

**Bebauungsplan (Änderung)
Nr. 7/ 2-8
Forchheim-Burk**



Bereich
nördlich der Röthenstraße,
zwischen der Böhmerwaldstraße
und Am Eselsberg, Eselsberg II

Begründung

Datum: Stand 10.09.2012



plan&werk Büro für Städtebau und Architektur, Schillerplatz 10, 96047 Bamberg

Bebauungsplan und Grünordnungsplan 7/2-8 (Änderung), Forchheim-Burk Bereich nördlich Röthenstraße

Begründung

1. Anlass der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.7/2 vom 03.05.1968

Anlass der Planung ist die 2007 an das Stadtbauamt Forchheim herangetragene Bitte der Miteigentümer der Flurstücke, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen. Daraufhin wurde das Büro plan&werk beauftragt für das Gebiet zwischen Frankenstraße, Böhmerwaldstraße und Am Eselsberg ein städtebauliches Konzept zu entwickeln. Dieses Konzept wurde am 08.12.2008 im Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim vorgestellt und der Stadtrat beschloss auf dieser Grundlage die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7/ 2-7 für den Teilbereich östlich der Frankenstraße. Dieser trat am 5.10.2010 in Kraft.

Für den Teilbereich nördlich der Röthenstraße mit Anschluss zur Breslauer Straße im Osten wurde das Konzept im Laufe des Jahres 2011 in Varianten überarbeitet und am 16.01.2012 vom Stadtrat als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 7/2-8 gebilligt.

Die Lage des Gebiets, einerseits am Übergang zwischen dem Mischgebiet entlang der B 470 (Burker Straße) und dem bevorzugten Wohngebiet Am Weingartsteig und andererseits im direkten Anschluss an vorhandene Infrastruktur und die Naherholungsgebiete Sportinsel und den Staatsforst Untere Mark machen es sehr gut geeignet für eine Wohnnutzung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung dieser heute teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Burk entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Daher wurde beschlossen, ein Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

2. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von circa 1,5 ha auf nach Osten bzw. Südosten unterschiedlich geneigtem Hang, der durch mehrere, teilweise markante Geländestufen gegliedert ist.

Das Plangebiet setzt sich heute aus landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und Wirtschaftswiesen zusammen. Die ehemals typischen Streuobstbestände im Gebiet wurden in jüngster Vergangenheit weitgehend gerodet. Im nördlichen Bereich gedeiht auf wechselfeuchtem Untergrund eine Gehölzgruppe mit größeren Einzelbäumen. Nach Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Feuchtflecken wurden im Gebiet festgestellt.

Als Gebäudebestand sind im Süden ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Wohnhaus, jeweils mit Satteldach sowie in deren Rückbereich eine eingeschossige Fachwerk-Scheune mit steilem Satteldach vorhanden (Röthenstraße 2, 2a). Dieses Ensemble wird im Folgenden als Bauernhof bezeichnet.

2.1 Lage im Gemeindegebiet und Stadtgestalt

Das Plangebiet liegt in Forchheim-Burk am Eselsberg. Es umfasst eine L-förmige, nach Osten z.T. stark abfallende Fläche. Westlich grenzt das Gebiet an die Frankenstraße, an eine in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern bebaute Privatstraße und an ein im Bebauungsplan 7/2-7 festgesetztes Allgemeines Wohngebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet ebenfalls an in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke in der Böhmerwaldstraße und Breslauer Straße.

Den südlichen und südöstlichen Abschluss bilden die Röthenstraße bzw. ein Mischgebiet entlang der B 470, im äußersten Südosten schließen zur Burker Straße hin die Hallengebäude einer Autowerkstatt an.
Nördlich aber bereits außerhalb des Plangebiets existieren z.T. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen mit stadtbildprägenden Einzelbäumen und Gehölzgruppen.

2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan für Oberfranken West (Planungsregion 4) ist die große Kreisstadt Forchheim als Mittelzentrum Mittelpunkt des Verdichtungsraums Forchheim und liegt an der Entwicklungsachse Bamberg-Nürnberg.

