

B-Plan Nr. 5/5-3 für das Gebiet Forchheim – Südost, Bereich Wiesent-Center und östlich angrenzende Flurstücke

Begründung

1. Anlass und Ziele

Das Gelände der ehemaligen Spinnerei, das fast vollständig überbaut ist, befindet sich seit Jahren in einem Prozess der Umnutzung. Große Flächenreserven, insbesondere in den früheren Werkhallen, stehen noch zur Verfügung.

Die Wiesent-Center GmbH als neue Eigentümerin des Geländes strebt in grundsätzlicher Übereinstimmung mit der Stadt eine Nutzungsvielfalt aus Gewerbe, Handel und Wohnen an. Dazu soll mittels eines (nicht-qualifizierten) B-Planes eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, da das bisher geltende Planungsrecht (Gewerbegebiet nach § 34 BauGB) einerseits keine (hinreichenden) Einschränkungen für Einzelhandelsnutzungen bietet und andererseits das Wohnen nicht zulässt.

Ziel des B-Planes ist deshalb insbesondere die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu definieren. Die Stadt folgt damit dem von ihr beschlossenen sog. Innenstadtgutachten.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km östlich der Innenstadt an der Bayreuther Straße (B 470) zwischen dieser und der Wiesent als südliche Begrenzung. In den Geltungsbereich einbezogen sind die östlich angrenzenden Grundstücke bis zur neuen Erschließungsstraße. (Für das daran östlich anschließende Grundstück Fl.Nr. 2367/31 befindet sich ein B-Plan in Aufstellung). Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut und geprägt von den Werkshallen der ehemaligen Spinnerei. Die Nutzung der östlichen Grundstücke entspricht der eines Mischgebietes.

3. Vorgaben für die Planung

Nach den Zielvorgaben des vom Stadtrat beschlossenen sog. Innenstadtgutachten soll die Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt gestärkt werden. Demzufolge sollen Einzelhandelsstandorte außerhalb der Innenstadt, insbesondere solche, die der Innenstadt abträglich sein können, nicht entwickelt werden. Für den Bereich des Wiesent-Centers wird im Gutachten (Ergänzung von Dez. 2001) die Ausbildung eines Nahversorgungszentrums empfohlen, durch das defizitäre Strukturen im Osten der Stadt behoben werden könnten.

Aus den Vorgaben des Innenstadtgutachtens wird deshalb für den vorliegenden Planbereich abgeleitet, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden. Zugelassen wird Einzelhandel nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente; für eine Teilfläche innerhalb des Gewerbegebietes auch, soweit er der Nahversorgung dient.

Nicht-innenstadtrelevante Sortimente sind gem. LEP (Anhang zu Ziel B II 1.2.1.5)

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

4. Immissionssituation

Das Plangebiet ist nahezu vollständig überbaut und überwiegend gewerblich genutzt. Für die im östlichen Teilbereich (Mischgebiet) befindlichen Wohnungen liegt bereits eine relativ hohe Lärmbelastung vor. Weitere heranrückende lärmintensive Nutzungen sind im Einzelfall nach der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung zu prüfen. Das Wasserkraftwerk erzeugt Emissionen, die sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte als auch die Richtwerte der TA Lärm deutlich überschreiten. Eine Lärm-sanierung des Kraftwerkes ist erforderlich, bevor Wohnungen im gegenüberliegenden Gebäude errichtet werden können.

Für den Straßenlärm der B 470 errechnet sich ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) – tags und 51 dB(A) – nachts, so dass der für ein Mi für die Nacht geltende Orientierungswert (50 dB(A)) geringfügig überschritten wird.

Wegen des hinzukommenden Gewerbelärms, können für schutzbedürftige Räume Schallschutzfenster der Klasse 3 nach VDI 2719 erforderlich sein.

5. Bodenschutz

Auf dem gesamten Gelände der ehemaligen Spinnerei ist mit Auffüllungen zu rechnen, die sich im wesentlichen aus Bauschutt und Boden zusammensetzen, der bereichsweise mit Schlacke, Asche und Kohleresten sowie Glas und Metallresten durchsetzt ist. Die Mächtigkeiten erreichen 0,4 – 2,5 m.

Zur Schadstoffbelastung liegen teils widersprüchliche Ergebnisse vor. Bestimmende Parameter sind i.d.R. die PAK. Punktuell treten auch erhöhte Schwermetallgehalte auf. Eine Grundwassergefährdung bzw. Sanierungsbedarf liegt aufgrund der günstigen hydrogeologischen Verhältnisse nicht vor. Aushubmaßnahmen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht gutachterlich zu begleiten und nach den technischen Regeln der LAGA zu untersuchen.

6. Festsetzungen

Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO bzw. Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandel wird im gesamten Plangebiet nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente zugelassen, in einem Teilgebiet des GE ist auch Einzelhandel für Nahversorgung zulässig.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden zugelassen.

Für im Gewerbegebiet vorhandene Wohnungen wird deren Zulässigkeit auch nach Inkrafttreten dieses B-Planes in Anwendung des § 1 Abs. 10 S. 2 BauNVO festgesetzt.

Für die als Mi festgesetzten Flächen werden Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen, die insbesondere aus erschließungsbeitragsrechtlichen Gründen erforderlich sind.

Als Verkehrsfläche werden festgesetzt im westlichen Teil des Plangebietes die ehemalige Werkstraße, die der Erschließung auch des südlich der Wiesent gelegenen Gebietes dient und im östlichen Bereich eine neue Straße zur rückwärtigen Erschließung des Wiesent-Center-Geländes; sie ist auch erforderlich zur Erschließung des östlich angrenzenden Grundstückes Fl.Nr. 2367/31. Zwischen dieser Straße und der Wiesent sind (private) Stellplätze zugelassen.

Der B-Plan enthält die aus Gründen des Immissions- und Bodenschutzes erforderlichen Festsetzungen und Hinweise.

7. Sonstiges

Die ehemaligen Werksgebäude der früheren Spinnerei stehen unter Denkmalschutz. Bei allen Maßnahmen an diesen Gebäuden sind die Denkmalschutzbehörden zu beteiligen

8. Kosten

Für die geplante Erschließungsstraße im östlichen Plangebiet betragen die Baukosten voraussichtlich ca. 240.000 €. Die Straßenfläche ist bereits Eigentum der Stadt.

9. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 39.500 qm
davon Gewerbegebiet	ca. 21.500 qm
Mischgebiet	ca. 14.800 qm
Verkehrsfläche	ca. 3.200 qm

Forchheim, 10.11.2003
Stadtbauamt

i.



.....
Bock



.....
Dworschak