

B E G R Ü N D U N G  
(zum Alternativ-Entwurf)

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zum Bebauungsplan Nr. 7/7.1 (Neuaufstellung) für das Gebiet des Stadtteiles Burk für den Bereich östlich des Sudetenweges, zwischen dem Sudetenweg, der Röthenstraße und dem Weiher.

1. Voraussetzungen und Ursachen:

- 1.1 Aufgrund des Antrages der Raiffeisenbank Burk/Buckenhofen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 30.04.1981 die Aufstellung des vorbeschriebenen Bebauungsplanes für ein "Allgemeines Wohngebiet" beschlossen.
- 1.2 Nachdem im wirksamen Flächennutzungsplan des Stadtteiles Burk das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, hat der Stadtrat gleichzeitig in seiner Sitzung vom 30.04.1981 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.
- 1.3 Der Beschluß, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 30.09.1981 ortsüblich bekanntgemacht.
- 1.4 Das Bebauungsplankonzept wurde am 23.07.1981 aufgestellt und am 27.08.1981 gebilligt.
- 1.5 Die Anhörung gemäß § 2 a (2) BBauG fand in der Zeit vom 12.10.1981 bis 23.11.1981 statt. Sie wurde am 30.9.1981 öffentlich bekanntgemacht.
- 1.6 Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.09.1981 an der Planaufstellung beteiligt.
- 1.7 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 20.07.1982 aufgestellt und am 26.08.1982 vom Stadtrat gebilligt. Dabei hat der Stadtrat folgende Planänderungen beschlossen:

- "a) Die Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin erfolgt durch eine private Grünfläche im öffentlichen Interesse."
- b) Gemäß den Anregungen des Referates Gebühren/Beiträge wird das Grundstück Fl.Nr. 371 in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/7.1 einbezogen. Bezüglich der Planung wird dabei folgendermaßen verfahren:

Die auf den Grundstücken Fl.Nr. 370/2 und 370 angeklungene Planung, die vom Wohnbauunternehmen von Münster betrieben wird, ist so konzipiert worden, daß sie sich ohne Schwierigkeiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 371 (durch Spiegelung) fortsetzen läßt und auf diese Weise eine Abrundung erfährt. Entsprechend diesem Gedanken ist die Bepanung des Grundstückes Fl.Nr. 371, die in der Skizze vom 14.07.1981 festgehalten ist, vorzunehmen."

Die vorbeschriebenen Bebauungsplanänderungen sind am 05.10.1982 im Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

- 1.8 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung fand in der Zeit vom 02.11.1982 bis 13.12.1982 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.10.1982 von der Auslegung benachrichtigt.
- 1.9 Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplanentwurf am 03.03.1983 wesentlich geändert worden, so daß er gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz erneut öffentlich auszulegen ist.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

- 2.1 Festsetzung von Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.
- 2.2 Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Bau- und Freiflächen.
- 2.3 Regelung und Entwicklung durch Schaffung einer städtebaulichen Ordnung und
- 2.4 Ausweisung von Bauplätzen für eine Wohnbebauung.

3. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung:

- 3.1 Erschließung eines neuen Baugebietes.
- 3.2 Bau von Wohnhäusern in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).
- 3.3 Bau einer Stichstraße und eines Wirtschafts- bzw. Fußweges mit öffentlichem Straßenbegleitgrün.
- 3.4 Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 3 BBauG) ist daher nicht erforderlich.

4. Lage und Geltungsbereich:

- 4.1 Das Plangebiet liegt im Stadtteil Burk. Es wird im Westen vom Sudetenweg, im Norden von der Röthenstraße und im Osten vom "Weiher" begrenzt.

4.2 Entfernungen:

Stadtmitte (Rathaus)	2800 m
Forchheim-Nord (Realschule)	3700 m
Forchheim-Süd (EZB)	4400 m

5. Beschaffenheit des Planungsgebietes:

5.1 Baugrund:

Lehmiger Boden.

5.2 Gründung:

Bei der Gründung sind die natürlichen Boden- und Wasserverhältnisse zu berücksichtigen.

5.3 Höhenlage:

Die Höhenlage des Gebietes ist durch die Höhenschichtlinien im Bebauungsplan dargestellt.

5.4 Baumbestand und Eingrünung:

Es ist nahezu kein Baumbestand vorhanden. Die Planung sieht jedoch umfangreiche Baum- und Strauchanpflanzungen vor, die im festgesetzten Pflanzgebot beschrieben sind.

5.5 Wasserflächen:

Das Plangebiet wird von West nach Ost durch einen Wildbach (Wassergraben) durchlaufen. Im Osten des Gebietes befindet sich ein Weiher, der als Wasserrückhaltebecken fungiert.

5.6 Straßen:

Im Norden des Plangebietes befindet sich die bereits ausgebaute Röthenstraße. Die übrigen Straßen sind noch zu bauen.

6. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen:

Die Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Grunderwerb für die Stadt Forchheim werden für Verkehrsflächen, Grünflächen und für den Wassergraben erforderlich.

7. Bauliche Nutzung:

7.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschosßzahlen bestimmt. Als bebaubare Fläche gilt die durch die Baugrenzen eingefasste Fläche.

8. Flächengliederung des Plangebietes:

Baugrundstücke (Bauland)	ca.	1,102 ha =	82,2 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,160 ha =	11,9 %
öffentliche Grünstreifen	ca.	0,039 ha =	2,9 %
Fläche für Wassergraben		0,040 ha =	3,0 %

---

Gesamtfläche des Plangebietes 13410 m<sup>2</sup> = 1,341 ha = 100,0 %

9. Städtische Erschließung:

Die Röthenstraße ist ausgebaut. Die übrigen Straßen sind zum Teil vorhanden, doch ihr Ausbau muß noch erfolgen.

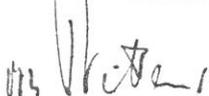
Die Kanäle müssen noch gebaut werden und sollen mittels Hebeanlage an dem Kanal der Röthenstraße angeschlossen werden. Allerdings ist die ursprüngliche Planung, die Kanaldruckleitung über private Grundstücke zu verlegen, aufgegeben worden. Stattdessen wird die Druckleitung nunmehr im öffentlichen Straßenbereich, das heißt, im Sudetenweg mit Stichweg, verlegt.

Die Strom- und Wasserleitungen im Sudetenweg sind vorhanden. In der geplanten Stichstraße müssen sie noch gebaut werden.

10. Herstellungskosten für die noch durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen:

10.1 <u>Kosten für Grunderwerb:</u> mit Vermessung, Entschädigung und dgl. ca. 850 m <sup>2</sup> x 50,-- DM	42.500,00 DM
10.2 <u>Ausbau der Verkehrsflächen:</u> ca. 1250 m <sup>2</sup> x 120,-- DM	150.000,00 DM
10.3 <u>Kanalisation:</u> Kanal ca. 130 lfdm x 400,00 DM	52.000,00 DM
10.4 <u>Stromversorgung:</u> Kanal ca. 70 lfdm x 60,00 DM	4.200,00 DM
10.5 <u>Wasserversorgung:</u> Leitung ca. 70 lfdm x 90,00 DM	6.300,00 DM
10.6 <u>Öffentliche Grünflächen:</u> Ca. 390 m <sup>2</sup> x 60,00 DM	23.400,00 DM
10.7 <u>Ausbau des Wildbaches:</u> a) ca. 110 lfm x 200,00 DM b) Bachüberbrückung geschätzt	22.000,00 DM ca. 50.000,00 DM
10.8 <u>Sonstige Kosten, Nebenkosten und Unvorhergesehenes</u>	26.000,00 DM
<hr/>	
<u>Gesamtsumme der Erschließungskosten:</u>	<u>376.400,00 DM</u>

Forchheim, den 03.03.1983  
STADT FORCHHEIM



Ritter von Traitteur  
Oberbürgermeister

612 (3x)

Zusatz:

In der Stadtratssitzung vom 24.11.1983, Punkt II/2, wurde beschlossen, den nachfolgend aufgeführten Text in der Begründung als Zusatz aufzunehmen:

"Laut RS vom 27.09.1983 Nr. 420-5214/1-1/83 ist im Zuge einer Bebauungsplanaufstellung für das Gebiet westlich des Sudetenweges gemäß § 1 Abs. 5 BBauG ein Planungsrichtpegel festzusetzen, der den Anforderungen der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 19.05.1972 Nr. IV B3-9142/7-39 (MABl. S. 295) entspricht.

Die Entwässerung der Baugrundstücke im Bebauungsgebiet, ausgenommen ist das Grundstück Fl.Nr. 368/16, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur durch eine Zwischenlösung, d.h., eine von privater Seite zu errichtenden Hebeanlage mit Druckleitung zum höhergelegenen Kanal in der Röthenstraße erfolgen, weil die Ableitung der Abwässer zukünftig in östlicher Richtung unter Berücksichtigung eines größeren Einzugsgebietes vorgesehen ist. Die dazu erforderlichen Anlagen dürfen duldungsweise auf den städtischen Verkehrsflächen errichtet werden und sollen dann zukünftig durch einen städtischen Kanal ersetzt werden. Der Anschluß der bereits bebauten Grundstücke an die Hebeanlage ist freiwillig und muß dann, falls er zustandekommt, privatrechtlich mit dem Bauträger der Entwässerungsanlage vereinbart werden. Die von der Stadt Forchheim zu erhebenden Kanalherstellungsbeiträge werden zum Zeitpunkt des erstmaligen Anschlusses an den öffentlichen Kanal erhoben."

Forchheim, 12.12.1983  
STADT Forchheim

Ritter von Traitteur  
Oberbürgermeister