Die vorliegende Planung folgt den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Die geplante Wohnnutzung trägt zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit bei. Sie trägt dem Bedarf nach verfügbarem Wohnbauland Rechnung.

2.3 Planungsrechtlicher Bestand

2.3.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan vom 04.07.2003 in der südwestlichen Teilfläche als gemischte Baufläche, im südlichen und nördlichen Abschnitt als Grünfläche und im westlichen Abschnitt als Dauergrünland mit Obstbaumbestand dargestellt. Im zentralen Bereich mit Anschluss zur Breslauer Straße ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen, hier Kindergarten, vorgesehen.

Im westlichen Bereich ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt, ebenso wie die im Westen und Osten angrenzenden Flächen.

Im Norden setzt sich die Grünfläche fort, im äußersten Südosten grenzt eine gemischte Baufläche im Bereich der Autowerkstatt an.

2.3.2 Vorhandenes Baurecht

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.7/2 vom 03.05.1968 der damals selbstständigen Gemeinde Burk. Die Fläche ist in weiten Teilen als „Grünfläche, landwirtschaftlich genutzt, Rutschgebiet“ festgesetzt. Im Südosten zur Burker Straße ist die Festsetzung Dorfgebiet (MD), im Südwesten in der südlichen Frankenstraße reines Wohngebiet (WR).

2.3.3 Denkmalschutz / Nachrichtliche Übernahmen / Schutzgebiete

Es sind keine Baudenkmäler im Plangebiet vorhanden.

Von der Planung sind keine Schutzgebiete von europäischem Rang (FFH-, SPA-Gebiete) bzw. Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Eine Biotopfläche, die von Gehölzen geprägt war, ist am westlichen Plangebietsrand erfasst (Biotop-Nr. 6232-1183), ebenso existieren Teilflächen die nach Art. 23 (1) BayNatSchG (Feuchtgebiete, ehemals Art. 13d BayNatSchG) unter Schutz stehen.

In der Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim ist ein angrenzender Bestand unter der Objekt-Nr. 76/17.53 gelistet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 329/5, 330, 342, 349, 349/2, und 350.

Diese befinden sich bis auf die Fl.Nr. 329/5 (Eigentum Stadt Forchheim) in Privateigentum.

2.5 Art und Maß der Nutzung

Von den zwei bestehenden Wohngebäuden im Süden steht eines leer, die Scheune ist ungenutzt. Die Fläche ist im gültigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Die neu zu bebauende Fläche ist derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich dort Ackerflächen, Grünlandbrachen sowie eine größere Gehölzgruppe. Die Obstbäume der ehemaligen Streuobstbestände wurden gerodet.

2.6 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist aktuell nur für die landwirtschaftliche Nutzung über Zufahrten an der Burker Straße, der Breslauer Straße sowie der Frankenstraße erschlossen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Burker Straße/ Ecke Röthenstraße in max. 200m fußläufiger Entfernung. Ferner ist das Gebiet gut an das örtliche und überörtliche Wegenetz für den Langsamverkehr (Fußgänger, Radfahrer) angeschlossen.

2.7 Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich sind außer den Hausanschlussleitungen der Bestandsgebäude Röthenstraße 2a / 2b keine Versorgungsleitungen bekannt.

Die beiden bestehenden Wohngebäude im Süden werden von der Röthenstraße versorgt.

2.8 Grün- und Freiflächen, Biotopausstattung/Biotopfunktion, Boden

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und liegt in ostexponierter Hanglage westlich der Burker Straße. Es ist von Siedlungsflächen umgeben. Das Gelände wird durch markante, bis 3,5 m hohe Böschungen in zwei weitgehend flache Geländeterrassen gegliedert.

Ackerflächen und eine Wirtschaftswiese nehmen den Großteil des Planungsgebietes im Bereich der ebeneren Terrassenflächen ein. Die hier vorhandenen Streuobstbestände, wurden vor kurzem zum Teil gerodet.

