

### Begründung und Erläuterung

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG zu der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen der Adenauerallee (B 470), dem RMD-Kanal, der Regnitzstraße und der Bögstraße (Nr. 2/1-4).

#### 1) Voraussetzung und Ursachen

- 1.1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2 BBauG.
- 1.2) Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen.
- 1.3) Für die nördliche Hälfte des Plangebietes besteht ein rechtsgültiger Baulinienplan ("zwischen LDM-Kanal und Regnitz") von 1954, unter Nr. IV/3-2609 h 195 mit rechtskräftiger Reg. Entschließung vom 30.4.1956 Nr. IV/3-2609 h 72 festgesetzt.
- 1.4) Am 24.5.1966 reichte Architekt H. Dumsky, Nürnberg, einen Antrag mit Bebauungsvorschlag für die Flurstücke Nr. 618, 618/2, 618/4 ein. Die Bebauung war überwiegend im südlichen Bereich, der noch ohne Festsetzung war, vorgesehen. Der Stadtrat beschloß am 12.4.1967 (Bauausschuß 13.4.1967), für das Plangebiet einen Teilbebauungsplan aufzustellen. In der nachfolgenden Zeit wurde unter mehrfacher Einschaltung der Regierung von Oberfranken (RBauDir. Degel) der Entwurf bis Februar 1969 als Grundlage zum Bebauungsplan ausgereift. Unter anderem mußte auf mündliche Empfehlung der Regierung von Oberfranken vom 14.4.1967 das Untersuchungsgebiet auf die Nachbargrundstücke ausgedehnt werden, um eine optimale städtebauliche Einbindung der Wohnanlage in die teilweise bestehende Umgebung bzw. die Angleichung an das vorliegende Wettbewerbsergebnis (im Bereich der Kreuzung B 4/B 470)

zu erreichen. Gleichzeitig sollte die bereits vorliegende Planung für das Gebiet westlich des RMD-Kanals (Wohnanlage Buckenhofen) in der Gesamtkonzeption berücksichtigt werden. Folge davon ist eine notwendige Teiländerung des unter 1.3) beschriebenen Baulinienplanes.

Am 14.2.1969 teilte das Straßenbauamt Bamberg mit, daß die geplante Westumgehung Forchheim neuerdings als Autobahn mit einem Regelquerschnitt von 30 m vorgesehen sei und ein Mindestabstand von 40 m zwischen Fahrbahnrand und Hochbauten einzuhalten sei. Der Stadtrat beschloß daraufhin am 31.3.1969 (Planungsausschuß 24.3.1969), für den Bebauungsplanentwurf einen Änderungsvorschlag auszuarbeiten. Im Laufe des Jahres wurden 7 Alternativvorschläge erarbeitet, die am 20.3.1970 der Regierung von Oberfranken (RBauDir. Degel) unterbreitet wurden. Die beiden Vorschläge D und G wurden hierbei zur Wahl empfohlen.

Am 28.4.1970 (Planungsausschuß 16.4.1970) beschloß der Stadtrat, den Bebauungsplan nach der Lösung G vom 10.12.1969 weiter zu bearbeiten.

Am 26.11.1970 wurde im Planungsausschuß festgestellt, daß die weitere Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wieder in ein akutes Stadium getreten sei, da die St.-Joseph-Stiftung Bamberg nun die Durchführung eines Wohnungsbauprogrammes plane. In der nachfolgenden Zeit wurde die Bebauung auf der Grundlage des Vorentwurfes "G" von Architekturbüro Hennig Fürth im Auftrag der St.-Joseph-Stiftung im einzelnen untersucht und der Bebauungsplanentwurf vom 5. November 1972 entwickelt. Am 30.11.1972 (Planungsausschuß 20.11.1972) billigte der Stadtrat diesen Bebauungsplanentwurf und beschloß, ihn öffentlich auszulegen.

- 1.5) Folgende Punkte wurden im Rahmen des Bebauungsplanes, besonders für die geplante Wohnanlage der St.-Joseph-Stiftung untersucht:

1) Stellplätze:

Das Verhältnis Stellplatz/WE ist mindestens 1/1 nachgewiesen, wobei hiervon mindestens 90 % in Tiefgaragen und mind. 10 % als offene Stellplätze ausgewiesen werden. Für öffentlichen Stellplatzbedarf außerhalb der Straßenfahrbahnen werden etwa 30 % des wohnungsabhängigen Stellplatzbedarfes zusätzlich ausgewiesen.

