12. 1978 nahm der Bauausschuß befürwortend Kenntnis vom überarbeiteten Bebauungsplanvorentwurf.

Am 15. 1. 1979 bis 19. 2. 1979 lag der Bebauungsplanvorentwurf zur Bürgerbeteiligung im Stadtplanungsamt aus.

#### Entwurf:

Im Bebauungsplanentwurf vom 30. 4. 1979 wurden die Anregungen der Bürger und Stadtreferate berücksichtigt. Wesentliche Änderungen sind z.B. die geplante Tiefgarage, die vom Bodenseering aus anzufahren ist, eine Erhöhung der Geschößzahl Z um je 1 Geschöß im allgemeinen Wohngebiet (WA), das an Bodenseering und an die Einfamilienhausbebauung grenzt und des Geschößbaues ganz im Norden des Bebauungsplanes, das an Klinikumallee und Preuschwitzerstraße grenzt.

#### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich - wie im Plan vom 30. 4. 1979 dargestellt - wird etwa wie folgt begrenzt:

Im Norden von der Klinikumallee, im Osten von der Ammersee-straße, im Süd-Osten und Süd-Westen vom Bodenseering, im Süden das Gebiet zwischen Schule Meyernberg und der bestehenden Bebauung, die zwischen Bodenseering und Rheinstraße liegt, im Westen das Gebiet, das an den Bodenseering grenzt und bis an das geplante Schulgelände reicht.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbe-  
reiches:

Flur-Nummern: (Gemarkung Meyernberg)

82 Teilfl., 85, 87 Teilfl., 88 Teilfl.

Flur-Nummern: Gemarkung Bayreuth)

3131 Teilfl., 3132 Teilfl., 3137/2 Teilfl., 3152/2 Teilfl.,  
3152/1 Teilfl., 3152/3 Teilfl., 3152/5, 3152/6, 3152/13, 3152/7,  
Teilfl., 3154, 3155 Teilfl., 3161 Teilfl., 3161/1, 3163  
Teilfl., 3164, 3167, 3210 Teilfl., 3211 Teilfl., 3212/10  
Teilfl., 3228 Teilfl., 3229 Teilfl., 3230 Teilfl., 3231  
Teilfl., 3232 Teilfl., 3233 Teilfl., 3234 Teilfl.

Bestand im Geltungsbereich:

Das\_Gelände: Das Gelände fällt nach Süd-Osten, im südlichsten  
Geltungsbereich nach Süden, mit einem Gefälle von 7-8% im  
Durchschnitt ab. Es wird zum größten Teil landwirtschaft-  
lich genutzt.

~~Eigentümer: Überwiegender Eigentümer der unbebauten Grund-~~  
stücke des Geltungsbereiches ist die Stadt Bayreuth.

Weitere Grundstückseigentümer sind:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### Vorhandene Bauleitplanung:

Für das Gebiet, das vom Bodenseering umgrenzt wird und das im Norden an die Klinikumallee grenzt, besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/72 b vom 25. 5. 1975.

### A) Städtebauliche Zielsetzung:

Leitgedanke der städtebaulichen Planung ist es, einen Schwerpunkt in Form einer drei- bis maximal viergeschossigen Bebauung in das Planungsgebiet zu legen. Als dominierende Bebauung schlängelt sich diese wie ein Band, die Hauptfußgängerachse begleitend, den Roten Hügel hinauf. Diese Geschößwohnungsbauten fangen im Süd-Osten die vorhandene VII-geschossige Bebauung auf und leiten im Nord-Westen zu dem geplanten Klinikum über.

Von diesem sogenannten "Rückgrat" der Bebauung sind nach Osten Reihenhäuser und Doppelhäuser geplant, die einen Bezug und eine Überleitung zur bestehenden östlichen Bebauung herstellen. Nach Westen sind individuelle, freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, die durch ihre aufgelockerte Bauweise in die freie Landschaft überleiten.

