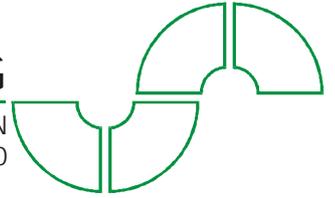


PLANUNGSGRUPPE STRUNZ INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG

BERATENDE INGENIEURE STADTPLANER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GEOGRAPHEN
96047 BAMBERG OTTOSTRASSE 11 TEL 0951-98003-0 FAX 0951-98003-40



BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan Nr. 1/2 – 1.8 – Änderung –
Forchheim Mitte, Bereich Hallenbad / Gärtnerei
mit integriertem Grünordnungsplan**

Stadt Forchheim

Satzung vom 24.05.2012

(in der Fassung vom 07.05.2012)

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
2	BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	4
2.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	4
2.2	Grundstücksverhältnisse	5
2.3	Baugrund	5
3	GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	6
4	VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	8
4.1	Verkehr	8
4.2	Wasserversorgung	9
4.3	Abwasserbeseitigung	9
4.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	9
5	UMWELTBERICHT	10
6	SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ	10
7	SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG	11
8	BETEILIGTE FACHSTELLEN	11
	ANLAGEN	
	ANHANG	

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der nordwestlich der Altstadt von Forchheim liegende Bereich mit dem alten Hallenbad und der Gärtnerei soll einer Wohnbebauung zugeführt werden, nachdem das Hallenbad aufgegeben und die Stadtgärtnerei umgezogen ist.

Vorbereitende Untersuchungen sind durchgeführt und am 19.04.2010 mit einer Sanierungssatzung abgeschlossen worden. Ein auf Grundlage dieser Untersuchungen erstellter städtebaulicher Entwurf für ein Wohngebiet mit verschiedenen Haustypen (Reihen-, Doppelhäuser, Stadtvillen), mit denen unterschiedliche Bevölkerungsgruppen angesprochen werden können, diente als Ausgangspunkt für einen entsprechenden Wettbewerb.

Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1/2 – 1.2 setzt für den Planbereich eine Schwimmhalle, eine Stadthalle mit Restaurant und entsprechende Stellplatzanlagen fest. Diese Planung widerspricht der geplanten neuen Nutzung; eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Die Aufstellung einer entsprechenden Bebauungsplan-Änderung hat der Stadtrat am 21.12.2010 beschlossen.

Eine erste informelle Bürger- und Trägerbeteiligung fand in der Zeit vom 19. bis 30.09.2011 statt.

Als Vorhabenträger tritt die Mauss Bau Erlangen GmbH & Co.KG zusammen mit dem Evangelischen Siedlungswerk Nürnberg (ESW) auf, die das Konzept der Gewinner des Wettbewerbs für das städtebauliche Konzept für den Planbereich (Büro Reimann & Krügel) umsetzen wollen. Die Aufplanung der im Innenbereich liegenden Baufläche soll im beschleunigten Verfahren über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgen, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, deren zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

Der Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplanes erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen und Gegebenheiten

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die entsprechende Fläche noch als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesen. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgt, ist gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das bestehende Biotop Nr. 6232-1321-000 im Stadtpark liegt weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs. Es wird lediglich in einem kleinen Ausläufer vom Geltungsbereich berührt (s. Anlage 1, vergl. Kap. 5).

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

21.12.2010	Aufstellungsbeschluss
05.12.2011	Billigungsbeschluss
23.12.2011	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
02.01. – 03.02.2011	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
12.03.2012	Auswertung, erneuter Billigungsbeschluss
30.03.2012	ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung
10.04. – 24.04.2012	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, zeitlich verkürzt
23.03. – 24.04.2012	erneute Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
07.05.2012	Auswertung
24.05.2012	Satzungsbeschluss
08.06.2012	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bauleitplan-Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

2.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	durch Teile der Flur-Nr. 3623/1 (Basteistraße)
Im Osten:	durch die Flur-Nrn. 591/3 (Philosophenweg), 591/311, 591/312, 591/366, 591/367, 591/383, 591/600 (von-Brun-Str.) und Teile der Flur-Nr. 3623/1 (Basteistraße)
Im Süden:	durch Teile der Flur-Nr. 591/3 (Philosophenweg) und Teile der Flur-Nr. 607/2 (Sattlertorstraße)
Im Westen:	durch Teile der Flur-Nrn. 607/2 (Sattlertorstraße) und 3620/2 (Merowingerstraße)

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 3621 und 3623/2 sowie Teile der Flur-Nrn. 591/3 (Philosophenweg), 607/2, 3620/2 und 3623/1 der Gemarkung Forchheim mit einer Fläche von 1,9792 ha.

