

Begründung und Erläuterung

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG zu der Aufstellung des Bebauungsplanes (Änderung) Forchheim-Mitte, zwischen Sattlertorstraße, Stadtmauer, Wiesent, Autobahn (Nr. 2.31/2-1.2).

1) Voraussetzung und Ursachen:

- 1.1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 1 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und 2 BBauG.
- 1.2) Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bezüglich seiner Nutzung folgendermaßen unterteilt:  
Westlich Merowingerstraße: "Reines Wohngebiet" bis auf Kindergarten und Landschaftsschutzgebiet.  
Östlich der Merowingerstraße: "Öffentliche Baufläche".  
Um die Basteistraße: geplantes "Reines Wohngebiet".  
Im Bereich der Wiesent: "Öffentliche Grünfläche".  
Nordwestlich der Von-Brun-Straße: "Reines Wohngebiet".  
Zwischen Stadtmauer und Von-Brun-Straße: "Öffentliche Grünanlage", ein Teil als Fassungsbereich für Wassergewinnung.
- 1.3) Ein Baulinienplan für das Gebiet an der Merowinger- und Von-Brun-Straße (Nr. 2.31/2-1) und ein Teilbebauungsplan für das Teilgebiet nördlich der Merowingerstraße (Nr. 2.31/2-1.1) liegen vor. In beiden Plänen ist außer dem Gewerbebetrieb Barthelmann, der Stadtgärtnerei, dem Kindergarten und dem Stadtpark nur Wohnbebauung festgesetzt.
- 1.4) Nach der Standortwahl für die Schwimmhalle, die sich von Ende 1967 bis Herbst 1968 erstreckte, beschloß der Stadtrat am 9.10.1968 (Bauausschuß 24.9.1968), den Bebauungsplan an der Merowinger- und Von-Brun-Straße (2.31/2-1) zu ändern und die Voruntersuchungen für die Situierung der Schwimmhalle an der Basteistraße zu berücksichtigen.

Der Stadtrat beschloß am 6.5.1969 (Planungsausschuß 29.4.1969), den Bebauungsplan nach dem Vorentwurf des Stadtbauamtes vom 14.3.1969 aufzustellen. Hierin wird auf eine Wohnbebauung zwischen Bastei-, Merowinger- und Sattlertorstraße verzichtet und dafür öffentliche Bauten vorgesehen (Kulturhalle mit Grünanlagen und Parkplätzen sowie die Schwimmhalle).

- 1.5) Am 24.9.1970 billigte der Stadtrat (Planungsausschuß 7.9.1970) den Bebauungsplanentwurf vom 14.5.1970 und beschloß die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG.

## 2) Lage und Geltungsbereich

- 2.1) Das Planungsgebiet liegt in der Stadtmitte, nordwestlich der alten Stadtmauer. Das Gebiet wird über die Sattlertorstraße unmittelbar an den Stadtkern angebunden. Die Merowinger-, Bastei- und Von-Brun-Straße sind Teile des angestrebten Altstadtringes, der das Gebiet verkehrsgünstig für die öffentlichen Belange von Sport, Kultur und Erholung aufschließt. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Stadtmauer im Süden und Südosten und der Wiesent im Osten und Nordosten bis zur B 470 im Norden, der Baureihe westlich der Merowingerstraße, der geplanten Autobahn im Südwesten und der Sattlertorstraße im Süden.

## 2.2) Entfernungen:

Rathausplatz	300 m
Bahnhof und Postamt	1300 m
Versorgungsläden	100 m
Apotheke	200 m
Volksschulen: Zentralschule	300 m
Martinsschule	400 m
Volksschule-Nord	1400 m
gepl. Schule Ost	2100 m
Berufsschule	500 m
Realschule	1500 m
Gymnasium	700 m
Kath. Kirche	300 m
Evang. Kirche	1100 m
Sportgelände Süd	1500 m
Sportgelände West	400 m

3) Beschaffenheit des Planungsgebietes:

3.1) Baugrund:

Der Stadtmauer vorgelagert ist die "Vorterrasse aus dem Diluvium", dann folgt "jungalluvialer Talboden" und am Regnitzufer "jüngste Talsohle des Alluviums".

