

Stadt Forchheim
- Stadtbauamt -
613/We

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BBauG zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Neuaufstellung) Nr. 7/1-2 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk, das wie folgt umgrenzt ist:

zwischen Burker Straße, Stillstraße, der Persaustraße und der Röthenstraße

1. Voraussetzungen und Ursachen

1.1 Der wirksame Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Burk weist das Baugebiet entlang der Burker Straße, Röthenstraße und der Stillstraße als "Dorfgebiet" (MD) aus. Die restlichen Flächen sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen.
Auf dem Grundstück Fl.Nr. 35/2 ist der vorhandene Weiher als Wasserfläche ausgewiesen.

1.2 Für das Gebiet Nr. 7/1-2 besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.3 Bei der Planung ist auf den vorhandenen Abwasser-Hauptsammler zwischen Persaustraße und Burker Straße zu achten.

1.4 Der Stadtrat hat am 25.01.1979, P. III/1 (PLA 08.01.1979, P. 8) die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auf Vorschlag des Stadtbauamtes vom 18.12.1978 - Konzeptentwurf D - beschlossen.

1.5 In der Zwischenzeit wurden durch das Planungsbüro Grebe im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 29.11.1979 (PLA 20.11.1979) Voruntersuchungen des Talraumes - Schlehenbachtal - im Stadtteil Burk hinsichtlich Landschaftsgestaltung durchgeführt.
Das Ergebnis wurde dem Planungsausschuß am 03.11.1980 vorgelegt. Der Stadtrat faßte in seiner Sitzung vom 27.11.1980, P. II/1 in Bezug auf den o.g. Bebauungsplan folgenden Beschluß:

"Die von Prof. Dipl.-Ing. Grebe dargelegten Ziele sind der weiteren Planung zugrunde zu legen. Vorab ist für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 7/1-2 (Gebiet zwischen Burker Straße, Stillstraße, Persaustraße und Röthenstraße) eine weitere Planalternative nach Vorschlag Prof. Dipl.-Ing. Grebe auszuarbeiten (Betonung des Grün- und Fußgängerreiches im Norden des Gebietes mit schleifenförmiger Verkehrserschließung)".

1.6 Bei der Entwicklung der Alternative zum Konzeptentwurf D wurden folgende Ziele der Landschaftsplanung zugrunde gelegt.

"Sicherung des Talzuges mit offener Bachführung. Wiederherstellung des kleinen Weihers. Freihaltung der Gärten vor dem alten Ortsrand. Zurücknahme der erforderlichen Erschließungsstraße vom Tal."

- 1.7 Auf den unter 1.5 und 1.6 beschriebenen Grundlagen der Landschaftsplanung, des Konzeptentwurfes D vom 18.12.1978 (bei weitgehender Berücksichtigung der Zielsetzungen der Landschaftsplanung), der bereits genehmigten Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 299/9 und Fl.Nr. 297/17 (Zweifamilienwohnhaus mit Garagen Dr. Müller-Kengelbach) sowie Sicherung der Wegverbindung vom geplanten Baugebiet zur Stillstraße wurde das Bebauungsplankonzept ausgearbeitet.
- 1.8 Das Bebauungsplankonzept wurde am 5.11.1981 aufgestellt und am 17.12.1981 vom Stadtrat zur Anhörung gem. § 2a (2) BBauG gebilligt.
- 1.9 Die Anhörung erfolgte in der Zeit vom 25.1.1982 bis 26.2.1982. Der Elternbeirat der Volksschule Burk/Buckenhofen wurde um eine eigene Stellungnahme gebeten (26.11.82).
- 1.10 Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 (5) BBauG mit Schreiben vom 13.1.1982 an der Planaufstellung beteiligt.
- 1.11 Der Planungsausschuß führte am 16.8.1982 eine Ortsbesichtigung des Plangebietes durch.
- 1.12 Die Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung durch das Stadtbauamt Forchheim erfolgte am 17.01.1983.
- 1.13 Die weiteren Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind aus dem Plankopf ersichtlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