Es ist vorgesehen, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aufzuplanen.

2.2 Grundstücksverhältnisse

Die betroffenen Flur-Nrn. befinden sich in Privateigentum; der Vorhabenträger hat darüber die Verfügungsgewalt.

2.3 Baugrund

Das Baugebiet liegt auf quartären Terrassenschottern des Regnitztals. Dabei ist der kleinere nordwestliche Teil jungalluvialer Talboden (jüngere Auenterrasse), der größere südwestliche Bereich hingegen diluviale Vorterrasse (holozäner Flussschotter, ältere Auenterrasse).

Eine Altlastenerkundung vom Ingenieurbüro Schulze & Lang vom 14.12.2011 liegt vor und kann bei der Stadt Forchheim eingesehen werden¹. Danach sind im Gebiet großflächige Auffüllungen festgestellt worden. Diese sind z. T. als Z1.1-Material nach LAGA M 20 einzuordnen, z. T. als Z0-Material. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Z1.1-Materials ist vertraglich mit dem Bau-träger zu regeln. Die endgültige Entsorgung bzw. Verwertung ist nachzuweisen.

Zum Schutz der künftigen Bewohner sind die künstlichen Auffüllungen im Bereich von möglichen Hausgärten und Kinderspielflächen abzutragen und durch unbelasteten Erdaushub zu ersetzen, möglichst in einer Mächtigkeit von 50 cm.

Das gesamte Areal ist durch die vorangegangene Nutzung deutlich anthropogen überprägt und in Teilen bereits versiegelt. Im Zuge des Abbruchs der alten Gebäude soll eine abbruchbezogene Schadstoffhebung durchgeführt werden. Die Abbrucharbeiten sollen fachgutachterlich begleitet werden. Es ist ein Abschlussbericht zu erstellen und Rücksprache mit dem Landratsamt zu halten.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises enthalten. Bei im Zuge der Bauarbeiten auftretenden Verdachtsmomenten ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Das Gebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im wassersensiblen Bereich (s. Anlage 1), so dass, vor allem bei Hochwassersituationen, hohe Grundwasserstände auftreten können. Daher wird darauf hingewiesen, dass tieferliegende Bauteile (z. B. Tiefgaragen, barrierefreie Zugänge, Lichtschächte) entsprechend angepasst ausgeführt werden sollen. Untergeschosse sind ausreichend gegen Grundwasser zu schützen.

Bei den Bauarbeiten möglicherweise zutage tretende Bodendenkmäler (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Im Bereich des Geltungsbereiches sind gegenwärtig jedoch keine schutzwürdigen Denkmäler bekannt.

¹ Die Altlastenerkundung liegt zur erneuten öffentlichen Auslegung als Anlage 4 zur Begründung vor.

3 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss dieser Einrichtungen wird vorgenommen, da sie nicht dem zur Anpassung an die umgebende Bebauung angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Reihen- und Doppel- / Einzelhäuser (Bereich Mauss Bau GmbH) die Grundfläche der baulichen Anlagen als Ergebnis einer intensiven Untersuchung und dezidierten Einzelfallbetrachtung festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche anstelle einer Grundflächenzahl erfolgt vor dem Hintergrund der besonderen städtebaulichen Herausforderung, der innerstädtischen Lage mit dem fachlichen Ziel der Verdichtung und im Hinblick auf die immer wichtiger werdende Frage der Verringerung des Versiegelungsgrades bebauter Flächen (effektive Flächennutzung). Die Festlegung der Grundfläche erfolgt, um das städtebauliche Ziel der einheitlichen Bebauung mit einer einheitlichen Bauart in innerstädtischer verdichteter Lage mit einer hohen städtebaulichen und sozialökologischen Kompetenz umsetzen zu können.

