

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 4/8-13 (Änderung),
Stadt Forchheim, Bereich Donauschwabenstraße**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele sowie Planungsvorhaben**
- 2. Städtebauliche Planung**
- 3. Grünordnung**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Bodenordnung**
- 6. Bodendenkmalschutz**
- 7. Baugrund**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Flächenbilanz**

1. Anlass und Ziele sowie Planungsvorhaben

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.12.2003 (HPKA 10.12.2003) beschlossen, dass der mögliche Grundschulstandort in der Donauschwabenstraße aufgegeben wird und die Fläche planungsrechtlich für eine anderweitige Nutzung freigegeben wird. Die Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4/8 für das Gebiet zwischen der Bayreuther Straße, Danziger Straße, Breitenlohestr., Katzensteinstr., Bergstr., dem Kirchenzentrum Don Bosco und der Heinrich-Soldan-Straße aus dem Jahr 1982. Sie ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Volksschule festgesetzt und umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 08.03.2004 (PLUA 08.03.2004) der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bereich des bisher geplanten Schulstandortes an der Donauschwaben-Straße zugestimmt. Seither wurde mit verschiedenen Interessenten, Gespräche über die Entwicklung der neuen Bauflächen geführt und in verschiedenen Ausschüssen auch Zwischenergebnisse vorgestellt.

Nachdem der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4/8 für den Bereich in der Donauschwabenstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Volksschule festsetzt, ist zur Verwirklichung der geplanten Wohnbebauung eine Bebauungsplanänderung für den Teilbereich notwendig.

Im Parallelverfahren dazu ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

2. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet wird nach der Art der beabsichtigten Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

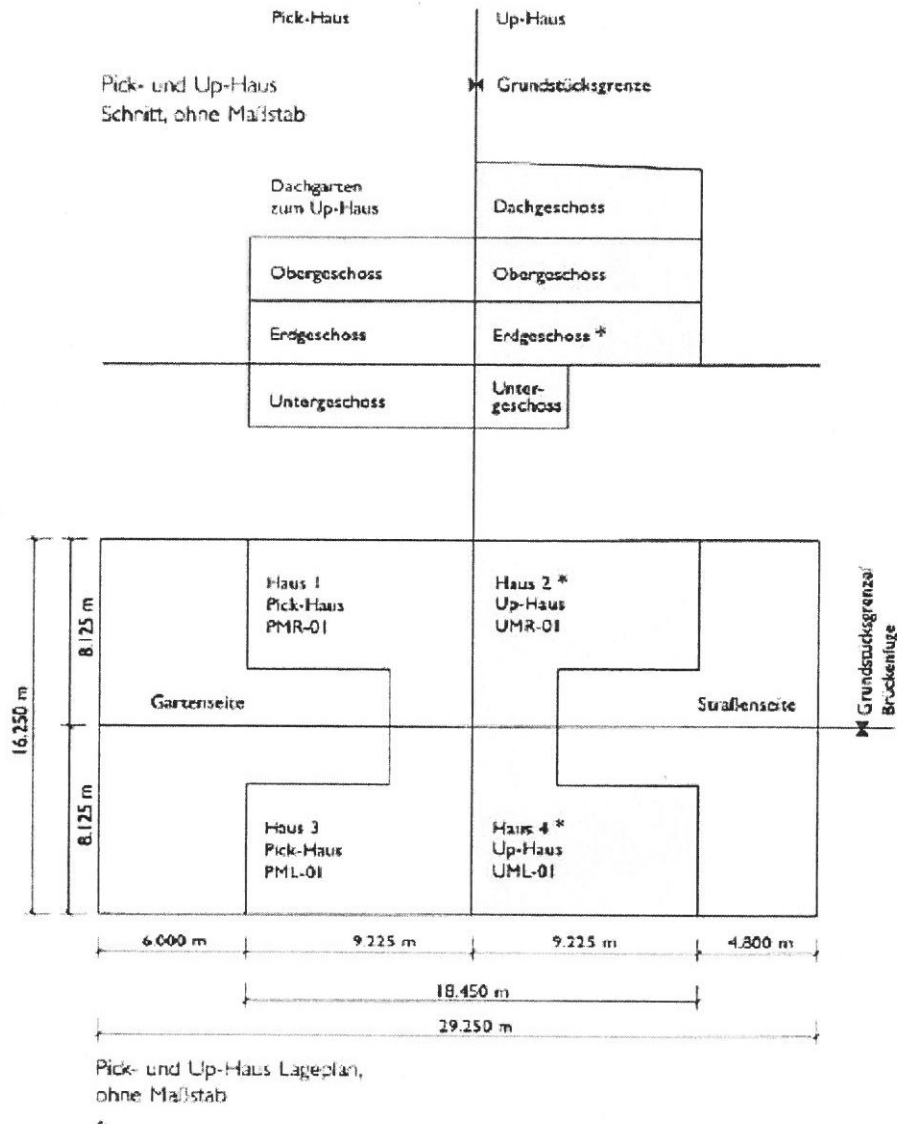
Im Vorentwurf zum Bebauungsplan war die Errichtung von ca. 20 Doppelhaushälften und neun freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Als zusätzliche Erschließung, war die Errichtung von zwei kurzen Stichwegen mit Wendehammer von der Donauschwabenstraße aus geplant.