- 2.1 Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll neben den vorhandenen Nutzungsarten im ausgewiesenen Dorfgebiet die Möglichkeit einer Ansiedlung für den Wohnungsbau bzw. einer geregelten Erweiterung von Geschäfts- und Gewerbebetrieben mit Orientierung zum Mittelzentrum geschaffen werden.
- 2.2 Durch Ausweisung neuer Bauflächen soll dieses restliche Gebiet im Bereich der Ortsmitte von Burk, bei weitgehender Berücksichtigung der Zielsetzungen der Landschaftsplanung, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.
- 2.3 Da der Bereich zwischen Röthenstraße, Burker Straße und Am Schellenberg von der schmalen Stillstraße und der Persaustraße unzureichend erschlossen wird, ist eine bessere Straßenverbindung zwischen Persaustraße und Burker Straße zu schaffen.
- 2.4 Der Bebauungsplan enthält:
Festsetzung von Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung,
- 2.5 Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen der Bau- und Freiflächen und Verkehrsflächen,
- 2.6 Ausweisung von Bauplätzen zur Bebauung in offener Bauweise. Grundstücksgrößen bis ca. 700 m²,
- 2.7 Ein Kinderspielplatz für größere Kinder wird nicht ausgewiesen, da im Bereich des Sportgeländes der Schule für den Stadtteil Burk ein Kinderspielplatz vorhanden ist.
Kleinkinder können in den Gärten der geplanten Häuser ohne Verkehrsgefährdung spielen.
- 2.8 Die Straßenschleife zur Erschließung des südlichen Baugebietes ist als Wohnstraße mit verkehrsberuhigender Gestaltung vorgesehen.

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

3.1 Bau von Wohnhäusern.

Möglichkeit einer geregelten Erweiterung von Geschäfts- und Gewerbebetrieben mit Orientierung zum Mittelzentrum Forchheim. Dabei ist es sinnvoll, das im Flächennutzungsplan der früheren Gemeinde Burk ausgewiesene Dorfgebiet entlang der Burker Straße, Röthenstraße und der Stillstraße zu belassen, solange noch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (§ 5 Abs. 2 Satz 1 BauNVO), Nebenerwerbsstellen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) und Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (§ 5 Abs. 2 Satz 4 BauNVO) ansässig sind.

3.2 Schaffung einer ausreichenden Erschließung des Gebietes zwischen Röthenstraße, Burker Straße und Am Schellenberg.

3.3 Erhaltung des bestehenden Landschaftsrestes mit Weiher, Bachlauf und wertvollem Erlenbestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 35, 35/2 und 300 (nördlicher Teil).

3.4 Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete sind nicht zu erwarten.

3.5 Zur Erreichung einer qualitativen städtebaulichen Ordnung und optimal nutzbarer Bauparzellen werden wenigstens teilweise bodenordnende Maßnahmen für erforderlich gehalten.

4. Lage und Geltungsbereich

4.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk zwischen Burker Straße, Stillstraße, der Persaustraße und der Rötchstraße.

4.2 Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine stark gestrichelte Linie gekennzeichnet.

4.3 Entfernungen

Stadtmitte (Rathaus)	2000 m
Mitte Stadtteil Burk	300 m
Kindergarten	200 m
Grundschule mit Schulsportgelände	100 m
Kinderspielplatz	150 m

Sonstige Schulen befinden sich im Stadtbereich Forchheim (Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Berufsschule, Sonderschulen).

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Baugrund: Lehm

5.2 Talzug mit offener Bachführung und kleinem Weiher, wertvoller Erlenbestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 35, 35/2 und 300 (nördlicher Teil).

5.3 Höhenlage:

Die Höhenlage des Gebietes ist durch die Höhenschichtlinien im Bebauungsplan dargestellt. Im Mittel liegt das Gelände bei ca. 267,00 ü. NN.

5.4 Auf evtl. Emissionen aus dem ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) entlang der Röthenstraße, Burker Straße und Stillstraße wird hingewiesen.

5.5 Für die Anforderungen hinsichtlich Lärmschutz bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen im Bereich der B 470, gilt die Bekanntmachung des StMI vom 13.3.1973 in Verbindung mit der DIN-Vornorm 18005. Eine Lärmschutzberechnung liegt dieser Begründung bei.

6. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

6.1 Das Plangebiet umfaßt überwiegend privaten Besitz. Die Eigentumsverhältnisse können aus dem Beteiligtenverzeichnis ersehen werden. Das Plangebiet umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Burk:

Fl.Nr. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 31/2, 32, 33, 34/2, 35, 35/2, 36, 36/1, 38, 39, 40, 40/2, 42 53 (TFL), 53/4, 297/2 (TFL), 297/3, -/4, -/5, -/6, -/7, -/8, -/8, 298, 298/1, 299, 299/1, 299/2, 299/3, 299/8, 299/9, 299/10, 197/17, 300, 301, 301/3, 301/4, 301/5, 301/6, 301/6 (TFL), 368/2, 559/8, 559/17 (TFL = Teilflächen).