Für die Mehrfamilienhäuser (Bereich ESW) erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (unter Anrechnung der Tiefgaragen) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 bis 1,2 (je nach Geschossigkeit).

Des Weiteren wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Bereich der Reihen- bzw. Doppel-/Einzelhäuser sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, für die Mehrfamilienhäuser drei (nur im Nordwesten) bzw. vier Vollgeschosse (alle übrigen Mehrfamilienhäuser) zulässig. Diese Festsetzungen sind das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung und dienen der optimalen Einpassung der geplanten Gebäude in den umgebenden Siedlungsbestand. Darüber hinaus ermöglichen sie eine optimale Ausnutzung der nicht vermehrbaren Ressource Boden.

Zur Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude wird die Außenwandhöhe bei der 2-geschossigen Bebauung mit 7,00 m, bei der 3-geschossigen Bebauung mit 10,50 m und bei der 4-geschossigen mit 12,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Mittelachse des Hauses senkrecht zur Verkehrsanlage.

3.3 Bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zugelassen. Damit soll eine Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss sowie die Nutzung von Teilflächen als Dachterrasse ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

Es wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass Baukörper mit bis zu 50 m Kantenlänge zulässig sind. Festgesetzt sind Bereiche für Einzelhäuser, für Doppelhäuser und für Hausgruppen. Damit wird eine flexible und vielschichtige Bauweise ermöglicht und ein lebhaftes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen.

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Zäune sind ohne Sockel auszuführen, um eine Durchlässigkeit für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren.

Die Vorgärten der Baufelder 1 bis 11 dürfen aufgrund des geringen Platzangebotes nicht eingefriedet werden.

Für die Baufelder 12 bis 16 wird eine Einzäunung von 1,0 m Höhe in einem Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Grenze einschließlich einer Vorpflanzung mit einer Hecke mit maximal 1,50 m Höhe zum Platz wie auch zum Stadtpark festgesetzt. Pflanzenarten sind der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Mit dieser Regelung der Einfriedung wird zum Einen der Schutz der Privatsphäre – vor allem der Erdgeschoss-Wohnungen – und zum Anderen eine Durchlässigkeit bezüglich Frischluftaustausch und Grünvernetzung zwischen der geplanten Platzfläche über die Privatgärten zum öffentlichen Stadtpark sichergestellt (s. nachfolgende Grafik).



Bei Reihen- und Doppel-/Einzelhäusern können im Terrassenbereich der Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen Sicht- und Schallschutzwände auch als Mauern errichtet werden, wobei die Höhe auf max. 2,00 m und die Länge auf max. 3,00 m begrenzt ist.

Im Geschosswohnungsbau sind Einfriedungen zum verkehrsberuhigten Bereich zulässig.

Im Gebiet kommt es zwischen den Baurechten zu Überschneidungen der Abstandsflächen. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden hier Außenwände zugelassen, deren Abstandsfläche geringer als 1 H ist, sich jeweils auf das Nachbargrundstück erstreckt und sich so mit der

dortigen Abstandsfläche überschneidet. Die Abstandsfläche von mindestens 3 m ist jedoch eingehalten. Belichtung und Besonnung werden nicht beeinträchtigt.

Für die Baufelder 12-16 sind untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Dachterrassenüberdachungen, Windfänge, Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m außerhalb der Baugrenze zulässig, um eine qualitätvolle Bebauung bei stringenter Ausnutzung der Ressource Boden zu ermöglichen.

4 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden über die Basteistraße bzw. von Süden über die Sattlertorstraße. Für die Mehrfamilienhäuser ist zudem die Zufahrt zur Tiefgarage über die Von-Brun-Straße möglich.

Relativ zentral im Gebiet liegt eine platzartige Aufweitung, in die die nördliche und die südliche Zufahrt münden. Dieser Platzbereich ist jedoch nur für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge (z. B. Feuerwehr) befahrbar, ansonsten wird die Durchfahrt durch umklappbare Poller verhindert. Hinsichtlich der Aufstellsicherheit von Feuerwehrfahrzeugen wird berücksichtigt, dass die Flächen tragfähig ausgebildet werden (ausreichend Schotterrasen oder Rasengittersteine), eine feste Oberflächengestaltung ist aber nicht erforderlich. Eine über der Tragschicht liegende andersgeartete Platzgestaltung ist möglich, sofern die Tragfähigkeit gewährleistet ist.