Die Terrassenkanten und Böschungen sind durch Altgrasbestände/Grünlandbrachen, Staudenfluren, vereinzelt stehende Obstbäume und einen großflächigen Gehölzbestand strukturiert.

In der amtlichen Biotopkartierung ist ein artenreicher Gehölzbestand mit Obstgehölzen als Biotop erfasst (Nr. 6232-1183). Die dem Gehölzbestand vorgelagerten Obstbäume wurden bereits gerodet. Ein Teilbereich der Biotopfläche (Baumhecke) ist in der Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim gelistet (Objektnummer 76/17.53).

An der östlichen Grenze verläuft ein Graben, der z.T. von Gehölzen begleitet wird und z.T. typische Feuchtvegetation (Art. 21 Abs.3 BayNatSchG, früher Art. 13d BayNatSchG) aufweist.

Im Oktober 2010 wurde durch die LGA Nürnberg eine geotechnische Untersuchung und Beurteilung des Plangebiets durchgeführt (Baugrundvorerkundung und geotechnische Beurteilung vom 19.11.2010, TÜV Rheinland LGA Bautechnik GmbH).

Aufgrund des anstehenden Feuerletzens erfordert die Gründung und die Wasserhaltung während der Bauzeit eine besondere Aufmerksamkeit. Vorsorglich wird empfohlen, bei einer Bebauung des Geländes eine Baugrunderkundung durchzuführen, bei der eine Beurteilung mit auf den Einzelfall bezogenen Maßnahmen zur Gründungsausbildung, Wasserhaltung (Bauzeitdrainage) etc. erfolgt.

Die Ausführung der Keller sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit als Wanne erfolgen.

Der Boden lässt jedoch keine Rückschlüsse auf einen Rutschhang zu und wird als ausreichend tragfähiger Baugrund beurteilt.

Mit der weiteren Erschließung und Bebauung des Eselsbergs (Bebauungspläne Nr. 7/2-7 und 7/2-8) ist nach Einschätzung des Gutachters mit einem weiteren Rückgang des Schichten- und Oberflächenwassers zu rechnen.

2.9 Vorbelastungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden im südlichsten Bereich an Teilen der Außenwände von drei Bestandsgebäuden nachts leicht überschritten: ca. 48dB(A), wie in der aktualisierten lärmtechnischen Untersuchung vom 31.05.2012 dargelegt.

Weitere Vorbelastungen sind nicht bekannt.

2.10 Versorgung und Erholung

Größere Frei- und Erholungsflächen sind in räumlicher Nähe auf der Sportinsel und im Staatsforst gegeben und fußläufig sowie mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar.

In der unmittelbar benachbarten Röthenstraße liegen die Grund- und Teilhauptschule Burk sowie ein Kinderspielplatz. Der nächste Kindergarten befindet sich im Meisenweg in Forchheim Burk. Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten sind in der Burker Straße vorhanden. Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonleitungen sind in der Frankenstraße, Breslauer Straße und Burker Straße vorhanden.

3. Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich in attraktiver Lage und verfügt über einen guten Anschluss an vorhandene technische und soziale Infrastruktur. Gleichzeitig stellt es eine innerörtliche Baulandreserve dar, die im Sinne des übergeordneten Ziels der Innenentwicklung als Allgemeines Wohngebiet beplant wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung eines qualitätvollen und flächensparenden Wohnbaugebietes mit einer attraktiven Mischung an Bautypen zur Erneuerung und Fortentwicklung des Wohnraumangebots und der Bevölkerungsstruktur in Forchheim-Burk: Hofhäuser, Generationenhäuser, klassische Einfamilienhäuser. Diese dienen auch zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für die einheimische Bevölkerung der Stadt Forchheim und für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumansprüchen wie z.B. junge Paare und Familien.

Die Bebauung erfolgt in Baufeldern, die sich in die vorhandene Topografie und die prägenden Grünräume einfügen.

3.1 Stadtgestalt und städtebauliches Konzept

Auf dem ca. 1,5 ha großen Plangebiet entsteht ein hochwertiges Wohngebiet, das sowohl von seiner innerörtlichen Lage als auch von Grünräumen geprägt ist. Im städtebaulichen Entwurf wird darauf durch eine überwiegend verdichtete, aber offene Bauweise Bezug genommen.

Vier unterschiedliche Bautypen bieten attraktive und vielfältige Angebote für Familien, Paare und ältere Bevölkerungsgruppen: Familienwohnen auf kleineren und größeren Grundstücken

und Mehrgenerationenwohnen mit zwei Baurechten bzw. Wohneinheiten auf einem Grundstück. Grundstücksgrößen sind ab ca. 400 m² möglich.

Eine zentrale öffentliche Grünfläche sowie eine differenzierte Vernetzung der Freiflächen untereinander und mit den übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen verknüpft das neue Quartier mit der Nachbarschaft sowie den Versorgungs- und Freizeitangeboten im Stadtteil Burk und im Stadtgebiet Forchheims.

Der am östlichen Gebietsrand vorhandene zeitweise wasserführende Graben wird nicht überbaut und kann in die Gestaltung der Gartenflächen der jeweiligen Eigentümer einbezogen werden.

Der Topografie folgend wird das Plangebiet im Norden in drei längliche Baufelder gegliedert, im Süden schließt an die Bestandsgebäude (Scheune und die beiden bestehenden Wohnhäuser) ein viertes Baufeld an.

Die vorgeschlagenen zweigeschossigen Baukörper knüpfen an die Struktur und Höhe der vorhandenen Wohnbebauung an und fügen sich als Baugruppen harmonisch in die Umgebung ein. Aufgrund der Topografie sowie zum Erhalt des zweigeschossigen Charakters werden die Wandhöhen auf 6m begrenzt.

Im nördlichen Bereich folgen 10 Wohnhäuser in drei Baugruppen den Höhenlinien. Durch ihre giebelständige Ausrichtung gliedern sie gemeinsam mit den dazwischen liegenden Gärten den Straßenraum und ermöglichen eine optimale Orientierung der Häuser nach Süden bzw. Westen.

Im südlichen Bereich entstehen vier Wohnhäuser, die sich neben den Bauernhof gruppieren. Die Gebäude des ehemaligen Bauernhofs, insbesondere die Fachwerkscheune, können als identitätsstiftender Bestand angesehen werden, der dem bestehenden und dem neuen Gebiet eine charakteristische Prägung verleiht. Für den Fall, dass die Bestandsgebäude nicht erhalten werden können, werden für diese Bereiche neue Baurechte festgesetzt, die sich in das Gesamtkonzept einfügen.

Die Dachformen leiten sich aus der räumlichen Ausrichtung (Lage, Topografie, Himmelsrichtungen) und der angrenzenden Bebauung ab, innerhalb der vier Baugruppen sind sie jeweils einheitlich:

In den Baugruppen östlich der Nord-Süd-Erschließungsstraße und für das Baurecht im Bereich der bestehenden Wohnhäuser im Südosten werden Flachdächer und mit ca. 25° flach geneigte Satteldächer festgesetzt.

Für die Generationenhäuser westlich der Nord-Süd-Erschließungsstraße sind Flachdächer oder mit 7°-10° flach geneigte Pultdächer vorgesehen.

Für die Baugruppe im Südwesten, mit der Erschließung über die Frankenstraße, werden mit ca. 25° flach geneigte Satteldächer festgesetzt.

Die Ausrichtung der Gebäude und der Dachflächen ermöglicht eine wirkungsvolle aktive und passive Nutzung solarer Energie.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzung wird dem prägenden Gebietscharakter und den Planungszielen entsprechend gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der vorhandenen Gehölzgruppe und einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Zugang des Plangebiets.

