Erläuterungsbericht und Begründung zum Teilbebauungsplan "Hohe Warte"

1. Allgemeine Ausgangspunkte und Gebietsumriss

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist das vorliegende beplante Gebiet als Baugebiet ausgewiesen und wird lediglich in der nördlichen Randzone im Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten und auf spätere Erweiterungsmöglichkeiten arrondiert.

Die Abgrenzungen des bearbeiteten Bereiches liegen unter Berücksichtigung vorhandener natürlicher und technischer Grenzen in folgendem Raum:

1. Anschluß an Grüner Baum - Tannhäuserstraße - Hussengut im Süden - Südwesten.

2. Schießhaus - Steilweg zum Versorgungskrankenhaus im Westen (Eubener Straße).

3. Abgrenzung im nördlichen Bereich zur Grünzone zwischen Baugebiet und Waldrand.

4. Neuer Straßenverlauf im Westen als Fortsetzung der Straße Grüner Baum etwa im Verlauf des jetzigen Fuhrweges in Richtung Bindlach.

5. Der Südosten bis Süden schließt an die vorhandene neuere Bebauung an.

2. Topographie und Gelände

Das Planungsgebiet Hohe Warte ist ein bewegtes Gelände mit Höhenlagen von ca. 360 m bis 400 m über N.N. Es zeigt flachere Gebietszonen und steilere Abschnitte im Wechsel mit natürlichen Geländeeinschnitten. Im ganzen gesehen fällt der Planraum von Nordwest nach Südost zu ab, also ein Südosthang, abgesehen von Aufschwenkungen bis nach Südwesten.

Die flachere Mittelzone ist dabei eine allmählich von Süden her ansteigende Region, der Westteil eine Halbhöhenlage, der nördliche Gebietsrand wird gebildet durch einen sich vom höheren Waldgebiet aus einschiebenden Höhenzug. Das gesamte Terrain ist fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, überwiegend als Grün- und Ackerland. Kleinere Gartenkolonien tangieren im Norden. Das Gelände hat wenig höheren Bewuchs, meist Sträucher im Bereich von Einschnitten.

3. Lage und Erschließung

Vom Stadtkern aus betrachtet ist das Plangebiet abrundender Teil des nord- bis nordöstlichen Stadtgebietes.

Die topographischen Gegebenheiten des Geländes selbst bieten mannigfache reizvolle Aussichtslagen, ergeben geschickt genutzt eine natürliche Höhenzonung und interessante Differenzierungsmöglichkeiten. In den Hanglagen kann erreicht werden, daß durch Überblick über den davorliegenden Nachbarn für jeden die Aussichtslage mit dem Rundblick von Ost bis Südwest erhalten bleibt.

Um die natürlichen Vorzüge der Lage zum Tragen zu bringen, ist die Verkehrserschließung und Verkehrsführung zum und im Gelände von Bedeutung. Der Ansatzpunkt für die Erschließung liegt beim Hussengut. An dieser Stelle wird der Verbindungspunkt Eubener Straße mit Straße Grüner Baum bedingt durch optimale Verkehrsführung neu gelöst. Von den umlaufenden Straßen, Eubener Straße und Straße Grüner Baum, wird das Gebiet durch zwei eingreifende Straßenschleifen, die im Norden durch eine gemeinsame Spange verbunden werden, erschlossen. Die Hauptstraßen Eubener Straße und Straße Grüner Baum bzw. Stolzingweg erhalten Breiten von 9 m mit beidseitigem Gehsteig. Die Eubener Straße erhält zwischen Fahrspur und dem 2.25 m breiten östlichen Gehsteig einen 2.50 m breiten einseitigen Grünstreifen. Die Erschließungsschleifen sind 6.5 m breit, nahezu durchgehend mit beidseitigen 2.00 m breiten Parkstreifen versehen. Die Gehsteige sind einschl. Eubener Straße 1.5 m breit. Die Wohneinheiten werden von den Erschließungsschleifen aus wiederum erschlossen durch 2.5 m breite Eigentümerwege. Wesentliches Merkmal des Planungsgedankens ist ein 5 m breiter öffentlicher Fußweg, der von Süden hangaufwärts nach Norden etwa mittig durch das Baugebiet verläuft. Er beginnt im Bereich der geplanten Läden an der Kreuzung Eubener Straße Straße Grüner Baum. Er soll stark begrünt und reizvoll gestaltet werden. Er erhält eine Vielzahl von Anbindungen von Fußgängerwegen und wirkt somit als zentraler Sammler für Fußgänger, vor allem Kinder, ohne Beeinträchtigung durch Fahrverkehr.