Die Verkehrsraumgestaltung im nördlichen Bauabschnitt sieht vor, dass neben der baulich abgehobenen Anordnung der privaten Stellplätze die Einmündungen der privaten Erschließungswege sowie die beidseitigen Standorte großkroniger Bäume zur Verkehrsberuhigung beitragen und dieser Verkehrsraum überdies im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgewiesen wird. Damit sind die Voraussetzungen für ein gefahrloses Miteinander von motorisiertem und nicht-motorisiertem Verkehr gegeben.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie Stellplätze (auch als Carports oder Garagen möglich), vorwiegend am Rand des Baugebietes liegend, vorgesehen. Der Innenbereich des Quartiers ist damit weitgehend verkehrsberuhigt. Die Ausfahrt der südlichen Tiefgarage wird baulich so gestaltet, dass eine verkehrlich eindeutige Unterordnung der Tiefgaragen-Ausfahrt ersichtlich wird. Gleiches erfolgt mit der Einmündung der Erschließungsstraße in die Sattlertorstraße.

Die Stellplatzung der Stadt Forchheim wird berücksichtigt. Alle erforderlichen Stellplätze für das Plangebiet werden innerhalb desselben nachgewiesen. Durch deren Anfahrbereiche entfallende, bisher kostenlose Stellplätze im öffentlichen Straßenraum können nicht in vollem Umfang erhalten bleiben. Die Stadt verweist diesbezüglich auf ihr Parkbewirtschaftungssystem mit ausreichendem Stellplatzangebot in attraktiven Lagen zum Stadtzentrum.

Zwischen den einzelnen Bauzeilen liegen fußläufige Verbindungswege, die die einzelnen Häuser erschließen sowie die Anbindung zur westlich liegenden Merowingerstraße bieten. Nach Osten ist über einen solchen Weg auch die Anbindung an den Philosophenweg im Bereich des Stadtparks und in Richtung Altstadt gegeben. Die fußläufigen Verbindungswege innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung so ausgebildet, dass sie als Fußwege erkennbar sind. Ein Befahren dieser Wege durch Kfz ist nur im Ausnahmefall gestattet.

Die Verkehrsführung im Bereich Basteistraße soll dahingehend abgeändert werden, dass die Busparkplätze an den Nordrand der Basteistraße verlagert werden und die Fahrbahnfläche südlich davon vorbeigeführt wird. Somit rückt die Verkehrsfläche der Basteistraße an den Einmün-

dungsbereich der zentralen Verkehrserschließung des Plangebietes heran. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf den Bebauungsplan.

Die Anpassung der Parkbucht in der Merowingerstraße erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Ebenso wird auch die geplante Fußwegbeziehung vom Stadtpark zur Merowingerstraße niveaugleich mit dem dortigen Gehweg ausgebildet, der jedoch aufgrund der nördlich und südlich vorzunehmenden Absenkung des Gehweges bautechnisch den Anforderungen angepasst wird.

Die Stadt strebt auch im Bereich des Einmündungsbereiches der Merowingerstraße in die Sattlertorstraße/Karolingerstraße eine Umplanung im Sinne des Verkehrsgutachtens des Büros Planwerk, Nürnberg, (s. Anlage 3) an. Gleiches gilt für die Knoten Bamberger Straße/von-Brunnstraße.

Gemäß dem Verkehrsgutachten des Büros Planwerk ist das künftige neue Verkehrsaufkommen für das vorhandene Straßensystem verträglich. Es werden rund 670 neue Kfz-Fahrten pro Tag entstehen, die sich auf das vorhandene Straßennetz verteilen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die in den bestehenden Straßen befindlichen Leitungen. Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung ist sichergestellt.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Dabei wird an den Kanal im Norden in der Basteistraße sowie im Süden an den Hauptentwässerungskanal im Philosophenweg angeschlossen.