Aufgrund des Gebietscharakters und der Erschließungssituation werden im Plangebiet überwiegend Angebote für Einfamilienhäuser gemacht. Um der sich verändernden demografischen Situation Rechnung zu tragen, sind westlich der Nord-Süd-Straße Häuser mit zwei Baurechten oder zwei Wohneinheiten für z.B. Mehrgenerationenwohnen, vorgesehen.

3.3 Versorgungsleitungen

Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonleitungen sind in der Frankenstraße, Breslauer Straße und Burker Straße vorhanden und können in das Plangebiet verlängert werden.

Alle für die Versorgung des Gebietes neu zu verlegenden Leitungen sollen aus städtebaulichen Gründen unterirdisch verlegt werden. Die unterirdischen Leitungen dürfen nicht überbaut und nur in Absprache mit dem Versorgungsträger bepflanzt werden. Den Versorgungsträgern wird ein Leitungsrecht eingeräumt.

Im Bereich der geplanten Straßenführung im Anschluss an die Breslauer Straße ist gemäß Kanalauskunft aus dem öffentlichen Abwassernetz der Stadt Forchheim ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal am westlichen Ende der Breslauer Straße geplant. Aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (§ 55 WHG, Entwässerungssatzung der Stadtwerke Forchheim) und einer hydraulischen Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals in der Burker Straße ist eine dezentrale Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken erforderlich.

Im Bereich der Privatstraße wird ein Leitungs- und Wegerecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

Solange die beiden südlichen Bestandsgebäude erhalten bleiben werden sie über ihre bestehenden Anschlüsse versorgt.

3.4 Erschließung, ruhender Verkehr und Wegeverbindungen für den Langsamverkehr

Die Erschließung erfolgt möglichst flächen- und kostensparend in drei Abschnitten. Die Verknüpfung mit den umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen wird durch ein differenziertes Wegenetz hergestellt. Um die Durchgängigkeit sicher zu stellen, werden im Bereich der Privatstraße öffentliche Wegerechte festgesetzt.

Für die Erschließung durch den motorisierten Verkehr wurden zunächst alternative Varianten über die Burker Straße geprüft, die jedoch aufgrund der unübersichtlichen Einmündungssituation an der Röthenstraße die Anforderungen der Verkehrssicherheit nicht erfüllen konnten.

Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, erfolgt die Erschließung aus getrennten Richtungen: von Osten über die Breslauer Straße für den nördlichen und südöstlichen Bereich, von Westen über die Frankenstraße. Hier wird die interne Erschließung für das zusammenhängende Baufeld durch den Grundstückseigentümer als Privatstraße hergestellt. Für alle drei Erschließungsabschnitten stehen öffentliche Besucherstellplätze zur Verfügung, für den Bereich der Privatstraße liegen sie entlang der Frankenstraße.

Die privaten Stellplätze liegen auf den Privatgrundstücken. Für die Anzahl der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Forchheim nachzuweisenden Stellplätze werden dort Flächen festgesetzt.

Für den Langsamverkehr (Fußgänger und Radfahrer) ist eine zusätzliche Erschließung von der Burker Straße und Frankenstraße vorgesehen. Von hier aus kann auch das Grundstück des bestehenden Wohnhauses (Röthenstraße 2a) erschlossen werden.

Die Entwicklung des Plangebiets ist in Abschnitten gut realisierbar. Vor dem Hintergrund der bewegten Topografie beträgt der Straßen-Querschnitt im nördlichen einseitig bebauten Bereich voraussichtlich 4,5m, im südlichen beidseitig bebauten 6m. Soweit notwendig werden die Einschnitte in den Hang im Verhältnis 1:1,5 abgebösch .

Der Straßenraum gliedert sich in drei räumliche Teilabschnitte, die durch kleine Aufweitungen unterbrochen werden; an diesen Punkten kennzeichnen Baumpflanzungen den jeweiligen Zugang zur zentralen Grünfläche bzw. die fußläufigen Verbindungen in die Nachbarschaft.

Die vorgesehenen 11 Baurechte, deren Erschließung über die Breslauer Straße erfolgt, verursachen nur eine geringe verkehrliche Mehrbelastung, die von den bestehenden Straßen aufgenommen werden kann. Ebenso verhält es sich für die 5 neuen Baurechte, die von der Frankenstraße erschlossen werden.

Die neu angelegten Wege für den Langsamverkehr werden mit dem bestehenden Wegenetz verbunden, so dass kurze Verbindungen ins Grüne und ins Ortszentrum hergestellt sind.

3.5 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Die Freiflächengestaltung folgt dem Ziel, den Bestand an hochwertigen Grünräumen und Gehölzen möglichst weitgehend zu erhalten und die topografische Situation weiterhin räumlich ablesbar zu halten. Deshalb bleibt der nordwestliche Bereich des Plangebiets mit schönem Gehölzbestand und Staudenfluren unbebaut und der südliche Bereich zur Burker

Straße in seiner auch heute von den bestehenden Grünflächen geprägten Form erhalten. Pflanzgebote für neu zu pflanzende Einzelbäume ergänzen diese Wirkung.

Die Grünordnung erstrebt die Sicherung und die räumliche sowie funktionelle Zuordnung aller Grünflächen und Grünelemente zueinander und zu den baulichen Anlagen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung aus ökologischen, gestalterischen und Erholungsgründen. Sie folgt dem Prinzip einer einheitlichen Durchgrünung der privaten und öffentlichen Flächen.

Der öffentliche Raum ist durch die Bebauungsstruktur klar und wieder erkennbar gegliedert, Baumpflanzungen verstärken die Gliederung. Neben der öffentlichen Verkehrsfläche verbindet ein zweites fußläufiges, schwellenfreies Wegenetz das Plangebiet mit dem umgebenden Wohngebiet und den Grün- und Freiflächen. Am Übergang entsteht dadurch ein Ort für nachbarschaftliche Begegnungen.

3.5.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im südlichen Planungsabschnitt nimmt die derzeit vorhandene stadträumliche Situation auf. Sie strukturiert den Zugang zum neuen Wohngebiet und dient der Abschirmung zur stark frequentierten Burker Straße. Gleichzeitig kommt die Fläche auch für die Erholungsnutzung in Frage. Durch das Pflanzgebot von mehreren Einzelbäumen wird sie ansprechend gestaltet, das dort vorhandene Wegekreuz wird erhalten. Eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze ist dem Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen. Die Pflege der Fläche erfolgt extensiv.

Die Grünfläche im nördlichen Planungsabschnitt dient der großzügigen Gliederung eines Wohngebietes mit hoher Wohnqualität und dem Erhalt naturschutzfachlich wertvoller

Grünstrukturen im Gebiet. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

3.5.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen werden durch Gehölzpflanzungen gegliedert. Eine Auswahl der zu pflanzenden Gehölze ist Punkt 3.5.3 dieser Begründung bzw. der Anlage 3 zu dieser Begründung zu entnehmen. Für das Gedeihen der Neupflanzungen ist vom Grundstückseigentümer Sorge zu tragen. Auf dem jeweiligen Grundstück bereits vorhandene Bäume und Gehölze können angerechnet werden.

3.5.3 Erhalt bestehender Gehölze und Neupflanzung von Bäumen

Erhalt bestehender Gehölze

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume (Walnuss südlich der Scheune, Apfel nördlich der Scheune, Kirsche am westlichen Rand des Grüngeländes im nördlichen Bereich;

Weidenbäume im Bereich des Ufergehölzes im äußersten Nordosten) innerhalb des Geltungsbereiches werden erhalten.

Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches bestehende Baumhecke ist in der Baumschutzverordnung der Stadt Forchheim gelistet (Objekt-Nr. 76/17.53) und wird erhalten. Das im Norden des Geltungsbereiches vorhandene Gehölz wird außerhalb der neuen Straßenführung

erhalten. Alle Gehölze werden durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit geschützt. Bestandserhaltende Pflegeschnitte sind in Abstimmung mit den Vorgaben der Naturschutzgesetze zulässig.

Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung im Bereich der Privatgrundstücke

Zur grünordnerischen Gliederung des Baugebietes besteht ein Pflanzgebot für Einzelbäume an einem frei wählbaren Standort im Bereich der jeweiligen Baugrundstücke. Es ist mindestens je ein klein- bis mittelkroniger Baum je Parzelle zu pflanzen. Zur Auswahl stehen gebietsheimische Laubbaumarten oder diverse Obstbäume (siehe Artenliste im der Anlage 3 des Begründungstextes). Nadelbäume und Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Mindestqualität für klein bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballierung

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung im Bereich der öffentlichen Stellplätze

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze in der Erschließungsstraße besteht ein Pflanzgebot mit Standortbindung für drei mittelkronige Laubbäume mit ausreichend dimensionierten Baumscheiben (mind. 10M²), siehe Artenliste in der Anlage 3.

Mindestqualität für klein bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballierung

Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Am Südrand sowie im Nordwesten des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen, deren Zugänge mit drei großkronigen heimischen Laubbäumen kenntlich gemacht werden (Artenliste siehe im Anhang des Begründungstextes). Weitere Pflanzungen können mit mittelkronigen Bäumen erfolgen.

Mindestqualität für großkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm mit Drahtballierung

Mindestqualität für klein bis mittelkronige Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballierung

3.5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünfläche im nördlichen Planungsabschnitt wird als „Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Auf dieser Fläche erfolgt die Festsetzung einer extensiven und den Bestand erhaltenden Pflege:

Grünlandbereiche und auch Grünlandbrachen sind mindestens alle zwei Jahre zu mähen, die Düngung bzw. der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist untersagt. Die Gehölze sind zu erhalten. Pflegeschnitte bzw. Maßnahmen zur Bewahrung der Verkehrssicherheit sind, falls erforderlich, in Abstimmung mit den Vorgaben der Naturschutzgesetze möglich. Bei abgängigen Gehölzen sind gleichwertige Nachpflanzungen in Abstimmung mit einem Fachbetrieb erforderlich.

3.6. Artenschutz

Für das an das Plangebiet angrenzende Gebiet im Bereich des BP 7/2-7 wurden zum Artenschutz bereits Aussagen getroffen. Ergebnis war die Notwendigkeit der Erhaltung der benachbarten Grünstrukturen, die jetzt im BP 7/2-8 gesichert werden. Diese Strukturen dienen als Lebensraum

für diverse Vogel- und Fledermausarten und zusätzlich als Ersatzlebensraum für die im Baugebiet Eselsberg, BP 7/2-7 gerodeten Gehölzstrukturen und Bäume. Zur Kompensation der Gehölzverluste im Gebiet Eselsberg 2 ist es erforderlich, 10 Fledermausnistkästen und 10 Vogelnistkästen in den Grünflächen im Gebiet zu verhängen. Diese sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde oder einem entsprechenden Fachmann dauerhaft anzubringen. So kann einer Verschlechterung der lokalen Populationen der europäisch geschützten Arten entgegengewirkt und den artenschutzrechtlichen Erfordernissen Rechnung getragen werden.

3.7 Immissionen

In einer lärmtechnischen Untersuchung durch das Büro Höhnen & Partner wurden die Immissionen durch Verkehrs- und Freizeitlärm 2008 untersucht und 2012 aktualisiert. Die Aktualisierung zeigt einen Rückgang der Verkehrsbelastung auf der Burker Straße durch die Freigabe des ersten Teilstücks der Südumgehung.

In dieser Untersuchung konnte festgestellt werden, dass Lärmemissionen durch die Verkehrsbelastung auf der B 470 das künftige Wohngebiet überwiegend nicht beeinträchtigen: Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden nur im südlichsten Bereich an Teilen der Außenwände von drei Bestandsgebäuden leicht überschritten und erreichen nachts knapp 50dB(A). Die Überschreitung hat geringen Umfang und liegt noch im kommunalen Abwägungsspielraum.