Die Läden dienen im wesentlichen der Deckung des täglichen Bedarfs. (Evtl. noch Friseur, Apotheke, etc.) Durch die starke Muldenbildung des Geländes in diesem Bereich wird dieses Zentrum mit Stützen auf ein Plateau gestellt, wodurch das natürliche Terrain nur unwesentlich beeinträchtigt werden soll. Durch die Aufstelzung der Läden wird darunter eine natürliche Stellplatzebene für Parkplätze geschaffen. Neben dem Ladenbereich entsteht ein großzügig angelegter Kinderspielplatz, während ein Bolzplatz im Norden der Bebauung im Anschluß nach Süden orientierter erdgeschossiger Bungalows günstig plaziert werden konnte.

Schräg gegenüber dem Ladenbereich wird entlang der Eubener Straße ein Grundstück für die Kirche ausgewiesen.

4. Wohnbebauung

Im Bereich der Grundstücke [redacted] werden nur ebenerdige Bungalows in Winkelform und zweigeschossige Doppel- bzw. Reihenhäuser erstellt, wobei bei entsprechend günstiger Hanglage das Untergeschoß als teilweise Wohnebene noch mit ausgenutzt werden kann. Es handelt sich hierbei um Serientypen einer Entwicklungsreihe [redacted]. Diese Typen können in der Planung bereits vorgelegt werden. Die Typen sind im ganzen Planungsgebiet vielfältig gemischt und verschiedenartig angeordnet, um einmal die Errichtung des gesamten Angebots in Bauabschnitten zu ermöglichen und zum anderen eine reizvolle städtebauliche Abwicklung zu schaffen. Die Reduzierung des Angebotes auf 2 Grundtypen soll ermöglichen, auch den mittleren und unteren Einkommensschichten ein preisgünstiges Eigentum zu erwerben. Ohne Ausnutzung des Vorteils der Serie kann dies heute nicht mehr möglich sein. Trotz dieser Beschränkung in der Bauform läßt sich durch die verschiedenartige Anordnung und Staffelung mit Aneinanderreihung und Versetzung guter Städtebau und angenehme Wohnform schaffen. Das übergroße Grundstück zum Haus wird heute nicht mehr gewünscht und würde außerdem durch die Belastung des Grundstückspreises zu Preivorstellungen führen, die nicht mehr akzeptiert werden. Die Gebäude erhalten durchwegs Flachdach. Im Laufe der Zeit wird das Baugebiet durchgrünt werden und Baumgruppen werden die Traufhöhen der Häuser überragen, sodaß in Verbindung mit dem bewegten Gelände und den darauf gestaffelten Wohneinheiten ein interessantes Wohngebiet entstehen wird. Die Wohneinheiten werden zentral beheizt. Welche Heizart gewählt wird, wird noch technischen und wirtschaftlichen Klärungen vorbehalten bleiben. NUR ELEKTRO O. GAS

Auf dem Grundstück [redacted] werden im Anschluß an die bereits bestehende südwestliche höhergeschossige Bebauung zwei 3-geschossige Wohnhäuser vorgesehen. Sie bilden damit den natürlichen Abschluß der höhergeschossigen Bebauung gegenüber der Einfamilienhausbebauung, mit der Begrenzung durch die Eubener Straße.

Insgesamt werden im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes 469 Wohneinheiten geschaffen, wie sie in einer gesonderten Aufstellung als Anhang dieses Erläuterungsberichtes ausgewiesen sind. Hieraus entfallen auf [redacted] 303 Wohnein heiten, die in voraussichtlich 5 Bauabschnitten ab Mitte 1970 erstellt werden sollen.

5. Allgemeines Wohngebiet

[redacted] ist bereit, die westlich der Eubener Straße und nördlich des Hussengutes gelegenen Flächen an die Evang. Kirche zum Zwecke der Errichtung einer Kirche, eines Pfarrhauses und der dazu notwendigen Kfz-Abstellplätze zu verkaufen.

