

**Stadt Forchheim  
Stadtbauamt  
613/Wö**

**Bebauungsplan Nr. 1/1-5.5 für das Gebiet-Mitte, Grundstück Fl.Nr. 591/193 südlich der Turnhalle/Zentralschule an der Egloffsteinstraße**

**Begründung (Entwurf) gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Anlaß und Ziele

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstückes Fl.Nr. 591/193 beabsichtigt die Stadt, die Änderung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes für das genannte Grundstück. Der Antragsteller möchte ein Wohngebäude errichten.

2. Planungsgrundlagen und Planungsvorgaben

- 2.1 Das Grundstück an der Egloffsteinstraße ist straßenseitig mit einem zweigeschossigen (Wohn-) Gebäude bebaut, der rückwärtige Grundstücksteil ist, wie bei den benachbarten Wohngebäuden als Hof- bzw. Gartenfläche genutzt und mit einem Garagengebäude bebaut.
- 2.2 Der ungünstige Zuschnitt des Grundstückes, dessen Fläche insgesamt ca. 791 m<sup>2</sup> beträgt, hat sich vor allem aufgrund der an der Nordwestgrenze errichteten Turnhalle der sog. Zentralschule ergeben. Die Grenzbebauung ist im Jahre 1971 vertraglich geregelt worden.
- 2.3 Unmittelbar südlich des Grundstückes führt die Ausfahrtsstraße des Parkhauses vorbei, an deren Grenze zum Schutz der umliegenden Wohngrundstücke eine Schallschutzwand errichtet wurde.
- 2.4 Für das Grundstück 591/193 ist der rückwärtige Teil als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) festgesetzt.
- 2.5 Für das Grundstück Fl.Nr. 562 liegt ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Kerngebietes vor.  
Für die Grundstücke 591/215, -/256 und -/257 besteht kein Bebauungsplan. Sie sind im wirksamen FNP als Mischgebiet dargestellt.
- 2.6 Dem Bebauungsplan-Entwurf liegt der Plan des Antragstellers vom 27.03.1994 zugrunde (vgl. Anhang).

Das geplante neue Gebäude soll quer zur Firstrichtung des Altgebäudes und mit 3 Vollgeschossen (1 VG im DG) errichtet werden. Der südwestlich davon gelegene Grundstücksteil soll bis auf das Niveau der Ausfahrt des Parkhauses abgetragen werden so daß im UG Garagen untergebracht werden können; ferner sind weitere Stellplätze geplant.

- 2.7 Beim Abtragen des Geländes sind Unterfangungsmaßnahmen am Turnhallegebäude zu veranlassen, die vorhandene Schallschutzwand muß größtenteils abgebrochen werden.

### 3. Städtebauliches Konzept und Erschließung

- 3.1 Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im FNP als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesenen bebaubaren Flächen mit der Geschößzahl bestimmt. Dachneigung  $45^\circ \pm 3^\circ$ , Kniestock max. 50 cm.
- 3.3 Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Egloffsteinstraße. Die Zufahrt für Stellplätze im UG erfolgt von der Ausfahrtstraße des Parkhauses Kronengarten. Änderungen an der vorhandenen Schallschutzwand gehen zu Lasten des Veranlassers.  
Erschließungsmaßnahmen in öffentlichen Straßen sind nicht notwendig.
- 3.4 Die für die vorhandene und geplante Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze können auf dem betroffenen Grundstück nachgewiesen werden.

### 4. Grünordnung

Der vorhandene Bewuchs ist aufgenommen und wurde in Abstimmung mit den städtebaulich erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen durch die Festsetzung zum Pflanzen von heimischen Laubbäumen ergänzt.

### 5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

### 6. Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Bauflächen an den öffentl. Verkehrsflächen werden im B-Plan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

### 7. Abstandsflächen

Bedingt durch den vorhandenen Baubestand auf dem von der Planung betroffenen Grundstück und den Nachbargrundstücken wird zur Verwirklichung der Planungsziele eine abweichende Bauweise festgesetzt.

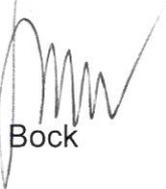
8. Verwirklichung und Kosten

Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung der zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 591/193 nichts entgegen.

Kosten für die Stadt fallen nicht an.

Forchheim, 12.09.1994  
Stadtbauamt

I.A.



Bock

Aufgestellt:



Walz



Leuthe