

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2/3-1.2.1 Forchheim-Nord
Gebiet Untere Keller Straße, Bereich zwischen der Unteren Kellerstraße, der
Schlachthofstraße und der Haidfeldstraße**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele**
- 2. Lage des Planungsgebietes**
- 3. Planungsgrundlagen und planungsrechtliche Situation**
- 4. Flächennutzungsplan**
- 5. Städtebauliche Planung**
- 6. Verkehrliche Anbindung**
- 7. Lärmsituation/Immissionsschutz**
- 8. Grünordnung**
- 9. Umweltbericht**
- 10. Ver- und Entsorgung**
- 11. Kosten**
- 12. Flächenbilanz**

1. Anlass und Ziele

Der Stadt Forchheim – Stadtbauamt – liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans für die Fl.Nrn 1527, 1527/7 und 1526/1, Gem. Forchheim vor. Dem Antrag beigefügt ist eine Entwurfsskizze für die beabsichtigte neue Nutzung (siehe Anlage). Gemäß der vorgelegten Skizze soll die Erwerbsgärtnerei aufgegeben werden und auch ein Teil der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen künftig anderweitig genutzt werden. Es ist vorgesehen, in dem Bereich zwischen der B 470 und der Haidfeldstraße einen Lebensmittel-Vollsortimenter sowie einen Backshop/Stehcafe unterzubringen.

Die derzeit zur Erwerbsgärtnerei gehörenden Betriebswohnungen sollen erhalten bleiben und weiterhin für Wohnzwecke nutzbar sein. Von den vorhandenen Wohngebäuden an der Schlachthofstraße soll die Haus-Nr. 6 einschließlich des Nebengebäudes abgebrochen werden, die beiden anderen Wohngebäude bleiben erhalten.

Der Antrag wurde in der Sitzung des Planungsausschuss (PLUA) am 11.12.2006 (STR. 21.12.06) vorgestellt. In gleicher Sitzung wurde die vorgesehene Entwicklung von Mischgebietsflächen im Planbereich als Entwicklungsziel gebilligt.

2. Lage des Planungsgebietes

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um die Flächen, die im Westen durch die B 470 begrenzt werden, im Osten durch die Haidfeldstraße und im Norden durch die Schlachthofstraße. Das Plangebiet ist eben und umfasst etwa eine Größe von 8400m². Es liegt im südlichen Randbereich des durch Wohnstruktur geprägten Stadtteils Forchheim Nord. Abgesehen von den Erschließungsstraßen befinden sich die Flächen in Privatbesitz

3. Planungsrechtliche Situation und bisheriger Verfahrensablauf

Die Grundstücke liegen teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/3-1.2 aus dem Jahr 2001. Die dort festgesetzte Nutzung ist teilweise Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erwerbsgärtnerei“ und teilweise „Allgemeines Wohngebiet“. Der o.g. Bebauungsplan Nr. 2/3-1.2 wurde u.a aufgestellt, um eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnnutzung zu ermöglichen. Diese konnte jedoch trotz mehrjähriger Bemühungen nicht umgesetzt werden, so dass die rechtlich mögliche Wohnnutzung aus dem B-Plan Nr. 2/3-1.2 bis heute nicht besteht.

Der nördliche Geltungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/3 aus dem Jahr 1961. In diesem ist „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 1526 wird seit vielen Jahren als Erwerbsgärtnerei genutzt.

Entlang der B470 zieht sich ein zum großen Teil außerhalb des Planungsgebietes liegender Gehölzbestand, der sich auf der Fl.Nr. 1551/11 im Plangebiet fortsetzt.

Bisheriger Verfahrensablauf

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes	13.07.2006
- Aufstellungsbeschluss und Billigungsbeschlussvorentwurf	Planungs- und Umweltausschuss (PLUA) 11.09.2006 StR 28.09.2006 TOP wurde abgesetzt
- Erneuter Beschlussvorschlag Aufstellungsbeschluss B-Plan Billigungsbeschluss Vorentwurf	PLUA 11.12.2006 einstimmige Befürwortung StR 21.12.2006 Tagesordnungspunkt wird abgesetzt

- Erneute Behandlung StR mit Beschluss	25.01.2007
- Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt	10.02.2007
- Öffentliche Auslegung Bürgerbeteiligung	19.02.2007 – 06.03.2007
- Anschreiben Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung	30.01.2007
- Frist für die Trägerbeteiligung	30.01.2007 – 02.03.2007
- Vorstellung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der TÖB sowie der vorliegenden Gutachten (Verkehr und Lärm) mit Beschluss zu einer Informationsveranstaltung	PLUA 16.07.2007
- Informationsveranstaltung	24.07.2007
- Bekanntgabe der Ergebnisse der Informationsveranstaltung und Beauftragung der Verwaltung zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung der Gutachten und Stellungnahmen	PLUA 02.08.2007
- Beschluss zur Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes (EHK) und zur Aussetzung von Bauleitplanverfahren die Einzelhandelsprojekte beinhalten bis hinreichende Erkenntnisse aus dem EHK vorliegen	PLUA 10.09.2007 StR 27.09.2007
- Vorstellung Entwurf EHK und Billigung EHK zur Öffentlichkeitsbeteiligung	PLUA 14.04.2008 StR 24.04.2008
- Vorstellung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes inkl. eines Gutachten zur Einzelhandelssituation für den Planbereich Beschlussvorschlag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB und der Trägerbeteiligung nach § 4(2) BauGB	PLUA 09.06.2008

