

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 10/74  
Frankengut, Verflechtungsbereich I

1. Entwicklung und Verfahrensgang:

Der von der Bayerischen Staatsbauverwaltung und der Stadt Bayreuth gemeinsam ausgeschriebene Ideenwettbewerb "Zentrale Bereiche der Universität und Verflechtungsbereiche" wurde am 29. 10. 1974 entschieden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 5. 11. 1974 Kenntnis vom Ergebnis des Ideenwettbewerbs Universität - Stadt genommen. Er hat das alte Bebauungsplanverfahren Nr. 4/71 Frankengut eingestellt und die Einleitung des neuen Bebauungsplanverfahrens Nr. 10/74 beschlossen.

Dem ersten Preisträger Dipl.-Ing. W. Schlegtendal mit Partner wurde der Auftrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben. In Abstimmung mit der Universität und Auswertung der Erkenntnisse, die durch den Wettbewerb und die Empfehlungen des Preisgerichts gewonnen wurden, sind bei der Erstellung des Bebauungsplanes Inhalt und Aufgabe des Wettbewerbsprogrammes zu beachten, insbesondere ist der Zugang zur Universität im Einvernehmen mit dieser festzulegen.

Die Grundlage der weiteren Bearbeitung stellte der Wettbewerbsentwurf unter Berücksichtigung neuer Planungsdaten weitgehend dar.

In der Zeit vom November 1975 bis März 1976 wurden verschiedene Alternativvorschläge erarbeitet und in engem Kontakt mit dem Stadtplanungsamt Bayreuth durchdiskutiert.

Die in den Alternativen ernsthaft verfolgte Idee einer "Verflechtung" nach Norden mit der Altstadt konnte planerisch nur teilweise realisiert werden, da der Parkplatz am Kreuzsteinbad weitgehend erhalten werden sollte. Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 6. 7. 1977 dem Entwurf Schlegtendal vom 12. 3. 1976, geändert am 30. 6. 1977, zugestimmt. Dieser Entwurf und 2 Varianten sowie die schriftlichen Erläuterungen wurden zur Beteiligung der Bürger gemäß § 2 a Bundesbaugesetz in der Zeit vom 8. 8. bis 5. 9. 1977 öffentlich aufgelegt.

In seiner Sitzung am 18. 4. 1978 hat der Bauausschuß dem Stadtrat empfohlen, die Varianten 1 und 2 aufgrund erheblicher Abweichungen von den städtebaulichen Zielsetzungen nicht weiterzubearbeiten. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf vom 14. 4. 1978 wurde nach Zustimmung des Stadtrates am 26. 4. 1978 in der Zeit vom 22. 5. bis 22. 6. 1978 öffentlich ausgelegt. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen während dieser öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Dieser Entwurf vom 31. 1. 1979 ist entsprechend den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes nach Zustimmung des Stadtrates in der Sitzung am 4. 4. 1979 erneut öffentlich auszulegen.

## 2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich - wie im Plan vom 31. 1. 1979 dargestellt - wird etwa wie folgt begrenzt: Im Norden und Osten vom Verlauf der Universitätsstraße, im Süden von der Bahnlinie Bayreuth - Altstadt und im Westen überwiegend vom Eichendorffring.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches: Fl.Nrn. 1819/43 Teilfl., 1819/44, 1833, 1868 Teilfl., 1872 Teilfl., 1877, 1882/2, 1882/3, 1884, 1885, 1886, 1887, 1891, 1891/1, 1891/2, 1891/6, 1891/9, 1891/25, 1892 Teilfl., 1892/1, 1892/2, 1892/3, 1893 Teilfl., 1894/2, 1895, 1896, 1896/2 Teilfl., 1896/4, 1897, 1901/11 Teilfl., 1902 Teilfl., 1903 Teilfl., 1944 Teilfl., 1946 Teilfl., 3329/2 Teilfl., 4871, 4872, 4872/1 Teilfl., 4872/3, 4874, 4876 Teilfl..

