

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 17/63 Rose- /  
Albrecht-Dürer- / Friedrich-Ebert-Straße

Um die städtebauliche Entwicklung zwischen Albrecht-Dürer- / Rose- und Friedrich-Ebert-Straße zu ordnen, hat der Bauausschuß in seiner Sitzung am 28. 5. 1963 und am 12. 11. 1963 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Konkrete Bauabsichten ergaben sich für den Planungsbereich erst 1970/71. Der Bauausschuß stimmte am 19. 1. 1971 einem Bebauungsplanentwurf zu, der die Bebauung des Grundstückes der Mechanischen Baumwollspinnerei, Fl.Nr. 2014/21, mit 3- bis 8geschossigen Terrassenhäusern bei einer Nutzungsziffer von 1,4 beinhaltet. Die Verwirklichung dieses Projektes scheiterte an den Grundstücksverhandlungen mit dem Bauherrn. Zwischenzeitlich wurde das Baugrundstück der Mechanischen Baumwollspinnerei von [REDACTED] erworben. Die Grundstücke Am Schwarzen Steg sind nunmehr im Besitz [REDACTED] [REDACTED], so daß eine sinnvolle Planung, abgestimmt auf den gesamten Grundstückskomplex, möglich wurde. Entsprechend den Vorstellungen des Stadtbauamtes sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Bebauung mit differenzierter Höhenentwicklung vor.

[REDACTED] [REDACTED] errichtet Am Schwarzen Steg zwei 6geschossige und zwei 7geschossige Wohngebäude mit Flachdach in geschlossener Bauweise bei Anlage einer Tiefgarage. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Rosestraße her. Weitere oberirdische Kraftfahrzeugstellplätze werden von der Friedrich-Ebert-Straße aus angefahren. Entsprechend den vom Jugendwohlfahrtsausschuß

am 6. 3. 1972 beschlossenen Grundsätzen ist auf dem Grundstück ein Kleinkinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 200 qm ausgewiesen.

In Übereinstimmung zwischen beiden Bauträgern wird die Bebauung durch ein 10geschossiges abgewinkeltes Wohngebäude mit zurückgesetztem Dachgeschoß in Flachdachbauweise fortgesetzt, wobei eine maximale Traufhöhe von 29,50 m nicht überschritten werden darf. Daran anschließend bis zur Albrecht-Dürer-Straße ist die Errichtung eines 6geschossigen Hotelbaus vorgesehen. Bei dieser Konzeption ist die Übereignung einer städtischen Fläche aus der früheren Rosestraße an die beiden Bauträger erforderlich. Ein 9geschossiges Punkthaus an der Albrecht-Dürer-Straße ergänzt die Bebauung des Areals der Hausbau Bayern. Anstelle einer Tiefgarage ist hier für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge ein Parkhaus mit Zufahrt von der Rosestraße aus geplant. Im Hinblick auf die voraussichtliche Anzahl der Wohneinheiten wird die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes von mindestens 300 qm Größe eingeplant. Die vom städtischen E-Werk geforderte Trafostation ist an der Albrecht-Dürer-Straße ausgewiesen.

Um die im Bebauungsplan dargestellte Lösung, die an dieser städtebaulich bedeutenden Stelle gegenüber der früheren Planung wesentlich günstiger erscheint, verwirklichen zu können, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 16. 2. 1972 die Klassifizierung des Planungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet beschlossen und unter Aufhebung seines Beschlusses vom 26. 1. 1972 eine mittlere Geschoßflächenzahl von 1,9 festgesetzt.

Die Erschließung des Bauquartiers erfolgt von der Rosestraße aus, die als Sackstraße mit einem Wendepunkt endet. Entlang der Nordwestseite wird ein 2,25 m breiter Gehsteig angelegt. Davor befindet sich ein

öffentlicher Parkstreifen für 17 Senkrechtparker. Die Fahrbahnbreite ist mit 6,50 m für die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert. An der Südostseite verläuft ein 3,75 m breiter Fußweg, der über den Wendeplatz hinaus durch das 10geschossige Gebäude geführt wird und in den an der Mainböschung verlaufenden Fußweg einmündet. Damit bleibt die seit langem bestehende fußläufige Verbindung von St. Georgen zur Innenstadt erhalten. Zwischen Fußweg und Fahrbahn verbleibt ein 2 m breiter Parkstreifen für Längsparker.

