

Stadt Forchheim

Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 5/5-3.1
(Änderung)
Gebiet Forchheim-Ost,
Teilbereich Wiesentcenter“



Begründung

Stand 31.03.2014

1. Anlass und Ziel

An der Bayreuther Straße in Forchheim Ost befindet sich der Industriekomplex der ehemaligen Spinnerei Forchheim. Nach Aufgabe der industriellen Nutzung im Jahr 1995 wurden die Gebäude als Wiesentcenter vermarktet. 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 5/5-3 für ein Nahversorgungszentrum (Rewe, Norma) und weitere gewerbliche Nutzungen aufgestellt.

Aufgrund von Leerständen und zur städtebaulichen Aufwertung des Standortes hat der Stadtrat am 16.05.2013 (PLUA 06.05.2013) den Beginn der sog. Vorbereitende Untersuchungen beauftragt mit dem Ziel ein Sanierungsgebiet festzusetzen. Das Sanierungsgebiet umfasst die Flächen zwischen Bayreuther Straße im Norden und dem Werkkanal (Wiesentcenter) sowie die nordöstliche Wiesentinsel. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.10.2013.

Parallel dazu hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 01.08.2013 (PLUA 08.07.2013) den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 5/5-3.1, Forchheim -Ost, Teilbereich Wiesentcenter und nordöstliche Wiesentinsel gefasst. Ziel ist die planungsrechtliche Umsetzung der Ergebnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen. Für den Bereich des Wiesentcenters soll künftig eine Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Anlagen für sportliche Zwecke beinhalten. Die Umnutzung eines innenstadtnahen, teilweise brachliegenden gewerblichen Standortes für Wohnzwecke dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Stadt. Für die Wohnnutzung spricht, dass der Standort eine gute Versorgungslage bezüglich Nahversorgung aufweist und auch an den ÖPNV angeschlossen ist. Der Erhalt der Sportanlagen bereichert diesen Standort und entspricht mit der ÖPNV-Anbindung ebenso dem Ziel einer Innenentwicklung (s.a. Novelle des BauGB). Der Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird umgesetzt.

Da bisher nur für den Bereich Wiesentcenter eine konkrete Planung, Fa. Ecoloft s.a. Punkt 6, vorliegt und diese auch zügig umgesetzt werden soll, wird für die weiteren Verfahrensschritte, Vorentwurf und Entwurf, der Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung verkleinert. Er umfasst jetzt nur noch den Bereich Wiesentcenter, d.h. die Flächen nördlich des Werkkanals. Das bestehende Wasserkraftwerk wird in den Umgriff des Bebauungsplanes mit aufgenommen, um die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen besser regeln zu können.

Sobald für die nordöstliche Wiesentinsel Planungen für eine mögliche Wohnbebauung vorliegen, wird für diesen Bereich ebenfalls eine Bebauungsplanänderung, getrennt von dem jetzigen Verfahren, durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan wird dann auch im Parallelverfahren für beide Bereiche geändert.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5/5-3.1 ist ein einfacher Bebauungsplan, bei dem sich die Gebietsart von einem Gewerbegebiet GE in ein Mischgebiet MI ändert, und die örtliche öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Verwaltung hat hier den Entwurf ausgearbeitet.

1. Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

2.1 Bebauungsplan Nr. 5/5-3 und 5/5-3.1

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/5-3 von 2003 wurden im Geltungsbereich zwischen Bayreuther Straße und Werkkanal ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind nur für nicht- Innenstadt-relevante Sortimente zulässig.

Das Mischgebiet umfasst die Bebauung östlich des Nahversorgungszentrums am Rodensteinweg und die Hauptgebäudezeile der ehemaligen Spinnerei (dreigeschossiges Spinnereihochgebäude, das westlich angrenzende Gebäude und die „Magnesia“ Kletterhalle). Nur für den Bereich des Mischgebietes am Rodensteinweg ist eine GRZ (0,6) festgesetzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5/5-3.1 werden in diesem Geltungsbereich bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen zu Mischgebiet. Explizite Festsetzungen zur Regulierung des Einzelhandels werden nicht getroffen.