2) Öffentlicher Straßenraum:

Zufahrt zu den Bebauungsgrundstücken und zu den öffentlichen Stellplätzen auf Parkplätzen liegen im öffentlichen Straßenraum. Wirtschaftswege und Fußwege für den öffentlichen Bedarf müssen mind. entsprechend gewidmet werden.

3) Privatwege:

Zufahrt zu den Tiefgaragen, Privatparkplatz, Zuwegungen innerhalb der Bebauungsgrundstücke einschl. der Wendep<sup>l</sup>atte der Hofbebauung bleiben Privatverkehrsflächen.  
innerhalb

4) Feuerschutzzuwegungen und Hochhausgrenze:

Das Straßen- und Wegenetz ist so ausgelegt, daß der Feuerwehr jede Wohninheit zugänglich ist. Fußwege die dem Feuerschutz dienen müssen. werden mind. 3,5 m breit und befahrbar ausgebildet. Der oberste Geschosfußboden des höchsten Baukörpers (9 Vollgeschosse) bliebe noch unterhalb unterhalb der Hochhausgrenze, wenn die Einzelgeschosshöhe 2,59 m beträgt bei einer Sockelhöhe von ca. 1 20 m über Gelände. Bei gegebener Geschosshöhe von 2,75 m und einer Sockelhöhe von 1,30 m über Gelände liegt der Fußboden des 9. Geschosses 23,30 m über Gelände. Dieser Gebäudeteil ist dann als Hochhaus zu werten.

5) Für die Kanalisation wird Trennsystem festgelegt: Das Brauchwasser wird dem Kanal Regnitzstraße, das Regenwasser unmittelbar dem RMD-Kanal zugeführt. Soweit Sammler in Privatgrundstücken zu liegen kommen, sind diese mit Dienstbarkeiten abzusichern (Kanalprojekt: Ingenieurbüro Miller, Nürnberg).

6) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung wird sichergestellt. Zapfstellen für die Feuerwehr werden festgelegt. Die Stadtwerke sind eingeschaltet.

7) Stromversorgung:

Im Eingangsbereich des Bebauungsgrundstückes der St. Joseph-Stiftung wird eine Trafostation mit den Maßen 7,85 x 5,85 m errichtet. Die Station ist vom öffentlichen Parkplatz und von einem Privatweg zugänglich und wird als Baukörper mit der Müllbehälteranlage kombiniert.

8) Müll:

Die Müllbehälteranlagen bei den größeren Wohnanlagen werden für Großraum-Müllbehälter-Abfuhr vorgesehen und sind vom öffentlichen Straßenraum bzw. der Wendeplatte direkt zugänglich. Die eine Anlage wird baulich mit der Trafostation kombiniert und eingegrünt. Die Containergröße beträgt 1,1 m<sup>3</sup>. 6 Container entsprechen ca. 125 Mülleimern je 50 Ltr. Inhalt.

9) Höhenlage: (vgl. Anlage: Schnitt)

Für die Höhenlage der Wohnanlagen sind maßgebend: Grundwasserstand, höchster Hochwasserstand (RMD 255,80 m Über NN), Höhenlage des Abwasserkanalsystems (Schachteinlauf Regnitzstraße 253,88 m Über NN für Brauchwasser und 10 % Gefälle, Regenwasserkanaleinlauf RMD 254,30 m Über NN und 6 % Gefälle), Höhenlage der geplanten Autobahn (ca. 257,10 m Über NN), Höhenlage der Regnitzstraße (257,30 m Über NN), der grundungsfähige Untergrund lt. Bodenuntersuchung. Die Kellerfußbodenhöhenlage von 256,01 m Über NN wurde danach ermittelt. Neues Gelände (257,40 m) gegenüber altem Gelände (255,90 m) ergibt eine durchschnittliche Anhebung von 1,50 m.