4. Flächennutzungsplan

Die Darstellung im wirksamen FNP/LP ist für die Flächen entlang der B 470 Grünfläche, für den übrigen Bereich: Wohnnutzung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Städtebauliche Planung

Das Stadtbauamt hat, aufbauend auf den vorliegenden Antragsunterlagen, einen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet. Dieser sieht für den Gesamtbereich die Ausweisung von Mischgebietsflächen vor. Innerhalb der Mischgebietsfläche wird jedoch eine Differenzierung vorgenommen (MI 1, MI 2, MI 3). Die Differenzierung ist notwendig, um den verschiedenen Nutzungsabsichten im Planbereich gerecht zu werden. Zum einen wird ein Teil des bestehenden Wohnbaubestandes neu überplant (MI 1). Die Festsetzungen dafür sind auf den Bestand mit gewissen Erweiterungsmöglichkeiten ausgelegt.

Im Kern des Planbereiches ist die Unterbringung eines Betriebes vorgesehen. Deswegen ändern sich in diesem Bereich die Festsetzungen. Die Lage und Größe des Betriebes wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Geschossigkeit sowie die Lage der notwendigen Stellflächen werden ebenfalls geregelt.

Im Süden befinden sich Gebäude der derzeit vorhandenen Erwerbsgärtnerei. Diese werden auch der Gebietsart Mischgebiet neu zugeordnet. Die weiteren Festsetzungen bzgl. Ge-

schossigkeit und zulässiger Grundflächenzahl, orientieren sich an den östlich angrenzenden Bauflächen.

Insgesamt enthält der Bebauungsplan damit eine in drei Teilgebiete untergliederte Mischgebietsfläche, die den jeweiligen Bedürfnissen der geplanten bzw. zukünftigen Nutzung angepasst ist.

5.1 Einzelhandel

Das Bebauungsplanverfahren unterlag während des bisherigen Planungsprozesses einer differenzierten Betrachtung zum Thema Einzelhandel.

Zu Beginn des Planungsprozesses konnte die Stadt Forchheim auf ein Einzelhandelsgutachten und eine Markt- und Standortanalyse zu möglichen Einzelhandels-siedlungen in der Stadt Forchheim, der Fa. CIMA, aus dem Jahr 2001 zurückgreifen, welches in Teilbereichen im Laufe der letzten Jahre fortgeschrieben wurde. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens soll die Zulässigkeit von Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung gesteuert werden. Der Planbereich soll sich nicht als genereller Einzelhandelsstandort etablieren.

Die Wahl der Gebietsart (Mischgebiet) und die Festsetzung der Baugrenzen und damit die Definition der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen trägt dem Rechnung. Durch die Mischgebietsausweisung wird klargestellt, dass Einzelhandelnutzungen nur insoweit zulässig sind, als dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schränken das Bauvolumen im Planbereich ein.

Aufgrund der vorliegenden Antragsunterlagen besteht derzeit die Einschätzung, dass an dem Standort ein Lebensmitteleinzelhandel untergebracht werden soll, mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² sowie einer kleineren Verkaufsfläche für einen Backshop/Cafè. (Anmerkung: Im Laufe des Verfahrens wurde die in der Anlage zur Begründung dargestellte Planung überarbeitet. Die vorgesehene Verkaufsfläche eines möglichen Lebensmittelmarktes liegt nunmehr bei unter 800m²) Diese Art der Nutzung (in der angesprochenen Größenordnung) erscheint mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen grundsätzlich vereinbar. Unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung erscheint der Standort für ein Lebensmittelvollsortiment ebenfalls grundsätzlich verträglich. Deswegen werden als weitere Einschränkung der Mischgebietsfläche nur solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen die der Nahversorgung dienen.

Während des Bauleitplanverfahrens hat der Stadtrat der Stadt Forchheim beschlossen ein Einzelhandelskonzept (EHK) für die Gesamtstadt aufzustellen. (siehe dazu auch Verfahrensablauf) Die Auftragsvergabe dazu erfolgte an die Firma GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München. Gemäß Beschluss sind im Verfahren befindliche Bauleitpläne, die Einzelhandelnutzungen beinhalten auszusetzen, bis hinreichende Erkenntnisse aus dem EHK vorliegen, die eine Fortführung zulassen. Der Entwurf des EHK wurde in der Stadtratsitzung am 24.04.08 gebilligt und die Verwaltung beauftragt auf dieser Basis eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Im Mai 2008 wurde der Stadt Forchheim eine "Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Großen Kreisstadt Forchheim" von der Firma GMA, München vorgelegt. Diese Auswirkungsanalyse ist als Anlage Teil der Begründung. Das Gutachten betrachtet u.a die städtebauliche Einbindung des Standortes, die potentielle Nahversorgungssituation und die die Auswirkungen auf die Einzelhandels-situation der Stadt. Abschließend wird festgestellt, dass *„die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes darüber hinaus auch den Inhalten des aktuell im Abstimmungsprozess befindlichen Einzelhandelskonzepts der Stadt Forchheim entspricht.“*(aus: "Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Großen Kreisstadt Forchheim", GMA München; Mai 2008; Seite39)

Einzelheiten zu der o.g. Auswirkungsanalyse sind aus der Anlage zu entnehmen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen den Empfehlungen aus dem Einzelhandelsgutachten aus 2001 (siehe oben) und dem aktuell als Entwurf vorliegendem EHK. In Kenntnis der o.g. Unterlagen hat der PLUA der Stadt Forchheim beschlossen, das Bauleitplanverfahren fortzuführen.

