

**Bebauungs- und
Grünordnungsplan- (Änderung)
Nr. 1/2 -1.6**



Forchheim Mitte

Gebiet zwischen Sattlertorstraße
und A 73, hier Teilbereich
ehemaliger Kindergarten
Sattlertor

Begründung

10.10.2011

INHALT

1	Verfahrensablauf	3
1.1	<u>Verfahrensablauf</u>	<u>3</u>
1.2	<u>Folgeplanungen.....</u>	<u>3</u>
2	Ziele und Grundlagen der Planung	3
2.1	<u>Anlass und Erfordernis der Planung</u>	<u>3</u>
2.2	<u>Zielsetzungen der Planung.....</u>	<u>4</u>
2.3	<u>Lage, Nutzung und Umfang.....</u>	<u>5</u>
2.4	<u>Lärm- und Grundwasserschutz.....</u>	<u>5</u>
2.5	<u>Auswirkung der Planung auf die Umwelt</u>	<u>6</u>
2.6	<u>Restriktionen, Bezug zu sonstigen Planungen, nachrichtliche Übernahmen.....</u>	<u>6</u>
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1	<u>Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung</u>	<u>7</u>
3.2	<u>Lärm- und Bodenschutz.....</u>	<u>8</u>
3.3	<u>Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz</u>	<u>9</u>
4	Rahmenbedingungen der Planung.....	9
5	Flächenbilanz.....	10
6	Umweltbericht.....	10

Anlagen

Anlage 1: Auszug BP von 1972

Anlage 2: Planskizze des Architekten zur Bau –und Flächenstruktur (Entwurf)

Anlage 3: Schnittzeichnung des Architekten (Vorentwurf)

Anlage 4: Auszug aus dem Konzeptionspapier der Diakonie von 2009

Anlage 5: Lärmgutachten vom 18.05.2011 und vom 13.07.2011

Anlage 6: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 7: Orientierende Baugrunduntersuchung mit Ergebnisbericht Bodenproben + Tabelle

1 VERFAHRENSABLAUF

1.1 Verfahrensablauf

Am 01. Oktober 2010 hat der Stadtrat der Stadt Forchheim die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Änderung) Nr. 1/2-1.6 Forchheim Mitte, Gebiet zwischen Sattlertorstraße und A 73, Teilbereich ehem. Kindergarten Sattlertor beschlossen. Der Vorentwurf stellte die geplante Nutzung als Mischgebiet dar.

Eine erste Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange (scoping) wurde bereits im Rahmen eines Erörterungstermins am 08.09.2010 durchgeführt. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB resultiert eine wesentliche Änderung, das Planungsgebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Sonstiges Sondergebiet unterteilt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert, so dass der Bebauungsplan Nr. 1/2- 1.6 aus dem FNP entwickelt ist.

1.1 Aussagen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1/2- 1.2

Für das Planungsgebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 vor (s. Anlage1). Dieser umfasst den Großteil des Kindergartens, die westliche Häuserzeile der Wohnbebauung an der Merowingerstraße, sowie die beiden Grundstücke und Gebäude südwestlich des Kindergartens. Festgesetzt sind ein Allgemeines Wohngebiet und die Nutzung Städtischer Kindergarten. Die Baugrenzen für den Bereich des Kindergartens sind eng gezogen, ein Geschoss ist zulässig, nur in einem kleinen Teilbereich zwei Geschosse zulässig. Gemäß BauNVO von 1968 sind sowohl für ein Wohngebiet als auch für ein Mischgebiet eine GRZ von 0,4 zulässig.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Landschaftsschutzgebietsgrenzen und Überschwemmungsgebietsgrenzen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr zutreffend.

1.2 Folgeplanungen

Der Entwurf für die Neubauten wird durch ein Architekturbüro des Trägers Diakonie geplant. Die Planskizze des Architekten zur Bau- und Flächenstruktur (Stand Entwurf v.8.7.2011) und die Schnittzeichnung liegen der Begründung als Anlagen 2 und 3 bei. Zusätzlich liegen zum Entwurf folgende Unterlagen vor:

- Lärmgutachten (Anlage 5)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Anlage 6)
- Umweltbericht (Punkt 6 der Begründung)

Eine Orientierende Baugrunduntersuchung (Anlage 7) und ein Bericht zur abbruchbezogenen Schadstoffbehandlung in den Gebäuden des Kindergartens lagen bereits zum Vorentwurf vor. Aussagen aus dem Gutachten werden in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen.