Zwischenzeitlich wurden die städtebaulichen Überlegungen für das Gesamtgelände weiter geführt. Ergebnis ist ein überarbeitetes städtebauliche Konzept, das vom Stadtrat am 01.06.2006 als Grundlage für die weiter Planung gebilligt wurde.

Die Eckpunkte der überarbeiteten Planung sind:

- Im Norden und Westen, entlang der Donauschwabenstraße, ist weiterhin eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen, analog der umgebenden Bebauung.
- Im Zentrum des Plangebietes ist – neu - eine verdichtete Wohnform mit sog. Pick-Up-Häusern geplant.
- Am westlichen Rand ist eine Reihenhausezeile vorgesehen.
- Die innere Erschließung soll über Privatwege erfolgen.

Zur Erläuterung des Pick-Up-Hauses dient nachfolgend der Systemschnitt des Hauses, der zeigt, dass ein Gebäude aus zwei Teilen besteht. Einem sog. Pick-Haus und einem Up-Haus, die übereinandergebaut sind.



Gegenüber der im Vorentwurf vorgesehenen städtebaulichen Konzeption unterscheidet sich die neue Lösung - neben der neuen Hausform – vor allem auch durch den Verzicht weiterer öffentlicher Erschließungsmaßnahmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen sowie durch zulässige Grundflächen bestimmt. Grundsätzlich können dabei drei Gebietstypen unterschieden werden (WA 1, WA 2, WA 3). In diesen drei Gebietstypen sind auch unterschiedliche Hausformen vorgesehen. Das WA 1 ist für Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Die festgesetzten Baugrenzen lassen einen gewissen Spielraum für den einzelnen Bauwerber hinsichtlich der Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Gleichzeitig wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt. Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften der BayBO einzuhalten, so dass insgesamt der angestrebte lockere Charakter der Bebauung gesichert ist.

Im WA 2 wird die Errichtung von Reihenhäusern ermöglicht, sowie Doppelhäuser zugelassen.

Im WA 3 soll die in der Begründung beschriebene besondere Hausform des Pick-Up-Hauses zugelassen werden. Die beiden Baufenster werden dabei durch einen vorgesehenen Privatweg getrennt. Der Abstand zwischen den beiden Baufenstern beträgt ca. 6 m. Da im Erdgeschossbereich die Unterbringung von Garagen/Stellplätzen sowie Nebenräumen vorgesehen ist, scheinen sich im Erdgeschossbereich keine Konfliktpunkte bzgl. Belichtung, Belüftung und Besonnung zu ergeben, da die Baukörper relativ eng beieinander stehen können. Insgesamt sind im Plangebiet durch die festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Flächen eine Mischung aus lockerer Bebauung im Randbereich und einer verdichteten Bauweise im Kern möglich. Damit können unterschiedliche Bedürfnisse von möglichen Bauherren befriedigt werden. Die dichtere Bauform im WA 3 wird möglich durch die Konzeption der Freiflächen und Dachterrassen auf dem Grundstück. Insgesamt kann damit dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbausituation, Rechnung getragen werden.