6. Verkehrliche Anbindung

Für die Teilflächen MI 1 und MI 3 erfolgt die verkehrliche Anbindung über die angrenzenden Straßen (Schlachthofstraße bzw. Haidfeldstraße) in der heute schon existierenden Art und Weise. Für den Teilbereich MI 2, in dem auch die Unterbringung des Marktes vorgesehen ist, erfolgt die Ein- und Ausfahrt nur über die Schlachthofstraße. Der Bebauungsplan enthält dazu entsprechende Festsetzungen. Dazu soll die bisherige Einbahnstraßenregelung bis zu der geplanten neuen Ein- und Ausfahrt aufgehoben werden. In diesem ersten Teilbereich wird Begegnungsverkehr möglich sein. Die Einbahnstraßenregelung beginnt erst wieder ab der Hs.Nr. 8.

Die vorgesehene verkehrliche Anbindung hat zu zahlreichen Anregungen und Bedenken im laufenden Bauleitplanverfahren geführt. Diese wurden dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.07.2007 vorgestellt (Siehe dazu auch Sitzungsvortrag PLUA 16.07.07 Punkt 5, Drucksachen Nr. PLUA (6)-331-2007).

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken, wurde vom Vorhabensträger in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und in Kenntnis der Anregungen und Bedenken ein Verkehrsgutachten beauftragt.

Die Verkehrsuntersuchung vom 16.05.2007, durchgeführt durch Höhnen & Partner, beratende Ingenieure Bamberg ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, nachfolgend wird die Zusammenfassung wiedergegeben:

Zusammenfassung

Die verkehrliche Anbindung des neuen Vorhabens ist östlich der Einmündung der Schlachthofstraße in die Untere Kellerstraße geplant. Die Schlachthofstraße soll bis zur geplanten Parkplatzzufahrt im Gegenverkehr betrieben werden. Erst östlich dieser Zufahrt verbleibt die Ausweisung als Einbahnstraße Richtung Haidfeldstraße.

Schleichverkehr in Richtung Schlachthofstraße wird dadurch vermieden, dass eine ausreichende Erreichbarkeit des Vorhabens über das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz sichergestellt bleibt. Zudem wird durch die städtebaulich integrierte Lage insgesamt Verkehr vermieden, da Einkaufsfahrten in benachbarte Stadtteile bzw. Gemeinden entfallen und verstärkt nicht-Kfz-gebundene Einkäufe ermöglicht werden.

Die vorhandenen Gehwege in der Schlachthofstraße zum geplanten Vorhaben, sind aufgrund ihrer Breite als unattraktiv einzustufen. Die angesichts der gegebenen Baustrukturen fehlende Möglichkeit, diese innerörtlichen Fußwege auszubauen, spricht jedoch nicht gegen das Vorhaben, da ein Ausbau nicht zwingend erforderlich ist und durch Schaffung von direkten Zugängen zum Markt kompensiert werden kann.

Durch einen kleinen baulichen Eingriff im Bereich der Einmündung Bammersdorfer Straße (Schulweg) kann die Verkehrssicherheit in diesem Bereich deutlich verbessert werden.

Selbstverständlich sind mit dem höheren Verkehrsaufkommen längere Wartezeiten und Staulängen für verschiedene Verkehrsströme zu erwarten. Die durchgeführten verkehrstechnischen Berechnungen zeigen aber einen befriedigenden Verkehrsablauf für den untersuch-

ten Bereich auf. In Verbindung mit den beobachteten niedrigen Geschwindigkeiten, der umsichtigen Fahrweise der einzelnen Fahrzeugführer und der Freihaltung der notwendigen Sichtfelder, kann davon ausgegangen werden, dass die Ansiedelung des geplanten Plus-Marktes mit Bachshop-Cafe ohne negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit ist.

Aufgrund der prognostizierten Verkehrssteigerung in der Schlachthofstraße, zwischen Untere Kellerstraße und geplanten Parkplatzzufahrt, ist der vorhandene Straßenoberbau auf seine Eignung (Bauklasse) zu überprüfen.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung öffentlich erörtert.

Weiterhin wurden nach Vorlage des Verkehrsgutachtens erneut Stellungnahmen von den fachlich betroffenen Behörden (Polizei, Staatliches Bauamt Bamberg-Straßenbau) eingeholt. In Kenntnis der neuen Stellungnahmen und der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens hat der PLUA die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen

Soweit möglich enthält der Bebauungsplanentwurf Festsetzungen zur Regelung der verkehrlichen Situation. Die Möglichkeit der Ein- und Ausfahrt – speziell zur B470 und zur unteren Kellerstraße hin – wurde geregelt, sowie das Freihalten von Sichtdreiecken im Bereich der Schlachthofstraße. Diese Festsetzungen dienen der Verkehrssicherheit.

Weitere Maßnahmen wie der Umbau des Einmündungsbereiches der Bammersdorferstraße können nicht im anstehenden Bauleitplanverfahren geregelt werden, sondern sollen gemäß den im PLUA gebilligten Empfehlungen aus dem Verkehrsgutachten außerhalb des Verfahrens umgesetzt werden.