3. Bestand im Geltungsbereich:

Gelände: Das Gelände ist insgesamt als eben zu betrachten und zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt.

Eigentümer: Die unbebauten Grundstücke befinden sich im Besitz der beiden landwirtschaftlichen Anwesen [REDACTED] [REDACTED]. Die nördlich anschließenden Grundstücke sind im Eigentum von [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] und sind derzeit mit Einzelhäusern bebaut. Auf dem Grundstück der GEWOG befinden sich die beiden Schulpavillons.

4. Vorhandene Bauleitplanung:

Der Plan wurde in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan erstellt. Der vorhandene Bebauungsplan bzw. Baulinien östlich des Eichendorffringes werden mit diesem Verfahren aufgehoben.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanentwurfes liegt in dem am 1. 5. 1974 förmlich festgelegten Entwicklungsbereich.

## 5. Planinhalt:

### 5.1 Städtebau und Architektur:

Der Integrationsprozeß Stadt und Universität wird sich vorwiegend auf den Verflechtungsbereich I konzentrieren. Insbesondere soll der Verflechtungsbereich mit einer attraktiven und großzügigen Fußwegverbindung versehen werden und einer harmonischen Ausbildung der Nahtstelle Verflechtungsbereich/Zentraler Bereich der Universität. Übergeordnetes Ziel der Planung in diesem Gebiet ist die funktionelle, bauliche und organisatorische Einbindung der Universität in die Stadt. Eine großzügige und weitschauende Entwicklung soll hier Platz greifen.

Diese städtebaulichen Zielsetzungen waren Grundlage des gemeinsamen Ideenwettbewerbs und des neuen Flächennutzungsplanes.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde auf die Errichtung der Universität, ihre Folgeeinrichtungen und die zu erwartende starke Bevölkerungszunahme in den nächsten 10 - 15 Jahren eingegangen. Für das Entwicklungsgebiet 6 Universität (fast identisch mit dem Entwicklungsbereich) wurde von einem Einwohnerzuwachs von 4000 EW ausgegangen. Sollte der Betrieb Zapf erhalten bleiben, verbleibt der Verflechtungsbereich I als wichtigstes Teilgebiet stadtnahe Grundstücke für Wohnungen (einschließlich Studenten), sowie Handel und Dienstleistungen auszuweisen. Nach dem Bebauungsplan-konzept sind Wohnungen für ca. 750 EW und Studentenwohnheime mit ca. 200 - 400 Studenten eingeplant. Die Errichtung von Läden, Büros, Praxen, Kioske usw. sind in den Erdgeschossen entlang der Fußgängerzone vorgesehen und notwendig. Für diesen Bereich ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Die reduzierte Studentenzahl ist kein Kriterium dafür, daß man die Zielsetzung, die Universität funktionell und baulich an die Kernstadt anzubinden, aufgeben könnte.

Grundidee für den Integrationsprozeß bleibt eine attraktive und prägnante fußläufige Verbindung von der Stadtmitte durch den Hofgarten bzw. die angrenzenden Randbereiche bis in den zentralen Bereich der Universität. Diese Fußgängerachse soll nicht überdimensioniert werden, vor allem im Verflechtungsbereich I soll sie kurzweilig, übersehbar und aktiviert sein. Sowohl bei der Breite der Zone als auch bei der beidseitigen Höhenentwicklung der Bebauung wurden angemessene Maßstäbe gewählt, die der Stadt Bayreuth entsprechen.

Die städtebauliche Konzeption ist so angelegt, daß eine Verknüpfung der Bauten mit der Landschaft unter weitgehender Berücksichtigung und Ausnutzung der natürlichen Vorgaben erfolgt. Vor allem, da das Gelände von allen Seiten einsehbar ist und sowohl die geplanten Bauten im Verflechtungsbereich als auch im Universitätsgelände dem Stadtbild Bayreuth nach Süden einen neuen betonten Abschluß geben. Aus diesem Grunde wurde eine zwei- bis viergeschossige - die Fußgängerzone begleitende - Bebauung vorgesehen, die im nördlichen Bereich als differenzierte Reihenbebauung, im südlichen Bereich als geöffnete Hofbebauung ausgewiesen wird.