Die Straße "Am Schwarzen Steg" bleibt in ihrer derzeitigen Breite bestehen. Sie endet ebenfalls als Sackstraße mit Wendeplatz und 11 öffentlichen Stellplätzen. Die Weiterführung für Fußgänger ist eingeplant.

Mit Ausnahme der vorhandenen Tankstelle und der Hotelvorfahrt ist jede Zufahrt zu den Grundstücken von der Albrecht-Dürer-Straße aus unzulässig. Zu- und Abfahrt vom Hotelvorplatz ist nur Rechtsabbiegern gestattet.

Die restlichen noch bebauten Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße wurden in die Planung miteinbezogen. Auf Fl.Nr. 2014/18, im Besitz [REDACTED], ist die Errichtung von 3- bis 7geschossigen versetzten kubischen Baukörpern in geschlossener Bauweise möglich. Die Geschoßflächenzahl wurde mit 1,4, bei Anlage einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Rosestraße aus, festgesetzt.

Im Bereich westlich der Rosestraße ist ebenfalls eine Nutzung bis zu 1,4 zugelassen. Hier sieht der Bebauungsplan die Errichtung von 3 Baukörpern mit 5-, 6- und 7 Geschossen vor. Die Erschließung dieses Bauquartiers erfolgt von der Friedrich-Ebert-Straße aus.

Die Erschließungskosten belaufen sich auf ca. 185.000,- DM.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke Fl.Nr. 1266/5, 2014/3, 2014/4, 2014/6, 2014/7, 2014/11, 2014/13, 2014/16, 2014/17, 2014/18, 2014/19, 2014/20, 2014/21, 2014/34 Teilfl., 2014/35, 2070/5 Teilfl., 2073/2 Teilfl., 2088 Teilfl.

Verbindliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG sowie auf Grund der Verordnung vom 22.6.1961 (GVBl. Nr. 13/61) zu § 9 Abs. 2 BBauG, der Baunutzungsverordnung vom 1.1.1969 (§§ 4, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21a, 22, 23 u.a.) der Bayerischen Bauordnung vom 21.8.1969 (Art. 6, 7, 107 Abs. 4 u.a.).

Abweichend von Art. 6 (3) und (4) werden gem. Art. 7 (1) i.V. mit Art. 107 (1) der Bayerischen Bauordnung verminderte Abstandsflächen entsprechend den im Bebauungsplan angegebenen Maßen zugelassen.

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Mischgebiet (MI)  
Maß der baulichen Nutzung: 0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

(1,4) , (1,9) = Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für die Grundstücke Fl.Nr. 2014/3, /11, /16, /20 wird als Ausnahme eine GFZ von 1,96 zugelassen (Beschuß Bauausschuß vom 18.4.72).

II + D, III, IV, V, VI, VII, IX, X + D = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Bauweise: o = offene Bauweise  
g = geschlossene Bauweise

Baugestaltung: FD = Flachdach

Zufahrt von der Albrecht-Dürer-Straße aus wird mit Ausnahme zur vorhandenen Tankstelle und zum Hotelvorplatz nicht gestattet. Zu- und Ausfahrt zum Hotelvorplatz ist nur für Rechtsabbieger zulässig. Für die Durchführung des öffentlichen Fußweges durch das 10-geschossige Gebäude der Hausbau Bayern ist ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Zeile 11 BBauG dinglich zu sichern.

Für die einzelnen Bauquartiere sind entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten Kleinkinderspielplätze nach den Richtlinien des Stadtjugendamtes anzulegen.

Stadtplanungsamt:

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'H. Baum', is written in dark ink on the page.