2.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst mit insgesamt 16.724 qm die Fl.Nr. 2367/40, 2367/55, 2367/41, 2367/52, 2367/42, 2367/63, 2367, 2367/44, 2367/51, 2367/58, 2367/59, 2367/56, Fl.Nr. 2367/ 46 die Trettlachstraße mit den Fl.Nr. 2367/50, 2367/54 und 2367/53 sowie das Wasserkraftwerk als Teil der Flurnummer 2374/3.

3. Planungsrecht

3.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5/5-3.1 westlich der Trettlachstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar, östlich der Trettlachstraße ein eingeschränktes Industriegebiet. Ein planungsrechtlich erforderliches Änderungsverfahren wird durchgeführt. Die Flächen werden künftig als Gemischte Baufläche dargestellt.

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes umfasst auch die südlich des Werkkanals befindlichen als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5/5-2 Forchheim Südost Teilbereich Wiesentinsel, hier sind als künftige Darstellung Wohnbauflächen vorgesehen.

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wird parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr.5/5-2 durchgezogen.

Sanierung

Der Bereich zwischen Bayreuther Straße im Norden, östliche Wiesentinsel im Süden, Rewe im Osten und der Spielhalle im Westen wird mit Stadtratssitzung im Oktober 2013 als Sanierungsgebiet „SAN Wiesentcenter“ ausgewiesen. Die vorbereitenden Untersuchungen und die Sanierungsziele wurden bis Oktober 2013 erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5/3-3.1 ist in das Sanierungsgebiet einbezogen und erklärt sich auch aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und den Sanierungszielen.

Natura 2000 Gebiet und saP

Südlich des Planungsgebietes befinden sich zwei Natura 2000-Gebiete:

- FFH- Gebiet „6233-371 Wiesent- Tal mit Seitentälern“ und
- SPA- Gebiet „6332-471 Regnitz- und Unteres Wiesenttal

Beide Gebiete beziehen den Werkkanal mit ein. Im Bebauungsplan sind diese Ausweisungen als Hinweis dargestellt.

Bedeutung hat dieser Flächenbezug, da mit der Trettlachstraße der Werkkanal überbrückt wird und die bestehenden Werksanlagen bis ans Ufer des Werkkanals gebaut sind.

Eine FFH- und SPA- Verträglichkeitsabschätzung liegt der Begründung als Anlage bei. Die Abschätzung vom 25.10.2013 kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im Bereich des Sanierungsgebietes selbst mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Natura 2000 Flächen verträglich ist, sofern bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigung des Wasserlaufes erfolgt, und auf Baumaßnahmen verzichtet wird, die in die Uferböschung oder in das Gewässer eingreifen.

Die Wiesent bzw. ihrer Werkkanäle sind im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Forchheim als „überregional bedeutsam“ erfasst.

Im Umweltbericht wird auf diese Einstufungen und Ausweisungen näher eingegangen. Für das Sanierungsgebiet wurde in Abstimmung mit dem LRA Forchheim, FB Naturschutz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Sicherstellung des Artenschutzes, mit Schwerpunkt auf Vorkommen gebäudebewohnender Fledermaus- und Vogelarten erstellt; die saP ist dem Entwurf

beigelegt.

3.2 Städtebauliche Entwicklung

Der Bereich zwischen der Bayreuther Straße und der Wiesent mit den gewerblich genutzten Werkanlagen der alten Spinnerei spiegelt folgende Entwicklungen wieder:

- Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften an einer Hauptverkehrsstraße, hier Norma, Rewe (s. BP Nr. 5/5-3). Steuerung im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens mit dem Ziel Aufbau eines Nahversorgungszentrums
- Zwischennutzung der anderen Gebäude (Freizeit, Gewerbe) und Leerstand
- Überlegungen und Strategien zur Umwandlung nur teilgenutzter gewerblicher Bauten in eine Wohnnutzung (s. BP Nr. 5/5-2, BP Nr. 5/5-2.1, in Aufstellung BP Nr. 5/3-3.1 und beabsichtigte Änderung des BP Nr. 5/5-2). Steuerung über eine Ausweisung als Sanierungsgebiet und Durchführung eines Bauleitplanes

3.3 Bebauungspläne

Der Bereich nördlich des Werkkanals wird über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/3-3 (Gewerbe- und Mischgebiet) und die hier anstehende Änderung Bebauungsplan Nr. 5/3-3.1, Gewerbegebiet wird Mischgebiet, erfasst.

