

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 2/1-6.1 der Stadt Forchheim für das Gebiet zwischen Bögstraße, Sendelgraben, Bamberger Straße (B 4) und der Verbindungsstraße zwischen Bamberger- und Bögstraße.

1. Voraussetzung und Ursachen:

- 1.1) Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt gemäß §1 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2 BBauG.
- 1.2) Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des vorgenannten Gebietes als reines Wohngebiet (WR), der südliche Teil als Industriegebiet (GI) und entlang der Bamberger - Straße (B 4) beidseitig ein Grüntreifen ausgewiesen. Im westlichen Teil trennt die Bögstraße das zum größten Teil schon bebaute Industriegebiet der Firma Waasner vom vorhandenen reinen Wohngebiet (WR). Im Süden grenzt ein Mischgebiet (MI) an. Nach Osten bilden die Bamberger Straße (B 4), ein ca. 10 m breiter Grüntreifen und die Kaiser-Heinrich-Straße den Übergang zum vorhandenen Wohngebiet.
- 1.3) Für das zuvor beschriebene Gebiet besteht ein Baulinienplan Nr. 2/1-6 vom 15.11.1956, dessen Grundzüge im wesentlichen beibehalten werden.
- 1.4) Die Firma Waasner stellte Antrag auf Änderung des Baulinienplanes.
Um der Firma Waasner eine Betriebsvergrößerung zu ermöglichen, wurde die Baugrenze entlang der Bögstraße als durchgehende Linie, sowie die geplanten Wohnhäuser im Osten durch Industrie- bzw. Verwaltungsflächen ersetzt.
- 1.5) Am 27.6.1974 beschloß der Stadtrat die Bebauungsplanänderung. Am 27.6.1974 billigte der Stadtrat den Bebauungsplan-Änderungsentwurf des Stadtbauamtes vom 16.5.1974 und beschloß

die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG.

2. Lage und Geltungsbereich:

2.1) Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt, wobei der Sendelgraben den nördlichen Abschluß bildet. Der Geltungsbereich umfaßt das Gelände zwischen Bögstraße, Sendelgraben, Bamberger Straße (B 4) und der Verbindungsstraße zwischen Bamberger- und Bögstraße.

2.2) Entfernungen:

Rathaus	1.100 m
Bahnhof	1.600 m
kath. Kirche "Verklärung Christi"	500 m
evang. Kirche "Christuskirche"	300 m
Sportgelände Freizeitinsel Forchheim-West	1.200 m
Freibad	2.500 m
Hallenbad	700 m
Sportgelände Forchheim-Süd	1.900 m

3. Beschaffenheit des Planungsgebietes:

3.1) Baugrund:

Vorterrasse des Diluvium aus dem Quartär.

3.2) Höhenlage:

Die Höhenschichtlinien sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Höhenlagen reichen von 256,00 m bis 258,00 m über NN auf einer Strecke von ca. 300 m

3.3) Baumbestand:

An der Grenze vom Industriegebiet zum reinen Wohngebiet ist der ausgewiesene Baumbestand erforderlich, desgleichen auf dem Grünstreifen zwischen Bamberger- und Kaiser-Heinrich-Straße.

4. Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen:

Das gesamte Industriegelände und eine kleine Teilfläche des reinen Wohngebietes befindet sich im Besitz der Fa. Waasner, während die Gemeinn. Wohnungsbaugenossenschaft Forchheim die Hauptfläche des reinen Wohngebietes besitzt.

5. Bauliche Nutzung:

5.1) Das Bebauungsgebiet wird teils gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet (GI) und teils gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

5.2) Maß der baulichen Nutzung:

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

6. Erschließung:

6.1) Straßen:

Die Straßen in diesem Gebiet sind vorhanden, sie müssen nur teilweise den Verkehrsverhältnissen angepaßt und verbreitert werden.

6.2) Abwasser:

Der bereits in der Bögstraße vorhandene Kanal ist zu schwach, um noch ein weiteres Baugebiet zu entwässern. Deshalb wird ein neuer Kanal entlang der Bögstraße geplant, an dem das neue Baugebiet angeschlossen werden kann.

Der Sendelgraben wird auf einer Länge von ca. 200 m verrohrt werden.

6.3) Stromversorgung

ist vorhanden. Die Erweiterung kann sichergestellt werden.

6.4) Wasserversorgung

ist vorhanden. Die Erweiterung ist gewährleistet (Stadtwerke).

6.5) Müll:

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

7.	<u>Herstellungskosten:</u>		
7.1)	<u>Gründerwerb</u> u. dgl. ca. 3.200 m ² à 40,-- DM	=	128.000,-- DM
7.2)	<u>Verkehrsflächen:</u>		
	Straßen und Parkplätze	2000 m ² x 80,-- DM	= 160.000,-- DM
	Selbständige Fußwege	1500 m ² x 60,-- DM	= 90.000,-- DM
	Unterführung		= 100.000,-- DM
7.3)	<u>Abwasserkanäle</u>		
	Brauchwasser	300 m x 600,-- DM	= 180.000,-- DM
	Sendelgraben Verrohrung	200 m x 300,-- DM	= 60.000,-- DM
7.4)	<u>Stromversorgung</u> (Ergänzung)	=	15.000,-- DM
7.5)	<u>Wasserversorgung</u> (Ergänzung)	=	15.000,-- DM
7.6)	<u>Sonstige Kosten</u>	=	102.000,-- DM
7.7)	<u>Nebenkosten</u>	=	50.000,-- DM
			<hr/>
	Gesamtsumme:		900.000,-- DM =====

Forchheim, den 16.5.1974
STADT FORCHHEIM

W. Ritter
Ritter von Traitteur
Oberbürgermeister

Po
D