

Stadt Forchheim
Stadtbauamt
613/Wö

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 1/2-1.4 für den Stadtteil Forchheim-Mitte, Gebiet zwischen der Wiesent und der Basteistraße, Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 3625 (Bauhof Barthelmann) und Fl.Nr. 609

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Die Firma Garant Massivhaus GmbH Forchheim beantragte für das Grundstück Fl.Nr. 3625 (Bauhof Barthelmann) und einer Teilfläche aus Fl.Nr. 609 die Änderung des B-Planes Nr. 1/2-1.2 mit dem Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reihenhausbebauung.
- 1.2 Es ist beabsichtigt, die noch vorhandenen alten Werkhallen abzutragen und die nicht mehr genutzten Gewerbeflächen einer Wohnhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zuzuführen. Ziel ist es, innenstadtnah attraktive Wohnangebote auch für Familien mit Kindern in Eigentumsheimen zu schaffen.
- 1.3 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Antrag, da sich die beantragte Neubebauung mit den städtebaulichen Zielen einer Stärkung des Wohnens im Innenstadtbereich und der vorh. Bebauungsstruktur im dortigen Umfeld in Einklang bringen läßt.
- 1.4 Für den von der Planung betroffenen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/1-1.2 aus dem Jahre 1982. Festgesetzt ist gem. § 6 BauNVO Mischgebiet (MI).
- 1.5 Parallel zur Änderung des B-Plans ist die Änderung des FNP erfolgt.

2. Lage und Bestand

- 2.1 Das Plangebiet liegt in Forchheim-Mitte, wie vor beschrieben, und umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 3625 mit 13.266 m² und Fl.Nr. 609 mit 1.343 m², zusammen 14.609 m², sowie die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche Basteistraße. Es liegt auf einer Höhe von ca. 256,00 m ü.NN und ist weitgehend eben.
- 2.2 Im Norden grenzt das Plangebiet an die Wiesent, im übrigen ist es allseitig durch eine zwei- und dreigeschossige Bebauung an der Merowinger-, Bastei- und Von-Brun-Straße begrenzt.
- 2.3 Die Erschließung ist mit Anbindung an die Merowinger-, Bastei- und Bamberger Straße vorgegeben.

2.4 Eine Bodenuntersuchung im Bereich der nicht mehr genutzten Gewerbeflächen wurde durchgeführt. Danach wurden keine Altlasten festgestellt.

2.5 Die Verkehrslärmauswirkungen von der im Norden in einem Abstand von ca. 40,00 m vorbeiführenden B 470/Adenauer Allee sind zu beachten.

3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

3.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 und durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Angabe der zul. Geschößzahl bestimmt.

3.3 Der Dachausbau ist unter Beachtung der Bayer. Bauordnung möglich.

3.4 Zugelassen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, die im Bebauungsplan im einzelnen definiert werden.

Um den angestrebten Charakter des Wohngebietes wie geplant zu wahren, gilt z.T. die Einschränkung, dass die Einzelhäuser nur mit max. zwei Wohneinheiten (WE) errichtet werden dürfen.

3.5 Zur Verwirklichung des Planungszieles (s. Ziff. 1.3) und der dadurch notwendigen Straßenführung mit Anbindung an die Merowinger- und Bamberger Straße und den sich daraus ergebenden Bau-Grundstücksflächen, sind die sich durch die Baugrenzen ergebenden, z.T. verkürzten, Abstandsflächen festgesetzt.

3.6 Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Gemeinschaftsstellplatzanlagen einschl. Garagen und Carport untergebracht. Eine vorhandene Werkhalle soll als Carport umgenutzt werden.

Um eine Lärmbelästigung durch den PKW-Verkehr aus den Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf die anliegende, sowohl vorhandene als auch geplante Wohnbebauung einzuschränken, wird eine geschlossene mind. 2 m hohe Schallschutzwand festgesetzt. Diese kann sowohl durch Garagen, Carportrückwände oder freistehende Wände ausgebildet werden.

3.7 Die innere Erschließung erfolgt mit einer öffentlichen Straße zwischen Merowinger- und Bamberger Straße. Außer für Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Möbeltransporte, Müllentsorgung etc.) soll eine generelle Durchfahrt unterbunden werden. Eine weitere Anbindung ist von der Basteistraße über Privatgrund (Stellplatzanfahrt) vorhanden. Die einzelnen Reihenhausezeilen sind mit einem privaten Wegesystem erschlossen.

4. Grünordnung

- 4.1 Zum Erhalt und Gestaltung der Freiraumstruktur werden Festsetzungen zur Grünordnung bezüglich der zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Sträucher getroffen.
- 4.2 Desweiteren werden entlang der Wiesent Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, auf denen insbesondere die Entwicklungsfähigkeit und biologische Wirksamkeit des Gewässers soweit als möglich gesichert oder verbessert werden soll. Desweiteren werden dort Pflanzgebote für einheimische Sträucher und Bäume festgesetzt, die eine typische Ufervegetation ausbilden sollen. Diese Maßnahmen werden dann im Verantwortungsbereich des Gartenamtes liegen.
- 4.3 Sowohl die Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet (Pflanzgebot für Bäume) wie die Maßnahmefläche „Uferstreifen“ und die dort angesetzten Maßnahmen sind als Kompensation für den durch die gepl. Bebauung erfolgten zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft als ausreichend anzusehen.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen nicht notwendig, da der gesamte Planbereich in einem Besitz ist.

6. Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, um zeigen zu können, wie sich die Verkehrsgeräusche der Adenauerallee (B 470), der Bamberger Straße und der Autobahn A 73 auf das Gebiet auswirken (s. Anlage).

Danach ergibt sich, daß mit Ausnahme des Immissionsortes I, im Nordwesten des Plangebietes, im wesentlichen innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen gelegen, die Wohnbau-Bereiche durch die relativ hohe Nachbarbebauung ausreichend abgeschirmt sind.

Daraus folgt, daß Festsetzungen zum passiven Immissionsschutz (Orientierung der Wohnräume, Schallschutzfenster) nur im nordwestlichen Planbereich, gegenüber der Adenauerallee notwendig, aber auch ausreichend sind.

Auf die Schallschutzeinrichtungen der konzentriert angelegten Stellplatzanlagen zur Wohnbebauung hin ist unter Ziff. 3.6 eingegangen.

7. Entwässerung

Anfallende Schmutzwässer sind über die städtische Kanalisation abzuleiten.

Zur Entlastung der Kanalisation und Verbesserung des Grundwasserhaushalts sollten anfallende Niederschläge und Wässer aus Hausdrainagen für Gartenbewässerung verwendet, über versickerungsfähige Flächen oder über den Vorfluter (Wiesent) abgeleitet werden.

Die Flächenversiegelung durch Verkehrserschließung, Stellplätze, Zugänge usw. ist auf ein unabdingbar erforderliches Ausmaß zu beschränken.

8. Kosten

Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen
(ohne Grunderwerb) ca. 250.000,00 DM

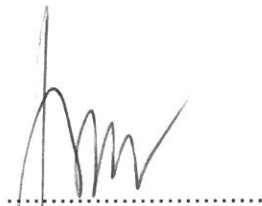
Öffentliche Kanalisation ca. 350.000,00 DM

9. Verwirklichung der Planung


Es kann erwartet werden, dass die zur Verwirklichung der Planung erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt bereitgestellt werden, sobald die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen sind.

Forchheim, 08.11.1999
Stadtbauamt


Aufgestellt:



.....
Bock



.....
Leuthe



.....
Walz