

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 8/74

Oberkonnersreuth / Hohlmühle

1. Erfordernis der Planaufstellung:

1.1 Veranlassung und Planziele:

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben [REDACTED] leitete der Stadtrat in seiner Sitzung am 30. 10. 1974 das Verfahren ein. Der Geltungsbereich wurde zweimal geändert, zuletzt im Planentwurf vom 12. 3. 1980, welcher dann öffentlich ausgelegt wurde. Die frühere Abgrenzung des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Entwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplanes und der Entwicklungsplanung Oberkonnersreuth überholt. Die Nebenerwerbssiedlung Oberkonnersreuth soll als Einheit angesehen und deshalb in dem Verfahren Nr. 8/75 oder einem eigenen Bebauungsplanverfahren behandelt werden.

Ziel des Verfahrens ist die städtebauliche Abrundung des südwestlichen Ortsrandes von Oberkonnersreuth. Sie soll erreicht werden durch in aufgelockerter offener Bauweise erstellte Ein- und Zweifamilienhäuser mit Satteldach.

1.2 Verfahrenshinweise:

Das Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes in seiner Neufassung vom 18. 8. 1976 durchgeführt. Die darin vorgesehene Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Darlegung der Planung in der Zeit vom 10. 12. 1979 - 11. 1. 1980, sowie durch eine gemeinsame Anhörung der Bürger im Bereich der Siedlung Oberkonnersreuth am 8. 5. 1980 im großen Sitzungssaal des Rathauses.

## 2. Vorhandene Bauleitplanung:

### 2.1 Flächennutzungsplan:

Da das Bebauungsplanverfahren zum Teil im Entwicklungsbereich liegt, ist neben den Vorschriften des Bundesbaugesetzes auch das Städtebauförderungsgesetz zu beachten und anzuwenden.

Im Flächennutzungsplan ist das betreffende Gebiet als reines Wohngebiet dargestellt. Landwirtschaftliche Nutzflächen, das Kleinsiedlungsgebiet, Waldgebiet, die Bahnlinie und die Reservebaufläche grenzen an.

### 2.2 Bebauungsplanung der umliegenden Bereiche:

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Verfahren Nr. 8/75 a Oberkonnersreuth Nord an. Dieses Verfahren regelt die bauliche Tätigkeit im Bereich Dr.-Konrad-Pöhner-/Fraunhoferstraße sowie die Planung der Wasserflächen.

Die Entwicklung im Bereich südlich der Fraunhoferstraße bis zur Siedlung Oberkonnersreuth wird von einem gesonderten Bebauungsplanverfahren, welches noch durchgeführt werden muß, festgelegt (Bebauungsplan Nr. 8/75).

### 2.3 Entwicklungsbereich:

Der Entwicklungsbereich ist im Bebauungsplan markiert. Träger der Entwicklungsmaßnahmen ist die GEWOG - Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsfürsorgegesellschaft der Stadt Bayreuth mbH, Wilhelmsplatz 2.

### 3. Bestand im Geltungsbereich:

#### 3.1 Topographie:

Von der Bahnlinie Bayreuth - Schnabelwaid aus fällt das Gelände hügelig ab zum Doppeltal des Tappert und des Sendelbaches. Der untere Steilhang des Talraumes trägt einen geschlossenen Eichenwald, der eine natürliche Abschirmung des Landschaftsraumes um die Hohl-  
mühle zur Siedlung hin bewirkt.

#### 3.2 Baubestand:

Errichtet sind die Gebäude [REDACTED]  
[REDACTED] im Bereich des vorgesehenen Wohngebietes. Oberhalb stehen die Häuser des angrenzenden Siedlungs-  
gebietes.

#### 3.3 Grundbesitz:

Grund und Boden befindet sich in Privatbesitz und ist im Besitzplan vom 6. 12. 1977 dargestellt.

### 4. Planinhalt:

#### 4.1 Bauliche und sonstige Nutzung:

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden in eingeschossiger Bauweise, teilweise wird aufgrund der Hanglage der talseitige Ausbau des Untergeschosses möglich sein. Für die südlich des Hohlmühlweges geplanten Gebäude ist eine Dachneigung von  $33^{\circ} \pm 3^{\circ}$  vorgesehen.

#### 4.2 Erschließung, Verkehr, Versorgung:

Die Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über den auszubauenden Hohlmühlweg. Dieser wurde ebenso wie die Sandleite - Fürsetzer Straße gegen-  
über dem Entwurf vom November 1978 wesentlich ver-  
ringert. Die kleine Eisenbahnbrücke, welche das

Bebauungsplangebiet mit dem alten Ortskern Oberkonnersreuth verbindet, ist für den Binnenverkehr in Oberkonnersreuth noch ausreichend.

Die Kanalisation ist vorhanden. Die Wasserversorgung muß neu gebaut werden, da diese derzeit aus einem privaten Brunnen der Siedlergemeinschaft auf Fl.Nr. 61/24 sowie einem weiteren Brunnen zur Versorgung der Hohlmühle und der Anwesen [REDACTED] auf Fl.Nr. 189 erfolgt. Die dortigen Anwesen werden verpflichtet, den Anschluß an das öffentliche Wassernetz der Stadt Bayreuth vornehmen zu lassen, sobald dieses gebaut ist. Der Bau der öffentlichen Wasserversorgung soll noch 1980 beginnen. Schutzgebiete werden nicht festgesetzt, da dies hier nicht sinnvoll ist. Auch wurde seitens der Brunneneigentümer kein diesbezüglicher Antrag gestellt.

#### 4.3 Änderung der Eigentumsverhältnisse:

Der Entwicklungsträger ist aufgrund seines gesetzlichen Auftrages verpflichtet, die für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlichen Grundstücke zu erwerben und sie dem Entwicklungszweck zuzuführen, soweit dies zur Erreichung und Sicherung des Entwicklungszieles erforderlich ist.

#### 4.4 Planverwirklichung, Wirtschaftlichkeit, Kosten:

Bauinteressen im Planungsgebiet bestehen. Die Kaufverträge, Messungsanträge und Bauanträge können jedoch erst nach gesichertem Planungsstand genehmigt werden. Ebenso kann nach Sicherung der Planung mit

den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden, sodaß bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 33 dann auch die Baugenehmigungen erteilt werden können. Es ist damit zu rechnen, daß die Bebauung des Gebietes im kommenden Dreijahreszeitraum abgeschlossen werden kann. Die Kosten der Entwicklungsmaßnahme - Ausbau Hohlmühlweg - wurden von GEWOG/StBA/T mit 600.000,-- DM veranschlagt. Die Höhe der Kosten ergibt sich aus dem erforderlichen Grunderwerb und notwendigen Erdbewegungen, da der Ausbau als Wohnweg die ohnehin preiswerteste Erschließung darstellt. Die Folgekosten wie anteilige Kindergarten- und Grundschulkosten müssen jedoch im Zusammenhang mit der gesamten Stadtteilentwicklung in Oberkonnersreuth gesehen werden, die diese Einrichtungen ohnehin erforderlich macht.

Stadtplanungsamt:

*v. Taubmann*