Im Westen schließt der BP Nr. 5/5-1 (eingeschränktes Gewerbegebiet) an.

Der Bereich südlich des Werkkanals wird über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/5-2 (Wohn- und Mischgebiet) und die rechtskräftige Änderung 5/5-2.1 (Wohngebiet) erfasst.

Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 5/5-2, Mischgebiet, soll ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Ziel ist eine Wohnbebauung mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet.

4. Lage, Ortsbeschreibung und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt ca. 2,5 km östlich der Innenstadt in Forchheim-Südost an der Bayreuther Straße (B 470). Das Planungsgebiet ist fast vollständig überbaut und von den Werksanlagen der ehemaligen Spinnerei geprägt. Neben Leerständen finden sich u.a. folgende Nutzungen (s.a. Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung):

Sportanlagen

- Kletterhalle, Sportverein

Mediz. Hilfsberufe

- Psychotherapeut, Massage, Fußpflege

Gewerbe

- Zweiradverkauf, Schulungsräume, Büros, Lackierer

Vergnügungsstätte

- Spielhalle

Eine Wohnnutzung hat bislang nicht stattgefunden.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist für den Autoverkehr über die Bayreuther Straße, B 470 angeschlossen. Die innere Erschließung im Bestand erfolgt über die Trettlachstraße mit Zufahrten zu den einzelnen Gebäuden. Mit einer Brücke der Trettlachstraße über den Werkkanal ist die Wiesentinsel angebunden.

Freiflächen zwischen den Gebäuden werden als Stellplätze genutzt.

Die Trettlachstraße ist zur inneren verkehrlichen Erschließung ausreichend, da die vorhandene Bausubstanz umgenutzt werden soll. Hier erfolgt auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Müllfahrzeuge. Die Trettlachstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zufahrten zu den Gebäuden bleiben privat.

Eine zusätzliche Feuerwehrezufahrt soll in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat östlich der Trettlachstraße entlang des Werkkanals entstehen.

Zur Ergänzung des öffentlichen Fuß- und Radwegsystems in Forchheim soll südlich der bestehenden Spielhalle eine öffentliche Verbindung als kombinierter Fuß- und Radweg zwischen der Trettlachstraße und dem Handwerkerhof geschaffen werden.

Für die privaten Stellplätze sind Flächen, aber auch die Nutzung bisheriger Kellergeschosse als

Tiefgarage vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft hier keine Regelungen. Diese werden auf Ebene der Baugenehmigung festgelegt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch noch zu verlegende oder bestehende Versorgungsleitungen an die vorhandene Versorgungsnetze anbinden. Hinsichtlich Versickerung ist die Satzung der Stadtwerke anzuwenden.

Auf die 2 Brunnen der Fl.Nr. 2367 und die abgelaufene gewerbliche Brauchwassernutzung wird hingewiesen.

Entsprechende Verträge mit den (Versorgungs-) Unternehmen sowie grundbuchliche Regelungen oder Wasserrechtsverfahren sind privatrechtlich außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu regeln.

6. Konzeption

Der einfache Bebauungsplan regelt hier nur die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet. Mit Bezug zu den vorbereitenden Untersuchungen sind Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen geplant. Die bestehenden Sportnutzungen sollen erhalten bleiben.

Ausbauplanung Fa. Ecoloft

Die Fa. Ecoloft hat, ausgehend von einem Gesamtkonzept das auch die nordöstliche Wiesentinsel umfasst, für einzelne Gebäude des Wiesentcenters eine Planungskonzeption vorgelegt.

Das dreigeschossige Spinnereihochgebäude (s. Halle 7 der VU) soll zur Wohn- und Hotelnutzung ausgebaut und entkernt werden. Vorbauten an der Südseite werden abgebrochen. Das westlich angrenzende Gebäude (s. Haus Nr. 6 der VU) soll dem Wohnen und der Unterbringung der Sportvereine dienen. Die an beide o.g. Gebäude anschließende „Magnesia“ Kletterhalle soll erhalten bleiben.