2 ZIELE UND GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat hat die Anfrage für die Errichtung eines Kompetenzzentrums für Senioren mit

Demenz befürwortet und die Änderung der bestehenden Bauleitpläne beschlossen. Geplant sind ein Alten- und Pflegeheim sowie zwei Gebäude deren Erdgeschoss gewerblich genutzt werden soll. Die beiden oberen Stockwerke sollen Senioren als barrierefreie Wohnungen angeboten werden. Der Standort am Sattlertor verfügt über die vom Träger gefragten Standortbedingungen wie zentrumsnahe Lage im Grünen, gute Verkehrsanbindung, ausreichend breite Zufahrten und eine entsprechende Grundstücksgröße zur Organisation von Raumprogramm und Freiflächen. Ferner wurde das Grundstück bereits für soziale Zwecke genutzt und es ist in die normale Bebauung eingebunden (Einbindung der älteren Generation in die Gesellschaft). Die Diakonie hat hier 2009 ein Konzeptionspapier erstellt, dieses ist in Auszügen als Anlage 4 beigefügt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 01.10.2010 wurde vom Stadtrat der Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.2 Zielsetzungen der Planung

Zielsetzung der Planung ist Baurecht für ein Alten- und Pflegeheim, d.h. für die stationäre und ambulante Betreuung und Pflege von Menschen mit Schwerpunkt Demenz bereitzustellen. Seitens des Trägers wird im Alten- und Pflegeheim eine Nutzung mit 70-100 Pflegeplätzen angestrebt. Die Bewohner sollen in Wohngruppen mit je 12 Plätzen untergebracht werden. Zusätzlich soll Baurecht für zwei Gebäude entstehen, deren Erdgeschoss gewerblich genutzt werden kann (ca. 8 Gewerbeeinheiten), während die beiden oberen Geschosse mit ca. 28 Einheiten als Altenwohnungen (betreutes Wohnen in barrierefreien Wohnungen) angeboten werden sollen.

In der übergeordneten Ebene des Flächennutzungsplanes wurde aufgrund der Anregungen der Regierung und des Landratsamtes die Art der baulichen Nutzung geprüft und in Folge die Darstellung geändert.

Im Bebauungsplan wird nachfolgend das Planungsgebiet ebenfalls unterteilt, die Art der baulichen Nutzung neu festgesetzt. Im Bereich Merowingerstraße/Sattlertorstraße werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für den hinteren Bereich ein sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnen mit Pflege“ festgesetzt. Diese Zuordnung erlaubt ein detailliertes Eingehen auf die speziellen Anforderungen des geplanten Zentrums zur Betreuung und Pflege von demenzkranken bzw. hilfsbedürftigen Menschen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen. Entsprechende textliche Festsetzungen werden festgelegt.

Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet lässt die erwünschten Nutzungen für Seniorenwohnen und eine gewerbliche Nutzung in der Spannweite zwischen Läden zur Nahversorgung und medizinischem Hilfsbedarf zu, bietet aber mehr Möglichkeiten nicht erwünschte gewerbliche Nutzungen abzulehnen. Entsprechende textliche Festsetzungen werden festgelegt.

Ein städtebauliches Ziel ist der Erhalt der Grünstrukturen, da diese hier den öffentlichen Raum prägen und ein Identitätsmerkmal im Stadtquartier an der Sattlertorstraße bilden. Die Lindenreihe am Kindergarten setzt hier eine Raumkante an der Sattlertorstraße. Die Lindenallee hat zum einen Pendant gegenüber, zum anderen setzt sich diese Reihe nach Osten hin mit dem Baum in der Verkehrsinsel und der Linde an der städtischen Gärtnerei bis in den Stadtpark fort. Zum anderen leitet die Allee zur Fußgängerbrücke über die Autobahn hin. Baumalleen wie diese bilden einen Ort ersten Erkennens innerhalb eines Siedlungsabschnittes, der Erhalt ist zwingend. Der Bebauungsplan setzt diese Bäume als zu erhalten fest.

Im Freiflächengestaltungsplan sind diese Bäume einzubinden und auch eine ausreichend große Baumscheibe als Durchwurzelungsraum (Mindestmaß Baumkronenumfang bzw. -traufe) bereitzustellen.

2.3 Lage, Nutzung und Umfang

Das Planungsgebiet liegt in Forchheim Mitte, am Rand der Altstadt in einem Wohnbauviertel mit überwiegender Einfamilienhausstruktur. Durch die enge Nachbarschaft zur A 73 bedingt stehen nur wenige Häuser südwestlich des Planungsgebietes. Die Siedlung erstreckt sich v.a. östlich des Kindergartens. Die benachbarte Fläche der Stadtgärtnerei und der Bereich des alten Hallenbades werden neu überplant, hier entstehen ebenfalls Wohnbauflächen mit Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern.

Der Planungsbereich umfasst den Bereich des ehemaligen Kindergartens bis zur Abpflanzung der Autobahn im Westen und den Freiflächen (Lagerfläche) des Gartenamtes im Norden. Die parkähnliche Fläche mit vielen Großbäumen wird als Freifläche für den Kindergarten genutzt. Die baulichen Anlagen von Kindergarten und Kinderhort umfassen nur einen kleinen Teil.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 3620/11 und als Teilfläche die öffentlichen Verkehrsflächen der Fl.Nr. 3620/2 und Fl.Nr. 607/2, alles Gemarkung Forchheim. Die Fläche umfasst ca. 11.777 qm (1,2 ha) Fläche. Es ist vorgesehen, die im städtischen Besitz befindlichen Flächen des Planungsgebiets bis zum Ende des Bauleitplanverfahrens zu veräußern.

2.4 Lärm- und Grundwasserschutz

Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist in hohem Maß durch die benachbarte Lage zur A73 durch Lärm vorbelastet. Ein mit Gehölzen bewachsener hoher Wall trennt das Planungsgebiet zur Autobahn hin ab; dieser Wall ist auf Höhe der Sattlertorstrasse unterbrochen, hier geht die Straße in einen Fußgängersteg über die A 73 über.

