

STADT FORCHHEIM  
- Stadtbauamt -  
612/G1  
FlA 15.09.92/t

**Bebauungsplan (Änderung) Nr. 2/1-4.1 für das Gebiet Forchheim, Ecke Adenauerallee/Bügstraße, Grundstück Fl.Nr. 617**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Die GWS-Forchheim, Besitzer des Grundstückes Fl.Nr. 617 mit einer Gesamtfläche von 7.012 m<sup>2</sup>, beantragte auf einer ca. 32 m x 41 m großen Freifläche zwischen der vorh. aufgelockerten Bebauung die Festsetzung eines weiteren Baurechts zur Errichtung eines Wohnhauses für 8-10 Sozialwohnungen.
- 1.2 Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet diesen Antrag, da er sich mit den Zielen der städtebaulichen Entwicklung in Einklang bringen läßt und durch ein weiteres Baurecht dem dringenden Wohnraumbedarf (v.a. Sozialwohnungen) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.
- 1.3 Im wirksamen Flächennutzungsplan für die Stadt Forchheim ist der o.g. Bereich als Wohnbaufläche, Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO dargestellt.
- 1.4 Für das Gebiet Forchheim nördlich der Adenauerallee zwischen RMD-Kanal und Bügstraße mit dem o.g. Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2/1-4 aus dem Jahre 1975.
- 1.5 Die Art der baulichen Nutzung ist als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Vorgaben, Lage und Bestand des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt in Forchheim, Ecke Adenauerallee/Bügstraße, umfaßt den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 617 und ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2/1-4 mit zweigeschossigen Wohnhausblöcken in aufgelockerter Anordnung bebaut, wobei zwischen den Wohnhausblöcken eine Freifläche von ca. 32 m x 41 m besteht.
- 2.2 Das Grundstück Fl.Nr. 617 ist eben und liegt bei 258,00 m ü. NN.
- 2.3 Die vorhandene Bebauung in dem Gebiet wird geprägt durch zweigeschossige Wohnblöcke ansteigend nach Westen bis zu siebengeschossigen Wohnungsbauten.
- 2.4 Von Seiten der Autobahndirektion in Bezug auf die BAB A 73 sind folgende Auflagen zu beachten:

- Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die von der BAB A 73 eingesehen werden können.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Für die BAB A 73 wird eine Prognosebelastung für 2000 von 50.000 Kfz/24 Std. Lkw-Anteil Tag/Nacht 15/25% angegeben. Hier besteht ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand.

2.5 Für die Adenauerallee (B 470) liegt eine Lärmkarte mit den berechneten Emissionspegel LME für Straßenverkehr für das Jahr 2000 vor. Die aktuellen Belastungswerte von 1990 sind Tag/Nacht 1.086/181 Kfz/h, Lkw-Anteil 3,7/4,6% Tag/Nacht.

2.6 Nach den Wasserspiegelberechnungen für den MD-Kanal ist das HW 1000 mit 256,00 m ü.NN zu berücksichtigen. Alle Gebäudeteile unter 256,80 m ü.NN sind daher absolut wasserdicht auszuführen, da der Grundwasserspiegel ebenfalls mit dieser Höhe angenommen werden kann.

### 3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

3.1 Das Plangebiet wird, da Störungen der Wohnruhe durch Verkehrslärm nicht auszuschließen sind, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

3.2 Durch die Einpassung eines weiteren Baurechtes auf der Freifläche zwischen den vorh. Wohnblöcken ist die städtebauliche Struktur der Umgebung gewährleistet.

3.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit Anzahl der Geschößzahl bestimmt.

Die zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche bildet dabei die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines 3-geschossigen Wohnhauses. Um das Planungsziel zu erreichen, werden verminderte Abstandsflächen zugelassen. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung ist gewährleistet.

3.4 Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Bögstraße. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht notwendig.

3.5 Die für die vorh. und geplanten Wohneinheiten nachzuweisenden Stellplätze werden schwerpunktmäßig auf dem nördlichen Grundstücksteil angeordnet.

### 4. Grünordnung

4.1 Zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Maßnahmen durch die Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen und zum Pflanzen von heimischen Laubbäumen getroffen.

4.2 Auf dem westlichen Grundstücksteil sind Mietergärten vorgesehen.

5. Immissionsschutz

Nach einer vorliegenden Lärmkarte auf Grundlage der prognostizierten Straßenbelastung für das Jahr 2000 werden für die Adenauerallee (Abstand zur Fahrbahnachse 25 m) Emissionspiegel von 68 dB (A) tags, und 61 dB (A) nachts ermittelt. Von der tangierenden Siedlungsstraße - Bögstraße- im Osten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die besondere Maßnahmen erforderlich machen würden.

Durch die ermittelten Emissionspegel werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts überschritten.

Soweit eine lärmabgewandte Orientierung von Wohnräumen nicht möglich ist, werden Schallschutzfenster erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

- 6.1 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
- 6.2 Kosten für Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen für die Stadt nicht an.
- 6.3 Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung auf den Grundstück Fl.Nr. 617 nichts entgegen.

Forchheim, 11.01.1993

Aufgestellt

Stadtbauamt  
i.A.

  
Bock

  
Walz

  
Leuthe