

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2 der Stadt Forchheim im Gebiet Forchheim-Nord, zwischen Bamberger Straße, Von-Ketteler-Straße, Bammersdorfer Straße und B 470 (Adenauer-Allee).

1) Voraussetzung und Ursachen:

- 1.1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1, §§ 8 und 9 BBauG.
- 1.2) Im Flächennutzungsplan (übergeleiteter Wirtschaftsplan von 1961) ist das Plangebiet als vorhandenes "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Auf dem Flurstück Nr. 684 an der Bamberger Straße ist ein vorhandenes "Mischgebiet" eingetragen.
Das Flurstück Nr. 704/50 an der Von-Ketteler-Straße ist als öffentliche Grünfläche bezeichnet.
- 1.3) Das Plangebiet ist eines der ersten Wohnbaugebiete außerhalb der Stadtmitte in neuerer Zeit. Eine ältere Bebauung war nur entlang der Bamberger Straße, der Bammersdorfer Straße und der Serlbacher Straße zu verzeichnen.
Es liegt bis jetzt kein Bebauungsplan vor außer für folgende Teilgebiete:
- a) Teilfestsetzung der Baulinien in Forchheim-Nord, an der Bamberger Straße, für die Grundstücke Thurn (Fl.Nr. 684) und Plail (Fl.Nr. 708/3): RE-Nr. IV/3 - 2609 h 108 vom 2.2.1959.
- b) Teilfestsetzung der Baulinien an der Schillerstraße, für Fl.Nr. 704/21 : RE-Nr. IV/3 - 2609 h 182 vom 24.10.1956.

- c) Teilbebauungsplan für Forchheim-Nord zwischen
Bammersdorfer Straße und Heinestraße:
RE Nr. IV/3 - 5214/2 - 6/64 vom 14.4.1965,
rechtsverbindlich seit 12.3.1965.

- 1.4) Im Laufe der letzten Jahre häufen sich die Voranfragen und Bauanträge in diesem an und für sich gefüllten Plangebiet. Es ist eine deutliche Tendenz der Verdichtung und der Nutzungsmischung zu verzeichnen. Zum Beispiel versuchte ein Tapeziermeister im Jahre 1966 in der Heinestraße seinen Betrieb zu vergrößern. Am 13.11.1967 empfahl die Regierung von Oberfranken mit Schreiben Nr. IV/3 - 5214 K 4/67, bald einen Bebauungsplan aufzustellen, um einer weiteren ungesunden baulichen Entwicklung entgegenzutreten.
1970: 4 weitere Bauanträge, davon 3 Gewerbebetriebe.
- 1.5) Der Stadtrat beschloß am 19.8.1970 eine Untersuchung der bereits rechtskräftig ausgewiesenen Teilgebiete. Es sollte untersucht werden, inwieweit Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete festgesetzt werden könnten. In jedem Fall wäre eine Verdichtung gemäß der neuen Baunutzungsverordnung anzustreben. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 29.7.1971 gefaßt.
Am 25.11.1971 billigte der Stadtrat den Bebauungsplanentwurf und beschloß, diesen öffentlich auszulegen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG.

2) Lage und Geltungsbereich:

- 2.1) Das Plangebiet liegt nördlich der Stadtmitte. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Untere Kellerstraße und die Von-Ketteler-Straße. Der Geltungsbereich wird begrenzt von der Bamberger Straße, der Serlbacher Straße, der B 470, der Unteren Kellerstraße, der Bammersdorfer Straße und der Von-Ketteler-Straße.

2.2) Entfernungen:

Rathausplatz	800 m
Bahnhof und Postamt	1200 m
Versorgungsläden	300 m

Apotheke	400 m
Kath. Kirche	200 m
Evang. Kirche	400 m
Schulen: Volksschule Nord	700 m
Zentralschule	500 m
Realschule	800 m
Berufsschule	700 m
Gymnasium	1200 m
Kindergarten: Marienheim	200 m
Kinderspielplatz	100 m
Sportplätze	1200 bis 1500 m
Freibad	2000 m
Schwimmhalle	500 m.

3) Beschaffenheit des Planungsgebietes:

3.1) Baugrund:

Lehmiger Sand aus der Niederterrasse des Diluvium (schlechte Bodengüte).