Lediglich die Entwässerung des Erdgeschosses erfolgt im Freispiegel. Für tieferliegende Räume sind ggf. Hebeanlagen vorzusehen.

Alles auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft anfallende Regenwasser ist an die Entwässerungsleitung anzuschließen. Ausnahme bilden Nebenflächen wie Terrassen und private Stellplätze, die im Grundsatz ebenfalls an die Entwässerungsanlage anzuschließen sind, aber oberflächlich offenporig gestaltet werden können (zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine).

Der Bau von Zisternen zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung ist zulässig.

4.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationseinrichtungen wird durch die Deutsche Telekom oder ein anderes entsprechend geeignetes Unternehmen sichergestellt. Bestehende Telekommunikationseinrichtungen dürfen nicht überbaut werden; ein gegebenenfalls erforderlicher Umbau ist mit der Deutschen Telekom rechtzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Die Nahwärmeversorgung erfolgt mittels Erdgas über ein Blockheizkraftwerk, welches zwischen den beiden nördlichen Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist.

5 UMWELTBERICHT

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Den Belangen des Umweltschutzes wurde dahingehend Rechnung getragen, dass eine Betroffenheit von Schutzgebieten und / oder Biotopflächen abgefragt wurde. Dies ergab, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Schutzgebiete (Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile) in Anlehnung an Art. 13 und 15 BayNatSchG in Verbindung mit den §§ 23, 24, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG vorliegen. Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen, ebenso Vorgaben, welche sich durch die Betroffenheit wasser-sensiblen Bereiches ergeben.

FFH- und SPA-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Im Westen ergibt sich formal eine Überschneidung mit dem als „Park / Hain / Grünanlage mit Baumbestand“ kartierten Biotop 6232-1321-000 des Stadtparks. Da die Flächenabgrenzung jedoch auch die Flächen des befestigten Zufahrtsweges sowie einen kleinen, undefiniert erscheinenden Teilbereich des nordwestlich der Zufahrt gelegenen Gehölzbestandes einschließt, scheint es sich um einen Darstellungskonflikt (keine flächenscharfe Abgrenzung) zwischen Biotopbegrenzungslinie und tatsächlich existierendem Biotop zu handeln. Gemäß Lebensraumbeschreibung der Biotopkartierung wird durch die Begrenzung der Bereich des Stadtparks als Biotop definiert. In diesen Bereich wird im Rahmen der Baumaßnahme nicht eingegriffen.

Da anhand von Luftbildauswertung und einer Ortsbegehung die Angaben der Schutzgebietsabfrage bestätigt wurden und demnach weder Schutzgebiete noch „reale“ Biotopflächen betroffen sind, ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch das Bauvorhaben zu rechnen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Anhang).

6 SONSTIGE MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden Baumpflanzungen auf Privatgrund sowie im Verlauf der inneren Erschließungsstraße festgesetzt. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze tragen zur Auflockerung des Straßenraums bei.

Die Sammlung von Regenwasser in Zisternen sowie dessen Nutzung als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) zum Schutze der Ressource Wasser ist zulässig.

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodulen, zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes ist zulässig.

Von den im Baugebiet geplanten Tiefgaragen sowie von den oberirdischen Stellplätzen können Lärmemissionen ausgehen. Diese sind im Hinblick auf die Lage im Wohngebiet und die umgebenden Wohngebiete als sozialadäquat zu bezeichnen, das heißt, sie entsprechen den im Gebiet üblicherweise vorkommenden Emissionen, die von jedem Bewohner auch selbst verursacht werden und daher auch zu dulden sind.

Dennoch sind Tiefgaragentore und –zufahrten nach dem Stand der Technik lärmarm auszubilden. Die Ein- und Ausfahrtsrampen sind vollständig einzuhausen. Die Innenwände und –decken im Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampen sind mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Im Bereich der Ein- und Ausfahrt darf kein Fahrbahnbelagswechsel vorgenommen werden. Die Tore müssen leicht gängig sein und die Führungsschienen dürfen keine Klapper- und

Schleifgeräusche verursachen. Ansaug- und Ausblasöffnungen einer Lüftungsanlage für die Tiefgaragen sind mit ausreichend dimensionierten Schalldämpfern zu versehen.