10) Baukörper:

Die städtebauliche Situation läßt zur Abrundung und zur Steigerung des baulichen Zusammenhanges an der gegebenen Zentrallage eine Höhenzonung von 2 bis 9 Geschossen zu. Die weiten Abstandsflächen zu den Hauptverkehrsadern und die Gesichtspunkte der Wirtschaftlichkeit machen eine starke Konzentration der Baumassen möglich und notwendig.

11) Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Bebauungsgebiet ist als "Reines Wohngebiet" auszuweisen. Die Versorgung des Gebietes geschieht fußgänger-nah vom Zentralbereich der Kreuzung B 4 / B 470 (250 m Entfernung).

Die Geschosflächenzahlen:

Wohnanlage St.-Joseph-Stiftung:

$$\frac{\text{Geschosfläche ca. 14.500 qm}}{\text{Grundstücksfläche ca. 12.000 qm}} = 1,20 \text{ (GFZ zulässig gem. BauNVO für 6 Geschosse I.M)}$$

<sup>-an-</sup>  
Wohnlage nördl. Bereich:

$$\frac{\text{Geschossfläche ca. 4.800 qm}}{\text{Grundstücksfl. ca. 6.000 qm}} = 0,8 \text{ (=geringer als GFZ zulässig (1,0))}$$

Durch die Konzentration der Baumassen werden genügend Freiflächen gewonnen. Der Anteil der Grünfläche wird durch die Anlage von Tiefgaragen vergrößert.

12) Besonnung: (vgl. Detailplan)

In der Zeit von Mitte Februar bis Mitte Oktober tritt eine gegenseitige Verschattung der ost-west-orientierten Wohnungen nicht auf, d.h., alle Wohnungen werden vormittags und nachmittags besonnt. In der Zeit von Mitte Oktober bis Mitte Februar wird jede Wohnung mind. 4 Stunden am Tag besonnt.

13) Lärmschutz: (vgl. Schnitt)

Die unbebaubare 40 m-Zone längs der geplanten Autobahn wird zur Anlage eines Lärmschutzwalles genutzt. Der Böschungswinkel ist möglichst steil zu wählen, die Gesamthöhe ist variabel der zu schützenden Gebäudehöhe anzupassen und beträgt im Bereich der Tiefgaragen ca. 6 m über Geländehöhe (bzw. Autobahn). Die Tiefgaragen können im Schutzwall untergebracht werden. Damit liegen sie über dem höchsten Grundwasserstand und sparen in ihrem Bereich die Auffüllmassen für die Wallanlage ein. Nicht zu übersehen sind die Ruhezeiten in der Hofbildung der Bebauung St.-Joseph-Stiftung und an der Ostseite der nördlichen Wohnanlage (geschlossene Front der Baukörper).

14) Kinderspielplätze: (vgl. Bebauungsplanentwurf und Vorentwurf Gartenarchitekt Thiele)

Bei einer Wohnfläche von ca. 8863 m<sup>2</sup> im Bereich der größten baulichen Konzentration (St.-Joseph-Stiftung) wird ein Kinderspielplatz von 600 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Das entspricht 6,8 % der Wohnfläche (erforderlich mind. 5 %). Der Spielplatz wird durch die Bebauung nicht verschattet. Gegen Autobahn und B 470 schirmt der Lärmschutzwall ab. Die Schutz- und Filterwirkung wird durch die Bepflanzung erhöht.

15) Wäschetrockenplätze:

Im Rahmen der Planung der Außenanlagen werden die Wäschetrockenplätze den Hausgruppen zugeordnet.

2) Lage und Geltungsbereich:

2.1) Das Planungsgebiet liegt nördlich der Stadtmitte im Winkel zwischen RMD-Kanal (bzw. geplanter B 4 neu) und B 470 (Rampe zur Brücke über RMD-Kanal). Die Verkehrsanbindung erfolgt über Regnitz- und Bügstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt vom östl. Fahrbahnrand, der geplanten B 4 neu, der B 470 (Adenauerallee), der Bügstraße, der Regnitzstraße, der nördl. Grenze des Grundstückes Fl. Nr. 629/2.

