

I. **B-Plan Nr. 1/5-2; Forchheim-Innenstadt, Bereich südl. Ruhalmstraße**  
**Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**1. Anlass und Ziele**

Aufgrund der beabsichtigten Verlagerung eines Gewerbebetriebes (Sägewerk und Holzhandel), soll zur Vermeidung einer Gewerbebrache bzw. einer ungeordneten Entwicklung mittels Bauleitplanung eine der Lage der Grundstücke adäquate Nutzung ermöglicht werden.

Stadt und Grundstückseigentümer haben in den der Bauleitplanung vorausgehenden Diskussionen übereinstimmende Ziele festgestellt. Insbesondere soll ein Teilgebiet als Wohngebiet entwickelt werden, womit dem grundsätzlichen Anliegen der Stadt zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt Rechnung getragen wird.

**2. Vorgaben für die Planung**

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, es ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Mischgebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt zwischen der Ruhalmstraße im Norden und der Wiesent im Süden. Westlich grenzt das Gelände des Ehrenbürggymnasiums an. Die Grundstücke befinden sich ausschließlich in Privatbesitz.

Grundlage des Bebauungsplanes bildet das städtebauliche Konzept des ESW (Evangelisches Siedlungswerk Nbg.), das als Bauträger die Wohnbebauung realisieren will.

Die das Plangebiet tangierende Wiesent ist ein Gewässer I. Ordnung, Ausbau und Unterhaltung obliegen dem Freistaat Bayern. Die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung muss daher weiterhin gegeben sein. Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

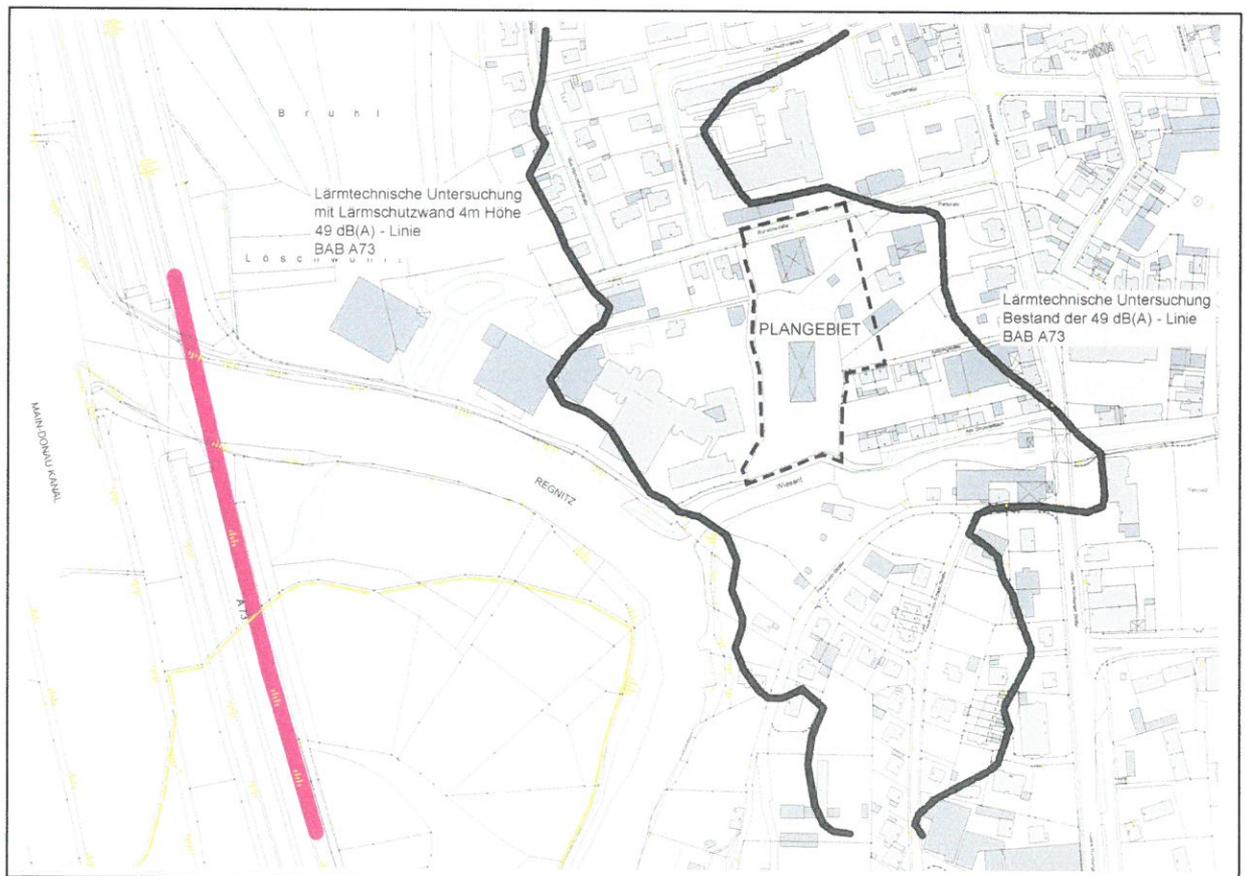
Aufgrund der Gewässernähe ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb wasserdichte Kellerausbildungen erforderlich sein können.