Mit diesen Maßnahmen sind die zu erwartenden Emissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Auf das Gebiet wirkt Verkehrslärm von der westlich verlaufenden Autobahn A 73 ein. Gemäß einer Untersuchung der Autobahndirektion Nordbayern wird für das Prognosejahr 2020 mit einer durchschnittlichen Tagesverkehrsstärke (DTV) von 50.000 Kfz/24 h gerechnet. Mit dem vorhandenen Lärmschutz auf der Ostseite der Autobahn (Lärmschutzwand mit 4 m Höhe) ist im Gebiet zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) eine Belastung von 49 bis etwas über 54 dB(A) zu erwarten (s. Anlage 2).

Da über den Bebauungsplan keine Erhöhung des aktiven Schallschutzes entlang der Autobahn festgelegt werden kann, und da sich aus städtebaulichen wie auch aus architektonischen Gründen kein aktiver Schallschutz am Gebietsrand errichten lässt, wird auch im Hinblick auf die bereits bestehende und wesentlich näher an der Autobahn liegende Bebauung lediglich passiver Schallschutz festgesetzt. So sind grundsätzlich in schutzbedürftige Räume Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Von der Schallschutzmaßnahme der Anordnung ruhebedürftiger Räume auf der von der Autobahn abgewandten Gebäudeseite muss aufgrund der geringen Gebäudebreite, die keine entsprechende Variabilität bei der Raumanordnung anbietet, Abstand genommen werden. Überdies schirmen sich die an die westlichen Reiheneckhäuser anschließenden Reihenhäuser in Richtung Autobahn selbst ab.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dürfen folgende, die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe im Bebauungsgebiet für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden: Kohle, Torf, nicht naturbelassenes Holz, Stroh sowie Produkte aus diesen Stoffen.

7 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG

Zunächst erfolgt der Bau der Schmutz- und Regenwasserentsorgungseinrichtungen. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit ihm werden auch alle sonstigen Einrichtungen verlegt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich der Stadt Forchheim gegenüber im Durchführungsvertrag zur Erbringung der Erschließungsarbeiten und Übernahme der Kosten.

8 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Bebauungsplan-Verfahren werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

1. Landratsamt Forchheim, SG 46 (4-fach)
2. Landratsamt Forchheim, FB 14 ÖPNV
3. Staatliches Gesundheitsamt Forchheim
4. Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanung
5. Staatliches Bauamt Bamberg
6. Wasserwirtschaftsamt Kronach
7. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Nürnberg
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof
9. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
10. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Bayreuth
11. Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
12. Freiwillige Feuerwehr, z. H. Herrn Polster Reinhardt

13. Polizeiinspektion Forchheim
14. GWS Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft mbH Forchheim
15. Stadtwerke Forchheim (2-fach)
16. Amt 60, Bauverwaltung
17. Amt 64, Tiefbau - Straßenbau
18. Amt 60/602 Erschließungsbeitragsrecht
19. Amt 61, Stadt- und Verkehrsplanung
20. Amt 13, Ordnungsamt
21. Amt 50, Öffentliches Grün
22. Amt 10, Liegenschaftsverwaltung
23. Amt 10, Bürgermeisteramt
24. Amt 10, SG Tourist Information
25. Mauss Bau Erlangen GmbH & Co.KG
26. ESW Bauplanung GmbH

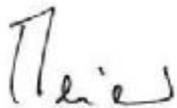
Nachbargemeinden

27. Markt Eggolsheim
28. Gemeinde Hallerndorf
29. Gemeinde Hausen
30. Gemeinde Kirchehrenbach (über VG Kirchehrenbach)
31. Gemeinde Pinzberg (über VG Gosberg)
32. Gemeinde Poxdorf
33. Gemeinde Weilersbach
34. Gemeinde Wiesenthau (über VG Gosberg)

Der Bebauungsplan mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:
Bamberg, den 05.12.2011
Ergänzt am 12.03.2012
Ku-11.089.7

Für den Fachbereich
Landschafts- und Grünplanung:



Meier

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:
i. A.