Auswirkungen auf die bestehenden, gewerblichen Nutzungen

Spielhalle

Das Gebäude Trettlachstraße Nr. 4 wurde zunächst als Getränkemarkt, ab 2004 als Spielhalle genutzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit lag hier in der Festsetzung eines Gewerbegebietes und der Festsetzung, dass die Ausnahmen nach BauNVO

§ 8 Abs.3 Punkt 3 (Vergnügungsstätten) zulässig sind. Im Bauantrag wurde für 3 Entertainmentcenter (jedes mit über 150 qm Nutzfläche) mit Spielfläche und Thekenbereich eine gesamte Nutzfläche von 450 qm berechnet. In Anlehnung an aktuelle Rechtsprechung handelt es sich bei einer Nutzfläche über 100 qm um eine kerngebietstypische Spielhalle.

Sofern keine Änderung erfolgt, dürfte die Nutzung unter den Bestandschutz fallen. Mit der Ausweisung Mischgebiet sind künftig kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht mehr zulässig.

Gewerbe im Planbereich und Handwerkerhof

Die vorhandenen Nutzungen der anderen, bestehenden Gewerbebetriebe haben bereits Mischgebietscharakter. Somit stellt die Änderung von einem Gewerbe- in ein Mischgebiet keine Einschränkung für die bestehenden Gewerbebetriebe dar.

Für die Betriebe im westlich angrenzenden Handwerkerhof setzt der Bebauungsplan Nr. 5/5-1 ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Die Einschränkung bedeutet, dass das Emmissionsniveau aus dem Gewerbegebiet die zulässigen Werte für ein Mischgebiet nicht wesentlich überschreiten darf.

7. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet stehen mehrere Gebäude unter Denkmalschutz,

„D -4-74-126-393, ehemalige Spinnerei Forchheim mit einer Gruppe von Industriebauten“:

- Bayreuther Straße 102 und 108,
- Trettlachstraße, 3 und 6

Im Bebauungsplan werden diese Denkmale als Hinweis gekennzeichnet. Veränderungen an den geschützten Baukörpern oder Teilabriss sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Planungsrechtliche Festsetzungen

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Planbereich wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung sichert zum einen die Ziele von Stadtentwicklung und Sanierung zur innerstädtischen Wohnraumentwicklung durch Umnutzung von Gebäuden. Zum anderen sind gemäß

BauNVO nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Weitere Festsetzungen zu GRZ, Baugrenze, Geschossigkeit o.ä. werden nicht getroffen, da es sich um einen Ausbau im Bestand handelt.

9. Immissions- und Bodenschutz

Lärm

Auf den Standort wirken unterschiedliche Lärmquellen ein:

- Straßenlärm der B 470
- Lieferverkehr, Parkplatzgeräusche aus dem östlich angrenzenden Einzelhandel Rewe, Norma,
- Gewerblicher Lärm im Gebiet selbst sowie aus den noch bestehenden Betrieben der Wiesentinsel
- Gewerblicher Lärm aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet
- Wasserkraftanlage an der südlichen Grenze des Planungsgebietes

Das Straßenbauamt Bamberg teilt zur Beurteilung des Schallschutzes folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2010 mit:

Straßenbezeichnung:	B 470	
Mittlerer stündlicher Verkehr	tags	1.189 Kfz/h
	nachts	207 Kfz/h
Lkw-Anteil	tags	3,6 %
	nachts	4,5 %

Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben.

Auf der Wiesentinsel ist nur noch ein gewerblicher Betrieb tätig, Fa. RAYON1C Sensor Systems. Diese Firma befasst sich mit der Entwicklung von Röntgenmessanlagen, so dass es sich hier um einen Gewerbebetrieb handelt, der das Wohnen nicht wesentlich stören dürfte. Darüber hinaus ist eine Verlagerung in das Wiesentcenter oder ein Neubau an anderer Stelle angedacht.

Vom Investor wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Wasserkraftwerk erstellt, diese liegt der Begründung bei. Die erforderlichen Maßnahmen zur Lärmsanierung sind dargelegt. Das WKA wurde in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zum Schutz und als Voraussetzung der geplanten Wohnbebauung werden entsprechend der Anregung der Immissionsschutzbehörde folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Vor Errichtung der Wohnungen im Bereich der Mischgebietsfläche ist eine Lärmsanierung des bestehenden Wasserkraftwerkes durch folgende Maßnahmen vorzunehmen:

1. Die vorhandenen Fenster im Bereich der Turbinenhalle sind durch eine zusätzliche innenseitig angeordnete zweite Fensterebene zu ertüchtigen. Die neu vorgesehenen Fensterelemente müssen der Schallschutzklasse 4 genügen (mind. $R'W = 40$ dB im eingebauten Zustand, Prüfzeugniswert Gesamtfenster mind. $RW, P \geq 42$ dB).
2. Die Außentüren im Bereich der Turbinenhalle sind durch hochschalldämmende Türkonstruktionen (mind. $R'W = 35$ dB im eingebauten Zustand, Prüfzeugniswert Türkonstruktion mind. $RW, P \geq 40$ dB) zu ersetzen. Alternativ ist innenseitig eine Schallschutzschleuse mit zweiter Türebene vorzusehen.
3. Alle nicht mehr benötigten planmäßigen und unplanmäßigen Löcher und Öffnungen sind auszumauern bzw. schalltechnisch dicht zu verschließen.
4. Die bisher vorliegende Lüftung über offen stehende Fensterflächen bzw. Außentüren mit Lochblechgitter ist abzuändern. Hier ist eine geregelte Lüftung zu planen, bei der dann schalldämmte Zu- und Abluftauslässe vorzusehen sind. Folgende Schalleistungspegel dürfen maximal über die beiden Luftauslässe (Zu- und Abluftöffnungen) abgestrahlt werden: $LWA \leq 65$ dB(A)
5. Alle derzeit noch vorhandenen Verbindungen zwischen dem Wasserkraftwerk und den zum Umbau vorgesehenen Hallen 6 und 7 sind zu kappen bzw. zurückzubauen und die Löcher in der Außenhülle der Wasserkraftanlage auszumauern bzw. schalltechnisch dicht zu verschließen.
6. Durch den Einsatz von geräuscharmen und strömungstechnisch günstig angeordneten Wasserauslauf- bzw. Wasserleitbleche ist die Geräuschentwicklung beim freien Fall der

Wassermassen vom Hochpunkt der Staustufe auf den freien Wasserspiegel zu minimieren. Hier ist durch die betreffenden Maßnahmen eine A-Schallminderung um $\Delta L \geq 10 \text{ dB(A)}$ am Wasserauslauf anzustreben.

7. Alternativ oder ergänzend zu den Maßnahmen 1 bis 6 könnte eine Geräuschminderung auch durch vorgehängte hinterlüftete Prallscheiben erreicht werden. Für diese Maßnahmen ist allerdings ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

Die bisherige Festsetzung aus dem Bebauungsplanvorentwurf zum Immissionsschutz entfällt. Das Schallschutzgutachten vom 04.12.2013 liegt als Anlage der Begründung, Fassung 31.03.14, bei.

Bodenschutz

Auf dem gesamten Gelände der ehemaligen Spinnerei ist mit Auffüllungen zu rechnen. In den textlichen Hinweisen wird auf die Pflicht verwiesen bei einem Altlastenverdacht das Landratsamt Forchheim zu verständigen.

Hinweis: für die Wiesentinsel wurde 2001 ein Baugrundgutachten und eine orientierende Untersuchung im Rahmen des BP Nr. 5/5-2 erstellt.

10. Grünordnung

Bäume

Der Freiflächenbereich des Bebauungsplanes ist fast zu 100 Prozent durch Zufahrten, Stellplätze und Wege mit entsprechender Versiegelung genutzt. Lediglich an der Trettlachstraße stehen im nördlichen Bereich insgesamt 4 Großbäume.

Diese werden im Plan zur Erhaltung festgesetzt. Zur Erhaltung der Vitalität dieser Bäume sind ausreichend große versiegelungsfreie Baumscheibe (mind.10 qm) und ein Schutz vor Befahrung und Parken vorzusehen. Der Baumhabitus ist zu erhalten, Bei geplanten Bauarbeiten ist ein Schutz der Gehölze nach entsprechenden DIN/Regelwerken vorzusehen. Bei Beschädigungen mit Verlust des Baumes ist ein gleichwertiger Ersatz am gleichen Standort vorzusehen.