Der von der Ruhalmstraße zur Wiesent führende Kanal (DN 700) dient der Ableitung einer Mischwasserentlastung. Er ist dinglich gesichert und in seinem Bestand zu erhalten.

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung liegen in Teilbereichen Bodenverunreinigungen vor. Ein vorliegendes Bodengutachten beschreibt diese und enthält Empfehlungen zu Maßnahmen, die in Abstimmung mit den Fachbehörden nach den bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu treffen sind.

Aufgrund der Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes ist festzustellen, dass die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die Lärmsituation wird insbesondere durch die Emissionen der A 73 beeinflusst, die etwa 350 m westlich verläuft. Nach vorliegenden Berechnungen der Autobahndirektion Nordbayern liegt der Lärmpegel im Plangebiet bei etwa 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 wird demnach überschritten. Durch die in der Untersuchung der AD aufgezeigten Ergänzungen der Lärmschutzeinrichtungen sind deutliche Minderungen zu erwarten.



Quelle: AD Nordbayern

### **3. Planung**

Entsprechend der dargestellten Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung wird für das Plangebiet als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Flächen, die Geschossigkeit und die zulässige Grundflächenzahl bestimmt.

Die durch die Baugrenzen definierten Gebäudestellungen ermöglichen eine vorwiegend nach Süden und Westen orientierte Ausrichtung der Wohnräume und Freiflächen. Geschossigkeit und Dachformen orientieren sich am Bestand der Umgebung und an wohnungswirtschaftlichen Erfordernissen. Eine Überschreitung der Baugrenzen wird bedingt zugelassen, um z.B. die Errichtung von Wintergärten zu ermöglichen. Bei den die Baugrenzen überschreitenden Baukörpern sind die Abstandsflächenregeln der Bayer. Bauordnung einzuhalten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine an der Ruhalmstraße angebundene Stichstraße, mit einem am südlichen Ende angeordneten Wendebereich für Feuerwehr und Müllfahrzeuge. Die Straßenbegrenzungslinien definieren die erforderlichen Verkehrsflächen, deren Dimensionen wesentlich durch die Lage des vorhandenen Kanals und dessen Schutzabständen bestimmt wird. Es wird angestrebt, die Straße so auszubauen, dass die Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs möglich ist. Die von Osten heranführende schmale Straße (Kollingsplatz) unterliegt einer Widmungsbeschränkung. Sie eignet sich aufgrund ihrer geringen Breite nicht zur allgemeinen verkehrlichen Erschließung des neuen Baugebietes.

Festgesetzt werden Flächen für Garagen und Stellplätze mit der Maßgabe, dass innerhalb dieser Flächen Garagen als Grenzgebäude zulässig sind.

Der an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches befindliche Garten soll als solcher erhalten werden, er wird demzufolge als private Grünfläche festgesetzt. Für den darin verlaufenden Regenwasserkanal wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt festgesetzt. Damit wird die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten gesichert, zugleich den künftigen Bewohnern der Zugang zum uferbegleitenden Fuß- und Radweg ermöglicht.

Festsetzungen zur Grünordnung werden für die privaten Grundstücke getroffen; die vorgeschriebenen Baumpflanzungen werden als erforderlich, aber auch ausreichend betrachtet. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum bleiben der Fachplanung überlassen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden für ruhebedürftige Räume, die nach Süden und Westen orientiert wurden, Schallschutzfenster der Schutzklasse 3 festgesetzt.

Aufgrund der Immissionen durch die A 73 erhält der Plan den Hinweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden können.

### **4. Bodenordnung**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich sein, gleichwohl bildet der B-Plan die Rechtsgrundlage für diese.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll in den Kanal in der Ruhalmstraße eingeleitet werden. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes kann eine Hebeanlage erforderlich sein.

Das Oberflächenwasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Erforderlichenfalls ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Strom- und Wasserversorgung wird durch Anschluss an vorhandene Leitungsnetze zu gewährleisten sein. Die Möglichkeit der Gasversorgung wäre zu prüfen. Die Müllentsorgung – durch den Landkreis – kann als gesichert angenommen werden.

## 6. Kosten

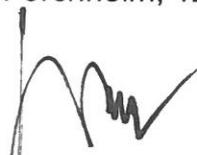
Nach derzeitigem Planungsstand betragen die Kosten voraussichtlich

für den Straßen- und Wegebau	ca. 155.000,00 €
für die Kanalbaumaßnahmen (einschl. Pumpwerk)	ca. 160.000,00 €

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes (ohne vorh. Straßen)	ca. 10.460 qm	
Wohnbauflächen	ca. 7.700 qm	
Verkehrsflächen	ca. 1.370 qm	(= 13 %)
Grünflächen (privat)	ca. 1.390 qm	

Forchheim, 12.09.2005



Bock  
Referatsleiter