

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5/76 Bereich
östlich der Albrecht-Dürer-Straße

1. Erfordernis der Planaufstellung

Im Zuge von Grunderwerbsverhandlungen im Jahre 1938 wurden Grundstücke östlich der Albrecht-Dürer-Straße zwischen dem Riedelsberger Weg und der Gärtnerei Schirmer gegen Flächen im Reichssportgelände (FC Platz u.a.) getauscht, wobei sich die Stadt verpflichtete, die Grundstücke an der Albrecht-Dürer-Straße als Bauland auszuweisen. Die im Vollzug dieser Verpflichtung bereits aufgestellten Baulinien entsprechen in der Erschließung und den Grundstückszuschnitten nicht mehr den heutigen Anforderungen.

1.1. Verfahrensgang:

Der Bauausschuß hat in seiner Sitzung am 23. 3. 1976 dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens empfohlen. Die Einleitung erfolgte in der Stadtrats-sitzung am 31. 3. 1976. Die Abstimmung auf den letzten Stand des Geltungsbereiches ist für die Stadtratssitzung am 21. 7. 1976 vorgesehen.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich, wie im Plan vom 20. 7. 1976 dargestellt, wird begrenzt: im Westen von der Albrecht-Dürer-Straße, im Norden vom Riedelsberger Weg, im Osten von der öffentlichen Wegfläche Fl.Nr. 4658 (einschließlich) bzw. von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes und im Süden von einer gedachten Linie ca. 120 m südlich der Straßeneinmündung in die Gärtnerei Schirmer.

Er erstreckt sich auf die nachfolgenden Grundstücke Fl.Nr. 1991/18 Teilfl., 4635 Teilfl., 4647, 4648, 4649, 4651 Teilfl., 4652, 4652/1, 4653, 4654, 4655, 4655/1, 4655/2, 4655/3, 4656, 4657, 4657/1, 4657/2, 4658 Teilfl., 4661/5 Teilfl., 4661/6 Teilfl., 4667, Teilfl, 4668 Teilfl., 4669/1 Teilfl., 4670, 4671, 4671/2, 4676.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, in dem für den fraglichen Bereich eine reine Wohnbebauung vorgesehen ist.

2.2 Neuer Flächennutzungsplanentwurf:

Auch der derzeit in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Wohngebiet vor, wobei ein Streifen entlang der Albrecht-Dürer-Straße als allgemeines und das übrige Gelände als reines Wohngebiet vorgesehen ist.

2.3 Alte Baulinien:

Es sind aus dem Jahre 1960 alte Baulinien vorhanden, die die Verkehrsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen festlegen und eine Bauweise mit 2 Wohnschichten vorsehen. Diese Baulinien bedürfen im Hinblick auf die Erschließung und die Grundstückszuschnitte einer Verbesserung. Sie bleiben aber Grundlage für die neuen Festsetzungen.

3. Bestand im Geltungsbereich

3.1 Gelände:

Das Gelände ist ein insgesamt nach Süden fallender Hang (Geländehöhen maximal 370 m über NN, minimal 350 m über NN), der derzeit, soweit unbebaut, im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt wird.

Innerhalb der bebauten Grundstücksteile sind größere Bäume vorhanden, die sowohl durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als auch durch die Baumschutzverordnung in ihrem Bestand gesichert werden.

3.2 Baubestand:

Der Baubestand umfaßt die Gebäude südlich des Riedelsberger Weges (meist eingeschossig mit steilem Satteldach) und die Anlagen der Gärtnerei Schirmer.

3.3 Eigentümer:

Die unbebauten Grundstücke befinden sich überwiegend im Besitz von Bauträgern.