Für die betroffenen Außenwände der beiden südöstlichen Baurechte werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Die Beeinträchtigungen und die sich aus der DIN 4109 daraus ergebenden Anforderungen an Außenbauteile der im Plan markierten Bereiche sind in der Grundrissgestaltung durch die Orientierung der Schlafräume in eine nicht belastete Richtung und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Böschung zur Röthenstraße wird von Bebauung frei gehalten und als öffentliche Grünfläche mit mehreren großkronigen Bäumen gestaltet.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verursacht zusätzlichen Anliegerverkehr, der jedoch die vorhandene Immissionsbelastung nur unwesentlich erhöhen und keine relevanten Beeinträchtigungen verursachen wird.

4. Auswirkungen

Die Entwicklung des Plangebietes folgt den Zielen der Innenentwicklung und wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist deshalb auch keine Ausarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich und die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans müssen nicht geändert werden.

Die Versorgung durch öffentliche und private Infrastruktur ist durch die Anbindung an den Stadtteil Burk gewährleistet.

Die Planungen zur Sanierung der Mischwasserbehandlungsanlagen in Forchheim-Burk wurden bereits vor Aufstellungsbeschluss begonnen.

Das neue Wohngebiet ist durch seine Lage, Struktur und Ausstattung v.a. auf die Zielgruppe der Familien und jüngeren Paare ausgerichtet. In Hinblick auf Generationenwohnen sind für die vier nordwestlichen Baurechte jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

Durch dieses Angebot an in Typ und Größe unterschiedlichen Baustrukturen wird von einer durchmischten Sozialstruktur der zukünftigen Bewohner und positiven Auswirkungen auf das umgebende Wohngebiet ausgegangen.

4.1 Erschließung und Verwirklichung

Die Erschließungskosten wurden durch die Stadt Forchheim ermittelt. Dementsprechend ist voraussichtlich folgender Kostenansatz für den Straßenbau und die Bepflanzung anzunehmen: ca. 375.000,- €

Die Kosten sind mit der weiteren Investitionsplanung der Stadt Forchheim abzustimmen und die erforderlichen Mittel im Haushalt der Stadt Forchheim bereit zu stellen.

Die Anwendung des Baulandmodells der Stadt Forchheim wurde auf Grundlage der „Richtlinie für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen von Baulandmodellen der Stadt Forchheim“ vom 01.04.2005 im weiteren Verfahren durchgeführt.

Bamberg, 10.09.2012



Dipl.-Ing. Franz Ullrich
Architekt und Stadtplaner

Auftraggeber:

Stadt Forchheim, Stadtbauamt, Birkenfelderstraße 2-4, 91301 Forchheim

Auftragnehmer

plan&werk Büro für Städtebau und Architektur, Schillerplatz 10, 96047 Bamberg

Anlagen

Anlage 1:

Lärmtechnische Untersuchung vom 30.05.2008, Höhnen & Partner, beratende Ingenieure, Hainstraße 18a, 96047 Bamberg
mit Aktualisierung vom 31.05.2012

Anlage 2:

Gutachten: Baugrundvorerkundung und geotechnische Beurteilung vom 19.11.2010, TÜV Rheinland LGA Bautechnik GmbH, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg

Anlage 3:

Pflanzen-Artenliste (Bäume und Sträucher)

feuchtere Standorte:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix spec.	div. Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia cordata	Winterlinde
Salix spec	div Weidenarten
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

trockenere Standorte:

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie, rotblühend
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume	div. Arten
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Weißdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Anlage 4:

Sitzungsvortrag und Beschluss aus der Sitzung des Planungs- und Unterausschusses am 16.07.2012: Vorstellung, Erörterung und Billigung der Planung inklusive Variantenuntersuchung Zufahrt über Burker Straße