7. Lärmsituation/Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur B 470 ist mit erheblichen Lärmbelastigungen im Planbereich zu rechnen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 2/3-1.2, aus dem Jahr 1995, wurde die Immissionssituation bereits betrachtet. Aufgrund der damals zugrunde gelegten Werte (20.830 Kfz/d, 20 % Verkehrssteigerung, Lkw-Anteil 5 %, Geschwindigkeit 50 km/h) ergab sich nach den Berechnungen ein Beurteilungspegel von tags 62 dBA und nachts 55 dBA.

Die Emissions- bzw. Immissionssituation im Planbereich hat zu zahlreichen Anregungen und Bedenken im laufenden Bauleitplanverfahren geführt. Diese wurden dem Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.07.2007 vorgestellt (Siehe dazu auch Sitzungsvortrag PLUA 16.07.07 Punkt 5, Drucksachen Nr. PLUA (6)-331-2007).

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken, wurde vom Vorhabensträger in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und in Kenntnis der Anregungen und Bedenken ein Lärmgutachten beauftragt.

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung vom 19.04.2007, durchgeführt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, Nürnberg ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt. Einzelheiten sind dem Gutachten zu entnehmen, nachfolgend wird die Zusammenfassung wiedergegeben:

Zusammenfassung

Die Stadt Forchheim plant in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Harald Brunner, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/3 für den Teilbereich Nr. 2/3-1.2 und für eine nördlich davon liegende Fläche mit den Grundstücken, Flur-Nr. 1527, 1527/4 und 1527/5.

Für diese zu ändernde Fläche soll der Bebauungsplan Nr. 2/3-1.2.1 aufgestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet soll als Mischgebiet ausgewiesen und in 3 Teilflächen (hier: MI 1-MI 3) aufgeteilt werden.

Die auf den Teilflächen MI 1 und MI 3 bestehenden Wohngebäude bzw. Blumengeschäft sollen erhalten bleiben. Auf der Teilfläche MI 2 ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Fa. PLUS geplant.

Für den Bebauungsplan wurden schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen durchgeführt, in welchen die auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden Geräuschemissionen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und den weitergehenden Regelwerken untersucht und beurteilt wurden.

Die Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz des Bebauungsplanes sind im Abschnitt 8 zusammengefasst.

Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen an den Bebauungsplan bildet der Bericht des IB Sorge Nr. 9194.1 vom 24.05.2007.

Gewerbegeräuschemissionen (Lebensmittelmarkt)

Kundenparkplatz

Die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz sollen mit einem Straßenoberbelag aus Asphalt oder akustisch gleichwertigem Belag, d.h. keine Pflastersteine, hergestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt ist im Norden des Parkplatzes zu errichten.

LKW-Fahrverkehre und Ladetätigkeiten

Warenanlieferungen per LKW sind nur an den Werktagen (Montag – Samstag) im Beurteilungszeitraum tags (6.00 – 22.00 Uhr) durchzuführen. Dies beinhaltet, dass auch die An- und Abfahrt der Fahrzeuge nicht vor 6.00 Uhr bzw. nach 22.00 Uhr erfolgen darf.

Die Warenanlieferung soll an der Anlieferungsrampe an der Nordseite des Gebäudes erfolgen. Die Anlieferungsrampe ist einzuhausen. Im Bereich des Rolltores ist eine Torrandabdichtung zu planen.

Technische Anlagen

Der geplante Verflüssiger ist an der Nordfassade des Marktgebäudes im Bereich der Anlieferungszone aufzustellen.

Der maximale Schallleistungspegel des Gerätes darf den Wert von $L_{WAeq} = 70 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

Für den Fall, dass impuls- oder tonhaltige Geräuschanteile im Einzelfall unvermeidbar sind, sind zusätzlich Zuschläge gemäß TA Lärm zu berücksichtigen.

Variationen der vorstehend genannten Anforderungen sind möglich, bedürfen jedoch einer erneuten schallimmissionsschutztechnischen Überprüfung.

Verkehrsgeräuschemissionen

Sofern auf den Teilflächen MI 1 und MI 3 neue Wohngebäude errichtet werden sollen bzw. eine Nutzungsänderung der Teilflächen vorgesehen wird, sind zum Schutz der geplanten Aufenthaltsräume vor Verkehrsgeräuschemissionen Lärmschutzgrundrisse und ggf. ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

In o.g. Gutachten ist weiterhin ausführlich dargestellt wie die bestehenden Lärmsituation und im Verhältnis dazu die künftige Lärmsituation ist bzw. sein wird. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Landratsamt Forchheim Immissionsschutz) wurde die in der Zusammenfassung dargestellten Empfehlungen entwickelt.

Diese Empfehlungen wurden inhaltlich als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind die Fahrgassen von Parkplätzen mit einem Straßenoberbelag aus Asphalt oder einem akustisch gleichwertigem Belag auszuführen. Dabei wird dem Belang Immissionsschutz der Vorrang eingeräumt gegenüber naturschutzfachlichen Belangen. Zum Schutz der Wohnnutzung werden die LKW Anlieferzeiten im Planbereich auf den Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) eingeschränkt und besondere technische Anforderungen an die Ausgestaltung von Warenanlieferzonen gestellt. Ebenso enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und Unterbringung von technischen Anlagen.

