

Po

Begründung und Erläuterung

gemäß § 9 Abs. 6 BBauG zu der Aufstellung des Bebauungsplanes 2.31/4-3, Forchheim-Mitte, im Gebiet des Neubaus der Stadt- und Kreissparkasse.

- 1) Voraussetzung und Ursachen:
  - 1.1) Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1, § 8 Abs 1 und 2 BBauG.
  - 1.2) Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.Nr. 591/23 als öffentliche Baufläche, die bebaute Fläche östlich davon als gemischtgewerbliches Wohngebiet und die Grünanlage auf Fl.Nr. 594/2 als öffentliche Grünfläche vorgesehen.
  - 1.3) Die Stadt- und Kreissparkasse Forchheim, die in ihrem Gebäude am Marktplatz im Lauf der Zeit zu enge Platzverhältnisse bekam, konnte das Flurstück Nr. 591/23 zum Zwecke eines Neubaus erwerben. Sie holte Ideenentwürfe von einigen Architekten ein.
  - 1.4) Der Stadtrat beschloß daraufhin am 12.4.1967:  
"Für den Bereich der Fl.Nr. 591/23 an der Ecke Kloster-Dreikirchenstraße wird ein Teilbebauungsplan aufgestellt (Nr. 2.31/4-3). In diesem Bebauungsplan ist für den Neubau der Stadt- und Kreissparkasse eine optimale Lösung der Bebauung nach Lage, Nutzung und Gestaltung anzustreben."
  - 1.5) In der städtebaulichen Untersuchung standen zwei Vorschläge für den Neubau der Stadt- und Kreissparkasse zur Debatte:
    - 1) Anordnung des Baukörpers parallel zur Dreikirchenstraße ohne Bezug auf die Klosterstraße und die maßgebende Klosterkirche.
    - 2) Anordnung des Baukörpers, der Klosterstraße und der unter Denkmalschutz stehenden Klosterkirche zugeordnet.

Eine Ortsbesichtigung mit Vertretern der Regierung, des Landkreises, der Stadt- und Kreissparkasse und der Stadt Forchheim (Stadtbauamt) am 8.6.1967 und eine Be-

sprechung bei der Regierung von Oberfranken in Bayreuth am 9.6.1967 ergab, die Lösung auf der Basis des Vorschlages 2 des Stadtbauamtes Forchheim zu erarbeiten.

Der Stadtrat beschloß entsprechend am 28.6.1967 (Bauausschuß am 12.6.1967) u.a.:"..... Die vordere Baulinie darf nicht näher zur Klosterstraße stehen, wie die Flucht rechtwinklig zur Gebäudekante der Klosterkirche bei dem Übergang vom Kirchenschiff zum Chorbau aufweist, wobei der Baukörper mit der Schmalseite parallel zur Klosterstraße stehen muß ..... Das Stadtbauamt wird beauftragt, in vorstehendem Sinne den bereits beschlossenen Bebauungsplan aufzustellen, um die Belange der Denkmalpflege und die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet sicherzustellen."

- 1.6) Der Bebauungsplan soll im Zusammenhang mit dem Neubau der Stadt- und Kreissparkasse die bauliche Entwicklung ostwärts bis zur Zweibrückenstraße ordnen (unterstützt durch die Voranfrage Haag, Fl.Nr. 591/52 und das Interesse des Brauhauses Forchheim, die Gaststätte auf Fl.Nr. 595 später zu einem modernen Hotel umzubauen. Weiterhin soll der Verkehrsentwicklung im Rahmen des Generalverkehrsplanes Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Grünanlage zwischen Klosterstraße, Eisenbahnstraße und Dreikirchenstraße umgestaltet und sichergestellt werden.
  - 1.7) Die Klosterkirche, die unter Denkmalschutz steht, und die Nordwand der alten Festungsbastion, die als Rest die Schleifung der Wallanlage überstanden hat, sind bei der Planung im Bestand sicherzustellen und jede Gestaltung auf sie abzustimmen.
- 2) Lage und Geltungsbereich:
- 2.1) Das Plangebiet liegt zwischen dem Stadtkern und dem Bahnhofgebiet. Die Klosterstraße ist Hauptverbindungsstraße zwischen der Stadtmitte, dem neuen Zubringer, dem Bahnhof und Forchheim-Ost.
  - 2.2) Der Geltungsbereich umfaßt das Mischgebiet entlang der Dreikirchenstraße und der Klosterstraße bis zur Zweibrückenstraße, den Kreuzungsbereich der Dreikirchenstraße mit der Klosterstraße bzw. der Eisenbahn- und Wiesentstraße, die Eisenbahnstraße und die Klosterstraße entlang der Grünanlage und die Grünanlage Fl.Nr. 594/2.



2.3) Entfernungen:

Stadtmitte:	
Paradeplatz	300 m
Rathausplatz	650 m
Bahnhof und Postamt	350 m
Landratsamt	300 m

3) Beschaffenheit des Plangebietes:

3.1) Baugrundbeschaffenheit:

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Wallgrabens östlich der ehemaligen Stadtmauer.

3.2) Höhenschichtlinien sind im Bebauungsplan eingetragen. Die Höhenlagen reichen von 261,5 m bis 265,0 m über NN.

3.3) Baumbestand:

In der Grünanlage Fl.Nr. 594/2 befinden sich zum Teil schützenswerte Bäume mit Seltenheitswert. Bei der Umpflanzung der Klosterstraße ist der nördliche Gehsteig als Fußweg in die Grünanlage zu verlegen, um die Randbäume zu erhalten. Ebenso ist der Baumbestand (mächtige Eichen) an der Grenze zwischen Sparkasse und Auto-Haag zu erhalten.

4) Besitzverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen:

4.1) Das Mischgebiet an der Dreikirchen- und der Klosterstraße befindet sich in Privatbesitz. Die Grünanlage vor der Klosterkirche ist Eigentum des Redemptoristenordens, wird aber von der Stadt unterhalten. Der Mauerrest der Bastion ist im Besitz der Stadt- und Kreissparkasse, wird aber als Denkmal im öffentlichen Interesse behandelt. Die Grünanlage Fl.Nr. 594/2 ist in Stadtbesitz und wird vom Stadtgartenamt unterhalten.

4.2) Besondere bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

5) Bauliche Nutzung:

- 5.1) Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 6 BauNVO als "Mischgebiet" festgesetzt.
- 5.2) Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die bebaubaren Flächen mit Angabe der Geschöszahlen und der Dachausbildung bestimmt. Die geringste Größe der bebaubaren Grundstücke beträgt 330 qm.

6) Flächengliederung des Plangebietes:

6.1) Bauland	0,99 ha	=	48 %
6.2) Grünflächen	0,33 ha	=	17 %
6.3) Verkehrsflächen	0,70 ha	=	35 %
<hr/>			
Gesamtfläche des Plangebietes	2,02 ha	=	100 %
<hr/>			

7) Erschließung:

7.1) Straßen:

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Klosterstraße, die Dreikirchenstraße, die Eisenbahnstraße und die Wiesentstraße. Die genannten Straßen sind vorhanden und werden ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend gemäß Verkehrsleitplan teilweise umgebaut bzw. erweitert.

7.2) Abwasser:

Kanalleitungen (Mischsystem) sind vorhanden, werden teilweise ausgewechselt.

7.3) Strom:

Die Stromversorgung ist vorhanden, wird geringfügig ergänzt.

7.4) Wasser:

Die zentrale Wasserversorgungsanlage ist vorhanden.

7.5) Müll:  
Die festen Abfallstoffe werden von der städt. Müll-  
abfuhr beseitigt.

8) Herstellungskosten:

		DM
8.1) <u>Kosten für Grunderwerb,</u> <u>Vermessung, Entschädi-</u> <u>gungen usw.</u>	ca. 400 qm x 25,-- =	10.000,--
8.2) <u>Verkehrsflächen</u> <u>Straßen, Gehsteige,</u> <u>Parkstreifen</u>	ca. 2600 qm x 40,-- =	104.000,--
8.3) <u>Abwasserkanäle</u> <u>Auswechslung</u>	ca. 100 m x 500,-- =	50.000,--
8.4) <u>Stromversorgung</u> <u>Ergänzung</u>	ca.	10.000,--
8.5) <u>Wasserversorgung</u> <u>Ergänzung</u>	ca.	10.000,--
8.6) <u>Grünanlagen umgestalten</u> Pflanzung usw. ca. = 16.000,-- } Fußwege ca. 500 qm x 30,-- = 15.000,-- }		31.000,--
8.7) <u>Nebenkosten und Sonstiges</u>		35.000,--
<u>Gesamtsumme:</u>	ca. DM	250.000,--

Forchheim, den 20.10.1969

S T A D T :  
im Auftrage

(Knoch)  
Stadtschreiber