

STADT FORCHHEIM  
- Stadtbauamt -  
613/Gö  
ID PLAl1 - B

Bebauungsplan (Änderung) Nr. 1/2-1.3 für das Gebiet Forchheim-Mitte, Bereich "An der Basteistraße"

---

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele

- 1.1 Entsprechend dem Entwicklungsziel der Stadt Forchheim, ein bestehendes Mischgebiet nordöstlich der Basteistraße mittelfristig einer zentrumsnahen Wohnnutzung zuzuführen, hat der Stadtrat am 27.04.1989 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/2-1.2 beschlossen.
- 1.2 Ziel der Planung ist ein maßvoll verdichteter Wohnungsbau. Im Hinblick auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird ein möglichst geringer Flächenverbrauch für die notwendige Erschließung angestrebt.

2. Vorgaben für die Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Forchheim ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/2-1.2 vom 01.04.1982. Festgesetzt ist ein Mischgebiet offener Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf ein Vollgeschoß beschränkt. Der Bebauungsplan Nr. 1/2-1.2 wird mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes geändert.

2.3 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Forchheim-Mitte nördlich der Basteistraße. Es wird im Norden und Westen durch die Merowingerstraße begrenzt. Im Osten grenzt eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 3625, Gemarkung Forchheim, an. Das Plangebiet ist derzeit mit drei eingeschossigen Lagerhallen bebaut.

2.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Emissionen vom Verkehr, im Westen von der A 73, im Norden von der Adenauerallee, im Süden von der Basteistraße ein.

Die Lärmsituation ist in der lärmtechnischen Untersuchung - die als Anhang der Begründung beigelegt ist - unter 4. Lärmsituation dargestellt. Die ermittelten Werte überschreiten die gesetzlich vorgesehenen Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA).

Zur Pegelminderung werden im Bebauungsplan Festsetzungen des passiven Schallschutzes unter A. Abs. 8. aufgenommen, dies sind Fenster der Schallschutzklasse I, Hinweise für die Anordnung ruhebedürftiger Räume und die Empfehlung für den Einsatz gärtnerischer Maßnahmen.

### 3. Planung

#### 3.1 Allgemeine Planungsziele

Bei der Planung wird von folgenden Grundsatzüberlegungen ausgegangen:

- Die Umnutzung des Mischgebietes zum Wohngebiet entspricht dem Entwicklungsziel der Stadt Forchheim. Eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan wird mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angestrebt.
- Der Bebauungsplan soll eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung in gut erschlossener, zentraler Lage ermöglichen.
- Vorgesehen sind sechs Mehrfamilienhäuser mit je rd. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche auf insgesamt rd. 5.300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude wird auf 2 Geschosse beschränkt, wobei im Dachgeschoß ein weiteres Vollgeschoß zulässig ist.
- Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist eine Halbtiefgarage geplant, deren Dach begrünt werden soll.

3.2 Der im Plangebiet erhaltenswerte Grünbestand soll zur Eingrünung der Wohnanlage gegenüber der Verkehrsfläche weitgehend erhalten bleiben. Zur Sicherung einer ausreichenden Freiflächenstruktur erscheint ein Gebot zur Begrünung der Halbtiefgarage sowie einige Pflanzgebote als Ergänzung zum Grünbestand ausreichend. Die Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

#### 4. Erschließung/Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Merowinger- und die Basteistraße, die bereits ausgebaut sind.

Zur Abwasserentsorgung der Wohnanlage ist der Anschluß an das städtische Kanalnetz über noch zu bauende Kanalleitungen erforderlich, die an den Kanal in den angrenzenden Straßen anzubinden sind.

Auch die übrigen Versorgungen (Wasser, Strom, Post) sind über die das Plangebiet tangierenden Straßen verfügbar, so daß die Versorgung des Plangebietes gesichert ist.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die kommunale Müllabfuhr.

#### 5. Maßnahmen zur Planverwirklichung

##### 5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die derzeitigen Besitzverhältnisse lassen Maßnahmen nicht erforderlich erscheinen.

Soweit solche jedoch erforderlich sind, bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage hierzu.

Forchheim, 19.11.1990

- Stadtbauamt -

Aufgestellt:



.....  
Bock



.....  
Post



.....  
Wälz