2.2) Entfernungen:

Bahnhof und Postamt	1600m
Volksschulen	700 m bzw. 1200 m
Kindergarten	900 m
Versorgungsläden	250 bzw. 100 m
Rathaus	900 m
Kath. Kirche	700 m
Evang. Kirche	900 m
Realschule	1400 m
Gymnasium	1400 m
Berufsschule	900 m
Sportgelände	800 m
Freibad	2300 m
Schwimmhalle	300 m

3) Beschaffenheit des Planungsgebietes:

3.1) Baugrund:

Vorterrasse des Diluvium aus dem Quartär.

3.2) Höhenlage:

Höhenschichtlinien sind im Bebauungsplan eingetragen.

Höhenunterschied des gewachsenen Geländes max. 2,5 m (zwischen 256,00 und 258,50 m über NN).

RMD-Kanal: Normalstand = 254,50 m über NN

Kleineres und mittleres Hochwasser = 254,61 m über NN.

Höchster Hochwasserstand = 255,80 m über NN.

Geplante OK Fahrbahn der B 4 neu = 257,10 m über NN.

Geplante Aufschüttung des Geländes = ca. 257,00 - 258,50 m über NN.

Geplante Kellersohle = ca. 256,00 m über NN.

Geplante Lärmschutzwand (OK-Aufschüttung) = 262,80 m über NN.

3.3) Baumbestand:

Nicht nennenswert. Im Zuge der Neubebauung wird eine sinnvolle Eingrünung angestrebt (vgl. auch 3.4 = Lärmschutz).

3.4) Umwelteinflüsse und Umweltschutz:

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmbeeinträchtigten Zone der geplanten B 4 neu und der bestehenden B 470. Andererseits ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Stadtbereich zwischen B 470 und Sendelgraben ist größtenteils in rechtsgültigen Baulinienplänen ausgewiesen und zu etwa 60 % bebaut.

Die Planung der B 4 neu in der Form des jüngsten Regelquerschnittes entspricht im Bereich Forchheim-Nord nicht mehr dem Flächennutzungsplan und überhaupt nicht der bestehenden und der rechtsverbindlich ausgewiesenen Wohnbebauung. Es werden ca. 2000 ansässige Bewohner und ca. 1000 Bewohner in bereits geplanten Wohngebieten beeinträchtigt werden, wenn die geplante Autobahn verwirklicht werden sollte. Gemäß MABl. Nr. 13/1973, Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13. März 1973

Nr. II B/II D - 9121/1-23; Berücksichtigung des Lärmschutzes an Hauptverkehrsstraßen in der Bauleit- und Straßenplanung, ist der Lärmschutz sowohl in der Bauleitplanung als auch in der Straßenplanung zu berücksichtigen. Die Einhaltung der erforderlichen Abstände im Wohnungsbau zu den Lärmquellen der Verkehrsflächen in Forchheim-Nord würde aufgrund der dichten Folge von Autobahn, RMD-Kanal B 4, B 470 und Bundesbahnlinie die vorhandene Besiedlung bzw. eine weitere Bebauung in ausgewiesenen Wohngebieten ad absurdum stempeln und eine weitere Entwicklung fast total unterbinden. Der Autobahnbau gleichermaßen wie das weitere bauliche Wachstum kann hier nur verantwortet aber auch ermöglicht werden, indem entsprechende Schutzmaßnahmen als Ersatz für fehlende Abstände eingeplant und durchgeführt werden. Im Falle des Bebauungsplanes 2/1-4 wird folgendes zum Lärmschutz getan:

a) Anordnung der Baumassen im kritischen Bereich in Form einer geschlossenen Hofbebauung:

Schaffung einer internen Ruhezone im lärmabgewandten Bereich mit entsprechender Orientierung von Wohnräumen.

- b) Lärmschutzwall entlang der geplanten Autobahn mit einer Sohlenbreite von ca. 32 m und einer Höhenentwicklung (ohne Bepflanzung) bis ca. 5,80 über EOF, dazu riegel-förmige Mischpflanzung von ca. 15 m Höhe. Im Kern Unterbringung von Doppelstock-Tiefgaragen.
- c) Anordnung von schalldämmenden Maßnahmen am Objekt selbst (Spezialfenster, Wandausbildung u.dgl.) gegenüber geplanter Autobahn und bestehender B 470.

