

Stadt Forchheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan- Nr. (Änderung) Nr. 7/2.1.1

Gebiet Forchheim- Burk, Bereich zwischen
Burker Straße und Pfarrer- Bauer-Straße,
Flstnr. 46



Begründung

Stand: PLUA 16.09.2013

1. Anlass und Ziel

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 (PLUA 04.02.2013) die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (Änderung) Nr. 7/2.1.1, Gebiet Forchheim- Burk, Bereich zwischen Burker Straße und Pfarrer-Bauer-Straße, Flstnr. 46 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 46 in der Gemarkung Burk. Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Ziel ist es, eine Nachverdichtung durchzuführen, um dem Wohnraumbedarf in der Stadt nachzukommen.

Zur Schaffung von entsprechendem Baurecht wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7/2.1 von 1983 im oben beschriebenen Geltungsbereich geändert. Dieser setzt für den Bereich Mischgebietsfläche fest. Die Erschließung ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geregelt.

In dem von der Verwaltung ausgearbeiteten Entwurf, auf Basis der Planung des Büros Lämmlein(s. Anlage 1+2) für die beiden nördlichen Baurechte, wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem heutigen Gebietscharakter mit vorherrschender Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) für den Änderungsbereich festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt drei neue Baurechte fest. Die Art der Bebauung mit den zusätzlichen bzw. geänderten Baurechten als Einzel- bzw. Doppelhaus fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein. Für den südlichsten Baukörper (Gasthof) wurde ein neues Baurecht festgesetzt. Unter der Voraussetzung, dass der Baukörper erhalten bleibt, besteht Bestandsschutz.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,4 festgesetzt.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7/2.1

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7/2.1 von 1983 hat in seinen Grenzen zwischen Burker Straße Straße, Regnitzau, Pfarrer-Bauer-Straße und dem Regnitz-Altarm für den größten Flächenanteil ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gebäude direkt an der Burker Straße und die zweite anschließende Bauzeile mit dem geplanten Änderungsbereich wurden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zur Erschließung der Fl.Nr. 46 und 46/1 wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die 3 Bestandsgebäude im Änderungsbereich wurden in ihren Grenzen festgesetzt. Garagen waren als Grenzbauten zur Fl.Nr. 46/1 zulässig. In den Baugrenzen für die zwei Bestandsgebäude waren Gebäude mit II Stockwerken festgesetzt. Das südlichste Gebäude war als Grenzbau zu einer östlich anschließenden Lagerhalle zulässig.

Verfahren

Da die neue Planung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/2.1 abweicht, hat der Stadtrat eine Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. In der Sitzung vom 28.02.2013 wurde die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Verfahrensablauf wird aber als Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.04. bis 15.05.2013 statt. Die Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 15.05.2013 ihre Stellungnahmen abgeben.

Die Begründung für die Aufstellung nach § 13a BauGB liegt hier in der Nachverdichtung. Die weiteren Rahmenbedingungen lassen ein 13a-Verfahren ebenfalls zu. So

wird der im Baugesetzbuch dafür festgesetzte Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche bei einem Geltungsbereich von ca. 1.508 qm weit unterschritten. Die innerstädtische Fläche liegt auch nicht in einem Natura 2000 Gebiet. Für das Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung anstellig.

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, umweltbezogenen Informationen für die Öffentlichkeit und einer zusammenfassenden Erklärung wird nach § 13 Abs 3 BauGB abgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim stellt direkt an der Burker Straße eine gemischte Baufläche dar, ansonsten überwiegt die Darstellung als allgemeines Wohngebiet. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist bis auf die Zufahrt über die Fl.Nr. 47 als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, der BP gilt daher als aus dem FNP entwickelt.

4. Lage und Ortsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt in Forchheim Burk im Übergangsbereich zwischen dem Burker Ortskern, dem Regnitz-Altarm und der sich anschließenden Wohnbebauung. Seit Rechtskraft des BP Nr. 7/2.1 von 1983 hat die gewerbliche Nutzung im Mischgebiet zugunsten der Wohnbebauung abgenommen. Das Umfeld im Änderungsbereich besteht daher im Wesentlichen aus Wohngebäuden. Direkt an der Burker Straße sind diese durch Nebengebäude verdichtet. Zum Altarm hin lockert die Wohnbebauung auf.

Der Geltungsbereich des Planes umfasst insgesamt 1.508 qm. Auf die Fl.Nrn. 46 und 47 (Teilfläche) entfallen 1465 +33 qm, auf die Verkehrsfläche 10 qm.

Die Fl.Nr. 46 ist von Nord nach Süd mit Garagen, einem kleinen Wohngebäude und einem Gasthof (als Grenzgebäude zu einer Halle) bebaut. Die Freiflächen werden als Parkplatz des Gasthofes genutzt, Bäume oder andere Grünflächen bestehen nicht. Die Fl.Nr. 46/1 (Wohngebäude) im Norden des Änderungsbereiches ist nur über die Fl.Nr. 46 anfahrbar. Die bereits im BP von 1983 festgesetzte private Zufahrt ab der Burker Straße bleibt daher erhalten. Hier wird auch im Änderungsbebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Folgende Änderungen sind vorgeschlagen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Ziel der Erhöhung der Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dies entspricht auch dem jetzigen Nutzungscharakter.

Die GRZ wird der Wohnnutzung entsprechend mit 0,4 festgesetzt.

Bauweise

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von zwei Einzelhäusern und die Errichtung eines weiteren Gebäudes als Einzel- oder Doppelhaus zulässig. Mit der Festsetzung als zweigeschossige Gebäude (II), fügen sich die Bauvorhaben verträglich zum Gebäudebestand der benachbarten Wohnhäuser ein.

Alternativ verfügt das große Gebäude (Gasthof) im Süden über Bestandsschutz.

Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; für diese gelten die Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die der Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim.

Es wird empfohlen, Stellplätze und deren Zufahrten als Beitrag zur Erhaltung der Grundwasserneubildung wasserdurchlässig auszuführen.

Baugestaltung

Als Dachkonstruktion für neue Wohngebäude ist ein Satteldach mit 23 Grad +/-3 Grad festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung mit II Stockwerken wird so das Höhenmaß der Gebäude auf die Nachbarschaft abgestimmt.

5.2 Erschließung

Auf den Fl.Nrn. 46 und 46/1 erfolgt die Erschließung über einen Privatweg. Hier wird im Plan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ab der Burker Straße festgesetzt; dies ist privatrechtlich zu regeln. Hinsichtlich der Aufstellsicherheit von Feuerwehrfahrzeugen ist zu berücksichtigen, dass der Privatweg tragfähig (10 t Achslast) ausgebildet wird. Die Art der Oberflächengestaltung wird nicht vorgegeben.

5.3 Immissionsschutz

Die vorliegende Bauleitplanung berührt die Bundesstraße 470 (neu K FOs 13). Die Grundlage zur Beurteilung des Schallschutzes bildet die Verkehrszählung 2010 des Straßenbauamtes Bamberg:

Straßenbezeichnung: B 470

Mittl. stündl. Verkehr:	Tags:	977 Kfz/h
	Nachts:	170 Kfz/h
Lkw-Anteil:	Tags:	3,9 %
	Nachts:	4,8 %

Nach den zum Jahresbeginn 2013 veröffentlichten Ergebnissen der Sonderzählung, die im Frühjahr 2012 durchgeführt wurde, liegt die Verkehrsbelastung der Burker Straße auch nach der Eröffnung der Südumgehung noch immer bei rd. 8.300 Fahrzeugen täglich.

Es ist also davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit an der der Straße zugewandten Hausseiten überschritten werden. Für Allgemeine Wohngebiete liegen diese Orientierungswerte bei 55 dB für die Tag- und 45 dB für die Nachtzeit. Selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive als auch bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Diese können aus einer geeigneten Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, d.h. einer Orientierung insbesondere der Schlafräume auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite bzw. Belüftungsmöglichkeiten der Schlafräume von der der Straße abgewandten Gebäudeseite bestehen.

In schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 11/89) sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom

August 1987) einzubauen. Um eine Lüftung der Räume zu ermöglichen, ist ggf. eine schallgedämmte Zwangsbelüftung vorzusehen.

Wärmepumpen sind so auszulegen und aufzustellen, dass der von ihnen verursachte Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus den wegen der Summenwirkung mit anderen Anlagen um 6 dB (A) reduzierten Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 34 dB (A) nicht überschreitet.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz

Eingriffsregelung

Im gewählten Verfahren wird nach § 13a Abs.2 in Verbindung mit § 13 Abs.3 BauGB kein Umweltbericht erstellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenso in diesem Verfahren.

Grünordnung

Im rechtskräftigen BP aus dem Jahre 1983 sind keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Die Freifläche wird derzeit als Parkplatz genutzt, ein Grünbestand liegt nicht vor.

Im Vorentwurf zur jetzigen BP-Änderung werden zur Betonung des Wohncharakters Neupflanzungen festgesetzt, hier in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße. Eine Verortung erfolgt nicht, um den Bauherrn Raum zu lassen. Für die Baumpflanzung werden einheimische aber auch nicht-einheimische Baumarten empfohlen.

Liste und Pflanzqualität der zu verwendenden Gehölze für Baum-Neupflanzungen - Auswahl; als Pflanzqualität ist bei Bäumen ein Stammumfang von mindestens 12/15 cm zu wählen:

Gehölzarten: kleine Bäume unter 10 m bzw. baumartige Sträucher	
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Crataegus laevigata `Paul`s Scarlet`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Koelreuteria paniculata	Blasenlesche
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Nothofagus antarctica	Antarktische Scheinbuche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Skandinavische Mehlbeere
Diverse Obstbäume	Halb- oder Hochstamm

Artenschutz

Nach § 44 Abs.1 und 5 BNatschG gilt es die Belange des Artenschutzes für Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen, d.h. es ist zu klären, inwieweit besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten mit ihren Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von der neuen Bebauung beeinträchtigt bzw. gestört werden können.

Aufgrund der Parkplatznutzung fehlt der Lebensraum für Vögel, Fledermäuse sowie für Reptilienarten wie Schlingnatter oder Zauneidechse.

Eine Relevanzanalyse für die artenschutzrechtliche Prüfung entfällt hier.

7. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise ergänzen die textlichen Festsetzungen:

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, so ist unverzüglich das Landratsamt Forchheim informiert.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf anzuzeigen, sie sind unverändert zu belassen.

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunduntersuchungen abgeklärt werden, ob Stauwasser vorhanden ist. Bei Stauwasser sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Bezüglich des Umgangs mit Oberflächenwasser ist die aktuelle Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim maßgeblich. Die Möglichkeit einer Versickerung ist zu prüfen.

Siehe DWA Merkblatt M153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
DWA-Arbeitsblatt A117 (Bemessung von Regenrückhaltebecken)
DWA-Arbeitsblatt A138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

8. Flächengliederung

allgemeines Wohngebiet	1.498 qm
Verkehrsfläche	<u>10 qm</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	1.508. qm

Forchheim 16.09.2013

Zedler
Referatsleiter

Dworschak
Amtsleiter

C. Stumpf
Sachbearbeiterin