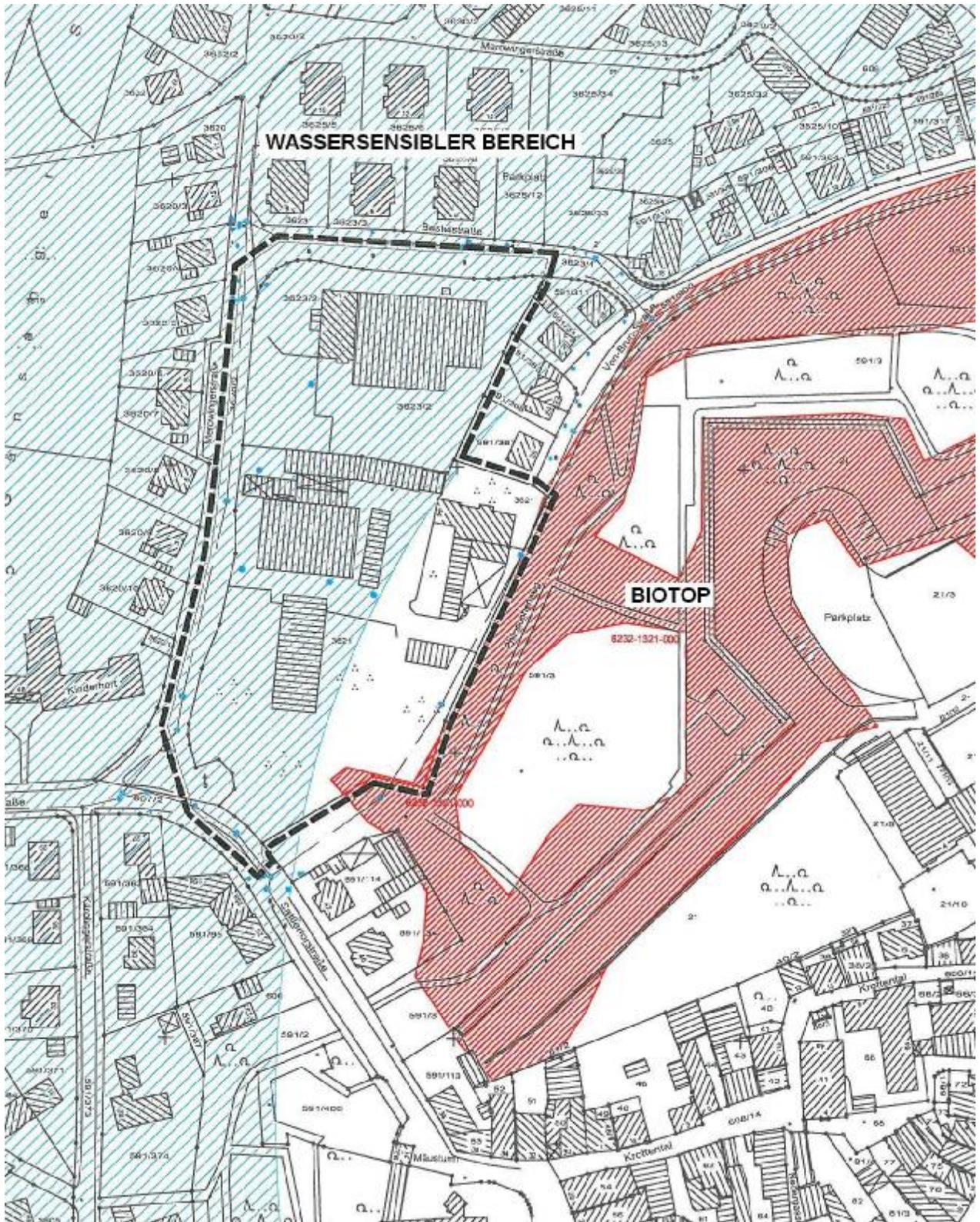
Kutzner

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
(0951 / 9 80 03 - 0



Schönfelder

Anlage 1: Lageplan Wassersensibler Bereich und Biotop²



² Die Karte ist aufgrund ihres Maßstabs nicht zur Ermittlung der Betroffenheit einzelner Grundstücke geeignet

Anlage 2: Verkehrslärm Bundesautobahn A 73: Isophonen (nachts) im Jahr 2020