Die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung entsprechender Flächen verbindlich festgelegt. Dadurch wird zum einen eine gewisse städtebauliche Ordnung sichergestellt, zum andern trägt die Festsetzung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

3. Grünordnung

3.1. Im Bereich der Planung sind einige Bäume in der städtischen Baumschutzverordnung unter der Objekt-Nummer 7616/232 erfasst. Diese sind möglichst zu erhalten. Für eventuelle Abgänge auch während der Bauphase ist eine Ersatzpflanzung zu erbringen gemäß folgender Artenliste:

| Art | | Stammumfang | Qualität |
|--------------------|------------------|-------------|---------------------------|
| Quercus robur | Stieleiche | 20/25 cm | 4x verpflanzte Ballenware |
| Tilia cordata | Winterlinde | 20/25 cm | 4x verpflanzte Ballenware |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde | 20/25 cm | 4x verpflanzte Ballenware |
| Aesculus carnea | Roskastanie, rot | 20/25 cm | 4x verpflanzte Ballenware |

3.2. Die für die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und für die Begrünung der Gemeinschaftsstellplätze vorgesehenen Arten können aus folgender Artenliste ausgewählt werden:

| Art | | Stammumfang | Qualität |
|---|-------------------|-------------|---------------------------|
| Obstbaum (Birne, Apfel, Zwetschge, Kirsche) | Hoch-/Mittelstamm | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |
| Juglans regia | Walnussbaum | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |
| Aesculus carnea | Roskastanie, rot | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |
| Tilia cordata | Winterlinde | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |
| Acer platanoides | Spitzahorn | 10/12 cm | 3x verpflanzte Ballenware |

- 3.3. Die extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden (Garagen, Carports, Schuppen, Gerätehäuschen) wird empfohlen.
- 3.4. Fassadenbegrünung v.a. an Nebengebäuden wird empfohlen.
- 3.5. Zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

4. Umweltbericht

Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans bildet, werden frühzeitig die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen ermittelt, beschrieben und bewertet.

Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Aufgrund des nicht mehr gegebenen Bedarfs plant die Stadt Forchheim auf der ursprünglich im FNP und im rechtskräftigen BP 4/8 vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche, mit der Zweckbestimmung Volksschule (Schulstandort), an der Donauschwabenstraße die Entwicklung von Wohnbauflächen. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll eine innerstädtische Nachverdichtung in einem zwar anderweitig, aber schon länger beplanten Bereich erreicht werden.

Grundlage für die Bebauungsplanänderung in diesem Teilbereich ist der städtebauliche Entwurf der Joseph-Stiftung Bamberg, der auf einer Fläche von ca. 12.000 m² derzeit die Errichtung von 19 freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften im nördlichen und östlichen Teil, einer Reihenhausrreihe im Südwesten und mehrere Hausgruppen im mittleren Bereich vorsieht. Zudem ist die Errichtung von zwei Privatwegen vorgesehen. Westlich der vorhandenen Trafostation wird eine Fläche für öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

Planungsvorgaben

Planerische Vorgaben für diese Bebauungsplanänderung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan und dem Baugesetzbuch. Sie beinhalten den Vorrang der Nachverdichtung durch Nutzung brachliegender Bauflächen.

§ 1a (2) BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen...“

Im Landschaftsplan, Karte 8 „Konzept Arten- und Biotopschutz“ liegt der Untersuchungsraum im Randbereich der dargestellten Fläche „Erhalt und Pflege der Streuobst- und Heckengebiete in den Hangbereichen“.

Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, einen ca. 12.000 m² großen Bereich zwischen der an drei Seiten im Bogen verlaufen-

den Donauschwabenstraße sowie der südlich angrenzenden Berliner Straße und Katzensteinstraße. Zusätzlich werden angrenzende Nutzungen bei der Wirkungsprognose berücksichtigt.

Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden insbesondere die folgenden Unterlagen ausgewertet:

- Sitzungsvortrag zum PLUA/Stadtrat am 14.11.2005/01.12.2005
- Bebauungsplanentwurf Nr. 4/8-13 (Stand 11.09.2005) Karte und Festsetzungen
- Bebauungsplan Nr. 4/8 (Stand 24.02.1982) Karte und Festsetzungen
- Landschaftsplan der Stadt Forchheim
- Kartenauszug aus FNP und LP
- Stadtbiotopkartierung Forchheim

sowie eine aktuelle Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum und der angrenzenden Nutzungen durchgeführt.

Die Umweltprüfung erfolgt mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse unter Beachtung der guten fachlichen Praxis. Die oben aufgeführten Schutzgüter werden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen bewertet und die Erheblichkeit des geplanten Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie insgesamt ermittelt.

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der einzelnen Schutzgüter hängt von der Bedeutung und der Eingriffsempfindlichkeit ab und erfolgt in Wertstufen von:

sehr hoch – hoch – mittel – gering – zu vernachlässigen.

Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Schutzwürdigkeit) und Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung (Eingriffsintensität)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 4/8-13, der ehemals geplante Schulstandort, nachfolgend Untersuchungsraum genannt, liegt im Ostteil der Großen Kreisstadt Forchheim nahe der Kirche Don Bosco. Naturräumlich gehört er zum Naturraum 112A - Vorland der Frankenalb. Geologisch befindet er sich im Grenzbereich zwischen Feuerletten und Rhätsandstein. Der Untersuchungsraum liegt an einem südexponierten Hang und ist im unteren Bereich flach, im oberen mäßig steil geneigt. Zur nördlich angrenzenden Donauschwabenstraße befindet sich eine bis zu 2 m hohe baumbestandene Steilböschung. Die Grenze eines im FNP und gültigen BP dargestellten Rutschgebietes liegt hangaufwärts, im oberen Bereich der nördlich an die Donauschwabenstraße angrenzenden Grundstücke.

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der verschiedenen Schutzgüter sowie der Eingriffsintensität durch das geplante Bauvorhaben wird der vorhandene Ist-Zustand (= Nullvariante), nicht das planungsrechtlich gültige Baurecht bewertet, das aber in der zusammenfassenden Einschätzung mit berücksichtigt wird.

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Bei der Bewertung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere, Lebensräume werden die Naturnähe, das Vorkommen seltener Arten, die Seltenheit des Biotoptyps, die Größe, der Isolierungsgrad und die Ersetzbarkeit berücksichtigt.

Der nördliche Teil des Untersuchungsraumes besteht v.a. aus einem seit langem aufgelassenen Streuobstbestand mit alten, z.T. mächtigen Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche und große Walnussbäume) sowie hohen mehrstämmigen Weiden, Eichen und Erlen, v.a. an der nördlichen Böschung zur Donauschwabenstraße. Einige Bäume davon sind in der städtischen Baumschutzverordnung vom 09.09.1998 unter der Objekt-Nummer 7616/232 erfasst. Die genaue Lage ist der Karte des Bebauungsplanes zu entnehmen. An den Rändern und zwischen den Obstbäumen wachsen Sträucher und jüngere standortgerechte Laubbäume, die die Obstbäume teilweise überragen. Im Unterwuchs dominieren Brombeeren. Dieser Gehölzbestand ist unter der Nummer 143.01, in der Stadtbiotopkartierung Forchheim des Landesamtes für Umweltschutz, erfasst (Krüger 1990, Fortschreibung 2005; hiervon liegt allerdings noch keine Textbeschreibung vor). Er ist von zahlreichen kleinen Trampelpfaden durchzogen, da er als Abenteuerspielplatz / Naturerlebnisraum von Kindern genutzt wird.

Dieser Gehölzbestand dient aufgrund seiner Strukturvielfalt und Größe zahlreichen Tieren, insbesondere Vögeln, als Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum. Das Vorkommen seltener (Vogel-)Arten ist nicht bekannt, aber nicht auszuschließen. Er liegt zudem nicht isoliert, da sich hangaufwärts ein Streuobstbestand befindet und die Streuobst- und Heckegebiete in den Hangbereichen um den Kratzer-Steinbruch nicht weit entfernt sind. Auch aufgrund seiner längeren Entwicklungszeit stellt er eine wertvolle Sukzessionsstufe, einen bedeutsamen, nur mittelfristig ersetzbaren Lebensraum dar.

Südlich davon liegt der eingeebnete, geplante und eingesäte Bereich des Bolzplatzes. Östlich davon und an der Südseite fanden Erdbewegungen statt (Strom/Gas?). Diese Bereiche sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere mit geringem Aufwand und schnell wiederherstellbar.

Der Untersuchungsraum enthält keine nach Art. 13d BayNatSchG gesetzlich geschützten Flächen. Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/ Lebensräume stellen die Trampelpfade im Gehölzbestand, randliche, kleinflächige Grüngutablagerungen v.a. auf der Nordseite und die Geländearbeiten im südöstlichen Teil sowie am Südrand dar.

Der nördliche Teil (Gehölzbestand) ist in Bezug auf die Schutzwürdigkeit Pflanzen, Tiere, Lebensräume aufgrund des Entwicklungsstandes (Alter der Bäume), Strukturvielfalt, Größe und der Bedeutung als (Trittstein-)Biotop/Lebensraum in der Nähe eines wertvollen Biotopkomplexes als hoch zu bewerten, der südliche Teil als gering.