6. Zu Läden

[redacted] wird den im Teilbebauungsplan ausgewiesenen Ladenbereich errichten. Dazu verpflichtet sie sich. Die Baumaßnahme Hohe Warte wird in 5 aufeinanderfolgenden Bauabschnitten durchgeführt. Der Baubeginn des Ladenbereiches wird so eingeplant, daß die Läden mit der Bezugsfertigkeit des III. Bauabschnittes fertiggestellt sind. Nähere Ausführungen zum Ladenbereich, die sich auf Planung und Gestaltung beziehen, durch Herrn Architekt Suess.

7. Zu den Kraftfahrzeugabstellplätzen

In jedem Bauabschnitt ist für jedes Haus eine Garage oder ein Kfz-Abstellplatz vorgesehen. Innerhalb der einzelnen Bauabschnitte entspricht die Anzahl der Hauseinheiten der Anzahl der zu errichtenden Garagen und Abstellplatzanlagen. In den Kaufverträgen [redacted] ist vereinbart, daß zum Haus die Garage bzw. der Kfz-Abstellplatz mit erworben werden muß. Somit ist sichergestellt, daß zum Zeitpunkt der Fertigstellung eines Bauabschnittes auch die dazugehörigen Garagenanlagen fertiggestellt sind. Die einzelnen Stellplätze und Garagenflächen werden nicht einzeln parzelliert, vielmehr wird nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes Teileigentum gebildet. Jeder Garageneigentümer erhält Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Garage. An den Stellplatzflächen erhält jeder Eigentümer Miteigentumsanteil entsprechend der Anzahl der Stellplatzflächen.

Besucher-Stellplätze sind in ausreichender Zahl als Parkstreifen innerhalb der öffentlichen Straße angeordnet. Die Stellplätze für den Ladenbereich sind in einer Tiefgaragenanlage unter den Läden vorgesehen.

8. Privatwege

Die nicht in das Eigentum der Stadt Bayreuth übergehenden Wegeflächen werden mit notarieller Urkunde den Anliegern überlassen. Die Wegeflächen werden gemäß § 53c des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Unterhalt, die Reinigung und die Instandsetzung der Wege obliegt den Anliegern, welche Eigentumsrechte an dem Weg haben. Soweit in diesen Privatwegen Energieversorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Telefon usw. verlaufen, können die Rechte dieser Erschließungsträger durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Aufstellung der WE

A. [redacted]

1. Bauabschnitt	58 WE	Bungalow 8	Reihenhäuser 50
2. Bauabschnitt	63 WE	Bungalow 13	Reihenhäuser 50
3. Bauabschnitt	66 WE	Bungalow 10	Reihenhäuser 56
4. Bauabschnitt	56 WE	Bungalow 11	Reihenhäuser 45
5. Bauabschnitt	60 WE	Bungalow 4	Reihenhäuser 56
	303 WE		

B. [redacted]

9 WE Bungalow 6 Reihenhäuser 3

C. [redacted]

8 WE Reihenhäuser 8

D. [redacted]

34 WE Reihenhäuser 34

E. [redacted] (nördlich der Straße)
Teilgrundstück [redacted] (westlich des Hauptfußgängerweges)

52 WE Bungalow 15 Reihenhäuser 38

F. Teilgrundstück [redacted] (östlich des Hauptfußgängerweges)
Teilgrundstück [redacted] (südlich der Straße)
Teilgrundstück [redacted]

20 WE Bungalow 5 Reihenhäuser 15

G. [redacted]

19 WE Bungalow 19

H. [redacted]

24 WE		Geschoßwohnungen 24
469 WE	Bungalow 90	Reihenhäuser 356 Geschoßw. 24

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr.

2435, 2446/4, 2447, 2453/5, 2752, 4374, 4375, 4376, 4378, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392, 4393, 4394, 4395, 4396, 4397, 4398, 4433, 4434, 4435, 4436, 4437, 4438, 4439, 4440, 4441, 4449, 4450, 4451, 4451/1, 4452, 4453, 4454, 4455, 4457, 4461, 4462, 4465, 4466, 4467, 4467/3, 4468, 4469, 4394/1, 4394/2 ~~, 4399, 4373~~.

Bayreuth, den 22. 10. 1969

ARCHITEKTEN BDA
HERETH · SUESS
BAYREUTH, BAHNHOFSTR. 1