

Stadt Forchheim
Stadtbauamt
613/Wö

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 2/1-5.1 für das Gebiet Forchheim-Nord, Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1021, westlich der Bügstraße am Sendelgraben „Kindergarten“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele sowie Planungsvorgaben

- 1.1 Aufgrund der Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Forchheim ist im Bereich Forchheim-Nord ein Zweigruppen-Kindergarten erforderlich. Der Bedarf leitet sich ab aus der bisherigen Bevölkerungszunahme, den potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Nachverdichtung Forchheim-Nord und der angestrebten räumlichen Bedarfsdeckung.
- 1.2 Im Rahmen einer Standortuntersuchung wurde der südliche Teil des öffentlichen Kinderspielplatzes westlich der Bügstraße am Sendelgraben als geeigneter Standort ermittelt.
- 1.3 Für das Gebiet Forchheim-Nord zwischen der A 73, der B 4 und dem Sendelgraben besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2/1-5 aus dem Jahre 1979. Die Art der Nutzung ist für den o.g. Planbereich als öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt.
- 1.4 Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Kindergarten ist die Änderung des v.g. Bebauungsplanes notwendig.

2. Lage und Bestand des Plangebietes

- 2.1 Das Plangebiet, wie beschrieben, liegt auf einer Höhe von ca. 255,70 m ü.NN und ist eben.
- 2.2 Es ist im Süden durch den Sendelgraben und im Westen durch einen eingegrünten Lärmschutzwall begrenzt. Östlich angrenzend, zur Bügstraße orientiert, besteht ein Autohandelsgeschäft.
- 2.3 Zur A 73 ist eine Bauverbotszone von 40 m und eine Baubeschränkungszone von 100 m zu berücksichtigen. Folgende Auflagen der Autobahndirektion sind zu beachten:

1. Es dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden, die vom Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 eingesehen werden können.
2. Beleuchtungsanlagen müssen so angebracht werden, daß der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet wird.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Soweit noch nicht erfolgt, ist das Grundstück zur Autobahn hin ohne Tür- und Toröffnungen einzuzäunen.
5. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen keine Lagerflächen eingerichtet werden.
6. Die 40 m Bauverbotszone ist einzuhalten.
7. Zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen werden folgende Angaben gemacht:

Verkehrsbelastung gem. StVO 93	36.229/Kfz/24 h
Prognosebelastung für 2010	50.000/Kfz/24 h
Lkw-Anteil Tag/Nacht-Prognose	15/30%

- 2.4 Das Plangebiet wird vom Hochwasserstand des MD-Kanals beeinflusst. Es ist damit zu rechnen, daß der Hochwasserstand in etwa dem Hochwasserstand im MD-Kanal entspricht, der in diesem Bereich eine Kote von 255,50 m ü.NN erreichen kann. Dementsprechend sind Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden und die Erdgeschoßhöhe mind. auf 256,00 m ü.NN auszulegen.
- 2.5 Für den Kindergartenstandort wird aus dem Grundstück Fl.Nr. 1021 eine Teilfläche von 1.600 m² benötigt; die Restflächen bleiben wie bisher als öffentliche Spielfläche mit dem vorhandenen Wegesystem bestehen.
- 2.6 Die Anbindung des Kindergartenstandortes erfolgt von der Bügstraße im Osten durch einen Stich längs des Sendelgrabens.
- 2.7 Zwischen dem Sendelgraben und den Kindergartenstandort verläuft ein Haupt-sammler-Abwasserkanal vom Stadtteil Buckenhofen zur Bügstraße.
- 2.8 Durch die Häufung archäologischer Funde im näheren Umfeld des Plangebietes ist vor Beginn jeder einzelnen Maßnahme rechtzeitig vor Baubeginn das Landes-amt für Denkmalpflege zu unterrichten.
3. **Städtebauliches Konzept und Erschließung**
 - 3.1 Die Grundstücksfläche für den Kindergarten wird als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“, die übrigen Flächen wie bisher als öffentliche Grünflächen „Kinderspielplatz“ und „Parkanlage“ festgesetzt.

- 3.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die ausgewiesene bebaubare Fläche und die Geschößzahl bestimmt.
- 3.3 Die Erschließung erfolgt von Osten durch eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an die Bügstraße. Durch das vorhandene Wegesystem ist auch eine fußläufige Anbindung aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden.
- 3.4 Bei der Anbindung der Erschließungsstraße an die Bügstraße ist eine Mindestbreite von 3,50 m notwendig. Da eine Verbreiterung am Widerlager der Sendelgrabenbrücke nur mit erhöhten Kostenaufwand und unter Beeinträchtigung grünordnerischer und stadtgestalterischer Belange möglich wäre, ist eine Verbreiterung der Anbindung unter Abtretung einer geringen Teilfläche von ca. 15 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 1021/4 notwendig.
- 3.5 Die notwendigen Stellplätze (2 Stück) für die Kindergartenbediensteten sind auf dem Grundstück nachweisbar. Für Besucher und Eltern, die ihre Kinder bringen und abholen, besteht die Halte- und Parkmöglichkeit auf öffentlichen Stellplätzen längs der Bügstraße. Der Lichtmast und die Bauminsel im jetzigen Bereich der Zufahrt von der Bügstraße sind zu entfernen bzw. zu versetzen.
- 3.6 Die Ver- und Entsorgung des Kindergartens kann über die Bügstraße sichergestellt werden, wobei die Ableitung der Niederschlagswässer in den Sendelgraben bzw. über versickerungsfähige Flächen erfolgen soll.

4. Grünordnung

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wurde aufgenommen und durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebot) ergänzt.

5. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Lediglich zur Verbreiterung der öff. Zufahrt ist der Zuerwerb von ca. 15 m² notwendig.

6. Immissionsschutz

Für die im Süden des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung liegt eine Lärm-schutzberechnung vor, die der vorliegenden Planung zur Beurteilung zugrunde gelegt werden kann.

Danach können die Orientierungswerte für ein Mischgebiet, dem der Kindergarten zugeordnet werden kann, mit 60 dB (A) am Tag eingehalten werden.

7. Entwässerung

Anfallende Schmutzwässer sind über die städt. Kanalisation abzuleiten. Anfallende Niederschläge und Grundwässer aus Hausdrainagen sollten über versickerungsfähige Flächen bzw. dem Vorfluter abgeleitet werden.

8. Verwirklichung und Kosten

Nach Erstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen steht der Verwirklichung des Kindergartens nichts entgegen.

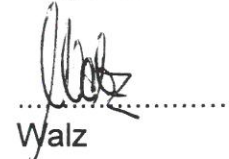
Außer dem Ausbau der öffentlichen Stichstraße mit Kosten von ca. 55.000 DM und den Anschlußkosten für Strom und Wasser auf dem Grundstück stehen keine Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum an. Mit der Mittelbereitstellung durch den Stadtrat im anstehenden Haushalt kann gerechnet werden.

Forchheim, 08.07.1996
Stadtbauamt



.....
Bock

Aufgestellt:



.....
Walz



.....
Leuthe