Der strukturreiche Gehölzbestand als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht bei der Umsetzung der Planung – vielleicht mit Ausnahme einzelner Bäume, die den Gesamtverlust aber nicht kompensieren können – verloren. Da solche Bereiche aber nur in einem längeren Zeitraum (d.h. mehr als 30 Jahre) zu schaffen oder wiederherzustellen sind, ist die Eingriffsintensität aufgrund des Totalverlustes an Ort und Stelle als hoch zu bewerten, auch wenn zumindest größere Tiere (z.B. Vögel) theoretisch die Möglichkeit haben, in die nicht weit entfernten, mit Streuobst und Büschen bestandenen Hänge um den Kratzer-Steinbruch, auszuweichen.

Der südliche Bereich ist als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von untergeordneter Bedeutung, an anderer Stelle mit geringem Aufwand und schnell ersetzbar, weshalb die Eingriffsintensität hier als gering zu bewerten ist.

Schutzgut Boden

Bewertungskriterien sind Natürlichkeit, Seltenheit, Entwicklungs- und Ertragspotenzial sowie die Regulationsfunktion.

Geologisch steht der Untersuchungsraum im Grenzbereich zwischen Feuerletten und Rhätsandstein. Bei Feuerletten handelt es sich aufgrund ehemals stärkerer Überlagerungen um einen stark überkonsolidierten Ton mit Einlagerung von dolomitischen und mergeligen Kalkknollen, der oberflächennah grau bis grauviolett gefärbt ist. Feuerletten ist im trockenen Zustand aufgrund der starken Konsolidierung (Zusammenpressung) bröckelnd und fest, wird jedoch bei Wasserzutritt zähflüssig, beweglich und quellend. Er stellt deshalb bautechnisch einen unsicheren Untergrund dar, der aufquillt, Hebungen verursachen kann sowie am Hang zu Rutschungen neigt. Hydrogeologisch ist Feuerletten wasserundurchlässig, ein Wasserstauer. Rhätsandstein ist überwiegend fein- bis mittelkörnig, meist rostbraun getüpfelt und teilweise kalkhaltig. Er bildet morphologisch deutlich erkennbare Steilhänge. Laut Landschaftsplan (S. 42), ist die gesamte Hangzone zwischen Forchheim und Reuth als rutschgefährdet einzustufen.

Der aufgelassene, verbuschte Streuobstbestand und die mit Bäumen bewachsene Böschung sind derzeit kaum überprägte, theoretisch landwirtschaftlich nutzbare Böden, die aufgrund der langen Brache nicht mit Nährstoffen oder Herbiziden belastet sind und deren Schutzwürdigkeit als hoch einzustufen ist. Der geplante Bereich des Bolzplatzes ist mäßig überprägt und weist damit eine mittlere Schutzwürdigkeit auf. Im südöstlichen Bereich ist der Boden planiert und damit bereits jetzt beeinträchtigt (Gasleitung?), die Schutzwürdigkeit ist gering.

Mit der geplanten Bebauung sind nachhaltige Wirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. So werden nicht nur im unmittelbaren Versiegelungsbereich, sondern auch im Umfeld (Gartenflächen) die Böden überprägt und damit die tatsächlichen und potenziellen Lebensmöglichkeiten für heimische Pflanzen und Tiere auf Dauer verhindert. Die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens und seine Funktion als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere ist stark herabgesetzt, in Teilbereichen (versiegelte Flächen) nicht mehr gegeben. Zudem ist vorgesehen, dass die Gebäude an das natürliche Gelände angepasst werden sollen, um weiterreichende Geländebewegungen und/oder -auffüllungen zu vermeiden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine maximal bebaubare Grundfläche festgelegt.

Die Eingriffsintensität auf das Schutzgut Boden ist deshalb im nördlichen Bereich als hoch, im südlichen als mittel zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Mit Ausnahme eines kleinen, nur zeitweise wasserführenden Grabens liegen keine Oberflächengewässer vor, die beeinträchtigt werden. Eine ehemals vorhandene Vernäsungsstelle (siehe Stadtbiotopkartierung 1990) ist bereits bebaut.

Bewertungskriterien sind für das Schutzgut Grundwasser die Empfindlichkeit der Grundwasserüberdeckung sowie die Bedeutung für die Grundwasserbildung und -nutzung.

Durch die anstehenden Lehmschichten sind die darunter liegenden Grundwasserhorizonte gut geschützt. Der Untersuchungsraum dient durch die nicht vorhandene Versiegelung der Grundwasserneubildung und insbesondere im Gehölzbereich durch die Versickerung der Verringerung des Oberflächenwasserabflusses bei (Stark-) Regen. Der Untersuchungsraum liegt nicht im näheren Bereich einer Grundwassernutzung. Die Schutzwürdigkeit ist für das Schutzgut Wasser daher als mittel zu bewerten.