Der Bebauungsplan enthält weiterhin Festsetzungen zum passiven Schallschutz (Schallschutzfenster, Lärmschutzgrundrisse) und ermöglicht den südlich gelegenen Bestandsgebäuden bauliche Anlagen zur Verbesserung der Lärmsituation zu errichten.

Die Ergebnisse der schallimmissionstechnischen Untersuchung wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung öffentlich erörtert.

Weiterhin wurde nach Vorlage der Untersuchung erneut eine Stellungnahme von der fachlich betroffenen Behörde eingeholt. In Kenntnis der neuen Stellungnahme und der Ergebnisse der Untersuchung hat der PLUA die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.

8. Grünordnung

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wurde aufgenommen und soweit städtebaulich erforderlich, als zu erhaltend festgesetzt. Er wird durch Pflanzgebote ergänzt bzw. abgerundet.

Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

Die Hainbuchenhecke entlang der östlichen Seite wird größtenteils erhalten.

9. Umweltbericht

Im Rahmen des Umweltberichtes werden gemäß § 1a Abs.6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft.

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden insbesondere folgende Unterlagen ausgewertet:

Sitzungsvortrag zum PLUA/Stadtrat am 11.12.2006/21.12.2006/16.07.2007

Bebauungsplanentwurf Nr. 2/3-1.2 (Stand 09.06.2008)

Landschaftsplan der Stadt Forchheim

Stadtbiotopkartierung Forchheim 2004-2006

Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim Juni 2003

Es wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Nutzungen im Untersuchungsraum durchgeführt.

9.1. Beschreibung der Inhalte, der wichtigsten Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans

Bezüglich des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Festsetzungen des Plans mit Angabe über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden wird auf die entsprechenden Kapitel dieser Begründung verwiesen.

Darüber hinaus gelten uneingeschränkt die aktuellen einschlägigen Fachgesetze sowie die in den Fachplänen dargelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Zeitgleich erfolgt die Änderung des FNP.

9.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Maßnahme

9.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Mittelfränkisches Becken“ (113), Regnitztal (113B). Dieser Naturraum ist in der Hauptsache durch das Vorkommen von Auelehmen und Terrassensanden gekennzeichnet. Entsprechend der geologischen Karte von Bayern liegt ein kleiner Teil des Geltungsbereichs im Bereich der Terrassensande (dt), der weitaus größere wird aber von Feuerletten (kf) gebildet. Allerdings ist das Gelände anthropogen stark überprägt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegen mehrere, bereits bebaute und eingegrünte Grundstücke. Sowohl wegen ihrer teilweisen Versiegelung (Gebäude, Eingangsbereiche, Zufahrten, Terrassen usw.) als auch wegen ihrer überwiegend nicht-heimischen Pflanzungen sind diese Flächen als struktur- und artenarm zu bezeichnen.

Gut ein Drittel des bisher gärtnerisch genutzten Teils des Geltungsbereichs ist unversiegelt und liegt zum großen Teil brach. Gegenstände unterschiedlichster Art, Plastiksäcke – big packs- mit Holzteilen, ausrangierte Geräte und Restutensilien der Erwerbsgärtnerei sind hier ab- bzw. zwischengelagert. Mehrere verstreut liegende Kompost- und Erdhaufen sowie ehemalige Baumschulpflanzungen finden sich auf dem Gelände. Erwähnenswert sind einzelne größere Obstbäume, von denen zwei im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt sind. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft entlang der Haidfeldstraße eine geschnittene Hainbuchenhecke.

9.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Europäische Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) sind durch das geplante Vorhaben nicht betroffen.

Der Regionalplan weist die Flächen als Siedlungsflächen aus. Der Geltungsbereich liegt weder innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb eines Schutzgebietes. Regionale Grünzüge sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile in Anlehnung an das BayNatSchG Art.7 mit 13 sowie Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Forchheim trifft für das Gebiet keine Aussage.

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotope, auch in der städtischen Baumschutzverordnung sind auf der Fläche keine Gehölze erfasst.

Erkenntnisse über Kultur-, Boden- oder Baudenkmäler liegen nicht vor. Bei den Bauarbeiten möglicherweise doch zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art.8 Abs.1 DSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden.

9.2.3 Beschreibung der Schutzgüter

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurde vom Stadtplanungsamt im November 2006 eine Bestandserfassung durchgeführt. Dabei wurden das aktuelle Nutzungsmuster und die

Vegetationsbestände erfasst. Anhand dieser Erfassung wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Wertstufen unterschieden: *Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit*.

Gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die nachfolgenden Ausführungen auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Gleichzeitig werden Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung des jeweiligen Schutzgutes formuliert.

SCHUTZGUT MENSCH/LÄRM

In den vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen ist für etwa die Hälfte des Geltungsbereichs „Fläche für Erwerbsgärtnerei“, für die andere Hälfte „Wohnbaunutzung“ festgesetzt. Die vorgesehene Nutzungsänderung des gesamten Geländes zum Mischgebiet ist von prüfungsrelevanter Bedeutung.

Während der Bauphase im geplanten Mischgebiet sind kaum mehr Lärm- bzw. Abgasbelastungen für die umliegenden Wohngebiete zu erwarten, als während der Bauphasen bei der bisher möglichen Nutzung der Grundstücke als Wohngebiet.