In der südwestlichen Zone des Planungsgebietes sind am Eichendorffring in einem allgemeinen Wohngebiet Parzellen für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehen.

Besondere Sorgfalt bei Verwirklichung der mehrgeschossigen Baukörper ist auf die kleinteilige Maßstäblichkeit in Grund und Aufriß mit differenzierten Vor- und Rücksprüngen zu legen, sowie auf die gestalterische Durchbildung der Fassaden und der aus versetzten Pult- und Satteldächern bestehenden Dachlandschaft.

Die zeitliche Realisierung der einzelnen Gebäude ist in 4 Baustufen vorgesehen, damit den betroffenen Grundstückseigentümern in absehbarer Zeit keine nachteiligen Auswirkungen entstehen, da die Inanspruchnahme der Wohn-

hausgrundstücke als letzte Maßnahme vorgesehen ist. Es wird angestrebt, die Baustufen in den nächsten 10 - 15 Jahren zu verwirklichen.

Baustufe 1: Errichtung von Wohngebäuden und dem südlichen Studentenwohnheim auf unbebautem Gelände zwischen Frankengut und Eisenbahnlinie sowie im Anschlußbereich Eichendorffring (ohne Gebäudeabbrüche).

Baustufe 2: Errichtung eines Wohnblocks bzw. Studentenwohnheimes nordöstlich anschließend an die Gemeinbedarfsfläche (Gebäudeabbruch Wohngebäude ■■■■■■ und Nebengebäude ■■■■■■).

Baustufe 3: Errichtung der neuen Grundschule mit Kindergarten sowie der Gebäude auf den westlichen Grundstücksteilen ■■■■■■ (Abbruch Frankengut sowie rückwärtige Nebengebäude ■■■■■■).

Baustufe 4: Endstufe. Errichtung des östlich der Hauptfußgängerzone gelegenen Gebäudetraktes sowie der beiden nördlichsten Gebäude (Abbruch Wohngebäude ■■■■■■ und ■■■■■■ sowie der beiden Schulpavillons).

## 5.2 Funktion:

Die Gebäudestrukturen im Planungsgebiet setzen sich aus zwei Grundformen zusammen:

- a) Reihenbebauung
- b) abgewinkelte Reihen- bzw. Hofbebauung.

In der Reihenbebauung ist eine gemischte Nutzung vorgesehen, bestehend aus Wohnungen, Geschäfts- und Einzelhandelsbetrieben Büros, Praxen und Gastronomie.

In der den gestalteten "Marktplatz" umfassenden Hofbebauung wird eine Grundschule mit Kindergarten vorgeschlagen.

Der nordöstlich anschließende Gebäudetrakt und die südöstliche Hofbebauung werden als Studentenheime ausgewiesen. Die beiden westlichen Hofbebauungen dienen ausschließlich dem reinen Wohnen. Die Wohnhöfe sind individuell gärtnerisch großzügig gestaltet und erhalten einen Spielplatz für Kleinkinder. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist im südwestlichen Teil vorgesehen, ein Bolzplatz im Freibereich westlich der Jugendherberge.

### 5.3 Landschaftsgestalterische Konzeption:

Obwohl das Planungsgebiet im Westen, Norden und Osten von Straßen und im Süden durch die optisch spürbare Barriere des Bahndammes umgeben wird, läßt sich in Verbindung mit der Universität eine klare Nord-Süd-Entwicklung erkennen. Die große landschaftliche Konzeption kann daher nur im Zusammenhang mit dem Universitätsgelände und der weiteren Verknüpfung mit der Altstadt gesehen werden. Sie sieht vor, daß östlich der zentralen Bereiche eine Zone intensiver Baumpflanzungen angelegt wird, die sich nach Norden über den Bahndamm und dem neuen Parkplatz zwischen Kreuzsteinbad und der Bebauung entwickelt und nördlich der Universitätsstraße in Form einer Allee am Hofgarten anbindet.

