

Stadt Forchheim



**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
(Änderung) Nr. 7/ 2-7.1**  
Forchheim-Burk  
Bereich zwischen Frankenstraße und  
Am Eselsberg

**Begründung**

Datum: 07.05.2012

## **1. Anlass und Grundlagen der Planung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.7/2-7 und Nr. 7/2. Anlass der Änderung ist die Anfrage von zwei Eigentümern der östlich zur Straße angrenzenden Anwesen auf Drehung der Firstrichtung um 90°, sowie der Antrag des Eigentümers Fl.Nr. 345/2 auf Ausweisung eines Baurechtes für sein Grundstück.

Der Antrag auf Drehung der Firstrichtung wurde im Planungs- und Umweltausschuss am 11.04.2011 behandelt. Da eine Abweichung vom derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/2-7 städtebaulich nicht begründbar ist, wurde die Bebauungsplanänderung für die fraglichen Grundstücke befürwortet, sofern alle Eigentümer mit der Änderung einverstanden sind. Ein entsprechender Entwurf wurde an die Eigentümer verschickt; das Einverständnis liegt vor.

Der Antrag des Eigentümers Fl.Nr. 345/2 auf Ausweisung eines Baurechtes wurde am 20.09.2010 im Bauausschuss behandelt. Der Ausschuss befürwortete grundsätzlich eine Nachverdichtung an dieser Stelle, da sie sich städtebaulich einfügt und dem Grundverständnis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Mit der nunmehr vorgesehenen Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/2 wird die Rechtsgrundlage für das Baurecht geschaffen.

In einem ersten Schritt wurde dem Planungs- und Umweltausschuss am 11.07.2011 der Entwurf für die Bebauungsplanänderung Nr. 7/2-7.1 vorgestellt, auf dessen Grundlage die Änderungen der Bebauungspläne Nr. 7/2-7 und 7/2 für den Bereich Am Eselsberg beschlossen wurden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2011 bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB erfolgte vom 26.09. bis 26.10.2011, die Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 19.08. bis 10.10.2011. Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wird der Bebauungsplanentwurf geändert und erneut nach § 4a (3) BauGB verkürzt ausgelegt.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr.345/2, 344, 348/2 und 348/3 mit 3.600 qm. Die Flurnummer 345/2 ist unbebaut. Es handelt sich um eine mit verschiedenen Bäumen (s. u.) und Pioniergehölzen bestandene Fläche. Auch die anderen Flächen sind unbebaut.

### Umweltschutz, Artenschutz

Die innerstädtische Fläche liegt nicht in einem Natura 2000 Gebiet; für das Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung anstellig. Es sind keine Biotopflächen kartiert, geschützte Bäume sind nicht vorhanden.

Im Verfahren zum Bebauungsplan Eselsberg, BP Nr. 7/2-7 wurden die naturschutzrechtlichen sowie die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Somit ist der Eingriff für die bereits in diesem BP ausgewiesenen Baurechte bewertet und ausgeglichen. Die Änderungen der Festsetzungen im vorliegenden Verfahren betreffen die Firstrichtung, den Bezugspunkt zur Wandhöhe und die Baugestaltung. Anhaltspunkte für neue Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die einen Umweltbericht erfordern, sind nicht zu erwarten.

Bei dem Baurecht auf der Fl.Nr. 345/2 handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, die keine eigene Ausgleichsflächenpflicht nach sich zieht. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange ergab, dass bei einer Reduzierung bzw. Entfernung des Bewuchses des Grundstückes (2 Kiefern, Blaufichte, jüngere Obstbäume) durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen oder Störungen der lokalen Populationen der europäisch und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

### Verfahren nach 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 7/2-7.1 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgenannten Rahmenbedingungen und Ziele begründen als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ eine formale Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB.

Der im Baugesetzbuch dafür festgesetzte Schwellenwert von 20.000 qm Grundfläche wird bei einem Geltungsbereich von 3.600 qm weit unterschritten.

Die wesentlichen Festsetzungen zu Art (Allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,35, GFZ 0,7) wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7/2-7 (Januar 2010) übernommen.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen werden diese Festsetzungen dahingehend geändert, dass GRZ, GFZ und Anzahl der Wohneinheiten entfallen und stattdessen eine maximale Grundfläche und die Geschossigkeit festgesetzt werden. Damit sind ausreichend Regelungen zur Einbindung der neuen Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur getroffen.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 7/2-7, Entwicklung eines qualitativollen und nachhaltigen Wohnbaugebietes mit einer attraktiven Mischung unterschiedlicher Bautypen zur Deckung des Wohnbedarfs für die Stadt Forchheim bleiben erhalten. Durch die einheitliche Drehung der Firstrichtung für die Baureihe an der Straße, erhalten die Anwesen eine Südausrichtung. Gleichzeitig kann die städtebauliche Ordnung in diesem Hangbereich erhalten werden.

### **2.1 Festsetzungen**

Um eine lockere Hangbebauung zu gewährleisten, die sich gut in die umliegenden Wohnquartiere einfügt, wird für das gesamte Plangebiet eine max. Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> festgelegt. Für das westliche Baugrundstück ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich, die den Übergang zwischen der Einfamilienhausbebauung im Norden und der Doppelhausbebauung im Süden darstellt. Für die östlichen Baugrundstücke ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Somit geht die Doppelhausbebauung über eine lockere Einzelhausbebauung in die Grünfläche über.

Die Dachneigung und Geschossigkeit von Fl.Nr. 345/2 orientiert sich an der bestehenden Bebauung nördlich des Grundstückes. Deshalb wird für dieses Baurecht auch eine steilere Dachneigung (45° +/- 3°) festgesetzt wie für den übrigen Planbereich. Als Dachform ist ein Satteldach festgesetzt. Ziel ist es, eine ruhige Dachlandschaft entstehen zu lassen, die den Bezug zwischen Bestand und Siedlungserweiterung herstellt. Gerade in der weithin sichtbaren Hanglage ist dieser Gestaltungsaspekt von großer Bedeutung. Dachgauben und Dachaufbauten lösen die Dachgeometrie auf und machen die Dachlandschaft unruhig. Um dem entgegen zu wirken und trotzdem einen Dachausbau mit Dachgauben zu ermöglichen, wurde die Breite der Dachgauben deshalb auf 1/3 der Dachlänge begrenzt. Durch die flächenmäßige Unterordnung der Dachgauben zur geschlossenen Dachfläche bleiben so Maßstäblichkeit und Harmonie der Dachlandschaft erhalten.

Die Lage der Baurechte nimmt die Straßenflucht der Bestandsbebauung auf und stellt einen Bezug zu den südlichen Baurechten her. Somit wird eine einheitliche Gestaltung des Straßenraumes und des örtlichen Siedlungsbildes erreicht.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird für den gesamten Planbereich in Bezug auf die Straße „Am Eselsberg“ festgelegt, um eine optimale Einbindung der Baukörper in den Hang zu erreichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit sie für die Erschließung und Gründung notwendig sind. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung gut dem Geländeverlauf des Hanges anpasst und talseits keine zusätzlichen, frei sichtbaren Kellergeschosse entstehen, die die Geschossigkeit der Häuser erhöhen.

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sich das Bauvorhaben einfügt und nachbarschützende Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Höhenfestlegung gilt ebenso für Garagen und Carports. Aus nachbarschützenden Gründen

sind diese mit einem Flachdach abzuschließen. Eine Wandhöhe von 3,00 m, gemessen ab der Fußbodenoberkante, darf nicht überschritten werden.

Zur besseren Ausnutzung der Grundstücke wird die Firstrichtung der östlichen Grundstücke um 90° gedreht. Die Orientierung der Grundrisse kann nun nach Süden erfolgen. Ein großer Gartenbereich im Süden schließt sich an die geplanten Wohnbereiche an. Bei Nutzung von Photovoltaik und Solar wird durch die Südausrichtung eine höhere Effektivität erreicht.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/2-7 in Bezug auf Grün- und Ausgleichsflächen bleiben unberührt.

## 2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Straße „Am Eselsberg“.

## 2.3 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	2.750 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	850 m <sup>2</sup>
gesamt	3.600 m <sup>2</sup>

Aufgestellt  
Forchheim den 07.05.2012



Zedler  
Referatsleiter



Dworschak  
Amtsleiter



C. Stumpf  
Sachbearbeiterin