Der Platz (Tiefgaragenzufahrt) der sich künftig zwischen Bayreuther Straße 102 und Trettlachstraße 1 entwickeln soll, soll randlich begrünt werden.

Im Plan werden daher 3 Bäume zur Pflanzung festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zur Tiefgaragenabfahrt und des geringen Raumes werden hier maximal mittelgroße Bäume vorgeschlagen.

Als Pflanzqualität ist für den Baum ein Stammumfang von mindestens 16/18 cm mit Drahtballierung zu wählen.

Baumarten	
Spitzahorn	Acer platanoides
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Rags Scarier
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Winterlinde	Tilia cordata

Randbereich zum Werkkanal

Das nördliche Ufer des Werkkanals ist mit Mauern und einem Metallzaun befestigt. Zwischen Werkkanal und Gebäuden hat sich eine schmale Ruderalvegetation mit einzelner Gebüsch entwickelt.

Vorgesehen ist, hier nach Abbruch einzelner Vorbauten am dreigeschossigen Spinnereihauptgebäude, schmale Vorgärten für die vorgesehene Wohnnutzung anzubieten und mit einer Hecke einzugrünen.

Durchgrünung

Im Sinn einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (s.a. § 1 Abs. 5 BauGB) wäre eine Durchgrünung und partielle Entsiegelung des gesamten Geltungsbereiches wünschenswert. Das Entwicklungskonzept zur Wohnbebauung aus der Vorbereitenden Untersuchung und die Sanierungsziele sehen hier nur marginale Flächen vor.

Die Begrünung baulicher Anlagen mittels Fassadenbegrünung wird empfohlen. Die Anpflanzung von

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen, die selbstklimmend sind oder die Kletterhilfen benötigen, ist ein wichtiges grünordnerisches Instrument, das auch die kleinklimatischen Verhältnisse vor Ort positiv beeinflussen kann.

Artenschutz

s. Ausführungen im Umweltbericht, Punkt 3 der Begründung, s. sap Punkt 3.1.

Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V8 aus der saP sind bereits im Entwurf Teil der Festsetzungen (s. Planzeichnung). Diese Festsetzungen werden zur Klarstellung gemäß der Anregung der Naturschutzbehörde noch um folgende Festsetzung ergänzt:

Im Hinblick auf die Vermeidungsmaßnahmen V7 und V8 ist jedoch von Seiten des Vorhabenträgers ein Konzept zu erstellen, um mögliche Zielkonflikte zwischen den einzelnen Arten sowie den Nutzern vorzubeugen, ergänzende Maßnahmen (wie z.B. Kotbretter) sind zu benennen. Die entsprechenden Anforderungen der potentiell vorkommenden Arten und die daraus resultierenden Ansprüche an Nisthilfen sowie die Exposition der Nistkästen (grundsätzlich wetterabgewandte Seite, anzubringende Höhe, Aussagen zu Katzen- und Mardersicherheit etc.) sind darin zu beschreiben.

Ein entsprechendes jährliches Monitoring der Vermeidungsmaßnahmen mit Rückmeldung an die Untere Naturschutzbehörde ist vorzusehen.

11. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt an den Werkkanal, dieser ist im Privateigentum des Wasserkraftwerkbetreibers. Einzelne noch aus der industriellen Nutzung stammende schmale Stege verbinden hier zur Wiesentinsel.

12. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise ergänzen die textlichen Festsetzungen.

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, so ist unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schloss Seehof zu unterrichten.

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

13. Flächengliederung

Mischgebiet	15.322 qm
Verkehrsfläche	<u>1.402 qm</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	16.724 qm

Forchheim 31.03.2014

Zedler
Referatsleiter

gez.
Dworschak
Amtsleiter

Malik/Stumpf
Sachbearbeiterinnen

Anlagen:

- Auszug BP Nr. 5/5-3
- Rahmenplan der Vorbereitenden Untersuchungen
- Umweltbericht
- FFH- Verträglichkeitsabschätzung vom 05.12.2013
- SaP
- Lärmschutzgutachten Wasserkraftwerk vom 06.12.2013