### B) Städtebau und Architektur - Funktionen:

Aus dieser städtebaulichen Zielsetzung ergeben sich vier Wohnformen:

die Geschößwohnung, das Reihnhaus, das Doppelhaus und das individuelle freistehende Einfamilienhaus.

Das "Rückgrat" der Bebauung bilden die 3-4 geschossigen Bauten, die nur im Bereich des 7-stöckigen Wohnhauses, im Süd-Osten an den Geltungsbereich angrenzend, auf 5 Geschosse ansteigen. Im Süden läuft diese Bebauung aus und geht in eine niedrige Winkeltypenhausbebauung in geschlossener Bauweise über. Vorgesehen ist hierfür eine eingeschossige Bebauung mit begrenztem Dachausbau. Diese Bebauung soll die vorhandene Reihenhausbebauung im Osten aufgreifen und das Einfamilienhausgebiet abgrenzen.

Dem "Band" der Geschoßbauten folgen in dem Bereich, der vom Bodenseering umschlossen ist, 2-geschoßige Reihenhaus-Zeilen, die ebenfalls das westlich gelegene Einfamilienhausgebiet abgrenzen und zur höheren Bebauung überleiten.

Östlich der Geschoßbauten ist eine Reihenhaussiedlung, die sich an die bestehende Reihenhaussiedlung anschließt. Im Bereich zwischen Ammerseestraße und Bodenseering sind Atriumhäuser und Doppelhäuser geplant.

Im nördlichen Teilbereich, der von Bodenseering und Klinikumallee begrenzt wird, sind Geschoßbauten vorgesehen, die um das geplante Kirchenzenzrum gruppiert, einen Platz räumlich abgrenzen. Die möglichen Nutzungen sind Wohnungen oder Apartments für das Klinikumpersonal und evtl. Altenwohn- und -pflegeheim. Denkbar wäre hier auch die Ansiedlung kleinerer Ladeneinheiten, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen. Die Geschoßbauten laufen zur Preuschwitzerstraße hin aus und führen den Fußgänger zum vorgesehenen Aussichtshügel.

## C) Erschließung

### a) Fahrverkehr

Das Bebauungsgebiet wird generell durch den rechtskräftig festgesetzten und teilweise fertiggestellten Bodenseering erschlossen. Er bildet die Sammelstraße für das Wohngebiet mit großzügig angelegten Gehsteig- und Grünbereichen. Die verschiedenen Teilbereiche werden mit Stichstraßen erschlossen.

Durch die besondere Gestaltung dieser Anliegerstraßen durch Straßenbelag, Grünflächen und Parkbereiche, soll dem Anlieger eine intensivere Nutzung dieser "Spielstraßen" ermöglicht werden. Fahrverkehr und Fußgänger sind hier gleichberechtigt! Die Stichstraßen, die 170 m Länge nicht überschreiten; enden mit einem Wendehammer.

### b) ruhender Verkehr

Park- und Garagenhöfe sind über kurze Stichstraßen im Osten an den Bodenseering angebunden. Diese Garagensammelanlagen sollen in das Hanggelände eingebettet sein und jeweils der nördlichen Reihenhausgruppe zugeordnet sein. Alle Sammelgaragen im Geltungsbereich wurden so angelegt, daß sie in das Hanggelände eingebettet werden können und somit die Möglichkeit besteht, das Garagendach zu begrünen.

Den im Zentrum des Bebauungsgebietes liegenden Geschosßbauten nördlich und westlich der Reihenhausbebauung ist eine überdachte und begrünte Parkpalette mit ca. 38 Stellplätzen zugeordnet, die über die Ammerseestraße erschlossen wird. Die daran anschließende Tiefgarage mit ca. 55 Stellplätzen ist über den Bodenseering zugänglich.

