

Bebauungsplan Nr. 1/1-5.3 "BayWa-Kronengarten"

Begründung (Entwurf)

1. Anlaß/Ziele

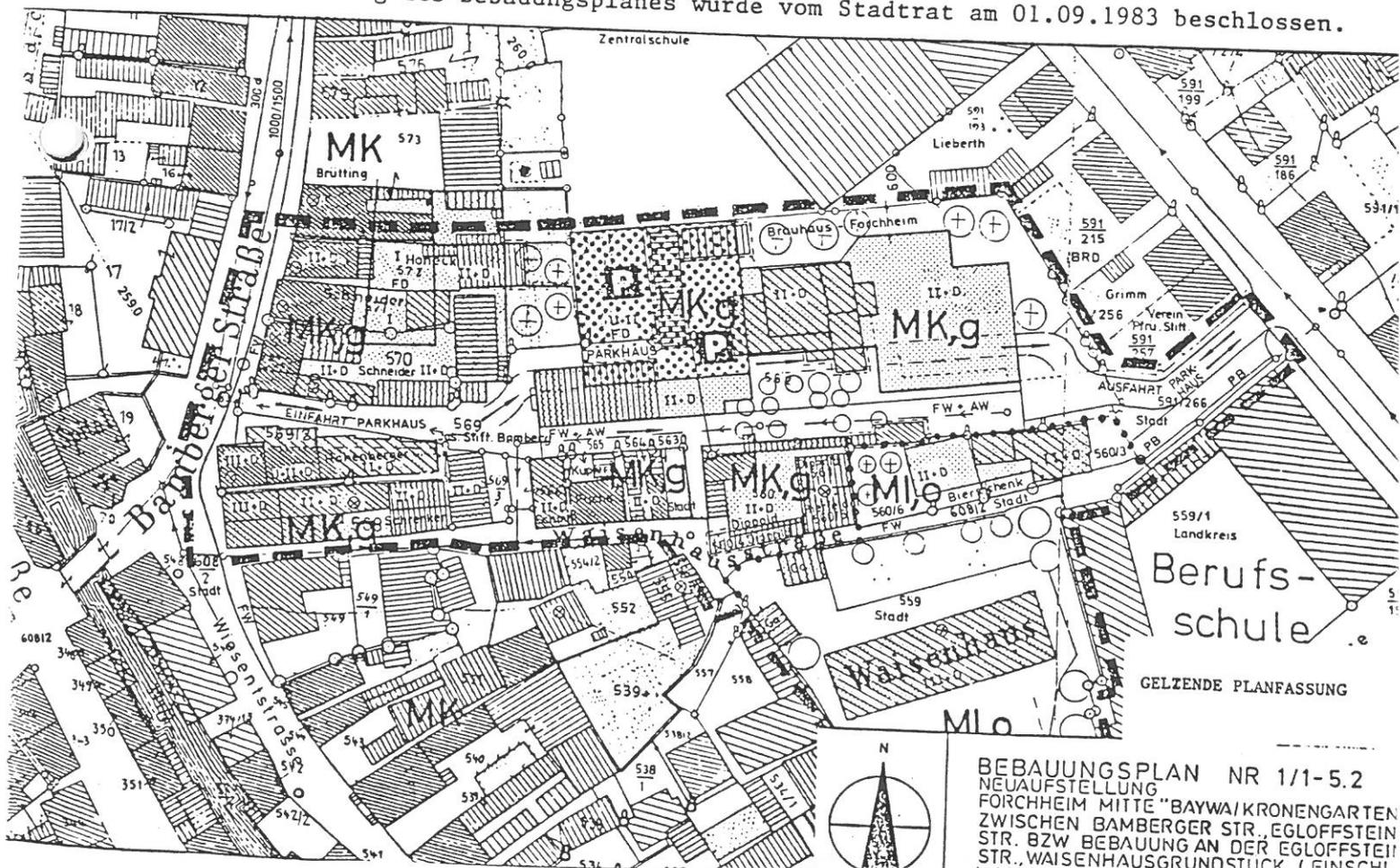
Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/1-5.2, genehmigt mit RS 420-5214/2-7/82 vom 27.09.1982.

