

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

zum Bebauungsplan Bayreuth, im Bereich Spitzwegstraße,
Böcklinstraße und Justus-Liebig-Straße.

Anlage zum Bebauungsplan Nr. B 610 d - Nr. 2

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B-610 d - Nr. 2 wurde gemäß Beschluß des Bauausschusses vom 27.6.61 eingeleitet. Grundlage des Verfahrens ist der Bebauungsplan des Architekten Hereth vom 28.3.1961. Ziel des Verfahrens ist, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Planungsgebietes gemäß § 1 BBauG zu ordnen und zu leiten. Der Bebauungsplan sieht die Abänderung bestehender Baulinien und Baubeschränkungen zum Zwecke einer wirtschaftlicheren Nutzung und Erschließung der Grundstücke sowie der Schaffung einer größeren Wohnruhe vor.

Der Beschluß des Bauausschusses vom 27.6.1961 lautet:

"Der Bauausschuss stimmt dem Vorentwurf über Aufhebung und Neufestsetzung von Baulinien und Baubeschränkungen im Bereich der Justus-Liebig-, Spitzweg- und Böcklinstraße für die Grundstücke Flur-Nr. 3328, 3328/3, 3328/4, 3312, 3313, 3327/6, 3327/7, 3327/8, 3327/9, 3327, 3326, 1693 1/3, 1693 1/4, 1693 1/5, 1693, 1692 1/2, 1627, 1694 zu sowie der Einleitung über Aufhebung der Baubeschränkungen hinsichtlich einer Teilausbaufäche im Dachgeschoß der Reihenhäuser am Jakobshof."

1. Rechtskräftige Baulinien:

Die vorhandenen rechtskräftigen Baulinien und Baubeschränkungen wurden mit RE. vom 11.9.1958 festgesetzt. Der seinerzeitige Bebauungsplan umfaßte das gesamte Gebiet am Jakobshof.

Die Bebauung nördlich der Böcklinstraße und ein Teil an dieser Straße selbst ist bereits weitgehend durchgeführt. Abänderungen für diesen Bereich sind lediglich in der Änderung der Baubeschränkungen bezüglich eines Teiles der Nutzung der Dachgeschoße der Reihenhäuser vorgesehen.

2. Bebauungsplan vom 28.3.1961: Straßenführung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BBauG entwickelt. Die wesentlichste Abänderung liegt in der Verlegung der Spitzwegstraße nach Süden an die Grenze zum Grundstück 3328/4. Die Spitzwegstraße ist damit Teil der im Verkehrsplan ausgewiesenen Straßenführung, die von der Bamberger Straße abzweigend in die Justus-Liebig-Straße führt. Nur durch die Verlegung der Spitzwegstraße war es möglich, in der Planung die Überführung der Jakobstraße über diese Verbindungsstraße und über die Bahnlinie zu schaffen. Gleichzeitig mit der Abrückung der Spitzwegstraße nach Süden wird zwischen Böcklin- und Spitzwegstraße eine von Durchfahrtsstraßen freie Wohnbebauung ermöglicht.

Die Spitzwegstraße ist mit einer Breite von 12,50 m mit einseitigem Gehsteig geplant. Zwischen Spitzwegstraße und Böcklinstraße sind lediglich nicht-öffentliche Wohnwege vorgesehen. Das südlich der Spitzwegstraße liegende Gelände 3328 ist nach dem Flächennutzungsplan für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Anlage eines Fußweges an der Südseite der Spitzwegstraße kann anlässlich der Durchführung von Bauvorhaben auf dem Grundstück 3328 möglich werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BBauG) wird durch Baulinien und Baubeschränkungen festgesetzt. In Anlehnung

an den Flächennutzungsplan ist das Gebiet zwischen Böcklin- und Spitzwegstraße für reine Wohnbebauung vorgesehen. Der Geschoßflächenindex wird mit 0,7 ermittelt. Er errechnet sich aus der zulässigen Grundrißfläche (überbaubare Fläche, vervielfacht mit der zulässigen Anzahl der Geschosse) geteilt durch die qm-Zahl der gesamten Grundstücksfläche.

An der Böcklinstraße sind weitgehend 2-geschossige Reihenhäuser vorgesehen. Entlang der Spitzwegstraße sind nach der Planung 3-geschossige Wohnblöcke mit Garagenhöfen geplant. Ein 11-geschossiges Hochhaus im westlichen Teil der Bebauung stellt am höchsten Geländepunkt eine städtebauliche Dominante dar. An die 3-geschossigen Wohnblöcke an der Spitzwegstraße schließen sich im inneren Bereich der Bebauung 5-geschossige Gebäude an und bilden mit den 3-geschossigen durch die Art der Situierung nach Süden geöffnete Wohnhöfe. Garagen sind im Bereich der einzelnen Wohngebäude in ausreichendem Maße vorgesehen.

4. Baubeschränkungen:

- a) Dachneigung: für 2- bis 3-geschossige Bauten = 36°
Dachdeckung: engobiierte Falzziegel
- b) Dachausbildung: für 5- und 11-geschossige Gebäude
Flachdachkonstruktion
- c) Dachausbauten: Änderung der rechtskräftigen Festsetzung insofern, als für Reihenhäuser an der Böcklinstraße sowie für die Einzelhäuser zwischen Böcklinstraße, Hans-Meiser-Straße, Funckstraße und Anselm-Feuerbach-Straße 2 W + D mit 50 %igem Dachausbau für Zubehörräume zugelassen sind. Dachausbauten ohne Dachaufbauten, Belichtung vom Giebel her oder mit liegenden Dachfenstern.

5. Bodenordnung:

Das Gelände befindet sich größtenteils in der Hand von zwei Wohnungsbaugesellschaften, die das Gebiet auch gemeinsam bebauen wollen. Eine Parzellierung wird deshalb nicht vorgenommen und nicht für notwendig erachtet.

6. Versorgungsleitungen und Entwässerung:

Die Siedlung soll mit Wasser, Gas und Strom versorgt werden. Das Wasser wird mit einer 200 m Leitung von der Hauptleitung in der Justus-Liebig-Straße entnommen, und wird in die Spitzwegstraße verlegt, mit den jeweiligen Anschlüssen. Durch die Spitzwegstraße, Jakobstraße und Bamberger Straße soll eine Hauptwasserleitung zum Pumpwerk Eichelacker geführt werden. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird von der vorhandenen Umspannerstation Jakobshof erfolgen. Eine 15 000 V Erdkabelleitung liegt bereits im Baugebiet. Eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist vorgesehen. Die Versorgung mit Gas wird im Zusammenhang mit der Verlegung der Wasserleitung von der Justus-Liebig-Straße her geschehen. Die Kanalisation kommt in die Spitzwegstraße und wird in den Nebensammler in der Justus-Liebig-Straße geleitet.

7. Erschließungskosten: (siehe Plananlage und Detailberechnung)

Die Erschließungskosten belaufen sich für das gesamte Abrechnungsgebiet auf ca. 790.000,-- DM

1. Straßenbau	649.000,-- DM
2. Kanalbau	120.000,-- DM
3. Straßenbeleuchtung	<u>21.200,-- DM</u>

zus. 790.210,-- DM
=====

Die Kosten der Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Postkabel) sind in den sogenannten Erschließungskosten nicht enthalten.

Planungsamt:

