

Stadt Forchheim  
Stadtbauamt  
613/Wö

**Bebauungsplan (Neuaufstellung) Nr. 1/1-7.1 für das Gebiet Forchheim-Mitte, Teilbereich südlich der Straße Krottental, „Salzmagazin“ und östlich davon**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**1. Anlaß und Ziele**

1.1 Nach den Sanierungszielen der Stadt soll im Plangebiet eine Bebauung erfolgen, die entsprechend dem Rahmenplan zum SAN-Gebiet IV insbesondere gewährleisten soll:

- Verbesserung des Wohnumfeldes und Wiederherstellung des Stadtraumes durch die Neubebauung des derzeit als Parkplatz genutzten Grundstückes Fl.Nr. 68.
- Verbesserung des Stellplatzangebotes für Modernisierungsvorhaben im Sanierungsgebiet durch den Bau einer Tiefgaragenanlage, die auch gleichzeitig den Stellplatzbedarf für die Neubauten abdeckt.
- Schaffung von Neubau-Ersatzwohnflächen.

**2. Planungsgrundlagen**

2.1 Der Flächennutzungsplan für die Stadt Forchheim weist den von der Planung betroffenen Bereich als Mischgebiet (MI) aus.

2.2 Das Plangebiet liegt im SAN-Gebiet IV Krottental, das am 30.06.1988 förmlich festgelegt wurde.

Der für das SAN-Gebiet aufgestellte Rahmenplan wurde am 01.06.1989 vom Stadtrat beschlossen.

**3. Rahmenbedingungen/Vorgaben**

Für die städtebauliche Planung wurden bisher folgende Rahmenbedingungen zur Berücksichtigung entwickelt:

**3.1 Städtebau/Stadtgestalt**

- Die vorhandene Bebauung weist hervorragende stadträumliche Qualitäten auf. Die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Einzelgebäude stammen aus unterschiedlichen baugeschichtlichen Epochen.

Die Neubebauung muß sich in diesem Kontext einfügen; dies gilt insbesondere für die Bauhöhe (überwiegend II und Satteldach); die Dachform und die baulichen Einzelelemente, die die Kleinmaßstäblichkeit prägen. Die öffentlichen Straße und Plätze sind mittelalterlich strukturiert.

- Die Dominanz des Salzmagazins soll erhalten bleiben.

### 3.2 **Ruhender Verkehr**

- Aufgrund der Höhenlage und aus verkehrlichen Gründen soll die Zu- und Abfahrt der geplanten Tiefgarage von Nordosten über die Spitalstraße und Krottental erfolgen.
- Die Größe der Tiefgarage mit 70 Stellplätzen richtet sich einerseits nach den Bedarf für die Neubaumaßnahmen und dem zusätzlichen Stellplatzbedarf im Quartier, andererseits soll der dadurch induzierte Verkehr in einem vertretbaren Maße gehalten werden.

### 3.3 **Freiflächen/Begrünung**

Die für die Erschließung der Neubebauung und rückwärtige Erreichbarkeit der Grundstücke an der Hauptstraße erforderliche Wegeführung im Blockinnenbereich soll gassen- und platzartig gestaltet und durch eine entsprechende Oberflächenbefestigung unterstrichen werden. Dabei ist eine Wegeverbindung von Osten/Hauptstraße mit Anbindung an die Nedergasse/Krottental vorgesehen. Die Überführung der geplanten Tiefgarage (südöstlicher Teil) mit einem LKW-Gesamtgewicht von 25 Tonnen ist sicherzustellen.

### 3.4 **Plangebiet**

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 66, 66/2, 66/3, 67, 68, 71, 74 (TFL), 81, 80/2, 80/3 mit einer Fläche von ca. 3.250 m<sup>2</sup>.

## 4. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 4.1 Aufgrund der dargestellten Zielsetzungen, Rahmenbedingungen und Vorgaben wird das Gebiet gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet ausgewiesen, wobei Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.
- 4.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Zahl der Geschosse bestimmt.

## 5. **Abweichende Abstandsflächen**

Die Festsetzungen verkürzter Abstandsflächen durch Baulinien und Baugrenzen sind aus städtebaulichen Gründen zur Erhaltung der mittelalterlichen Stadtstruktur erforderlich. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sind gewährleistet (Art. 7 BayBO).

## 6. **Immissionsschutz**

Die Tiefgarage stellt aus der Sicht des Immissionsschutzes für die Mehrzahl der Bewohner einer Verbesserung der Lärmsituation dar.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist auf kürzesten Wege von einer verkehrsreichen Straße zu erreichen. Die Rampen sind durch eine Überbauung abgeschirmt.

## 7. **Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Erreichung des Planungszieles werden teilweise bodenordnende Maßnahmen notwendig.

8. **Grünordnung**

Für eine städtebaulich wirksame Grundstruktur der Grünordnung werden zu erhaltende und pflanzende Großbäume festgesetzt, die durch Grünflächen (Gartenflächen, öff. Grünflächen) ergänzt werden.

9. **Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, techn. Einrichtungen der Post) kann sichergestellt werden.

10. **Sonstiges**

10.1 Alle anstehenden Maßnahmen, sowohl Neubaumaßnahmen als auch Maßnahmen an Baudenkmalern sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

10.2 Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Bamberg ist evtl. mit hochanstehenden Grundwasser zu rechnen, das sich in etwa auf Höhe des MD-Kanal-Wasserspiegel eingestellt hat.

10.3 Nach Auskunft des Landratsamtes sind Müllgefäße an der durchgehend mit 3-achsigen Müllfahrzeuge befahrbaren Straße bereitzustellen.

11. **Kosten**

Der geplante Fuß-, Rad- und Anliegerweg stellt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Ordnungsmaßnahme) dar, deren finanzielle Abwicklung nach den Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt.

Die Kosten zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ohne Grunderwerb wurden auf ca. 120.000,00 DM geschätzt.

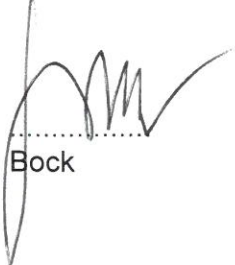
Die erforderlichen Mittel (40% Anteil Stadt) werden im Haushalt der Stadt bereitgestellt, Erschließungsbeiträge sind nicht zu erheben.

Forchheim, 16.09.1998

Stadtbauamt

Aufgestellt:

I.A.



Bock



Leuthe



Walz