In diesem Bebauungsplan überlagert die Baufläche des geplanten Parkhauses den bestehenden Kronengarten; bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war davon ausgegangen worden, daß beide Baumaßnahmen - Parkhaus und Neubau Kronengarten - gleichzeitig realisiert werden könnten. Dies trifft nicht mehr zu, zudem muß für den Bereich Kronengarten eine Lösung gefunden werden, den Altbau solange stehen zu lassen, bis dessen Funktionen (insbesondere ein Saal) in einem Neubau untergebracht werden können.

Auch die beabsichtigte Regelung der Ausfahrt aus dem Parkhaus durch eine Unterführung des Kronengarten-Neubaus ist so nicht realisierbar. Mit der Planänderung soll eine voneinander unabhängige Realisierung der Baumaßnahmen ermöglicht werden.

Insbesondere ist der Bau des Parkhauses, dessen Standort im vorläufigen Bericht des Verkehrsgutachtens Altstadt bestätigt wurde, vordringlich zur Ordnung des ruhenden Verkehrs der nördlichen Altstadt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 01.09.1983 beschlossen.



2. Planung

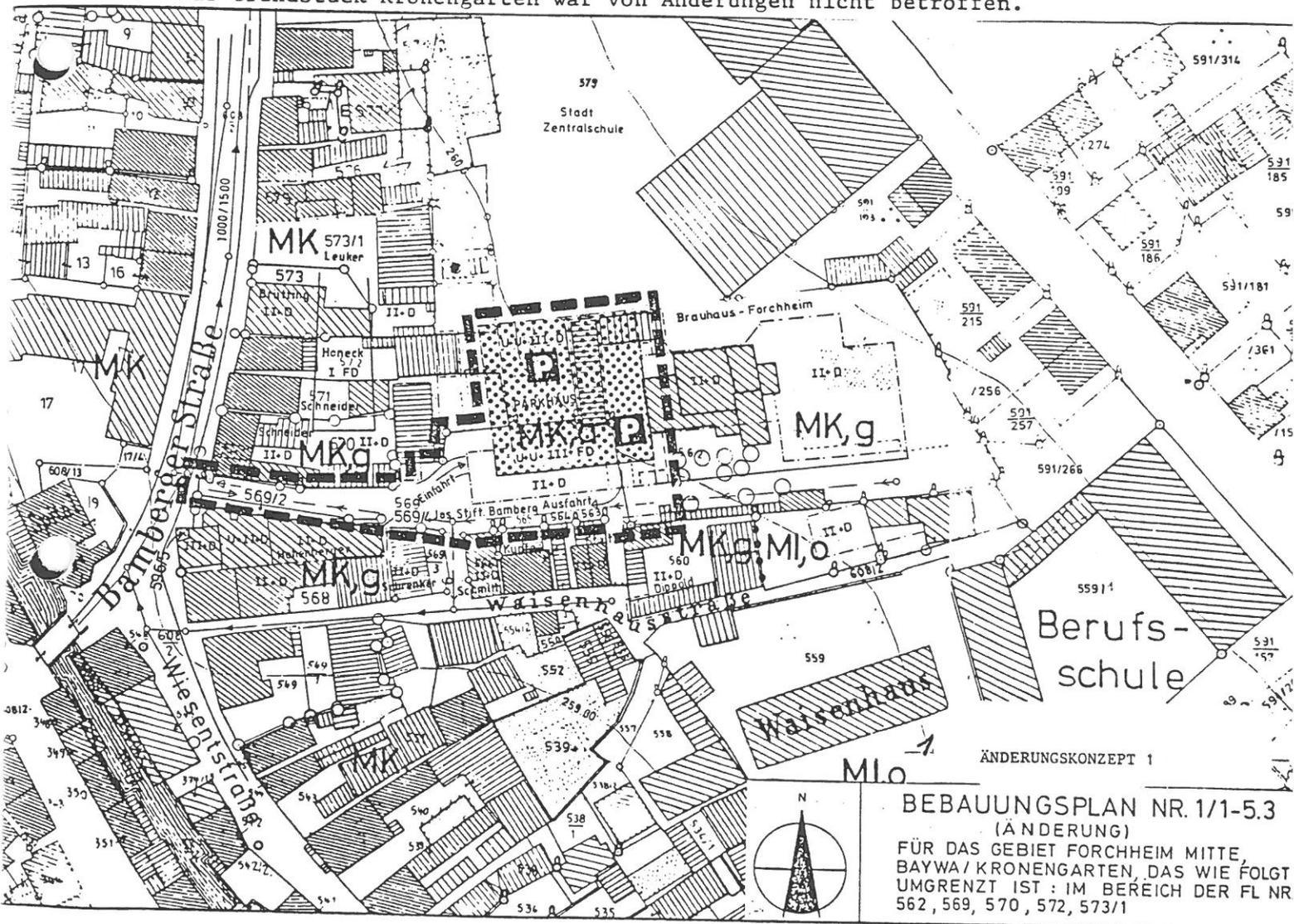
2.1 Allgemein

2.1.1 Änderungskonzept 1:

Dieses sah vor, die Baufläche für das Parkhaus so weit nach Westen zu verschieben, daß der Altbau Kronengarten stehen bleiben kann. Die Zu- und Abfahrt sollte über die Bamberger Straße erfolgen.

In Vorplanungen zum Parkhaus hatte sich herausgestellt, daß die im geltenden Bebauungsplan festgesetzten Geschosse (U+II+FD = 4 Parkebenen) nicht ausreichen, um die vorgesehenen ca. 220 Stellplätze unterzubringen; der Änderungsentwurf sah deshalb 6 Parkebenen (2U+III+FD) vor, die oberste Parkebene auf dem Dach.

Das Grundstück Kronengarten war von Änderungen nicht betroffen.



Zu dieser Änderung wurde eine Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG durchgeführt und die TÖB gehört.

Die Bedenken und Anregungen wurden im Planungsausschuß am 16.9.1985 bzw. im Stadtrat am 26.9.85 behandelt und führten zu einer Überarbeitung, deren Ergebnis das Änderungskonzept 2 darstellt.

2.12 Änderungskonzept 2:

Aufgrund der konkreter formulierten Planungsabsichten des Brauhauses Forchheim (Eigentümer des Grundstückes Kronengarten) ergibt sich eine befriedigendere Lösung für die Ausfahrt aus dem Parkhaus, die entlang des Grundstückes der Zentralschule zur Egloffsteinstraße - wie schon im geltenden Bebauungsplan - führt; die Einfahrt von der Bamberger Straße wird beibehalten.

Die Ausfahrt wird über eine öffentliche Straße geführt, die auch der rückwärtigen Erschließung des Kronengartens (Andienung, Zufahrt TG) dient; damit wird ein wichtiges Planungsziel, den alten Baumbestand des Kronengartens zu erhalten und in eine angemessene Freiflächennutzung (z.B. Biergarten) einzubeziehen, gewahrt.

Durch die Verschiebung der Baufläche des Parkhauses und dessen Erhöhung um ein Geschöß ergeben sich gegenüber anderen betroffenen Grundstücken keine unverhältnismäßigen nachteiligen Veränderungen.
Das Änderungskonzept wird der weiteren Planbearbeitung zugrunde gelegt.

2.2 Die wesentlichen Planinhalte

2.21 Art der Nutzung

Wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Plangebiet als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt, es ist im Flächennutzungsplan ebenso dargestellt.

Tankstellen auch § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind wegen der damit zu erwartenden Emissionen und besonderen Belastungen der Umgebung nicht zugelassen.

2.22 Parkhaus

Die Lage des Parkhauses wird so festgesetzt, daß es unabhängig von anderen Baumaßnahmen im Planungsgebiet errichtet werden kann und das Grundstück Fl.Nr. 573/1 nicht mehr beansprucht wird (Grenzbebauung).

Wie schon im Sanierungsgutachten des Arch.-Büros Haebler vom Dezember 1979 und in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/1-5.2 (S. 1) ausgeführt, sind etwa 200 - 220 Stellplätze unterzubringen, um eine wirkungsvolle Ordnung des ruhenden Verkehrs im nördlichen Bereich der Altstadt zu erreichen. Die Forderung für die dadurch bedingte Baumasse eine wirtschaftlichen und städtebaulich-denkmalpflegerischen Belangen gleichermaßen entsprechende Lösung zu finden, führt zu der Festsetzung, zwei Parkebenen in Untergeschossen anzuordnen, um die Höhenentwicklung in die der umgebenden Bebauung einzufügen; das Dach des Parkhauses stellt gleichzeitig die oberste Parkebene dar.

Die Regelung der Zu- und Abfahrt ist unter 2.12 erläutert.
Dem Parkhaus wird südlich eine 3-geschossige Bauzeile für geschäftliche Nutzung vorgelagert.

2.3 Kronengarten

Die festgesetzten überbaubaren Flächen gehen auf differenziertere Planvorstellungen des Brauhauses zurück und erlauben eine dem Gebietstyp entsprechende Intensivierung der baulichen Nutzung. Nach § 7 BauNVO sind insbesondere zulässig Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten; das entspräche am ehesten der Tradition des Kronengartens.

Ein besonderes Planungsziel ist die Erhaltung des alten Baumbestandes und der alten Kegelbahn, die zwischenzeitlich unter Denkmalschutz steht.

2.4 Erschließung

2.41 Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Bamberger Straße, im Osten von der Egloffsteinstraße erschlossen; ein Durchgangsverkehr ist nicht geplant und nicht erwünscht.

Die beengten Verhältnisse an der Einfahrt von der Bamberger Straße führten zu der Festsetzung, von dort nur die Einfahrt zum Parkhaus vorzusehen, die Ausfahrt aus dem Parkhaus jedoch zur Egloffsteinstraße anzuordnen; sie dient gleichzeitig der Andienung des Kronengartens.

Für die südliche Freifläche des Kronengartens wird ein Geh- (Fahrt- und Leitungs-)recht festgesetzt - das Fahrtrecht soll nur für Sonderfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) eingeräumt werden - um die wichtige Fußwegverbindung zu sichern.

2.42 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadt, die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an dem städt. Kanal. Die Anlagen sind noch herzustellen.

2.5 Immissionsschutz

Die Ausfahrt aus dem Parkhaus führt an Wohngrundstücken (Flur-Nr. 591/215, 591/256 und 591/257) vorbei. Zur Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen wurde festgesetzt, die Straße gegenüber dem Niveau dieser Grundstücke um ca. 50 cm abzusenken und durch eine (begrünte) Wand zu begrenzen.

Bei Anwendung der "TA-Lärm" ergibt sich ein Grenzwert für den Mittelungspegel von 60 dB (A) am Tage; der Nachtwert kann außer Betracht gelassen werden, weil ein Betrieb des Parkhauses zur Nachtzeit nicht beabsichtigt ist.

Es erscheint realistisch und zulässig, von einem 3 bis 4-fachen Kfz-Wechsel je Tag im Parkhaus auszugehen, da es vorwiegend dem längerfristigen Parken dienen soll.

Obwohl, legt man diese Annahme zugrunde, keine Überschreitung des Grundwertes zu erwarten ist, wird als Vorsorgemaßnahme eine Lärmschutzwand festgesetzt. Weitere Maßnahmen erscheinen hingegen nicht veranlaßt (lärmetechnische Untersuchung siehe Anlage zu dieser Begründung).

3. Maßnahmen

3.1 Bodenordnung

Für das Parkhaus werden noch Flächen aus den Grundstücken 562, 570 und 572 benötigt, ebenso für die Ausfahrt des Parkhauses die erforderliche Straßenfläche.

Sollte ein Erwerb dieser Flächen nicht möglich sein, bildet der Bebauungsplan auch die Grundlage für Maßnahmen nach § 85ff BBauG.

3.2 Wasserrechtliche Verfahren

Da die Untergeschosse des Parkhauses im Grundwasser liegen können, sind die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

4. Kosten, Finanzierung

4.1 Baumaßnahme Parkhaus

Das Parkhaus soll als Ordnungsmaßnahme nach StBauFG durchgeführt werden.

ca. 5,0 Mio DM

4.2 Erschließung

Straßen

ca. 350.000,00 DM

Wasser, Strom

ca. 25.000,00 DM

Kanal

ca. 80.000,00 DM

sonstige Kosten (z.B. Planung)

ca. 50.000,00 DM

insgesamt: ca. 505.000,00 DM

=====

Die erforderlichen Mittel werden je nach Bedarf im städt. Haushalt bereitgestellt.

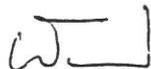
Forchheim, den 07.04.1986

Aufgestellt:

Stadtbauamt
Im Auftrag



Bock


.....
(Post)


.....
(Walz)