4. Planinhalt

4.1 Erschließung:

Die Anbindung an das vorhandene Straßennetz soll einmal, wie bisher vorgesehen, an die Albrecht-Dürer-Straße im Bereich der Gärtnerei Schirmer und zum anderen an den Riedelsberger Weg erfolgen. Da der Verkehr des gesamten Baugebietes nicht ausschließlich dem Riedelsberger Weg mit den etwas problematischen Anbindungen an den Knotenpunkt Bernecker-/Egerländer Straße bzw. Bernecker Straße Abzweigung Joachimsthaler Straße (am Boschdienst) zugemutet werden kann, soll neben der Anbindung an den Riedelsberger Weg die jetzt schon vorhandene Einmündung in die Albrecht-Dürer-Straße für Rechtsein- und -ausbieger offengehalten werden. Die innere Erschließung ist zum einen über einen Einbahnring und zum anderen über eine ca. 100 m lange Stichstraße vorgesehen. Das vorhandene Fußwegenetz insbesondere entlang des Landschaftsschutzgebietes wird beibehalten und durch Verbindungswege zu den neuen Erschließungsstraßen und zum Riedelsberger Weg ergänzt.

Das geplante Hotel südlich der Gärtnerei Schirmer soll über einen 5 m breiten Erschließungsweg, der nur für

die Anlieger befahrbar ist, an das Straßennetz angebunden werden. Dieser Weg dient gleichzeitig als Zufahrt zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsflächen.

Spielanlagen werden westlich des Baugebietes im Bereich zwischen Siedlung Schöne Aussicht und Brahmsstraße errichtet, während ein Bolzplatz im Zusammenhang mit der Errichtung des Mainsees und den damit verbundenen Freizeitanlagen vorgesehen werden soll.

Die Entwässerung des Baugebietes ist zur Albrecht-Dürer-Straße hin vorgesehen. Für die südlichsten Bauparzellen ist mit gewissen entwässerungstechnischen Schwierigkeiten zu rechnen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Entlang der Albrecht-Dürer-Straße ist ein Streifen mit ca. 100 m Tiefe als allgemeines Wohngebiet, die restliche Fläche als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gärtnerei und das Hotel werden jeweils als Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet zugelassen.

Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit E + D und einer Dachneigung von $33^{\circ} \pm 3^{\circ}$. Als GRZ ist 0,3 und als GFZ 0,5 vorgesehen. Eine Reihenhausbauung wird durch diese Festsetzungen ausgeschlossen.

4.3 Schallschutz:

Um die Bebauung des Gebietes zu ermöglichen, ist die Errichtung eines Schallschutzwalles unumgänglich. Er soll sich an die im Norden vorhandene Böschung bei der Überführung des Riedelsberger Weges anschließen und bis zu der im Süden des Baugebietes vorgesehenen Fußgängerüberführung über die Albrecht-Dürer-Straße er-

strecken. Eine Höhe von durchschnittlich 3,50 m ist zur Erzielung einer ausreichenden Schalldämmung erforderlich. Für die Gebäude in unmittelbarer Nähe der Albrecht-Dürer-Straße sind bei einem Dachgeschoßausbau erhöhte Anforderungen an den Schallschutz der Wände und Fenster bzw. Türen zu stellen. Das gleiche gilt auch für Aufenthaltsräume im Erdgeschoß im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in die Albrecht-Dürer-Straße.

4.4 Flächen, Kosten:

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 6,5 ha, davon entfallen auf

Straßenland vorhanden:	0,4 ha
neu:	0,6 ha
Bauland vorhanden:	1,1 ha
neu:	3,8 ha

und auf landwirtschaftliche Nutzflächen bzw.

Grünflächen 0,6 ha

Im Baugebiet können ca. 65 neue Wohneinheiten errichtet werden, was bei ca. 180 EW eine Einwohnerdichte von rd. 40 EW/ha ergibt.

Die Erschließungskosten betragen nach der Ermittlung des städtischen Tiefbaureferates ca. 1,4 Millionen DM.

5. Rechtliche Festsetzungen

Festsetzungen erfolgen nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG), 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. 1969 und der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1. 10. 1974.

Stadtplanungsamt:

