

Bebauungsplanes 9/3-3 (Änderung), Stadtteil Buckenhofen, Gebiet Raiffeisenstraße/ Merianstraße

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlass und Ziele sowie Planungsvorgaben

Im Oktober 2005 hat die Sparkasse Forchheim das Bauamt darüber informiert, dass sie beabsichtigt auf der der Fl.Nr. 265/2 in Forchheim-West, Bereich zwischen Merianstraße und Raiffeisenstraße (ehem. Lebensmittelmarkt Steinmetz), einen Neubau zu realisieren. Dabei soll der vorhandene Gebäudebestand abgebrochen werden. Es ist geplant, an dem Standort eine neue Sparkassengeschäftsfiliale mit Stadtteil-Nahversorgungszentrum zu errichten. Im Einzelnen soll dort untergebracht werden: Sparkassenfiliale, Metzger, Bäcker und Zahnarztpraxis.

Mit der Planung des Objektes wurde das Architekturbüro Reimann & Krügel durch die Sparkasse Forchheim beauftragt.

Für die das Gelände existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9/3-1, Stadtteil Buckenhofen, Gebiet Buckenhofen-Süd, Bereich Sparmarkt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde in den Jahren 1996/97 im Hinblick auf den jetzt vorhandenen Sparmarkt aufgestellt und lässt mit seinen Festsetzungen das derzeit vorhandene Gebäude zu. Das Grundstück ist insgesamt als Mischgebietsfläche ausgewiesen und enthält Festsetzungen beispielsweise zu Baugrenzen, Höhenentwicklung und Dachform.

Für den Hauptkörper des Sparkassenfilialegebäudes ist eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen und zum Teil stark abweichend von den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes vorgesehen. Die Festsetzungen der nun aufzustellenden Bebauungsplanänderung richten sich dabei nach dem vorgestellten architektonischen Entwurf.

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das derzeit im Planungsbereich liegende Gebäude, wird heute lediglich durch eine Backwarenverkaufsstelle genutzt. Die früher vorhandene Funktion als Nahversorger (Supermarkt) ist weggefallen. Sowohl das Gebäude, wie auch die Mindernutzung stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Die nunmehr vorgesehene Neukonzeption behebt diesen Missstand und wertet den Standort funktional wie auch städtebaulich auf.

Der bisherig gültige Bebauungsplan lässt bereits eine Grenzbebauung auf dem Grundstück zu. Auch die neue Nutzung ist darauf angewiesen, angrenzend zur Wohnbebauung, eine Grenzbebauung zu errichten. Aufgrund der umfangreichen Diskussion zu der verkehrlichen Anbindung des Grundstückes (s. auch nächster Punkt) ist es notwendig, an der Grenze eine Tiefgaragenein- und ausfahrt unterzubringen. Diese wird ebenfalls

als Grenzbebauung ausgeführt und soll eingehaust werden. Der Bebauungsplan lässt exakt diese Nutzung an der Grenze zu und setzt auch entsprechende Höhen für die Bebauung an der Grenze fest.

Das Grundstück befindet sich am Ortseingang des Ortsteils Buckenhofen. Der neu vorgesehene ovale Baukörper betont diese Ortseingangssituation, sowohl mit seiner exponierten Form, wie auch durch die Höhenlage. Planungsrechtlich wird die Bebauung durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Festlegung von max. zulässigen Traufhöhen abgesichert. Die besondere Lage des Grundstücks und die besondere städtebauliche Situation, rechtfertigen dabei die notwendige Unterschreitung der Abstandsflächenregelung nach BayBO in Teilbereichen des Grundstückes.

Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen sind so gewählt, dass an dem Standort ein Nahversorgungszentrum gemäß dem vorliegenden architektonischen Entwurf, umgesetzt werden kann.

3. Verkehrssituation

Nach Angaben des Straßenbauamtes Bamberg ist vorgesehen, an der Einmündung der Merianstraße in die B 470 eine Ampel zu errichten. Die Planungen zur Umgestaltung der Fl.Nr. 265/2 wurden u.a. deswegen mit dem Straßenbauamt Bamberg abgestimmt. Dazu fanden verschiedene Besprechungen statt, in denen geklärt wurde, inwieweit eine Erschließung der o.g. Flurnummer möglich ist, ohne die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs an der B 470 bzw. der neu aufzustellenden Ampelanlage zu gefährden bzw. zu behindern.

Obwohl die künftigen verkehrsrechtlichen Regelungen nicht Teil des anstehenden Bauleitplanverfahrens sein können, wurde mit den Planern, dem Straßenbauamt Bamberg und der Stadt Forchheim, eine intensive Abstimmung bzgl. der künftigen Anfahrbarkeit des o.g. Grundstücks durchgeführt.

Kernpunkte der Abstimmung sind dabei, dass die geplante Tiefgarage unter dem Anwesen, eine Einfahrt über die Ortsstraße (parallel zur B 470) erhält und die Tiefgaragenausfahrt zur Merianstraße hin erfolgt. Oberirdische Stellplätze werden an der Ortsstraße angeboten. Aus der Ortsstraße heraus, wird nur ein rechtsausbiegen zugelassen.

Weiterhin ist die Schaffung von zwei neuen Längsparkplätzen im Bereich der Merianstraße vorgesehen. Der Bebauungsplan nimmt insoweit Rücksicht darauf, als dass die Verkehrsflächen in diesen Bereichen erweitert wurden.

Die nunmehr dargelegte Verkehrsplanung wurde in verschiedenen Gremien dargestellt und diskutiert und stellt letztendlich einen Kompromiss dar, der in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Bamberg erarbeitet wurde.

4. Lärmschutz

Der Planbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur B 470 mit einer täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 15.189 Kfz/d. Nach den Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde ergeben sich bei einer Steigerung des Verkehrs von etwa 20 % und einem LKW-Anteil

von etwa 5 % und einer Geschwindigkeit von 50 km/h, Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet. Die errechneten Beurteilungspegel von nachts 57 dB(A) sowie tags von 62 dB(A), liegen zumindest für den Nachtwert auch über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV.

Aktive Schallschutzmaßnahmen für den Bereich sind nicht möglich. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass im Planbereich eine überwiegend Büroräume bzw. Einzelhandelsflächen untergebracht werden.

Für ruhebedürftige Räume, insbesondere Büroräume und Behandlungszimmer, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es sind Schallschutzfenster mind. der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Die Neuplanung sieht die Unterbringungen einer Tiefgarage mit ca. 21 Stellplätzen vor. Die Tiefgaragenein- und ausfahrt liegt dabei an der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Wohnbebauung hin. Um eine mögliche Belastung der angrenzenden Wohnbebauung durch die Tiefgaragenein- und ausfahrt zu minimieren wird festgesetzt, dass diese einzuhausen bzw. abzuschirmen sind. Weiterhin sind die Be- und Entlüftungseinrichtungen der Tiefgarage von der Wohnbebauung abgewandt unterzubringen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsmöglichkeiten sowie der Gesamtsituation, trägt der Bebauungsplan-Entwurf mit den Immissionsschutzfestsetzungen dem Belang Schallschutz damit ausreichend Rechnung. Weitergehende Festsetzungen würden zu einer unbilligen Härte des Bauwilligen führen.

5. Städtebauliche Verträge

Soweit eine Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes notwendig wird, sind noch entsprechende Verträge im Nachgang zu dem Bauleitplanverfahren abzuschließen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB (Entwurf) als Teil der Begründung zum Bebauungsplan

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Im Umweltbericht, der einen Teil der Begründung des Bauleitplans bildet, werden frühzeitig die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen ermittelt, beschrieben und bewertet.

1.2 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Sparkasse Forchheim plant auf der Flurnummer 265/2 in Forchheim-West (ehemals Lebensmittelmarkt Steinmetz) den Abbruch des vorhandenen Flachgebäudes und die Errichtung einer neuen Sparkassengeschäftsfiliale mit Stadtteil-Nahversorgungszentrum. Teilweise entspricht der neue Planentwurf den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes 9/3-1, für den Hauptbaukörper ergeben sich z.T. abweichende Baugrenzen und Festsetzungen, weshalb die Stadt Forchheim eine den neuen Planungen entsprechende Bebauungsplanänderung vorsieht.

1.3 Planungsvorgaben

Planerische Vorgaben für diese Bebauungsplanänderung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan und dem Baugesetzbuch. Sie beinhalten den Vorrang der Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung durch Nutzung brachliegender Bauflächen. § 1a (2) BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen...“

2 Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, einen ca. 2.000 m² großen Bereich (Flurnummer 265/2) zwischen Raiffeisenstraße, Merianstraße, Adenauerallee und der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung. Zusätzlich werden angrenzende Nutzungen bei der Wirkungsprognose berücksichtigt.

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Ziel ist die Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden insbesondere die folgenden Unterlagen ausgewertet:

- Sitzungsvortrag zum PIUA/Stadtrat am 14.11.2005/01.12.2005
- Bebauungsplan Nr. 9/3-1 (Änderung, Stand 16.09.1996) Karte und Festsetzungen
- Bebauungsplanvorentwurf Nr. 9/3-3 (Änderung, Stand 14.11.2005) Karte und Festsetzungen
- Landschaftsplan der Stadt Forchheim
- Kartenauszug aus FNP und LP
- Stellungnahme des LRA Forchheim (Immissionsschutz) vom 13.01.2006

sowie eine aktuelle Bestandsaufnahme des Untersuchungsraumes und der angrenzenden Nutzungen durchgeführt.

Die Umweltprüfung erfolgt mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse unter Beachtung der guten fachlichen Praxis. Die einzelnen Schutzgüter werden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen bewertet und die Erheblichkeit des geplanten Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie insgesamt ermittelt. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der einzelnen Schutzgüter hängt von der Bedeutung und der Eingriffsempfindlichkeit ab und erfolgt in Wertstufen von:

sehr hoch – hoch – mittel – gering – zu vernachlässigen.

Aufgrund der geringen Größe und der bereits vorhandenen Beeinträchtigungen und Belastungen des Untersuchungsraumes wird in Absprache mit dem Auftraggeber die Umweltprüfung mit einem angemessen geringen Aufwand durchgeführt.

3 Umweltprüfung

Nach einer Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes der einzelnen Schutzgüter und der Vorbelastung wird die Auswirkung der vorgesehenen Planung beschrieben und bewertet und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt.

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 9/3-3, den ehemaligen Sparmarkt Steinmetz an der Raiffeisen-/Ecke Merianstraße. Es handelt sich um einen Bereich mit einem eingeschossigen Flachbau und an drei Seiten angrenzenden versiegelten Parkplatzflächen. Der aktuell vorhandene Baukörper entspricht nicht den festgesetzten Baugrenzen, die westlich an den Flachbau angrenzend ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Pultdach mit 20° Neigung vorsieht. Naturräumlich gehört der Untersuchungsraum zum Naturraum 113B – Mittelfränkisches Becken, Regnitztal. Geologischer Untergrund sind alluviale Talböden, der gesamte Bereich ist eben.

3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Bei der Bewertung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, Lebensräume werden die Naturnähe, das Vorkommen seltener Arten, die Seltenheit des Biotoptyps, die Größe, der Isolierungsgrad und die Ersetzbarkeit berücksichtigt.

Mit Ausnahme von zwei an der Grundstücksgrenze zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung liegenden gepflanzten Hecken ist der gesamte Bereich versiegelt und teilweise bebaut. Zwei in der gültigen Bebauungsplanänderung von 1996 festgesetzte grünordnerische Maßnahmen – je 4 oberirdischen Stellplätzen Pflanzung eines heimischen Laubbaums sowie ein Pflanzgebot für Bäume im östlichen Zwickel zur Ortsstraße – wurden nicht verwirklicht. Die Bedeutung des Untersuchungsraumes wie auch die Eingriffsintensität des geplanten Bauvorhabens sind daher für das Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume zu vernachlässigen.

Falls eine Eingrünung des geplanten Bauvorhabens durch Baum- und Strauchpflanzungen, eventuell sogar eine (teilweise) Begrünung der Flachdächer stattfindet, wäre es aus ökologischer Sicht eine positive Verbesserung zum jetzigen Zustand. In der zum PIUA am 14.11.2005 vorgelegten Anlage ist im Bereich der oberirdischen Stellplätze bereits die Pflanzung von vier Bäumen vorgesehen.

3.2 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien sind Natürlichkeit, Seltenheit, Entwicklungs- und Ertragspotenzial sowie die Regulationsfunktion.

Da der gesamte Bereich mit Ausnahme der beiden Heckenzüge bereits bebaut bzw. versiegelt ist, weist er keine Bedeutung und keine Schutzwürdigkeit für das Schutzgut

Boden mehr auf. Die derzeit gültige Bebauungsplanänderung bestimmt eine GRZ von 0,6, die bis zu einer GRZ von 0,8 bzw. höchstens 0,9 (wenn Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen ausgebildet werden) überschritten werden darf. Die Eingriffsintensität des geplanten Bauvorhabens auf das Schutzgut Boden ist deshalb gegenüber dem aktuellen Zustand zu vernachlässigen.

3.3 *Schutzgut Wasser*

Bewertungskriterien sind für das Schutzgut Grundwasser die Empfindlichkeit der Grundwasserüberdeckung sowie die Bedeutung für die Grundwasserbildung und –nutzung. Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Da der gesamte Bereich mit Ausnahme der beiden Heckenzüge bereits bebaut bzw. versiegelt ist und – soweit erkennbar – aktuell keine Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt, weist er keine Bedeutung und keine Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Wasser auf. Die Eingriffsintensität des geplanten Bauvorhabens auf das Schutzgut Wasser ist deshalb zu vernachlässigen.

Falls im Bereich der oberirdisch vorgesehenen 12 Stellplätze und ggf. darüber hinaus auf den übrigen im Geltungsbereich vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen wasser-durchlässige Beläge verwendet werden sollten und anfallendes Oberflächenwasser zumindest teilweise die Möglichkeit zum Versickern hätte, wäre gegenüber dem derzeitigen Zustand sogar eine Verbesserung für das Schutzgut Wasser zu verzeichnen. Allerdings muss dabei durch geeignete Maßnahmen (Filter o.a.) sichergestellt werden, dass kein Öl oder andere Schadstoffe in den Boden gelangen können.

3.4 *Schutzgut Luft und Klima*

Bewertungskriterien sind die Bedeutung der Frischluftproduktion, des Kalt- und Frischluftabflusses und die Fähigkeit, Staubpartikel zu binden.

Sämtliche Kriterien sind im Untersuchungsraum derzeit nicht gegeben, die Schutzwürdigkeit ist deshalb zu vernachlässigen. Die Eingriffsintensität des geplanten Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima ist ebenfalls zu vernachlässigen. Falls mit dem geplanten Bauvorhaben ein gegenüber dem jetzigen Zustand geringerer Versiegelungsgrad vorhanden wäre, würde dies ebenso wie geplante Baumpflanzungen zumindest in einigen Jahren und entsprechender Größe der Bäume eine geringere Aufheizung bewirken und damit eine Verbesserung darstellen.

3.5 *Schutzgut Landschaftsbild*

Bewertungskriterien sind die Natürlichkeit, Vielfalt, Bedeutung und die Fernwirkung.

Sämtliche oben genannten Kriterien zum Schutzgut Landschaftsbild sind im Untersuchungsraum derzeit nicht gegeben, die Schutzwürdigkeit und die Eingriffsintensität des Vorhabens sind deshalb in Bezug auf das Landschaftsbild, in diesem Fall Ortsbild, zu vernachlässigen. Die Durchführung des Vorhabens würde stattdessen eine Aufwertung eines zentralen Knotenpunktes an der Kreuzung Merianstraße/Adenauerallee bedeuten.

3.6 Schutzgut Mensch

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte „Wohnen und Erholung“ zu erfassen und bewerten.

Der Untersuchungsraum liegt im Kreuzungsbereich zweier stark befahrener Straßen, der Adenauerallee (B 470) und der Merianstraße (Kreisstraße FO 24), der von Süden aus einzigen Zufahrt in den Stadtteil Buckenhofen. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung ist eine Ampelschaltung an dieser Kreuzung in Planung. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Forchheim, Sachgebiet 44 (Immissionsschutz), ergibt sich nach ihren Berechnungen tagsüber ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) und nachts von 57 dB(A), während die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet bei 60 bzw. 50 dB(A) liegen. Allerdings ist der Beurteilungspegel für die Nacht nicht relevant, da keine Errichtung von Wohnungen vorgesehen ist. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen im Gebiet nicht möglich sind, sind in ruhebedürftigen Räumen Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Gegenüber der ehemaligen Nutzung ist keine erhebliche Erhöhung der Lärmemissionen zu erwarten, zumal ein Teil des Parkverkehrs in die Tiefgarage verlagert wird. Zur weiteren Minimierung der Lärmemissionen sind die Tiefgaragenein- und -ausfahrten soweit wie möglich einzuhausen bzw. abzuschirmen und die Be- und Entlüftungsöffnungen der Tiefgarage Richtung B 470 zu orientieren, damit die zusätzliche Lärmbelästigung für die Bewohner des nordöstlich gelegenen Wohnhauses so gering wie möglich gehalten wird. Insgesamt führen die Lärmemissionen, die durch das Planungsvorhaben verursacht werden, aufgrund der Vorbelastungen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen nur bedingt zu einer relevanten Belästigung der Anwohner. Während der Bauphase stellen gesteigerte Lärm- und Schadstoffimmissionen wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch dar, sie sind aber aufgrund der zeitlichen Begrenzung insgesamt zu vernachlässigen.

Die architektonisch ansprechende Gestaltung sowie die gegenüber der Schließung des Lebensmittelmarktes wieder verbesserte Nahversorgung schafft dafür für das Schutzgut Mensch ein attraktiveres Wohnumfeld, dass durch Gestaltung und Bepflanzung der Außenbereiche noch gesteigert werden kann.

Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

4 Standort- und Planungsalternativen

Die Nullvariante würde die Beibehaltung des jetzigen Zustands mit einem weitgehend leerstehenden Verkaufsgebäudes mit umgebenden versiegelten Flächen ohne jegliche Eingrünung an einer zentralen Verkehrslage mit Einfluss auf das Ortsbild darstellen.

5 Zusammenfassung und Monitoring

Tabellarische Zusammenfassung der Schutzwürdigkeit und der Eingriffsintensität durch die vorgesehene Planung

Schutzgut	Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Luft und Klima	Landschaftsbild	Mensch
Schutzwürdigkeit	zu vernachlässigen	gering				
Eingriffsintensität	zu vernachlässigen	gering				

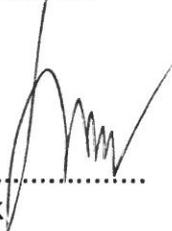
Im momentan gültigen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet (Zweck: „Sparmarkt Steinmetz“) festgesetzt. Die geplante Bebauung sieht eine Ausweitung der Baugrenzen und teilweise der Bauhöhen, aber keinen insgesamt höheren Versiegelungsgrad vor.

Die Sparkasse Forchheim hat nach der Schließung des Supermarktes ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Sie trägt damit dem § 1a (2) BauGB Rechnung: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden....Wiedernutzbarmachung von Flächen“. Es erfolgt keine erhebliche Verschlechterung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Bei der Durchführung geeigneter Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen ist zumindest für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere/Lebensräume, Boden, Wasser und Landschaftsbild eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erreichen. Die durch das Bauvorhaben verursachten Lärmemissionen führen bei Beachtung der vom Landratsamt vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen nur bedingt zu einer relevanten Belästigung der Anwohner. Im Rahmen des monitoring ist dieser Belang zu beobachten (z.B Verkehrszählungen durchführen).

Stadtbauamt Forchheim

-Stadtplanung- und ArGe Naturschutz und Landschaftspflege GbR, Wimmelbach

19.06.2006


.....
Bock


.....
Dworschak