Gemäß Auszug aus dem Lärmaktionsplan der Stadt Forchheim, Stand Dezember 2010, liegt die Lärmbelastung für die bestehenden Gebäude des Kindergartens Nacht (22.00 - 6.00) zwischen 60 und 55 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete liegen am Tag bei 55 dB(A), in der Nacht bei 45 dB(A), für Sondergebiete je nach Schutzwürdigkeit tagsüber bei 45-65 dB, nachts bei 35-65 dB. Für Alten- und Pflegeheime können hilfsweise die Grenzwerte der 16. BImSchV von 57 dB(A) für den Tag und 47 dB(A) für die Nacht herangezogen werden. Die Differenz zwischen Grenzwert und tatsächlicher Lärmbelastung für die Nacht liegt damit bei ca. 13-15 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen gegen die Lärmbelastung sind hier nicht möglich. Da aber das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage zur Innenstadt und seiner Grundstücksgröße gute Standorteigenschaften für das geplante Vorhaben der Diakonie hat und der noch rechtskräftige Bebauungsplan ein Baurecht vorsieht, wurde die Neuplanung grundsätzlich befürwortet.

In mehreren Gesprächen mit der Fachbehörde und den Architekten und unter Einbezug des Schallschutzgutachters wurden passive Maßnahmen entwickelt und festgesetzt.

Primäres Ziel ist in den Aufenthaltsräumen adäquate ruhige Verhältnisse zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Aufenthaltsräume der geplanten Bebauung eine kontrollierte Be- und Entlüftung erhalten. Der Schallschutz ist gemäß den Forderungen der DIN 4109 im Einzelfall nachzuweisen. Für die im BP mit „Lärmschutzmaßnahmen“ gekennzeichneten Bereiche gilt, dass das Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w, res}$ größer/gleich 45 dB betragen muss.

Auch im Außenbereich sollen ruhigere Bereiche geschaffen werden; mit dem Bau einer transparenten Schallschutzwand wird am geplanten Alten- und Pflegeheim ein geschützter Innenhof geschaffen. Durch die Stellung dieser Gebäude entsteht im Nordosten ein offener Bereich, hier ist ein Garten für die Bewohner geplant.

Da seitens der Autobahndirektion mitgeteilt wurde, dass für Neubauten kein Anspruch auf Lärmschutz besteht, obliegt die Ausführung der Maßnahmen dem Bauherrn.

Durch den Betrieb des Demenzzentrums, die geplante gewerbliche Nutzung durch mögliche Ladenlokale, Praxen, Verbrauchermarkt (s. Aufzählung im Lärmschutzgutachten vom Juli 2011) ist die bestehende benachbarte Wohnbebauung vom Besucherverkehr/Lieferverkehr (Parkplatzverkehr, Zu- und Abfahrten) betroffen. Geeignete Schallschutzmaßnahmen sind hier vorzusehen, sofern die zulässigen Lärmwerte überschritten werden.

Zum aktuellen Zeitpunkt steht nicht fest, welche gewerbliche Nutzung umgesetzt wird.

Zur Konfliktlösung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze so anzulegen sind (z.B. Lärmschutzwand, Beschränkung der Nutzungsdauer, o.a.), dass von ihnen keine Lärmbelastung für die angrenzende Wohnnutzung ausgeht. Der Nachweis dazu ist in einem Gutachten zu belegen.

Im Schallschutzgutachten vom Juli 2011 wird aufgrund verschiedener Annahmen (z.B. Betriebszeiten) prognostiziert, dass die Immissionsrichtwerte an der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden.

Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt gemäß Geodaten Bayern in einem wassersensiblen Bereich, d.h. der Standort wird vom Wasser geprägt. Im Plangebiet korrespondiert der oberste regionale Grundwasserspiegel des nahe gelegenen Vorfluters „Regnitz“ und ist grundsätzlich oberflächennah zu erwarten. Bei Rammkernbohrungen lag das Grundwasser zwischen ca. 1,0 m und 2,7 m u.GOK (s. Aussagen aus der Orientierenden Baugrunduntersuchung).

Aufgrund dieser Ergebnisse sind technische Maßnahmen zum Schutz gegen drückendes Wasser erforderlich.

2.5 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Die möglichen Umweltauswirkungen der Planung werden im Umweltbericht betrachtet.

2.6 Restriktionen, Bezug zu sonstigen Planungen, nachrichtliche Übernahmen

Eine Nachbarschaft zur Autobahn A73 besteht, der Planungsbereich liegt teilweise in den Bauverbots- und Baubeschränkungszone; diese werden nachrichtlich in den Plan übernommen. Nach § 9 Bundesfernstraßengesetz sind in einer Entfernung bis zu 40 m Hochbauten nicht zulässig, in einer Entfernung bis zu 100 m bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Hinsichtlich der Anlage der Stellplätze in der Bauverbotszone entlang der Autobahn A73 liegt ein Schreiben der Autobahndirektion zur bedingten Zulässigkeit vor (keine Überdachung, keine Überbauung).

Die Bäume im Planungsgebiet sind kartiert und teilweise über die städtische Baumschutz-Verordnung geschützt und als zu erhalten beschrieben.

3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung

Der Bebauungsplanentwurf wurde in wesentlichen Punkten überarbeitet. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der Zielsetzung der Planung ein allgemeines Wohngebiet und ein sonstiges Sondergebiet fest.

Ziel der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet und der differenzierten Festsetzungen ist es, Baurecht für die angesprochene Wohnnutzung in Form (barrierefreier) Wohnungen für Senioren zuzulassen und den Bereich der gewerblichen Nutzung so zu steuern, dass die gewünschte Palette der gewerblichen Nutzungen möglich ist, unerwünschte Nutzungen nicht zulässig sind. Letzteres würde Betriebe umfassen, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind und so erhebliches Fremdverkehrsaufkommen haben oder Betriebe die die erwünschte Kleinteiligkeit der gewerblichen Nutzung aufgrund des Flächenbedarfs aufheben. Die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf das Erdgeschoss ist erwünscht, wird aber nicht festgesetzt.

Als allgemein zulässig gelten alle nach § 4 Abs. 2 zulässigen Nutzungen und Anlagen. Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.

Die folgenden in § 4 Abs.3 aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden aufgrund der Größenanforderung und der Öffnungszeiten ausgeschlossen, auch hier würden neue Lärmquellen entstehen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird mit der Größenanforderungen eines Gartenbaubetriebs aber auch mit der Lage in der Innenstadt und zum Ortszentrum hin begründet.

Tankstellen ziehen in erheblichem Umfang Verkehr an, hier ist das Straßensystem nicht ausgelegt. Der Betrieb würde auch einen weiteren Lärmbrennpunkt für die Abend- und Nachtstunden setzen und so die angestrebte und bestehende nachbarliche „Wohnnutzung“ stören.

Zur Spezifizierung des Sondergebietes „Seniorenwohnen mit Pflege“ sind nur Gebäude für ein Seniorenwohnen sowie die Begleitung, Betreuung und Pflege von demenzkranken bzw. hilfsbedürftigen Menschen zulässig. Hier sind Räume für Wohngemeinschaften mit Pflegeplätzen mit den jeweiligen Zubehör- und Funktionsräumen, sowie Nutzungen die mit der Hauptnutzung in Verbindung stehen zulässig. Dazu zählen u.a. Funktionsräume Hausmeister, Haustechnik, Küche, Sozial- und Verwaltungsräume, Beratungsräume, Wäscherei, Andachtsraum, Cafe, Gymnastikraum.

Gemäß § 17 BauNVO werden mit GRZ und GFZ wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ
Allgemeines Wohngebiet	0,4	1,0
Sonstiges Sondergebiet	0,6	1,2

Als Beitrag zum Umweltschutz wird festgelegt, dass die Zu- und Abfahrten sowie die Stellplätzen wasserdurchlässig auszuführen sind. Aufgrund der beengten Situation wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Ausführungen von Zu- und Abfahrten sowie von Stellplätzen nur zu 50% auf die GRZ angerechnet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken an der Merowinger- und Sattlertorstraße beträgt mindestens 10 m; der Abstand zum Straßenraum (und den Bäumen) 5 m. Ziel ist hier Platz zwischen den im Verhältnis massiven neuen Baukörpern und der angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen, auch um die Akzeptanz der neuen Nutzung gegenüber der bestehenden Wohnbebauung zu fördern. Die angesprochenen 5 m dienen auch dem Raum für den Erhalt des Kronenbereiches der Straßenbäume.

Eine Baugrenzenüberschreitung für untergeordnete Bauteile, hier Treppenhäuser/Treppenanlagen ist zulässig, sofern diese eine Größe von 10 qm und eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten. Auf die Zustimmungspflicht der Autobahndirektion für bauliche Anlagen im Bereich der Bauverbotszone wird verwiesen.

Um das Grundstück optimal ausnützen zu können, wird für das Alten –und Pflegeheim eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen.

Im Geltungsbereich sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Für die beiden Gebäude an der Sattlertorstraße und der Merowingerstraße sind 2 Vollgeschosse und der Ausbau des Daches zulässig. Die Zahl der Geschosse orientiert sich hier an der Geschossigkeit der gegenüberliegenden Gebäude der Sattlertorstraße (II+D); die Einfamilienhäuser an der Merowingerstraße zeigen nur 2 Geschosse (I+D).

Für die beiden Baukörper an der Sattlertorstraße werden laut Schnittzeichnung (s. Anlage 3) des Architekten Wandhöhen von ca. 7,5 m bzw. 9,7 m und Gebäudehöhen von ca. 12,5 m vorgesehen. Für diese Gebäude wird in Anlehnung an die Dachformen der näheren Umgebung ein Satteldach festgesetzt. Die Wandhöhe des Alten- und Pflegeheimes beträgt ca. 9,7 m. Hier wird ein Flachdach festgesetzt, um die Baukubatur gegenüber der benachbarten Wohnbebauung zu mindern und eine vollständige Ausnutzung der drei festgesetzten Stockwerke zu ermöglichen.

Die Firstrichtung für die geplanten Baukörper an den Straßen wird aus städtebaulichen Gründen auch im Entwurf aufrechterhalten.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

3.2 Lärm- und Bodenschutz

Die im Schallschutzgutachten vorgelegten und mit der Fachbehörde abgestimmten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt; s.a. Punkt 2.4. Im Schallgutachten (s. Anlage 5 der Begründung) sind vom künftigen Bauherrn Betriebszeiten genannt, diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Abweichungen erfordern eine erneute schallschutztechnische Berechnung.

Die im Schreiben der GeoCon GmbH gemachten Vorschläge zum Umgang mit belastetem Material sind umzusetzen, notwendige Schutzmaßnahmen für den Pfad Boden-Mensch ggf. nachzuweisen (s. Anlage 7 der Begründung). Auf die Informationspflicht bei Anzeichen für einen Altlastverdacht wird hingewiesen.

3.3 Grünordnung, Eingriffsregelung und Artenschutz

Ziel der Grünordnung ist die Erhaltung der Großbäume, der Erhalt wird daher festgesetzt, Baumscheiben zur Erhaltung der Vitalität der Großbäume sind einzuplanen, der Baumhabitus ist zu erhalten. Bei den geplanten Bauarbeiten ist ein Schutz der Gehölze nach der entsprechenden DIN vorzusehen, bei Beschädigungen ein gleichwertiger Ersatz vorzusehen.

Die Erhaltung der Lindenallee ist hier auch städtebaulich geboten (s.a. Punkt 2.2). Die Erhaltung der Bäume an den Grundstücksgrenzen dient der Eingrünung zu den Gärten der benachbarten Häuser und an der Nordgrenze auch zur Abgrenzung der Nutzung. Darüber hinaus bilden diese Gehölze auch den „Freiraum“ für die geplanten Altenwohnungen. Die Gehölze sind auch unverzichtbarer Teil des städtischen Biotopverbundes.

Ein Freiflächengestaltungsplan wird parallel zur Hochbauplanung erstellt.

Die Eingriffsregelung wird im Umweltbericht abgehandelt, die erforderliche externe Ausgleichsfläche im Entwurf festgesetzt. Die detaillierten Maßnahmen zur Umsetzung der externen Ausgleichsfläche sind dem Umweltbericht, Punkt 4.5 zu entnehmen. Die in der saP vorgeschlagenen und im Umweltbericht aufgegriffenen Artenschutzmaßnahmen werden ebenfalls im Entwurf festgesetzt.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

Erschließung, Stellplätze, ÖPNV, Ver- und Entsorgung

Die Anregung des Ordnungsamtes hinsichtlich der geringen Übersichtlichkeit einer mittigen Zufahrt auf Höhe der Verkehrsinsel wurde im Entwurf aufgegriffen. Eine mittige Ausfahrt wird lediglich für Rettungsfahrzeuge eröffnet. Die zentrale Erschließung erfolgt über 2 Zu- und Abfahrten, jeweils an der Grenze zu den bestehenden Wohngebäuden. Werden die Lärmwerte überschritten, sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für die bisher vorgeschlagenen 43 Stellplätze werden v.a. Flächen entlang der Grundstücksgrenzen im Südwesten vorgesehen, weitere liegen im Eingangsbereich des Alten- und Pflegeheimes. Für die Bemessung der notwendigen Stellplätze ist die Stellplatzverordnung der Stadt Forchheim anzuwenden. Öffentliche Parkplätze befinden sich in angrenzenden Straßen, allerdings ist der Parkdruck in diesen innenstadtnahen Straßen hoch.

Die Innenstadt mit dem Rathaus, der Beginn der Fußgängerzone mit Banken, Apotheke, Bäckereien, Cafes und weiteren Läden liegen in fußläufiger Entfernung von 500 m. Auch der Stadtpark ist nur etwa 300-500 m entfernt. Das Planungsgebiet ist über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar, die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in wenigen Gehminuten in der Bambergerstraße. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendige Ver- und Entsorgung über Anschlüsse an den bestehenden Leitungsbestand erfolgt. Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Forchheim ist Niederschlagswasser auf dem anfallenden Grundstück zu bewirtschaften. Die bisherige Trafostation auf dem Gelände entspricht nicht mehr den technischen Anforderungen, nach Aussagen der Stadtwerke wird diese verlegt; der Standort ist im Plan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche / Geltungsbereich	11.774 m²
Allgemeines Wohngebiet	3.559 m ²
Sonstiges Sondergebiet	7.517 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	670 m ²
Versorgungsanlagen	28 m ²

6 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht (incl. 3 Fachpläne) ist Teil der Begründung. Aufgrund des Umfangs wird dieser als separates Dokument geführt.

Forchheim den 10.10.2011, Stadtplanungsamt

Zedler
Referatsleiter

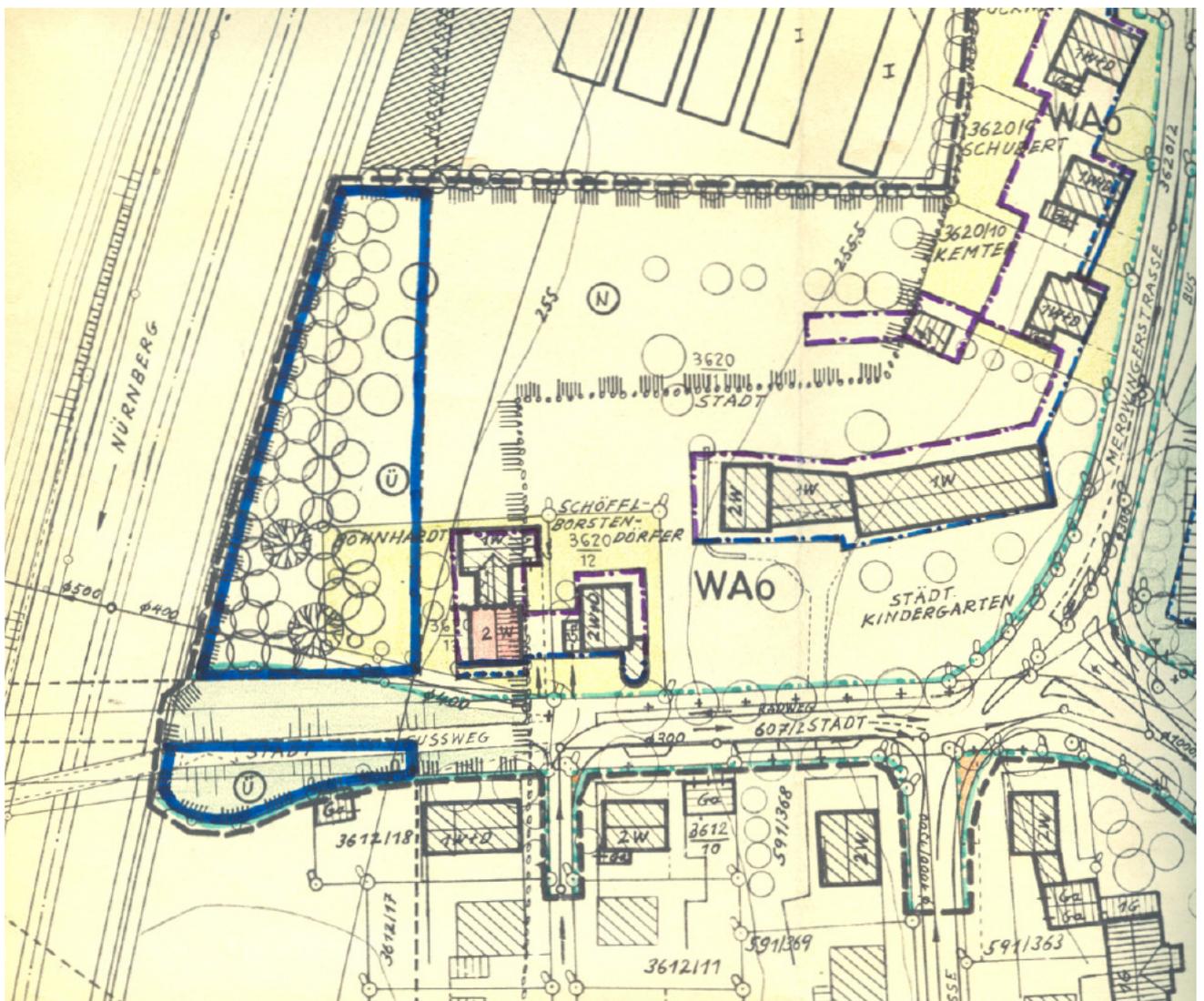
Dworschak
Amtsleiter

Malik
Sachbearbeiterin

Anlage 1

Auszug aus dem

BEBAUUNGSPLAN 1/2-1.2
(ÄNDERUNG)
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
SÄTTLERTORSTR., STADTMAUER
WIESENT UND AUTOBAHN



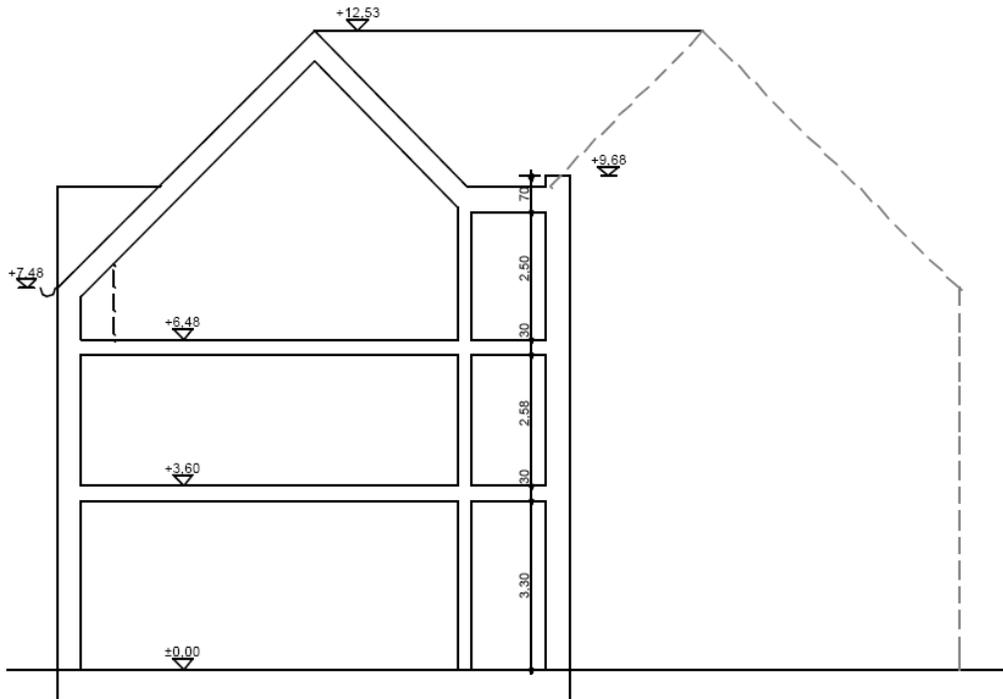
ENTWURF

feddersenarchitekten

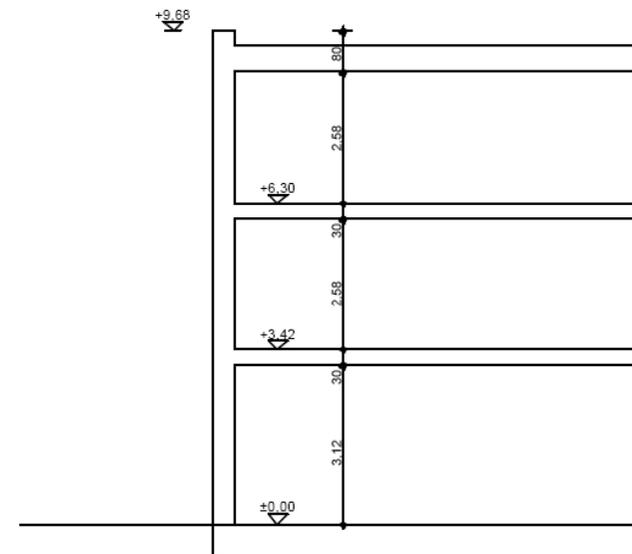
reuchlinstrasse 10-11 · 10553 berlin · tel 030 - 34 99 08 0 · fax 030-34 99 08 88 · mail@feddersen-architekten.de



Systemschnitte



**Wohnen/
Dienstleistung**



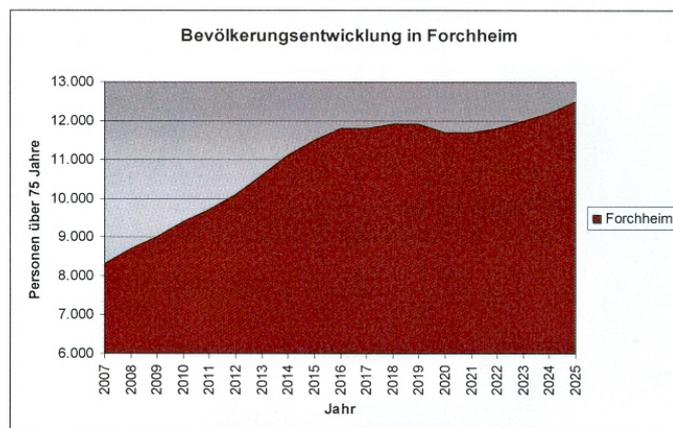
Pflege

Konzeption für das Kompetenzzentrum für Menschen mit Demenz in
Forchheim

1. Warum Forchheim als Standort?

Demographische Entwicklung in Stadt und Landkreis Forchheim

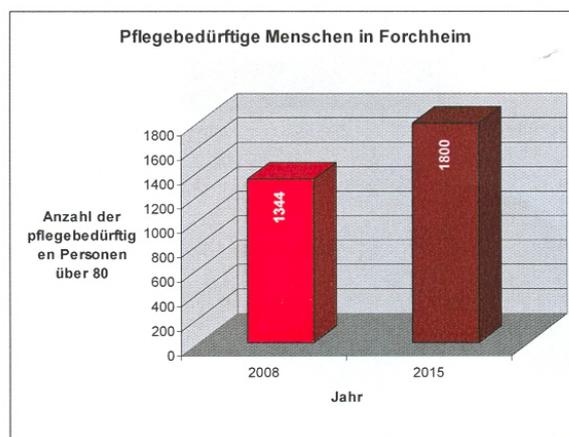
In Forchheim liegt der Anteil der über 75-jährigen an der Gesamtbevölkerung bei 7,33% und ist verglichen mit anderen Gebieten Oberfrankens im unteren Bereich. Es handelt sich hier um **8.314 Personen** die über 75 Jahre alt sind und in Forchheim leben. Bis zum Jahr 2015 wird die Bevölkerung über 75 Jahre um 38,32% auf **11.500 Personen** ansteigen.



(Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung)

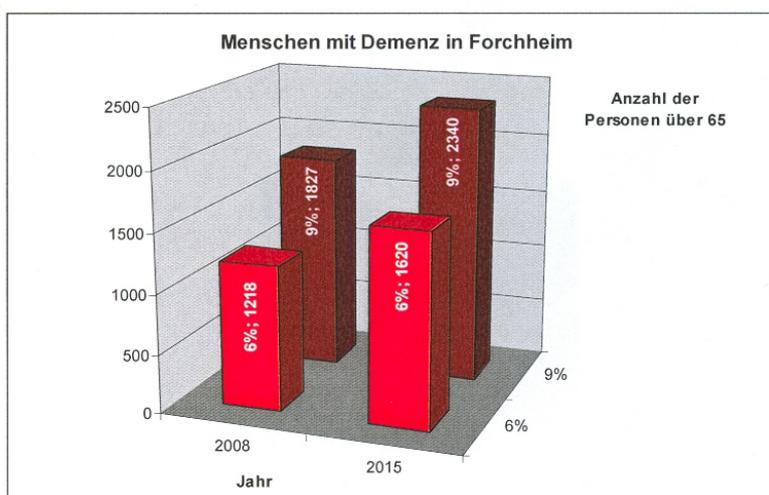
Auswirkungen auf Pflegebedarf

Ungefähr 30% der Bevölkerung ab 80 Jahren sind pflegebedürftig. Dies betrifft in Forchheim derzeit ca. 4.480 Menschen, im Jahr 2015 werden bereits 6.000 Menschen über 80 Jahre alt sein. Wie in der folgenden Abbildung zu erkennen, steigt die Anzahl der **Pflegebedürftigen also von heute 1.344 auf ca. 1.800 Personen im Jahr 2015 an.**



(Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung sowie Gesundheitsberichtserstattung des Bundes)

Aktuell leiden 6-9% der älteren Bevölkerung an einer Demenz. Bei momentan 20.300 Personen (2015 27.000 Personen) über 65 Jahren, die in Forchheim leben, würde somit die Anzahl der *an Demenz erkrankten Menschen bis zum Jahr 2015 auf 1.620 – 2.340 Personen* ansteigen. (siehe folgende Abbildung)



(Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Bevölkerung Deutschlands bis 2050. 11. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung sowie Gesundheitsberichtserstattung des Bundes)

Die benannten Werte zeigen, dass der Bedarf an Pflegeplätzen durch die demographische Entwicklung in Forchheim deutlich ansteigen wird. Um diesen Bedarf auch zukünftig decken zu können und gleichzeitig auf die besonderen Bedürfnisse von demenzkranken Menschen eingehen zu können, beabsichtigt die Diakonie Neuendettelsau den Bau eines Kompetenzzentrums für Menschen mit Demenz in Forchheim.



2. Was ist ein Kompetenzzentrum für Menschen mit Demenz?

Die Diakonie Neuendettelsau verfügt über ausgewiesene Kompetenzen in der Betreuung und Pflege von Seniorinnen und Senioren. Bereits im September 2006 wurde das erste Kompetenzzentrum für Menschen mit Demenz in Nürnberg eröffnet. Ein weiteres in München befindet sich aktuell in der Planungsphase.

Das Verständnis für die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Demenz wird hier in den Mittelpunkt gestellt.

Das Konzept des Kompetenzzentrums sieht folgende Besonderheiten vor:

- Beratungs- und Informationszentrum
In dem Kompetenzzentrum werden nicht nur Pflegeplätze entstehen, sondern auch ein Beratungs- und Informationszentrum. In Kooperation mit unterschiedlichsten Partnern wird hier die Beratung von Betroffenen und deren Angehörigen zu festgelegten Bürozeiten durchgeführt. (In Nürnberg sind dies beispielsweise das Institut für Psychogerontologie der Uni Erlangen/Nürnberg, der Angehörigenberatung e.V. Nürnberg, das Zentrum für Altersmedizin des Klinikums Nürnberg und die deutsche Alzheimer Gesellschaft)
- Ambulante Angebote
Angebot einer Gedächtnissprechstunde zur Abklärung einer möglichen Demenzerkrankung sowie erste Schritte zur Therapie. Ergänzung des Angebotes durch Physiotherapeuten und Neurologen (Demenzambulanz).
- Tagespflege
Betreuung zu flexibel vereinbarten Zeiten. Die Gäste der Tagespflege werden in die Wohngemeinschaften integriert, somit steht ihnen in diesen Zeiträumen das gesamte therapeutische Angebot zur Verfügung.
- Kurzzeitpflege
Bei Urlaub oder Krankheit von pflegenden Angehörigen, oder einfach zum „Probewohnen“ eignet sich das Angebot der Kurzzeitpflege. Hier werden Gäste ebenfalls in die Wohngemeinschaften integriert.
- Wohngemeinschaften
Der Wohnbereich im Kompetenzzentrum besteht aus Wohngruppen, gestaltet nach milieuthérapeutischen Erkenntnissen, in denen je 12 Menschen leben. An Demenz erkrankte Menschen mit veränderter Wahrnehmung finden hier Orientierung, Sicherheit und Geborgenheit. Gemeinsame Aktivitäten wie Musizieren, Lesen, Gärtnern oder Haustiere versorgen, Kochen, Backen oder andere haushaltsnahe Tätigkeiten helfen Menschen mit Demenz, ihre noch vorhandenen Fähigkeiten und Interessen möglichst lange zu erhalten.