6.2 Zur Erreichung einer qualitativen städtebaulicher Ordnung und optimal nutzbarer Bauparzellen werden wenigstens teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6.3 Soweit notwendig, werden Leitungsrechte zur Sicherung von Abwasserkanälen festgesetzt.

7. Bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sicherung des Talzuges mit offener Bachführung und Weiher. Freihaltung der Gärten vor dem alten Ortsrand. Das Baugebiet wird entlang der Burker Straße, Röthenstraße und Stillstraße als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, das restliche Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ge. § 4 BauNVO in offener Bauweise ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt. Als bebaubare Fläche gilt die durch die Baugrenzen eingefaßte Fläche. Die vorhandenen Gebäude werden als Bestand mit Erweiterungsflächen für eine künftige geordnete bauliche Entwicklung ausgewiesen.

8. Flächengliederung des Plangebietes

Baugrundstücke	39.600,-- m ²	76%
öffentliche Verkehrsflächen	3.600,-- m ²	7%
öffentliche Grünflächen	1.350,-- m ²	3%
private Grünflächen	7.450,-- m ²	14%
Gesamtfläche des Plangebietes	<u>52.000,-- m²</u>	<u>100%</u>
	=====	

9. Erschließung

9.1 Straßen:

Die öffentlichen Straßen und Wege im Baugebiet sind noch zu bauen.

9.2 Abwasserkanäle

Der vorhandene Abwasser-Hauptsammler wurde bei der Planung der Entwässerungsleitungen berücksichtigt. Die Entwässerungsleitungen im Baugebiet sind überwiegend noch zu bauen.

9.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke sichergestellt.

9.5 Müll

Die festen Abfallstoffe werden von der städtischen Müllabfuhr beseitigt.

10. Herstellungskosten

10.1 Grunderwerb für Straßen
für öffentl. Grünflächen

2600 m² x 50,-- DM

130.000,-- DM

1050 m² x 50,-- DM

52.500,-- DM

10.2 Verkehrsflächen, Straßen, Fußwege

3400 m² x 90,-- DM

306.000,-- DM

10.3 Abwasserkanäle

200 lfm x 800,-- DM

160.000,-- DM

10.4 Wasserversorgung

365 lfm x 150,-- DM

54.750,-- DM

10.5 Stromversorgung

365 lfm x 80,-- DM

29.200,-- DM

10.6 Straßenbeleuchtung

14 x 800,-- DM

11.200,-- DM

10.7 Sonstige Kosten und Nebenkosten

36.350,-- DM

Gesamtsumme der Herstellungskosten

780.000,-- DM

=====

11. Verwirklichung des Bebauungsplanes und Finanzierung der Kosten

Die Verwirklichung der Erschließungsanlagen und ihre Finanzierung wird je nach Bedarf Zug um Zug im städtischen Haushalt eingeplant.

Forchheim, 17.01.1983

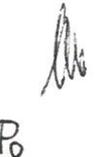
Stadt Forchheim

In Vertretung:



(R. Müller)

Bürgermeister



Nachtrag:

Stadtratsbeschuß vom 28.07.1983

1. Aufgrund der Bedenken der Abt. Gebühren und Beiträge wird beschlossen, den im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen nördlichen Streifen (Breite 2,0 m) der öffentlichen Verkehrsfläche der Verbindungsstraße zwischen der Burker Straße und der Persaustraße als Parkbucht bzw. Parkstreifen auszuweisen und auszubauen. Die dadurch gewonnenen öffentlichen Parkplätze sind für die Erschließung des gesamten Baugebietes notwendig, weil die Ringerschließungsstraße nur eine Breite von 4,5 m (und in Teilbereichen nur eine einseitige Parkbucht von 2,0 m) aufweist.
2. Der Planungsausschuß empfiehlt dem Bauausschuß, für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge für das Baugebiet 7/1-2 eine Erschließungszone gemäß § 130 Abs. 2 Satz 2 BBauG zu bilden.

Forchheim, 02.08.1983
STADT FORCHHEIM

In Vertretung:



(R. Meixner)
Bürgermeister



Stadt Forchheim
- Stadtbauamt -
613/We

Bebauungsplan (Neuaufstellung) Nr. 7/1-2 für das Gebiet Forchheim, Stadtteil Burk, das wie folgt umgrenzt ist:
zwischen Burker Straße, Stillstraße, der Persaustraße und der Röthenstraße

Schallschutzmaßnahmen für das geplante Baugebiet, entsprechend der DIN-Vornorm 18005.

Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 470:

Mit Schreiben vom 15.07.1967 Nr. 3113 - B 370 - IV teilt das Straßenbauamt Bamberg folgende Werte mit:

"Tagesstunde 184 Kfz/h, Nachtstunde 41 Kfz/h, LKW-Anteil 17,7%, Straßenlängsneigung 1% zulässige Geschwindigkeit 50 km/h."

1. Planungsrichtpegel

Nach DIN 18005 beträgt der Planungsrichtpegel für

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Dorfgebiet (MD)
am Tag 55 dB (A)	am Tag 60 dB (A)
nachts 40 dB (A)	nachts 45 dB (A)

2. Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels:

Lt. Bild 1 (nach DIN 18005) lassen sich daraus folgende äquivalente Dauerschallpegel ableiten:

- a) ca. 54 dB (A) tags und
- ca. 47,5 dB (A) nachts.

Der höhere LKW-Anteil von 17,7% hat eine Erhöhung des äquivalenten Dauerschallpegels um 1,5 dB (A) zur Folge:

- a) 54 + 1,5 = 55,5 dB (A) tags und
- b) 47,5 + 1,5 = 49,0 dB (A) nachts

Diese Werte gelten in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse.

Bei 10 m Abstand sind diese Werte um 4 dB (A), bei 15 m Abstand um 2 dB (A) zu erhöhen. Bei 40 m Abstand können diese Werte um 2 dB (A) reduziert werden, bei 50 m Abstand ist eine Reduzierung um 3 dB (A) möglich.

3. Überschreitung des Planungsrichtpegels (bzw. Unterschreitung):

im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

- a) 55,5 - 55,0 = + 0,5 dB (A) tags
- b) 49,0 - 40,0 = + 9,0 dB (A) nachts) = Überschreitung

Diese Werte gelten in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse

im Dorfgebiet (MD)

- a) $55,5 - 60 = - 4,5$ dB (A) tags (= Unterschreitung)
b) $49,0 - 45 = + 4$ dB (A) nachts (= Überschreitung)

Diese Werte gelten in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse.

In Abhängigkeit von unterschiedlichen Entfernungen zur Fahrbahnachse ergeben sich folgende Unter- bzw. Überschreitungen des Planungsrichtpegels:
(+ = Überschreitung; - = Unterschreitung)

im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

40 m Abstand - 1,5 dB (A) tags
+ 7,0 dB (A) nachts

50 m Abstand - 2,5 dB (A) tags
+ 6,0 dB (A) nachts

im Dorfgebiet (MD)

6 m Abstand + 1,5 dB (A) tags
+ 10 dB (A) nachts

40 m Abstand - 6,5 dB (A) tags
+ 2,0 dB (A) nachts

50 m Abstand - 7,5 dB (A) tags
+ 1,0 dB (A) nachts

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) beginnt mit einem Abstand von 40 m zur Burker Straße (B 470).

Die Planungsrichtpegel werden um 7,0 dB (A) nachts bei 40 m Abstand zur Straßenachse (B 470) überschritten und verringern sich entsprechend der Entfernung.

Die Überschreitung kann gemäß DIN 18005 V, Absatz 5 noch zugelassen werden, da sie sich innerhalb der 10 dB-Toleranzgrenze bewegt und das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet durch das ausgewiesene Dorfgebiet von der Burker Straße weitgehend abgeschirmt wird.

Die Planungsrichtpegel im Dorfgebiet (MD) werden vor allem direkt an der Burker Straße (B 470) um 10 dB überschritten (nachts).

Die Überschreitung kann gemäß DIN 18005 V, Absatz 5 noch zugelassen werden, da sie sich innerhalb der 10 dB-Toleranzgrenze bewegt.

Schallschutzmaßnahmen

Durch eine entsprechende Situierung für die ruhebedürftigen Räume, d.h. eine Orientierung der Schlafräume auf die der Burker Straße (B 470) abgewandten Gebäudeseite kann der notwendige Schallschutz erreicht werden.

Nachdem der Schalldämmwert normaler Fensterausführungen bis zu 35 dB (A) erreicht, ist der Einbau von besonderen Schallschutzfenstern nicht erforderlich, d.h. normale Fensterausführungen genügen, um die geringfügigen Überschreitungen der Planungsrichtpegel zu kompensieren.

Forchheim, den 17.01.1983
Stadt Forchheim

In Vertretung:



(R. Meixner)
Bürgermeister