Die zwangsläufig streng ausgerichtete Pflanzung auf den Parkierungsflächen kann man im Randbereich Sommerparkplatz Kreuzsteinbad durch erweiterte Anpflanzungen von Baumgruppen und Solitäräumen mildern.

Grundsätzlich sollten die Parkplätze soweit wie möglich und vertretbar eingegrünt werden.

Die Hauptfußgängerzone wird einseitig von Bäumen gefaßt. Zweiseitige Bepflanzung wird lediglich an den Stellen angeboten, wo es die optische Orientierung erfordert.

#### 5.4 Erschließung:

##### a) Fahrverkehr:

Die westlich der Hauptfußgängerachse liegenden Gebäude werden ausschließlich vom Eichendorffring erschlossen, wobei die drei nördlichen zweieinhalbgeschossigen Gebäudegruppen über den bestehenden Rad- und Fußweg angefahren werden. Die östlich der Hauptfußgängerzone gelegenen Gebäudegruppen werden von der Universitätsstraße aus über eine neuanzulegende Anliegerstraße erschlossen. An dieser befinden sich erweiterte Parkmöglichkeiten für das Kreuzsteinbad sowie die Zufahrt zu einem Wiesenparkplatz für sommerliche Besucherspitzen. Eine später evtl. notwendige zweite Erschließung für den Verflechtungsbereich ist zwischen den Grundstücken des Kreuzsteinbades und der Jugendherberge berücksichtigt.

##### b) Ruhender Verkehr:

Park- bzw. Garagenhöfe sind unmittelbar oder über kurze Stichstraßen an der westlichen und östlichen Haupteerschließung angebunden und in erforderlicher Anzahl jedem Gebäudekomplex teils oberirdisch, teils unterirdisch, zugeordnet. Ver- und Entsorgung (Müll-, Möbeltransport etc.) erfolgt über die Zufahrten der nichtöffentlichen Parkierungsflächen.

##### Parkplatz Kreuzsteinbad:

Der Parkplatz am Kreuzsteinbad soll nach der Planungsvorstellung nicht ewigen Bestand haben. Zur Verbesserung der Eingangssituation wird dieser Bereich als öffentliche Grünanlage ausgewiesen. Südwestlich des Kreuzsteinbades ist die Errichtung eines neuen Großparkplatzes mit ca. 350 Stellplätzen eingeplant, zusammen mit dem Sommerparkplatz im südwestlichen Freibereich

sind in unmittelbarer Nähe des Kreuzsteinbades insgesamt ca. 600 Stellplätze möglich. Außerdem sind Bestrebungen im Gange, das östliche Eckgrundstück Prieser-/Universitätsstraße für Besucher des Bades als Parkfläche zu reservieren.

c) Fußgängerverkehr:

Die Hauptfußgängerzone liegt etwa in der Mitte des Planungsgebietes in Nord-Süd-Richtung. Sie überquert vom Hofgarten kommend mit einer Fußgängerbrücke die nördliche Universitätsstraße, wird anschließend südlich des Parkplatzes - nach Abschluß der letzten Bauphase - zwischen die begleitende Bebauung geführt und zieht sich in einer Abfolge von Straßen- und Platzräumen nach Süden unter dem Bahndamm hindurch zu den zentralen Bereichen der Universität.

Die Fußgänger Verbindung ist als 1. Bauphase unmittelbar auf die Trasse der zwischenzeitlich verlegten Kanalleitungen teilweise ausgebaut. Für die Fußgängerbrücke über die Universitätsstraße wird ein Gestaltungswettbewerb ausgeschrieben.