Betriebsbedingt werden durch vermehrten Liefer- als auch Kundenverkehr durch den Lebensmitteldiscounter neben der Lärmbelastung auch zusätzliche Belastungen durch die Auto-Abgase entstehen, die über das jetzige Maß bei der Nutzung als Erwerbsgärtnerei und Wohnbaugebiet hinausgehen.

Die Lärm- und Verkehrssituation wird unter Punkt 7 der Begründung näher betrachtet. Es wurden Auflagen zum Immissionsschutz als Festsetzungen im Bebauungsplan eingearbeitet (siehe dort unter Punkt 6). Mit Hilfe dieser Maßnahmen kann die Situation im Bezug auf das Schutzgut Mensch/Lärm reduziert werden, wird aber doch im Vergleich zu einer im Gebiet entstehenden Wohnbebauung/Erwerbsgärtnerei höher liegen.

Ergebnis:

Durch die Bebauungsplanänderung ist im Hinblick auf das Schutzgut Mensch/Lärm eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

Minimierungsmaßnahmen:

siehe Festsetzungen, Punkt 6 B-Plan

SCHUTZGUT FLORA / FAUNA

Etwa 1/3 des Geltungsbereichs ist durch Gebäude, Zufahrten etc. derzeit bereits versiegelt. In und an den Gebäuden wurden zum Kartierungszeitpunkt keine besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten festgestellt.

Auf den unversiegelten Flächen, die z.T. als Privatgärten (im nördlichen Teil) und z.T. noch als Erwerbsgärtnerei genutzt werden, sind neben dem Vorkommen von einzelnen größeren Obstbäumen (Zwetschge, Apfel, Nuss) auch größere Eichen im Bereich der südlichen Gebäude zu verzeichnen. Ein breiter und erhaltenswerter Gehölzstreifen steht entlang der Grenze zur jetzigen Wohnbebauung (nördliche Grundstücksgrenze 1527/7).

Der sich westlich, außerhalb des Planungsgebietes ziehende Gehölzbestand, setzt sich auch im Gebiet in einem schmalen Streifen fort.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs gedeiht entlang der Haidfeldstraße eine schöne geschnittene Hainbuchenhecke.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen, in denen die östliche Hainbuchenhecke, zwei Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet und der westliche Gehölzbestand mit größeren Einzelbäumen als zu erhalten festgesetzt sind, ist im neuen Bebauungsplan nur ein Teil der Hainbuchenhecke als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Stellplätze werden heimische Laub- bzw. Obstbäume gepflanzt.

Durch die geplante Nutzung als Mischgebiet im Bereich des MI 2 ist gegenüber der bisherigen Nutzung als Wohnbaugebiet, ein Strukturverlust zu erwarten. Die bisher dort geplanten Gärten im privaten Wohnumfeld stünden als Nahrungsraum und Brutplatz für z.B. Stadtvogelarten zur Verfügung. Durch den Bau des großflächigen Gebäudes für den Lebensmittel-discounter ist keine entsprechende Freifläche mehr vorgesehen. Die Fläche für die Stellplätze kann im Vergleich zu Hausgärten nicht herangezogen werden, da sie einer stärkeren Versiegelung unterliegt und vom Kundenverkehr in Anspruch genommen wird. Dies bedeutet eine starke Reduzierung der Lebensraumvielfalt durch die Neuplanung.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich kommt es durch die Nutzung als Mischgebiet (MI 2) gegenüber der bisher festgesetzten Nutzung als Wohngebiet zu Strukturverlusten und damit zu einer Reduzierung der für Flora und Fauna nutzbaren Fläche. Obwohl die zulässige Bodenversiegelung annähernd gleich bleibt, sind in diesem Bereich keine gärtnerisch genutzten Freiflächen mehr möglich. Das Pflanzgebot für Bäume auf den Stellplatzflächen kann diesen Verlust nicht kompensieren.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna muss aufgrund der Strukturverluste als mittel bezeichnet werden.

Minimierungsmaßnahmen:

Sollten im Verlauf der Planung weitere Gehölze erhalten werden und/oder entsteht für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb z.B. ein Vegetationsdach, so kann dadurch die Eingriffserheblichkeit minimiert werden.

SCHUTZGUT BODEN

Für die im derzeit rechtswirksamen B-Plan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei festgesetzten Flächen wird eine zulässige GRZ von 0,8 angenommen. Diese ergibt sich aus den betrieblichen Notwendigkeiten einer Erwerbsgärtnerei (z.B. Gewächshäuser). Im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad wird die Fläche deshalb wie eine Gewerbebetriebsfläche behandelt.

Die zusätzliche Versiegelung durch die höhere zulässige GRZ im MI 2 (GRZ 0,6) gegenüber der ursprünglichen Nutzung als Wohngebiet (GRZ 0,4) im mittleren Planbereich bedeutet eine Verschlechterung des bisherigen Zustands. Im südlichen Planungsgebiet wird allerdings eine Verringerung des Versiegelungsgrads, d.h. eine Verbesserung durch die Festsetzung der GRZ von ehemals 0,8 auf etwa 0,4 angestrebt.

Im nördlichen Wohnbaugebiet finden im Bezug auf den Versiegelungsgrad keine Veränderungen statt.

Ergebnis:

Der Versiegelungsgrad wird durch die geplante Nutzungsänderung nicht verändert. Deshalb kann von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen bezüglich des Schutzguts Boden ausgegangen werden.