3.2) Höhenlage:

Die Höhenschichtlinien sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Höhenlagen reichen von ca. 258 m Ü.N.N. an der Von-Ketteler-Straße bis ca. 260 m Ü.N.N. an der Serlbacher Straße.

3.3) Baumbestand:

Der Baumbestand des Gebietes ist gering. Geschlossene Baumgruppen sind nicht vorhanden, lediglich einzelne Bäume.

3.4) Umwelteinflüsse:

Die Gebäude südlich der Serlbacher Straße liegen in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße B 470. Ebenso grenzen die Gebäude im westlichen Teil des Gebietes die Bundesstraße B 4 an.

In beiden Fällen werden durch den häufigen Verkehr und die nahe Lage zur Straße Lärmbelästigungen verursacht.

Da die Gebäude bereits als Bestand vorhanden sind, lassen sich besondere Schutzmaßnahmen nicht mehr durchführen.

Sobald jedoch die neue Umgehungsstraße (Autobahn) fertiggestellt wird, ist bei den angesprochenen Straßen mit einem Rückgang der Verkehrsfrequenz zu rechnen.

4) Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen:

4.1) Die Grundstücke befinden sich in der Regel in Privatbesitz. Im Norden des Gebietes, südlich der Von-Ketteler-Straße ist eine größere Fläche als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen und auch schon angelegt.

4.2) Bodenordnende Maßnahmen zur Erzielung bebaubarer und proportionierter Grundstücke sind nur in Form von Grundstücksteilungen in Privatbesitz erforderlich.

5) Bauliche Nutzung:

5.1) Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 festgelegt:
Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 4 BauNVO teils als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen, teils als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

5.2) Maß der baulichen Nutzung:
Die geringste Größe der bebaubaren Grundstücke beträgt ca. 370 qm. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschößzahlen bestimmt.

6) Flächengliederung des Plangebietes:

Gliederung der Flächen im Plangebiet:	ha	%
6.1 Wohnbau- und gewerbliche Flächen	6,57	76,3
6.2 Straßen- und Gehflächen	1,64	19,1
6.3 Kinderspielplätze	0,39	4,6
Gesamtfläche des Plangebietes:	8,6 ha	100,0 %

7) Erschließung:

7.1) Straßen:

Die verkehrsseitige Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt durch die Sammelstraßen, Von-Ketteler-Straße und die Bammersdorfer Straße.

Anliegerstraßen sind:

Uhland-, Schiller-, Goethe-, Heine-, und Serlbacher Straße.

Die Verkehrsflächen sind zu 85 % ausgebaut, der Rest teilausgebaut.

7.2) Abwasser:

Kanalleitungen (Mischsystem) sind vollständig vorhanden.

7.3) Strom:

Die Stromversorgung ist vorhanden.

7.4) Wasser:

Die zentrale Wasserversorgungsanlage ist vorhanden.

7.5) Müll:

Die festen Abfallstoffe werden von der städt. Müllabfuhr beseitigt.

8) Herstellungskosten:

8.1) Kosten für Grunderwerb

Vermessung, Entschädigung
und dgl. ca. 600 qm x 25,-- DM = ca. 15.000,-- DM

8.2) Verkehrsflächen:

Ausbau d. Gehsteige ca. 2500 qm x 50,-- DM = ca. 125.000,-- DM

8.3) Abwasserkanäle

Das Kanalnetz ist vorhanden.

8.4) Stromversorgung

Ergänzung ca. 10.000,-- DM

Übertrag:

150.000,-- DM

	Übertrag:	ca.	150.000,-- DM
8.5)	Sonstige Kosten geschätzt	ca.	10.000,-- DM
8.6)	<u>Nebenkosten und Unvorhergesehenes</u>	ca.	40.000,-- DM
Gesamtsumme:			200.000,-- DM
=====			

Forchheim, den 8.11.1971
S T A D T

HL Ritter

Ritter von Traitteur
Oberbürgermeister

Hinweis:

Der vorgenannte Bebauungsplanentwurf lag bereits einmal öffentlich aus, und zwar in der Zeit vom 17.4.1972 bis 17.5.1972. 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 14.4.1972 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 12.8.1974 bis 11.9.1974.

Forchheim, den 29.7.1974
S T A D T

HL Ritter

Ritter von Traitteur
Oberbürgermeister

HL

HL