

STADT FORCHHEIM  
- Stadtbauamt -  
61/Fö  
PLA 15.04.91-b

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2-3.1 für das Gebiet Stadtteil Burk,  
Bereich "Eselberg", Fl.Nr. 344/3, 344/5, 344/6, 344/7, 344/8, 344/9**

---

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele

- 1.1 Verschiedene Anträge auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet sowie der Bedarf für die Einplanung einer städtischen Gemeinbedarfsfläche und einer gewerblichen Entwicklungsfläche machten es erforderlich, eine städtebauliche und landschaftsplanerische Voruntersuchung für den Flurbereich "Eselberg" im Stadtteil Burk einzuleiten.

Der Bereich wird von der Frankenstraße, der Bebauung südlich der Straße Am Weingartsteig, westlich der Böhmerwaldstraße, nördlich der Burker Straße und der Röthenstraße eingegrenzt. Die Voruntersuchung ergab, daß eine Bebauung des Bereiches nur unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und der naturräumlichen Bedeutung erfolgen kann und die Planung den ganzen Bereich erfassen muß. Deshalb wurde im Jahre 1989 ein Grünordnungskonzept in Auftrag gegeben. Das Konzept, das die in Teilbereichen mögliche Bebauung unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten aufzeigt, wurde am 15.11.1990 fertiggestellt.

Der Stadtrat hat daraufhin am 29.11.1990 (PLA 19.11.1990, P. 3) beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan (Änderung) Nr. 7/2-3 aufzustellen und ein Bebauungsplankonzept auf der Grundlage des Grünordnungskonzeptes auszuarbeiten.

- 1.2 Aufgrund eines Bauantrages im nördlichen Teil des Gesamtgebietes hat der Bau- und Verkehrsausschuß am 11.03.1991 mit Beschluß empfohlen, den Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 344/3, 344/5, 344/6, 344/6, 344/7, 344/8 und 344/9 (Gemarkung Burk) vom eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 7/2-3 abzukoppeln, um für den Teilbereich der genannten Grundstücke baldmöglichst die Planreife zu erlangen. Aufgrund der günstigen Lage des Teilbereiches zur Erschließungsanlage, der positiven Einstellung der Grundstückseigentümer zur Bauleitplanung und des dringenden Wohnraumbedarfes hat der Stadtrat am 25.04.1991 (PLA am 15.04.1991) beschlossen, vorab für den Teilbereich einen Bebauungsplan Nr. 7/2-3.1 aufzustellen.
- 1.3 Ziel der Planung ist, die Grundstücke des Plangebietes im Sinne des wirksamen Flächennutzungsplanes Burk und unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten einer Wohnbebauung zuzuführen, um die Herstellung von dringend erforderlichem Wohnraum auf leicht erschließbaren Grundstücke zu fördern (§ 1 (5) BauGB in Verbindung mit § 1 BauGB-MaßnahmenG).

## 2. Vorgaben für die Planung:

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Stadtteiles Burk (1975) ist das Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

### 2.2 Bebauungsplan

Im Bebauungsplan Nr. 7/2 "Burk-Nord" (rechtverbindlich seit 1968) ist der Bereich außer dem bebauten Grundstück Fl.Nr. 344/3 als "landwirtschaftlich genutzte Fläche-Rutschgebiet" ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 7/2 wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/2-3.1 geändert.

### 2.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Lage und Bestand des Plangebietes;

Der Planbereich liegt auf einer Geländeterrasse in einem Hanggebiet am Fuße des Weingartsteiges. Er wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Bereich ist bereits in Einzelgrundstücke aufgeteilt, wobei eine bisher private, nicht ausgebaute Wegefläche die Parzellen erschließt und an die Frankenstraße anbindet.

Das Grundbauinstitut der Landesgewerbeanstalt, Nürnberg, stellte im Jahre 1981 eine Rutschgefährdung des Gebietes fest, hielt aber eine Bebauung mit entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen für möglich. Die Landschaftsplanung erkannte für Teilbereiche des Gesamtgebietes eine höhere naturräumliche Bedeutung, so daß hier eine Bebauung nicht oder nur eingeschränkt erfolgen soll.

Bebaubar ist das Plangebiet Nr. 7/2-3.1, das mit Einzel- und Doppelhäusern überstellt werden kann, wobei der Obstbaumbestand in den Randbereichen berücksichtigt werden soll.

## 3. Planung

### 3.1 Allgemeine Planungsansätze

Bei der Planung wird von folgenden Grundsatzüberlegungen ausgegangen:

- Der Bebauungsplan soll die Bebauung der Grundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten ermöglichen (aufgelockerte Bebauung wegen rutschgefährdeten Untergrundes).
- Die Höhenzonung wird dem Baubestand der Umgebung bzw. dem Charakter des Hangelandes angepaßt (1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß).
- Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die an die Frankenstraße angebunden ist. Eine Verbindung in den südlich anschließenden Bereich erfolgt durch einen Fuß- und Radweg.

### 3.2 Grünordnung

Bei der Planung ist folgendes zu beachten:

- Erhaltung der vorhandenen Hangterrasse als gliederndes Element des weiteren Gebietes.

- Erhaltung der ökologisch und optisch wertvollen Obstbaumbestände.
- Ergänzung des Grünbestandes durch einige grünordnerische Maßnahmen.
- Die Festsetzungen zur Grünordnung werden im Bebauungsplan getroffen.

4. Erschließung/Entsorgung:

- 4.1 Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist erstmalig herzustellen. Die Erschließungsfläche (Fl.Nr. 344/9) ist bereits parzelliert.
- 4.2 Die Entsorgungsleitungen sind herzustellen.
- 4.3 Die Versorgungsleitungen (Wasser, Strom) sind herzustellen.
- 4.4 Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kommunale Müllabfuhr.

5. Rutschgebiet

Nach der geologischen Situation steht sandig - toniger Hangschutt an, der in der Tiefe von einigen Metern von dem als rutschgefährlich bekannten Feuerletten des Keuper unterlagert wird. Das Grundbauinstitut der Landesgewerbeanstalt Bayern, Nürnberg, hat im Gutachten vom 21.05.1981 mit Zeichen Gb. 0046730 folgende Empfehlungen gegeben:

- a) Entwässern der wasserführenden Bereiche durch tiefliegende Drainagen, die möglichst in der Falllinie verlaufen.
- b) Gründen der Gebäude wegen der Hanglage auf der Berg- und Talseite identisch tief und auf Stahlbeton - Fundamenten; sofortiges Abfahren der Aushubmassen; Bauausführung einschließlich Wiederverfüllung der Baugrube muß spätestens bis Oktober beendet sein.
- c) Einbau einer Ortbetondecke über dem UG. bzw. Keller.
- d) Verlegen von Drainagen in Höhe FUK auf der Hangseite der Gebäude.
- e) Angleichen der Bebauung an die vorhandenen Geländeform.
- f) Vermeiden von Terrassenschüttungen über 1,00 m Höhe.
- g) Beim Straßenbau sollten die Auf- und Abträge so gering wie möglich gehalten werden (max. 1,00 m). Bei der Kanalisation wären in der Falllinie verlaufende Leitungen vorzuziehen (Beibehaltung der Hangstabilität); im anderen Fall muß in kurzen Abschnitten bei rascher Wiederverfüllung gearbeitet werden.

6. Immissionsschutz:

Nach einer schalltechnischen Untersuchung, ist an der südlichen Planungsgrenze mit Lärmimmissionen vom Verkehr auf der B 470 zu rechnen. Die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet ist jedoch aus der Sicht des Immissionsschutzes noch vertretbar.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Das Grundstück Fl.Nr. 344/9 ist als öffentliche Verkehrsfläche durch die Stadt Forchheim zu erwerben. Die Verkehrsfläche ist um einen Wendehammer zu erweitern.

Soweit bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind, bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage hierfür.

7.2 Kosten:

Grunderwerb für Verkehrsflächen	10.000,-- DM
Ausbau Verkehrsflächen	110.000,-- DM
Abwasserbeseitigung	100.000,-- DM
Wasserversorgung	50.000,-- DM
Stromversorgung	20.000,-- DM
Sonstige Kosten	20.000,-- DM
<u>Gesamtkosten</u>	<u>310.000,-- DM</u>

8. Verwirklichung und Finanzierung der Kosten

Es kann erwartet werden, daß die zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Forchheim bereitgestellt werden.

9. Städtebauliche Daten:

- Bruttobaugebiet	4.332 m <sup>2</sup> = 100%
- Nettobauland	3.781 m <sup>2</sup> = 87%
- Öffentliche Flächen (Verkehrsflächen mit Begleitgrün)	551 m <sup>2</sup> = 13%
- Grundflächenzahl (GRZ) der Hauseinheiten (HE) im Nettobauland	= 0,19 < 0,4
- GRZ der HE + Garagen + Zufahrten	= 0,25 < 0,6
- Geschoßflächenzahl (GFZ) im Nettobauland	= 0,38 < 1,2
- Hauseinheiten	5 HE
- Wohnungseinheiten, geschätzt	10 WE
- Bruttowohnungsdichte	23 WE/ha Bruttobaugebiet
- Nettowohnungsdichte	26 WE/ha Nettobauland.

Forchheim, 15.07.1991  
STADT FORCHHEIM

.....  


Aufgestellt:

.....  