Minimierungsmaßnahmen:

Die Stellplätze sollen wasserdurchlässig gebaut werden.

SCHUTZGUT WASSER

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen hat die neue Planung auch im Bezug auf das Schutzgut Wasser ähnlich geringe Auswirkungen wie auf das Schutzgut Boden (s.o.).

Da aus Lärmschutzgründen vorgesehen ist, die Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz mit einem Straßenoberbelag aus Asphalt (oder akustisch gleichwertigem Belag) versiegelt wer-

den, so wird auch die zur Verfügung stehende Fläche für Oberflächenabfluss und Rückhaltevolumen des belebten Bodens entsprechend reduziert.

Ergebnis:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist durch die Nutzungsänderung im Geltungsbereich als gering einzustufen, da sich hinsichtlich des zulässigen Versiegelungsgrades keine Veränderung ergibt.

Minimierungsmaßnahmen:

Eine Eingriffsminimierung erfolgt durch die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze. Ebenso geeignet sind die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers und/oder die Anlage eines Vegetationsdaches, dem eine Wasserrückhaltende Funktion zukommt, die wiederum eine bessere Verdunstung gewährleistet.

SCHUTZGUT KLIMA

Der Geltungsbereich liegt weder im Bereich von Frischluftentstehungsgebieten (z.B. Wälder) noch im Bereich von Frischlufttransportschneisen (Flüsse; Täler, Hänge, Kuppen). Durch den geplanten großen Baukörper für den Supermarkt ist gegenüber einer lockeren Wohnbaunutzung allerdings ein gewisser Barriereeffekt auf den Luftaustausch zu erwarten. Auch auf das Kleinklima können dadurch größere Beeinträchtigungen gegenüber der bisher zulässigen Nutzung entstehen.

Ergebnis:

Die durch die Nutzungsänderung entstehende Eingriffserheblichkeit hinsichtlich des Schutzguts Klima ist als gering anzusehen. Allenfalls beim lokalen Kleinklima könnten geringe Änderungen entstehen im Vergleich zur jetzt zulässigen Nutzung. Diese werden sich aber auf die angrenzende Wohnbebauung nur unbedeutend auswirken.

Minimierungsmaßnahmen

Dach- und Fassadenbegrünungen der Baukörper.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / SIEDLUNGSBILD

Eine Zuordnung zur bestehenden Bebauung ist gewährleistet, es besteht keine exponierte Lage. Der Geltungsbereich ist nach Westen stark eingegrünt.

Durch den zulässigen Baukörper im Bereich MI 2 wird das bisher locker gegliederte Gebiet zwar negativ verändert. Allerdings ist die negative Wirkung des großflächigen Gebäudes durch die eingeschossige Bauweise gegenüber den zweigeschossig zulässigen Wohngebäuden in den anderen Teilgebieten abgemildert.

Ergebnis:

Im Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild/Siedlungsbild ist die Eingriffserheblichkeit als gering zu betrachten.

Minimierungsmaßnahmen:

Eingrünung der Stellplätze mit Laub- und Obstbäumen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

9.2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die geplante Nutzungsänderung nicht durchgeführt, so würden gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen neue Wohnhäuser mit einzelnen Stellplätzen/Garagen entstehen. Dadurch wäre der Versiegelungsgrad etwas geringer, mehrere Einzelbäume und Gehölzsteifen könnten erhalten werden. Es würde keine zusätzliche Beeinträchtigung des Stadt-/Landschaftsbildes durch Bau und Betrieb des großflächigen Einzelhandelsbetriebs erfolgen. Für den Bereich der jetzigen Erwerbsgärtnerei besteht die Möglichkeit der Entwicklung einer innerstädtischen privaten Brachfläche.

9.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach den bisherigen Darstellungen entstehen durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003 keine wesentlichen Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht

Durch die zu jedem Schutzgut vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich der Eingriff noch reduzieren.

9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Beibehaltung des rechtskräftigen B-Planes

- Es ist zu befürchten, dass auf der Fläche der Erwerbsgärtnerei eine innerstädtische Brachfläche entsteht.
- Die Umsetzung der seit 1995 zulässigen Wohnbaurechte konnte bis heute nicht erfolgen, so dass sich auch hier eine Brachfläche etablieren könnte.

Entwicklung weiterer Wohnbauflächen (WA – Flächen)

- verstärkte Immissionsschutzproblematik für neue Wohnbaurechte

Vorzugsvariante (MI – Flächen)

- Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes zur Stärkung des Stadtteils Forchheim Nord möglich
- Absicherung der bestehenden Wohnnutzung

9.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Da die Ortsbegehung im November 2007 erfolgte, ist es wahrscheinlich, dass nur ein Teil der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten erfasst wurde. Durch den im Gebiet gültigen Bebauungsplan ist aber bereits eine Bebauung in gleichem Umfang möglich. Aufgrund der Begehung und der Ortskenntnis erscheint die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung hier nicht notwendig.

9.6 Maßnahmen zur Überwachung

Es wird empfohlen, die Entwicklung der Lärmsituation und die Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete zu beobachten.

9.7 Zusammenfassung

Im Gebiet der Erwerbsgärtnerei an der Haidfeldstraße/Schlachthofstraße soll durch die vorliegende Bebauungsplanänderung die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters geschaffen werden.