Der Dimensionierung der Fußgängerunterführung muß große Beachtung geschenkt werden, um eine überzeugende Verbindung zwischen Verflechtungsbereich und Universitätsgelände zu schaffen. Eine lichte Weite von ca. 20 m scheint angemessen, um die optische und räumliche Trennung des Bahndammes weitgehend im Gelände aufzulösen. Ein wichtiger Bestandteil hierbei sind auch die Wasser- und Grünflächen, die die Fußgängerzone vom Verflechtungsbereich bis zum zentralen Bereich der Universität begleiten.

Sitzgelegenheiten unter Bäumen, Bodenspiele wie Schach und Boccia und eine Kneipe mit Biergarten, sollen diese Zone nicht nur für die unmittelbaren Anwohner attraktiv gestalten, sondern auch für den Durchgangsverkehr und die übrige Bevölkerung.

Nebenfußwege in Ost-West-Richtung sind in den Bereichen ausgewiesen wo sie funktionsmäßig erforderlich und zweckmäßig sind.

Sämtliche Fußwege sind so ausgebildet, daß sie nicht nur von Radfahrern, sondern auch von Rollstuhlfahrern genutzt werden können.

#### 5.5 Bestehende Versorgungsanlagen:

Der Regen- und Schmutzwasserkanal zur Erschließung der Universität ist bereits in Abstimmung und mit Genehmigung der Grundstückseigentümer verlegt. Auf eine Länge von ca. 180 m wird die Verlegung der vorhandenen Gashochdruckleitung notwendig, da sie unter den geplanten Hausgruppen liegt (zum Teil). Bezüglich der Heizform ist seitens des Entwicklungsträgers noch zu prüfen, ob eine zentrale Heizanlage bzw. als Energieform nur Gas oder Elektro anzustreben ist.

#### 5.6 Schallschutz:

Der Schallpegel der Bahnlinie Bayreuth - Altstadt mit 52 dB(A) tags und 0 dB(A) nachts kann unberücksichtigt bleiben. Die Universitätsstraße hat einen Ausgangspegel von 62/56 dB(A). Bei einem Abstand von 150 m ergibt sich ein Planungspegel von 55/49 dB(A). Zulässig nach der derzeit anzuwendenden Vornorm DIN 18005, Blatt 1, sind

60/45 dB(A). So ergibt sich eine zum Teil geringfügige Überschreitung von 4 dB(A) des Nachtpegels. Bei Zugrundelegung des neuen Entwurfes nach DIN 18005, Teil 1, liegt der errechnete Wert innerhalb des zulässigen Pegels: 60/50 dB(A).

#### 5.7 Flächen, Kosten:

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca.	19,5 ha
Davon entfallen auf Öffentliche Flächen	
(Straßen, Wege, Plätze, Grünfl. ca.	7,6 ha
Bauland ca.	4,7 ha
Öffentl. Spiel- und Freizeitfl. ca.	7,2 ha

Einwohnerdichte:

967 EW : 19,5 = 49,5 EW / ha

Erschließungskosten im Sinne des Bundesbaugesetzes fallen nicht an. An ihre Stelle treten gemäß Städtebauförderungsgesetz die Ausgleichsbeträge.

#### 6. Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 § 9 u.a., der Verordnung vom 22. 6. 1961 (GVBl. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 1. 1. 1978, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. 10. 1974 und das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 1. 8. 1971.

Stadtplanungsamt:  
I. V.

*F. F. F.*

Ergänzung zur Begründung vom 3. 4. 1979  
des Bebauungsplanes Nr. 10/74 Frankengut/  
Verflechtungsbereich I

Zu 4. Vorhandene Bauleitplanung:

Der Plan wurde überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Abänderungen erfolgten im nördlichen Geltungsbereich mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche und im Teilbereich zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der vorgesehenen Fußgängerachse (Mittelabschnitt) (WA = allgemeines Wohngebiet statt MI = Mischgebiet).

Die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/62 östlich des Eichendorffringes werden mit diesem Verfahren aufgehoben.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes liegt in dem am 1. 5. 1974 förmlich festgelegten Entwicklungsbereich.

Stadtplanungsamt:

