

Bebauungsplan Nr. 2/1.3 für das Gebiet Forchheim-Nord, Bereich nördlich der Straße "Am Lindenanger";
hier: Begründung (Entwurf) gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele der Planung

Aufgrund des Antrages verschiedener Grundstückseigentümer vom 29.03.1982 hat der Stadtrat am 27.05.1982 die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Planänderung ist es, entsprechend der Entwicklung bzw. den Vorstellungen der Eigentümer eine 2 1/2-geschossige Einzelhausbebauung, bezogen auf die vorhandenen Parzellengrößen, festzusetzen, nachdem die bisherige Festsetzung, das heißt die zusammenhängende, 4- bis 5-geschossige Blockbebauung, die auf das Wettbewerbsergebnis von 1965 aufbaut, nicht realisiert werden konnte.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Bürger nach § 2 a (6) BBauG sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, was zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes führte und die nunmehr die erneute Beteiligung der TÖB sowie die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend § 3 (2) BauGB erforderlich macht.

Es handelt sich um folgende Änderungen:

- Entlang der Adenauerallee wurde zur Lärmabschirmung eine lückenlose Bebauung geplant, die als besondere Bauweise festgesetzt wurde. Desweiteren wurden entsprechend dem Gutachten des Ingenieurbüros Köhler + Seitz Lärmschutzmaßnahmen geplant.
- Auf dem Grundstück Fl.Nr. 692/2 wurde aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Antragstellung die Bebauung geändert.
- Auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/1 wurde die genaue Lage des städtischen Kanals per Funkpeilung ermittelt und die Baugrenzen bis auf einen Sicherheitsabstand von 5 m zur Kanaltrasse hin erweitert.
- Die auf dem Wettbewerb aus dem Jahre 1965 basierende Straßenverbreiterung entlang der Bamberger Straße wurde zurückgenommen. In Anlehnung an das Ergebnis des Wettbewerbes "Flächenhafte Verkehrsberuhigung Innenstadt Forchheim" wird entlang der Ostseite der Bamberger Straße ein Fuß- und Radweg in der Gesamtbreite von 3,5 m geplant, wodurch sich nunmehr die Straßenflächenabtretung auf einen Streifen von max. 1 m Breite reduziert.

Im Zuge der v.g. erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes entsprechend § 3 (2) BauGB sind von den Bürgern erhebliche Bedenken gegen die Planung des Fuß- und Radweges (getrennte Trassen) in der Gesamtbreite von 3,50 m und insbesondere der damit vorhandenen Verkehrsflächenabtretung vorgebracht worden. Gemäß einer Anregung der Bürger und nach gebührender Abwägung der vorgebrachten Gesichtspunkte wird auf die v.g. Abtretung verzichtet. Stattdessen wird nunmehr als Übergangslösung bis zu einem Umbau der Bamberger Straße im Rahmen der flächenhaften Verkehrsberuhigung der Innenstadt ein gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der vorhandenen Gehsteigtrasse in der Breite von ca. 2,40 m geplant.

2. Planungsrecht

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2/1, der mit Regierungsentschließung vom 17.08.1976 Nr. 420-5214/2-4/76 genehmigt wurde, geändert.

Gemäß § 8 (2) BauGB wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich MI darstellt.

3. Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadtmitte und wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden von der Adenauerallee (B 470), im Süden vom alten Friedhof und der Straße "Am Lindenanger", im Westen von der Bamberger Straße.

Lärmquellen sind besonders die Adenauerallee (B 470) und mit geringerer Intensität auch die Bamberger Straße.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist von einer 2- bzw. 2 1/2-geschossigen Bebauung mit Satteldach geprägt.

Nutzungsarten: Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet.

Das Erschließungssystem bestehend aus Verkehrsflächen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist vollständig vorhanden.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Es ist ein Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO in der offenen Bauweise (MI,o) geplant.

Entlang der Adenauerallee ist ein Mischgebiet in der besonderen Bauweise (MI,b) entsprechend § 22 Abs 4 BauNVO geplant. Zweck dieser Festsetzung ist die Sicherstellung einer lückenlosen baulichen Lärmabschirmung zur Adenauerallee durch Gebäude, Garagen, Lärmschutzwand gemäß der Plandarstellung bzw. wie unter Lärmschutzmaßnahmen beschrieben, wobei zwischen den Gebäuden diese Garagen oder Mauern zwingend zu errichten sind und die Grenzbebauung (Südgrenze) des Grundstückes Fl.Nr. 692/2 zwingend ist. Die Grenzbebauung ist entsprechend Art. 7 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung (BayBO) wegen ihrer lärmabschirmenden Wirkung städtebaulich begründet. Nachdem südlich dieser Bebauung das Gelände offen bleibt (öffentlicher Fuß- und Radweg, Friedhof), ist auch ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Belüftung entsprechend Art. 7 Abs. 1 Satz 2 gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit Angabe der Geschößzahl bestimmt, wobei das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) nicht überschritten werden darf.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. zwingend variiert von Z I bis Z II. Entsprechend der dortigen Bauweise wurde ein Satteldach als Dachform bestimmt.

Als grünordnerische Maßnahme ist der Erhalt des vorhandenen Baum- und Heckenbestandes entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzt, der durch ein Pflanzgebot für heimische Laubbäume ergänzt wird.

Entlang der Nordseite des alten Friedhofs wurde ein Fuß- und Radweg zwecks Kurzschließung der Straße "Am Lindenanger" und dem Fuß- und Radweg südlich der Adenauerallee geplant.

Der auf dem Grundstück Fl.Nr. 690/2 geplante Stellplatz ist zufolge einer Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer auch nach Geschäftsschluß der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Die Höhenlage der über den Privatweg erschlossenen drei Gebäude richtet sich nach der Kanälrückstauenebene, das bedeutet, die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens der Gebäude muß mindestens auf der Höhe 260,50 m ü.NN oder höher liegen.

5. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Köhler + Seitz wurde mit der Untersuchung der Immissionsverhältnisse für das gesamte Plangebiet beauftragt. Das Ergebnis dieser Untersuchung vom 07.03.1988 mit Ergänzung vom 07.04.1988 wird im folgenden kurz zusammengefaßt (Die Originale können im Stadtbauamt eingesehen werden):

Laut Angabe der Umweltschutzstelle im Landratsamt Forchheim verursacht die Adenauerallee in 25 m Entfernung von der Straßenachse, Kreuzungszuschlag bereits berücksichtigt, folgende Immissionspegel: 71 d B (A) tags, 61 d B (A) nachts. Im Planungsgebiet werden dadurch die Richtwerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 d B (A) tags und 50 d B (A) nachts überschritten. Aufgrund dieser Sachlage wurde entlang der Adenauerallee eine lückenlose Bebauung zur Abschirmung des Verkehrslärms konzipiert und die nachfolgend beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen ist die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes planungsrechtlich gewährleistet.

Festgesetzt werden deshalb

- als Abschirmmaßnahmen:

Eine lückenlose und wandgeschlossene Bebauung entlang der Adenauerallee bestehend aus 2-geschossigen Gebäuden mit Satteldach (Firsthöhe mind. 12 m über Straßenniveau), Garagen und Nebengebäuden mit Satteldach (Firsthöhe mind. 6 m über Straßenniveau) und einer Lärmschutzwand (Mindesthöhe 6 m über Straßenniveau entsprechend der Plandarstellung.

- als Schallschutzmaßnahmen:

entweder Vorschlag I:

Alle Schlafräume in der Randbebauung müssen zur straßenabgewandten Seite (Süden) orientiert werden. Es wird allerdings empfohlen, die Anordnung von Schlafräumen auf der Südseite im Dachgeschoß zu vermeiden. Die Fenster zur Belüftung sind in der Südseite unterzubringen. Auf der Nordseite sind Nebenräume (Treppenhäuser, Flure, Toiletten, Abstellräume, Küchen) unterzubringen. Die Fenster auf der Nordseite in Aufenthaltsräumen müssen Schallschutzklasse 3 mit einem Bauschalldämmmaß $RW' = 38$ entsprechen. Die Außenhülle auf der Nordseite (Wand und Dachhaut) muß ein Schalldämmmaß von $RW' = 43$ d B aufweisen.

oder Vorschlag II:

Wintergarten auf der Nordseite der gesamten Fassade vorgelagert. Die Verglasung wird festverglast ausgeführt mit Schallschutzklasse 1 und einem Schalldämmmaß $RW' = 25$ d B. Die Be- und Entlüftung erfolgt über Bodenkanäle und das Dach auf der Südseite. Die Lüftung darf das mit der Verglasung erreichte Schalldämmmaß nicht verschlechtern. Zur Belüftung der Schlafzimmer erforderliche Fenster müssen im Wintergarten liegen (Schlafzimmer nur auf der Nordseite). Da der Wintergarten nicht bis in den Dachbereich reicht, gelten für das ausgebaute Dachgeschoß die Anforderungen des Vorschlages I. Für nicht im Wintergarten liegende Bereiche der Außenhülle auf der Nordseite gelten die Festlegungen des Vorschlages I.

Besonderheiten bezüglich Grundstück Fl.Nr. 692/2:

In Anlehnung an den Vorschlag I sollten Nebenräume und Büroräume auf der Nordseite der Obergeschosse und auf der West- und Südseite des östlichsten Gebäudes in allen Geschossen untergebracht werden. Im Erdgeschoß ist durch die Abschirmung der 6 m hohen Wand auf der Nordseite Wohn- und Schlafnutzung uneingeschränkt möglich.

Im Süden sollte in allen Geschosses der drei westlichen Gebäude keine Schlafnutzung erfolgen, für die Wohnnutzung sind die geringfügigen Überschreitungen der Richtwerte hinzunehmen. Um in den Obergeschossen die Schlafnutzung unterzubringen, sollte auf den Vorschlag II des Gutachtens zurückgegriffen werden.

6. Umstrukturierungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen
Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Der Fuß- und Radweg nördlich des alten Friedhofes muß noch ausgebaut werden.
7. Überschlägige Kosten
Die Kosten der unter Abschnitt 6 angesprochenen Ausbaumaßnahmen werden auf ca. 15.000,-- DM geschätzt.
8. Verwirklichung und Finanzierung
Die Kosten für die noch fehlenden Maßnahmen gem. Abschnitt 7 können entsprechend dem Bedarf im städtischen Haushalt eingeplant werden.
9. Städtebauliche Daten

Flächengliederung des Plangebietes

| | | | |
|---|-------------|---------|--------------------|
| Baugrundstücke (Bau land) | ca. 0,82 ha | = | 67,8 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün | ca. 0,39 ha | = | 32,2 % |
| <hr/> | | | |
| Gesamtfläche des Plangebietes 12.100 m ² | = | 1,21 ha | = 100,0 % ===== |

Forchheim, 18.11.1988
- Stadtbauamt -
i.A.



B o c k

Aufgestellt:



.....
W. Post



.....
R. Kraus