Im den derzeit gültigen Bebauungsplänen sind Flächen für die Erwerbsgärtnerei festgesetzt und Flächen für Wohnbebauung. An dem bisher zulässigen Versiegelungsgrad wird festgehalten. Daher bedeutet die Änderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Auf die Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch entsprechende lärm-mindernde Festsetzungen im Bebauungsplan reagiert. Der Verlust der Grünstrukturen wird durch eine Erhaltungsmaßnahme und durch Neupflanzungen kompensiert.
Die Schaffung von internen und externen Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über das bestehende, angrenzende Leitungsnetz erfolgen.

11. Kosten

Die Grundstücke sind heute schon erschlossen, deswegen wird nicht mit weiteren Kosten für Erschließungsmaßnahmen gerechnet.

12. Flächenbilanz

Mischgebietsfläche	0,75	ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,09	ha
<hr/>		
Gesamtfläche	0,84	ha

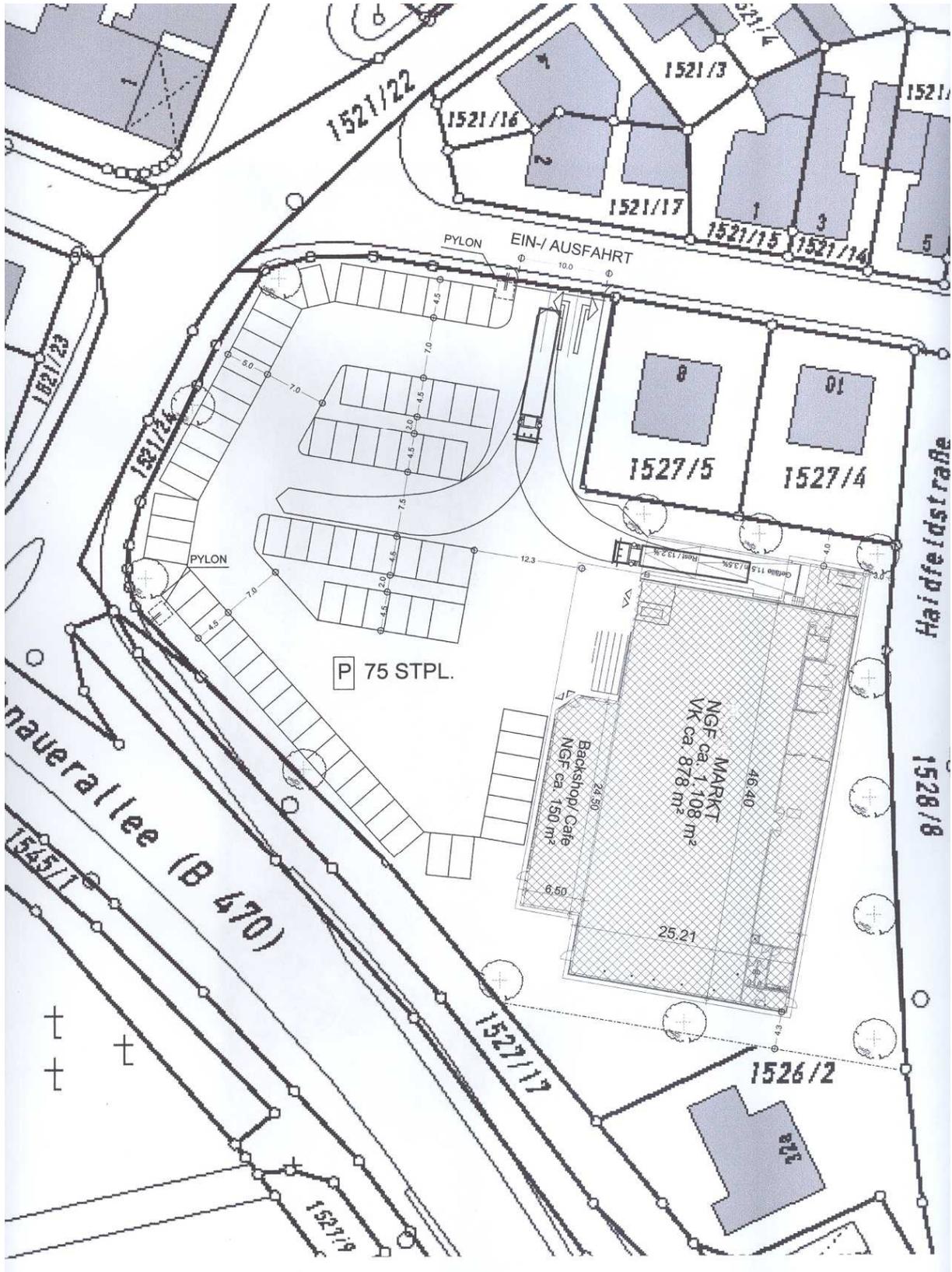
Stadtbauamt Forchheim

08.09.2008

.....
Bock
Referatsleiter

.....
Dworschak
Amtsleiter

.....
Krüger
Schbearbeiter



Anlage 1 zur Begründung **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2/3-1.2 Forchheim-Nord; Gebiet Untere Keller Straße, Bereich zwischen der Unteren Kellerstraße, der Schlachthofstraße und der Haidfeldstraße**

Skizze zur geplanten Bebauung im Bereich MI 2, ohne Maßstab