Der Einzelnachweis zur Erreichung der ausreichenden Schall-dämmung wird in Form von Berechnungsunterlagen als Anlage dem Bebauungsplanakt beigelegt.

#### 4) Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen:

Die Grundstücke befinden sich teilweise in Privathand. Der südl. Bereich der geplanten geschlossenen Wohnanlage ist bereits im Eigentum der St.-Joseph-Stiftung Bamberg, der nördliche Bereich macht bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die bestehende Wohnanlage der Fl.Nr. 617 untersteht der Bundesfinanzverwaltung der BRD.

#### 5) Bauliche Nutzung:

- 5.1) Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO vom 26.11.1968 festgelegt:

Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen (WR).

- 5.2) Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahlen und der Dachneigung bestimmt.

Die geringste Größe der bebaubaren Grundstücke ist 416 qm.

6) Flächengliederung des Plangebietes:

Gesamtfläche	ca. 3,15 ha
Davon:	
Bauland	2,40 ha
Verkehrsflächen	0,75 ha

7) Erschließung:

7.1) Straßen:

Anbindung an Regnitz- und BÜgstraße.  
Teilweise private Fahr- und Fußwege von zentralen öffentlichen Verkehrsflächen abzweigend.

7.2) Abwasser:

Trennsystem:  
Regenwasser direkt dem RMD-Kanal zugeleitet,  
Brauchwasser dem Hauptsammler in der Regnitzstraße zugeführt (und zur Kläranlage der Stadt Forchheim).

7.3) Stromversorgung:

Im Bereich der geplanten Wohnanlage wird eine Trafostation der Stadtwerke errichtet.

7.4) Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist gewährleistet (Stadtwerke)

7.5) Müll:

Die festen Abfallstoffe werden von der städt. Müllabfuhr, teilweise durch Containerabfuhr, beseitigt.

Ein Müllbehälterhaus wird zusammen mit der Trafostation eingeplant.

8) Herstellungskosten:

8.1) Grunderwerb u.dgl.	ca. 2000 qm x 30.--	=	DM	60.000.--
8.2) Verkehrsflächen:				
Straßen und Parkplätze	1600 qm x 70.-- DM	=	DM	112.000.--
Wirtschaftswege (befahrbar)	1000 qm x 60.-- DM	=	DM	60.000.--
Selbständige Fußwege	400 qm x 50.-- DM	=	DM	20.000.--
8.3) Abwasserkanäle:				
Regenwasser:	400 m x 500.-- DM	=	DM	200.000.--
Brauchwasser:	300 m x 500.-- DM	=	DM	150.000.--
8.4) Wasserversorgung:	400 m x 60.-- DM	=	DM	24.000.--
8.5) Stromversorgung:				
Kabel	500 m x 30.-- DM	=	DM	15.000.--
Trafostation			DM	30.000.--
8.6) Sonstige Kosten			DM	64.000.--
8.7) Nebenkosten			DM	65.000.--
				<hr/>
	Gesamtsumme:		DM	800.000.--
				=====

9) Hinweis:

Der vorgenannte Bebauungsplanentwurf lag bereits einmal öffentlich aus, und zwar in der Zeit vom 9.4.1973 bis 9.5.1973. Auf Anweisung der Regierung von Oberfranken ist die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zu wiederholen, nachdem in der Bekanntmachung der Stadt Forchheim vom 30.3.1973 der Hinweis gefehlt hatte, daß neben dem Bebauungsplanentwurf auch die dazugehörige Begründung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 6 BBauG) mit öffentlich ausliegt. Das Fehlen dieses Hinweises in der öffentlichen Bekanntmachung stellt nach einem Urteil des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes vom 8.12.1972 (BayVBl. 328/73) einen derartig schwerwiegenden Verfahrensmangel dar, daß die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 11 BBauG durch die Regierung von Oberfranken nicht erteilt werden kann.

Aus diesem Grund wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Begründung wiederholt und zwar in der Zeit vom 22.7.1974 bis 21.8.1974.

Forchheim, den 3.7.1974

*W. Ritter*  
Ritter von Traitteur  
Oberbürgermeister

*dan*

10  
ver.