Die nördlich abgrenzenden Geschößbauten im Bereich des Bodenseerings haben im Norden Garagen- und Parkhöfe, die zum Teil von der Ammerseestraße und vom Bodenseering erschlossen sind. Eine Verbindung der Garagenhöfe ist nicht vorgesehen, da jedem Wohnblock der eigene Garagenhof zugeordnet ist. Die in das Hanggelände eingebetteten Garagen stören kaum die an die Klinikumallee angrenzenden Einfamilienhäuser, die ihren Stellplatz auf dem eigenen Grundstück haben.

Die Garagenhöfe der nördlichsten Geschößwohnungsbauten sind von der Klinikumallee erschlossen. Das Einfamilienhausgebiet westlich des Bodenseerings wird durch Stichstraßen erschlossen, an denen je vier Eigentümer ihre Garagen und Stellplätze haben.

### c) Fußgängerverkehr

Die Fußgängerhauptachse zieht sich entlang des "Rückgrates", den Geschößbauten und Reihenhauszeilen, von Süden nach Norden und überquert zweimal den Bodenseering. Diese Fußgängerhauptachse bindet an die geplante Brücke über die Rheinstraße an und hat somit direkten Anschluß und Verbindung zur Stadt. Sie gabelt sich etwa im Zentrum des Bebauungsgebietes und nimmt so die Fußgängererschließung der Ammerseestraße und den von Osten von der Rheinstraße kommenden Fußweg auf. Die Wohnhöfe sind untereinander durch Fußwege erschlossen, an denen sich Spielplätze befinden.

Die die Fußgänger-Haupterschließung begleitenden Wohnungsbauten bilden drei räumlich gefaßte Plätze auf denen Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen werden sollen. Bänke unter Baumgruppen, Bodenspiele, wie Schach, Boccia u.a. laden zum Verweilen ein. Der Verlauf der "Fußgängerstraße" wird durch Baumgruppen und Grünflächen betont. Von einer Grundstückseinzäunung der Reihenhäuservorgärten ist abzusehen. Die ca. 4,5 m breite Fußgängerhauptachse ist befahrbar für Müllabfuhr, Feuerwehr, Krankenwagen u.a. Sonderfahrzeuge.

#### Energieversorgung

Aufgrund der Nähe des Klinikumgebietes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend § 9 (23/24) BBauG, festgesetzt, daß bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Es ist daher die Errichtung und die Inbetriebnahme von Einzelfeuerungsanlagen, die mit Kohle oder Heizöl beschickt werden, verboten.

Bayreuth, den 30. 4. 1979  
Of/Gö

*i. A. Max Offenbeiser*

Hereth - Suess  
Architekten BDA-BDB

**B E G R Ü N D U N G****des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB  
des Bebauungsplanes Nr. 1/78 "Roter Hügel"**

Das Verfahren wurde durch einzelne Nachfragen über mögl. Dachausbauten in Verbindung mit Dachaufbauten und einem am 15.11.1985 vom Bauausschuß getätigten Grundsatzbeschuß in Bezug auf die ausnahmsweise Zulassung von max. je einem Gerätehäuschen pro Grundstück, ausgelöst.

Der Stadtrat hat mit Beschluß vom 30.10.1991 des vorbezeichnete vereinfachte Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 1/78 "Roter Hügel" mit dem Ziel eingeleitet, beide obengenannten Punkte rechtl. abzusichern.

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem des Bebauungsplanes Nr. 1/78 "Roter Hügel".

Am 30.10.1991 beschloß der Stadtrat den Bebauungsplanänderungsentwurf vom 15.10.1991 als Grundlage für die öffentl. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.

Es erfolgt eine Ergänzung unter Punkt 5.0 d.h. ausnahmsweise Zulassung von Nebenanlagen im Einzelfall (Text siehe Begründung). bzw. die ausnahmsweise Zulassung von Dachaufbauten für alle Haustypen im Einzelfall (Text siehe Begründung).

Stadtplanungsamt:

