

## Stadt Forchheim



## Bebauungs- und Grünordnungsplan (Änderung) Nr. 7/3-2 Stadtteil Burk Gebiet Fl.Nr. 447, westlich Starenweg

### Zusammenfassende Erklärung

Datum: Stand 31.7.2009

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin der Flurnummer 447, Gemarkung Burk hat der Stadt Forchheim eine Bauanfrage gestellt. Die Flurnummer liegt etwa zur Hälfte im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7/3 aus dem Jahr 1976. Dieser sieht auf der nördlichen Teilfläche ein Wohnbaurecht mit einer Geschossigkeit von E +1 vor. Zusätzlich wurde 1998 im Rahmen des neu aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 7/6-3 für das Gebiet Schlehenbach/Hasenäcker die Unterbringung von zwei Baurechten für Einfamilienhäuser für diese Flurnummer vorgesehen. Diese Planung wurde aber nach Auslage des Vorentwurfs nicht weitergeführt.

Im Folgenden wurde ab Oktober 2007 ein neues Bebauungskonzept für die Flurnummer 447 entwickelt; dieses weicht vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7/3 ab. Zur gesicherten Realisierung der Planungsziele wurde daher die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die aktuelle Planungskonzeption sieht vier Baufenster vor, Doppelhäuser –und Einzelhäuser mit zwei Stockwerken sind hier zulässig. Die Dächer können als Satteldach oder Pultdach gebaut werden. Die Erschließungsstraße wird an die Nordgrenze gelegt, diese dient auch als Haupteerschließung für das weiter westlich gelegene Areal, sobald der Bebauungsplan Nr. 7/6-3 fortgesetzt wird. An der Nordgrenze befinden sich auch bereits vorhandene Kanal- und Entwässerungsleitungen.

Mit insgesamt sechs möglichen Wohneinheiten in einem ruhigen und beliebten Wohngebiet soll ein Angebot für Familien mit Kindern geschaffen werden.

## Verfahrensüberblick

Am 20.12..2007 hat der Stadtrat die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes beschlossen. Es wurde ein Regelverfahren mit zwei Auslegungen durchgeführt und am 30.10.08 der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Die Planung umfasst die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung mit Umweltbericht.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Anregungen zu umweltbezogenen Belangen (Lärm-, Wasser- oder Naturschutz) wurden im Verfahren nur als Hinweis vorgebracht; so weist das Wasserwirtschaftsamt Kronach daraufhin, dass aufgrund der Hanglage mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen ist. Diesen Informationen wird durch eine kleinere Grundflächenzahl Rechnung getragen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Ackerfläche ohne naturschutzeroberhebliche Strukturen überplant. Der vorliegende Umweltbericht sieht die Eingriffserheblichkeit durch die Planänderung als gering an; die Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und den Boden durch die Versiegelung lassen sich über Zisternen und Gründächer reduzieren. Durch die Festsetzung der Baugrenzen ergibt sich ein Versiegelungsgrad von ca. 25 Prozent, Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (nach § 3(2) BauGB und 4(2) BauGB)**

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger und der Behörden wurden insgesamt nur wenige Anregungen vorgebracht. Grundsätzliche Einwendungen wurden nicht vorgetragen. Die Stellungnahmen der Behörden beinhalten Angaben und Hinweise zur bestehenden und künftigen Erschließung mit Wasser, Abwasser und Telekommunikationslinien. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich möglich. Die Leitungen können in den Verkehrsflächen untergebracht werden.

Den Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, Schutz des Wassers und zur Einbindung in die Landschaft zu beschreiben, wurde nachgekommen. Im Plan sind grünordnerische Festsetzungen aufgelistet. Es gibt ein Pflanzgebot für Bäume und für den wasserdurchlässigen Ausbau der Stellplätze. Dachbegrünungen für Garagen, Carports sowie der Ausbau von Zisternen werden empfohlen.

Von zwei Privatperson, hier angrenzenden Nachbarn, wurden Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht.

Die Befürchtung des einen Bürgers richtet sich in erster Linie auf die „Streu- und Räumspflicht“, wenn direkt an seiner Grundstücksgrenze der straßenbegleitende Gehweg errichtet wird, er schlägt vor, hier Gehweg und Grünstreifen lagemäßig zu tauschen. Der Anregungen wurde wie folgt nachgegangen: Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist Sache der Fachplanung, der Bebauungsplan zeigt hier lediglich eine mögliche Variante; die Frage der Streu- und Räumspflicht ist nur außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu lösen.

Die Befürchtung des zweiten Bürgers gilt der Gefährdung seines Grundstücks durch Oberflächenwasser aus der Fl.Nr. 447, da dort mit der Bebauung weniger Versickerungsfläche bereit steht.

Im Bebauungsplan wird mit der geringen GRZ von 0,35 der Anteil der Versiegelung eingeschränkt und weitere mindernde Maßnahmen festgesetzt oder empfohlen wie die Durchgrünung, die wasserdurchlässige Anlage von Stellplätzen und die Empfehlungen für Zisternen und Gründächer. Anfallendes Oberflächenwasser ist jeweils auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen, anfallendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen wird auf diesen entwässert und in den Kanal geleitet. Die Befürchtung des Bürgers wird daher nicht geteilt.

### **4. Darlegung der Abwägungsentscheidung**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden für den Planbereich unterschiedliche Konzepte entwickelt. Die vorliegende, gewählte Planungsvariante bedient die Nachfrage nach individuellen Wohnformen mit Garten. Das Gebiet eignet sich für die vorgesehene Bebauung, gravierende Bedenken oder Anregungen sind im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht vorgetragen worden, die Umweltauswirkungen wurden als überwiegend gering bewertet.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes (Nr. 7/3-2) wird das Planungsgebiet im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 7/3 von 1976 der nur ein Wohnbaurecht vorgesehen hat dichter bebaut und damit auch dem Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Stadtbauamt Forchheim, den 31.7.09  
- Stadtplanung -

.....  
Bock

  
.....  
Dworschak

  
.....  
Malik