3.2) Grundwasser und Überschwemmungsgebiet:

Größere Teile des Gebietes liegen im tatsächlichen Überschwemmungsgebiet aus dem Jahre 1909. Im laufenden Verfahren zur Änderung des Überschwemmungsgebietes infolge des Baues des RMD-Kanals wird das gesamte Planungsgebiet nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu liegen kommen. Dagegen steht der Grundwasserspiegel durch den Stau der Großschiffahrtsstraße und bei Abführung eines ankommenden Hochwassers sehr hoch an. Deswegen sind die Keller-geschosse als wasserdichte Wanne bzw. die unterste Fußbodenoberkante mindestens bis 30 cm über Höchstgrundwasserstand auszubilden.

3.3) Höhenlage:

Höhenschichtlinien sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Höhenlagen reichen von ca. 255 m über NN bis ca. 259 m über NN.

3.4) Baumbestand und Landschaftsschutz:

An der Sattlertorstraße befindet sich eine Lindenallee, die teilweise als Naturdenkmal ausgewiesen ist. An der Von-Brun-Straße steht eine Reihe von wertvollen Gingko-Bäumen, die schützenswürdig ist. Am Kinderspielplatz der Von-Brun-Straße und im Stadtpark an der Festungsmauer befinden sich Baumgruppen und Einzelbäume, die erhalten werden. Westlich der Baureihe an der Merowingerstraße gehört das Gebiet bis zum Regnitzufer (jetzt RMD-Kanal) zum Landschaftsschutzgebiet "Regnitzauen".

4) Besitzverhältnisse und Flächenaufteilung:

4.1) Etwa 55 % des Planungsgebietes, das sind ca. 6 ha, befinden sich in Stadtbesitz. Davon entfallen auf Stadtpark ca. 2,50 ha, auf Kindergarten ca. 1,00 ha, auf ehemalige Stadtgärtnerei (Schwimmhalle und gepflanzte Stadthalle) 2,50 ha.

Etwa 45 % des Gebietes sind in Privatbesitz (= 5 ha), davon ca. 2 ha in Besitz eines Bauunternehmers, die restlichen 3 ha teilen sich in 36 Baugrundstücke. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt:

Straßen einschl. Gehsteigen	ca.	1,25 ha =	
Selbständige Fußwege (ohne Wege in Grünparks)	ca.	0,10 ha	
		<hr/>	
	ca.	1,35 ha =	ca. 12 % Plangebietes.

5) Bauliche Nutzung:

Das Bebauungsgebiet wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung unterteilt in:

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO,  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

Diese Teilgebiete sind gemäß Planzeichenverordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21) im Bebauungsplan gekennzeichnet und von Verkehrsflächen bzw. Schraffurlinien umgrenzt und voneinander getrennt.

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

Im gewerblichen Teil des Mischgebietes sind die Baugrenzen gegenüber den Nachbarn und den öffentlichen Verkehrsräumen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die bebaubaren Flächen mit der Angabe der Geschosßzahlen und der Dachneigungen bestimmt. Die geringste Größe der bebaubaren Grundstücke beträgt ca. 289 qm.

In der gewerblichen Zone des Mischgebietes dürfen die höchstzulässigen Maße gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO nicht überschritten werden.

6) Erschließung:

6.1) Straßen:

Die Straßen sind größtenteils vorhanden. Sie müssen teilweise verbreitert, Kurven ausgerundet, Gehsteige und Parkbuchten ausgebaut werden.

- 6.2) Abwasser:  
Kanalleitungen sind vorhanden.
- 6.3) Elektrizität:  
Die Stromversorgung ist vorhanden.
- 6.4) Wasser:  
Die Wasserversorgung ist vorhanden.
- 6.5) Müll:  
Die festen Abfallstoffe werden von der städt.  
Müllabfuhr beseitigt.

7) Herstellungskosten:

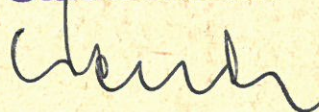
7.1)	Grunderwerb und Vermessung	ca. 500 qm x 25,-- =	12.500,-- DM
7.2)	Verkehrsflächen (Ergänzung)	ca. 2500 qm x 45,-- =	112.500,-- DM
7.3)	Kanäle, Wasser, Strom (Ergänzung)	ca. =	75.000,-- DM
7.4)	Sonstige Kosten und Nebenkosten	ca. =	100.000,-- DM
			<hr/>
	Summe:	ca.	300.000,-- DM
			=====

Forchheim, den 9.10.1970

S T A D T :

**Stadt Forchheim**

— Stadtbauamt —



Po