Durch die teilweise Versiegelung und durch die beschleunigte Ableitung und Verdunstung von Oberflächenwasser kommt es zu einer mäßigen Verringerung der Grundwasserneubildung vor Ort. Die Eingriffsintensität ist daher gering zu bewerten.

Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien sind die Bedeutung der Frischluftproduktion, des Kalt- und Frischluftabflusses und die Fähigkeit, Staubpartikel zu binden.

Insbesondere der Gehölzbestand, geringfügig auch die Rasenflächen, dienen lokal der Sauerstoffneubildung und der Produktion von Verdunstungskälte. Der Gehölzbestand schluckt zudem Lärm und bindet Staubpartikel. Da sich der Untersuchungsraum in einem Wohngebiet mit z.T. großflächigen Gärten befindet, sind die Bedeutung und die Schutzwürdigkeit dennoch nur als mittel einzustufen.

Mit der geplanten Bebauung verschwindet ein kleinflächiger Bereich der Sauerstoffneubildung und der Produktion von Verdunstungskälte. Dafür ist im Bereich der versiegelten Flächen mit zusätzlichen geringen Erwärmungseffekten zu rechnen, die aber nur lokale Auswirkungen haben. Weiterreichende Auswirkungen auf das lokale Klima und die Luft sind durch das Planungsvorhaben aber nicht zu erwarten, die Eingriffsintensität ist deshalb als mittel zu bewerten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bewertungskriterien sind die Natürlichkeit, Vielfalt, Bedeutung und die Fernwirkung.

Der Gehölzbestand stellt eine naturnahe, strukturreiche, auch optisch ansprechende Sukzessionsstufe dar, die lokale Bedeutung hat. Die Schutzwürdigkeit ist deshalb als mittel einzustufen. Der südliche Teil mit Bolzplatz und Abschiebungsbereich ist strukturarmer und stark anthropogen geprägt, die Schutzwürdigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild ist daher als gering einzustufen.

Die an allen Seiten an den Untersuchungsraum angrenzende bereits vorhandene Wohnbebauung, reduziert die Auswirkung der geplanten Bebauung auf den lokalen Bereich, eine negative Fernwirkung ist trotz der exponierten Hanglage zu vernachlässigen. Die Eingriffsintensität ist deshalb als gering zu bewerten.

Schutzgut Mensch

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch sind die Aspekte „Wohnen und Erholung“ zu erfassen und bewerten.

Über die Straßen an den Untersuchungsraum angrenzend, befinden sich Ein-, Zwei- sowie einzelne Mehrfamilienhäuser auf z.T. recht großen Grundstücken. Auf einzelnen Grundstücken wurde bzw. wird derzeit nachverdichtet, d.h. weitere Häuser errichtet.

Im Untersuchungsraum selbst, befindet sich im südlichen Teil ein planierter, ausgewiesener Bolzplatz mit Torgestellen und einem Ballfangzaun sowie ein kleiner Pavillon und eine Sitzgruppe. Der seit längerem aufgelassene, verbuschte Obstgarten und die baumbestandene Böschung im nördlichen Teil werden, wie zahlreiche Trampelpfade und einzelne kleine Verstecke beweisen, von Kindern als wohnortnaher Naturerlebnisraum („Wildnis, Urwald, Versteck“) genutzt. Für Erwachsene stellt dieser Bereich eine – verwilderte – Grünstruktur dar. Beeinträchtigungen liegen durch mehrere kleine Grüntablagerungen an der Böschungskante v.a. zur nördlich angrenzenden Donauschwabenstraße sowie die Nutzung des Bereichs hinter dem Trafohäuschen als „Freiluftklo“ vor.

Trotzdem ist die Schutzwürdigkeit des Untersuchungsraumes, insbesondere aus dem Aspekt „Erholung“ heraus als hoch einzustufen.

Bei einer Bebauung verschwindet eine öffentlich genutzte Grünoase – Naturerlebnisraum im nördlichen, Bolzplatz und Ruheplätze im südlichen Teil. Beide sind vor Ort nicht wiederherstellbar, sondern nur in mehr oder weniger weiter Entfernung. Im Landschaftsplan (S. 56) wird darauf hingewiesen, dass bei einer Aufgabe des Bolzplatzes ein gleichwertiger Ersatz bereitzustellen ist, da sonst eine Unterversorgung vorliegt. Die Eingriffsintensität auf das Schutzgut Mensch ist daher in Bezug auf den Faktor „Erholung“ als sehr hoch zu bewerten. Die Verringerung der Wohnqualität ist nach Abschluss der Bauarbeiten mit der damit verbundenen Lärm-, Staub- und zusätzlichen Verkehrs-entstehung als geringfügig einzustufen, was eine Gesamteinstufung hoch ergibt.

Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt.

Pflanzen/Tiere/Lebensräume: entsprechende grünordnerische Festsetzungen wie Verzicht auf Zaunsockel, Verwendung einheimischer Gehölze in Heckenpflanzungen, Obst- oder Laubbaum

Boden: möglichst geringe Versiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

Wasser: Nutzung unverschmutzter Oberflächenwasser auf den Grundstücken oder Sammlung in Zisternen und Nutzung zumindest zur Gartenbewässerung, Unzulässigkeit von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleihaltigen Dacheindeckungen. Versickerung aufgrund der hängigen Lage und der anstehenden Lehmschichten nur eingeschränkt möglich

Luft: siehe LP S. 35f., keine große Bedeutung, möglichst geringer Versiegelungsanteil, Kaltluftabflussbahnen, Schaffung verdunstender Flächen wie z.B. Vegetationsdächer, Fassadenbegrünung

Regenerative Energien: siehe § 1 Abs. 6 Nr. 7 (f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien, z.B.

- Niedrigenergiehäuser
- Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ⇒ Solarkollektoren zur Warmwassergewinnung, Photovoltaik
- Holzpellettheizung, Blockheizkraftwerk
- Regenwassernutzung

Standort- und Planungsalternativen

Im momentan gültigen Bebauungsplan ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Volksschule festgesetzt. Seitdem entschieden war, dass der ehemals vorgesehene Schulstandort nicht mehr benötigt wird, wurden von der Stadt Forchheim mit verschiedenen Interessenten Gespräche über die Entwicklung der neuen Bauflächen geführt und in verschiedenen Ausschüssen Zwischenergebnisse vorgestellt. Eine gewerbliche Nutzung des Bereichs scheidet aufgrund der Lage in einem allgemeinen Wohngebiet (mit Ausnahme des kleinen Mischgebiets bei der Schuhfabrik Landgraf) und daraus resultierenden erheblichen Konflikte aus.

Die derzeitig vorliegende Bebauungsplanung sieht keinen höheren, sondern einen geringeren Versiegelungsgrad als die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen vor. Damit hat die neue Planung zumindest auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima eine geringere Eingriffsintensität, als das ursprünglich geplante Vorhaben.

Planungsvarianten im Untersuchungsraum wurden im Laufe des Verfahrens geprüft. Sie sind in den unterschiedlichen Konzepten zwischen Vorentwurf und Entwurf dokumentiert.

Bei Verzicht auf eine Bebauung des Untersuchungsraumes (Nullvariante) würde als Alternative eventuell eine Bebauung von ökologisch mindestens gleich- oder sogar höherwertigen Flächen im Außenbereich an die bestehende Siedlung anschließend erfolgen. Eine Nachverdichtung im bereits bebauten Gebiet ist dieser Entwicklung i.d.R. vorzuziehen.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im aktuellen Bebauungsplan wird für die durch die städtische Baumschutzverordnung geschützten Bäume, ein Erhaltungsgebot bzw. bei Abgang eine Ersatzpflanzung festgelegt. Diese Bäume bzw. deren Ersatzpflanzungen sind bis 5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten durch die Stadt auf Schädigungen bzw. Anwuchs und Wachstum zu kontrollieren.

Zusammenfassung

Nachfolgend werden die Schutzwürdigkeit und Eingriffsintensität durch die vorgesehene Planung tabellarisch zusammengefasst. Bei Nennung von zwei Bewertungen beziehen sich diese auf die Teilbereiche Gehölzbestand bzw. Bolzplatz und Umfeld.

| Schutzgut | Pflanzen, Tiere | Boden | Wasser | Luft und Klima | Landschaftsbild | Mensch |
|---------------------|-----------------|--------------------|--------|----------------|-----------------|--------|
| Schutzwürdigkeit | hoch / gering | hoch/mittel/gering | mittel | mittel | mittel / gering | hoch |
| Eingriffsintensität | hoch / gering | hoch / mittel | gering | mittel | gering | hoch |

Für den Untersuchungsraum besteht innerhalb großzügig festgelegter Grenzen bereits seit 1982 ein rechtsverbindliches Baurecht. Da es sich um die Umänderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, bei dem die neue Bauplanung nicht über das heute zulässige Maß an überbaubarer Fläche hinaus geht, ist gegenüber der ehemaligen Planung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten. Durch den geringeren Versiegelungsgrad gegenüber den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten

Baugrenzen hat die neue Planung zumindest auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima eine geringere Eingriffsintensität als das ursprünglich geplante Vorhaben. Trotzdem stellt die Planung gegenüber der vorliegenden Ist-Situation (= Nullvariante) für einige Schutzgüter zumindest im Teilbereich Gehölzbestand, für das Schutzgut Mensch auf der ganzen Fläche, eine hohe Eingriffsintensität dar. Bei Umsetzung der vorgesehenen Planung geht im nördlichen Teil ein wertvoller, strukturreicher Lebensraum für Pflanzen und v.a. Tieren auf einem autochthonen, unbelastetem Boden am südexponierten Hang mit lokaler Bedeutung für den Wasser- und Klimahaushalt, dem Landschaftsbild und Bedeutung als Naturerlebnisraum für Kinder verloren. Aufgrund der Morphologie sind vermutlich nicht unerhebliche Auffüllungs- und Planierungsmaßnahmen erforderlich. Im flacher geneigten südlichen Teil sind ein Bolzplatz und lokal bedeutsamer Naherholungsbereich sowie eine durch Baumaßnahmen bereits aktuell vorbelastete Fläche von der Planung betroffen.

Allerdings würde bei Verzicht auf eine Bebauung des Untersuchungsraumes als Alternative eventuell eine Bebauung von ökologisch mindestens gleich- oder sogar höherwertigen Flächen im Außenbereich an bestehende Siedlung anschließend erfolgen. Eine Nachverdichtung im bereits bebauten Gebiet ist dieser Entwicklung i.d.R. vorzuziehen.

Ein Ausgleich für die entstehenden Verluste ist gemäß § 1a(39) Satz 5 BauGB wohl nicht erforderlich, da es sich um eine Änderung eines bestehenden Baurechtes handelt, d.h. die Eingriffe bereits vor der jetzigen planerischen Entscheidung zulässig waren und die vorgesehene Planung keine Verschlechterung gegenüber dem gültigen Baurecht darstellt.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des § 45 ff BauGB sind für den Planbereich nicht vorgesehen.

6. Bodendenkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes, besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4.

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950, Fax: 0951/409530 unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 10,2). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

7. Baugrund

Der Stadt Forchheim liegen Untersuchungen der LGA aus den 60er und den 70er Jahren vor bzgl. möglicher Rutschungsgefährdungen in Forchheim-Ost. Der Bereich der Donau-Schwaben-Straße ist in diesen Untersuchungen nicht als Rutschgefährdungsgebiet gekennzeichnet.

Aufgrund der Hanglage und der vorhandenen Bodenverhältnisse können jedoch Rutschgefährdungen nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan enthält deswegen einen Hinweis zu dem Thema. Es bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen vor Beginn der Baumaßnahmen für sein Baugrundstück entsprechende Bodengutachten einzuholen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den städtischen Kanal in der Donauschwabenstraße/Berlinerstraße.

Der vorhandene Kanal reicht voraussichtlich nicht aus, um die neuen Abwassermengen aufzunehmen. Deswegen ist im Planbereich die Unterbringung von Regenrückhaltemaßnahmen (Stauraumkanal) zur gedrosselten Abführung des Niederschlagswassers nötig. Die weitere Erschließungsplanung erfolgt durch die Stadtwerke Forchheim in eigener Verantwortung.

Zur Entlastung der Kanalisation und Verbesserung des Grundwasserhaushaltes sollten weiterhin anfallende Niederschläge und Wasser aus Hausdrainagen für die Gartenbewässerung verwendet werden. Der B-Plan enthält den Hinweis auf privat zu errichtende Zisternen.


9. Flächengliederung

Flächenbilanz Donauschwabenstraße

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Wohnbauflächen | 12218 m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 2205 m ² |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 200 m ² |
| Gesamtfläche | 14623 m ² |

Stadtbauamt Forchheim
-Stadtplanung- und ARGE, Wimmelbach

11.12.2006


.....
Bock


.....
Dworschak