

Begründung und Erläuterung

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG für den Teilbebauungsplan Nr. 2/1.1 im Gebiet nordwestlich der Kreuzung "B4/ B 470."

Das vorgenannte Gebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiese), als Lagerfläche und als gemischtgewerbliches Wohngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzungen sind durch die Entwicklung überholt und bedürfen einer Richtigstellung. Im Jahre 1966 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt um die optimale Bebauungsmöglichkeit für dieses Gebiet zu erreichen. Es wurde beschlossen den 1. Preis der zukünftigen Bauleitplanung zu Grunde zu legen. In diesem 1. Preis war für den Bereich des vorliegenden Teilbebauungsplanes eine geschäftliche Nutzung der Gebäude vorgesehen. Diese konnte im vorliegenden Teilbebauungsplan beibehalten werden. Hingegen mußten die Bauflächen in Anpassung an das Raumprogramm des Bauträgers verändert werden. Das Bauvorhaben soll nun schnell verwirklicht werden. Deshalb beschloß der Stadtrat in seiner Sitzung vom 1.3. 1973 die Aufstellung des Teilbebauungsplanes. In der gleichen Sitzung wurde der vorliegende Entwurf des Teilbebauungsplanes in der Fassung vom 19.2.. 1973 gebilligt.

Das Plangebiet ist ca. 1,24 ha groß und uneben (altes Bett des LDM-Kanal). Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils an der Kreuzung B4/B 470. Das Gebiet liegt lage- und verkehrsmäßig zentral in der Stadt.

Als Nutzungsort ist ein Mischgebiet, in der offenen und geschlossenen Bauweise, vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Geschosszahl und die Baugrenze nach oben abgegrenzt.

Das Gebiet ist erschlossen. Entlang den Bundesstraßen sind noch Straßenverbreiterungen, verbunden mit einer Neuanlegung der Gehsteige, durchzuführen. Die BÜgstraße ist noch auszubauen. In die BÜgstraße wird noch ein Abwasserkanal (Hauptsammler) verlegt.

Bei Tiefgründungen bzw. Unterkellerungen sind die speziellen Grundwasser- und Bodenverhältnisse mit eventuell erforderlichen Vorsichtsmaßnahmen zu begegnen. Der Baugrund besteht aus nichtbindigen Material.

Herstellungskosten für noch durchzuführende Erschließungsmaßnahmen:

1. Grunderwerb einschließlich Vermessung,
Entschädigung und dgl.

ca. 1700 qm x 25,00 = 42.500,-- DM

2. Verkehrsflächen
einschl. Gehsteig - und Grünflächen

ca. 4700 qm x 40,00 = 188.000,-- DM

3. Abwasserkanal (Hauptsemmelr)

ca. 190 m x 1300,00 = 247.000,-- DM

4. Sonstiges
Nebenkosten und Unvorhergesehenes

geschätzt = 22.500,--DM

Herstellungskosten gesamt: 500.000,-- DM

Forchheim, den 22.2. 1973
STADT FORCHEIM
- Stadtbauamt -