

Bebauungsplan Nr. 2/3-1.1 für das Gebiet Forchheim-Nord, Bereich des ehemaligen Schlachthofes (Vermessungsamt, Finanzamt);
Begründung (Entwurf) gem. § 9 Abs. 8 BauGB.

1. Anlaß und Ziele der Planung

In der Stadtratssitzung vom 26.03.1981, Punkt II/6, wurde aufgrund des Schreibens des Finanzbauamtes Bayreuth vom 13.02.1981, Nr. B 1145-5, beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan aufzustellen, um die rechtlichen Grundlagen zur Bebauung des nicht mehr benötigten Schlachthofgeländes für Behördenbedarf (Vermessungsamt, Finanzamt) zu schaffen.

Das am 29.04.1981 aufgestellte Bebauungsplankonzept konnte seinerzeit allerdings nicht ins Verfahren gehen, da zunächst noch Grundstücksangelegenheiten zu klären waren, so daß das Verfahren vorerst zurückgestellt werden mußte.

Mit Schreiben des Finanzbauamtes Bayreuth vom 15.08.1986, Nr. B 1145 - H 1/G1, wurde das Verfahren wieder aktualisiert und konkretisiert, insbesondere auch deswegen, weil die Unterbringung des Vermessungsamtes in eigenen Räumen dringlich ist, nachdem die Sparkasse Forchheim die dem Vermessungsamt vermieteten Räumlichkeiten wegen dringenden Eigenbedarfs aufgekündigt hat. Der Neubau des Finanzamtes ist ebenso wie der des Vermessungsamtes wegen der beengten Platzverhältnisse im derzeitigen Finanzamt erforderlich.

Aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB und der Bürger nach § 3 (1) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert:

- Aus Gründen der Landschaftspflege und der Ökologie wurde auf die Planung des Fuß- und Radweges entlang der Ostseite des Plangebietes verzichtet.
- Der öffentliche Stichweg Fl.Nr. 1515/13 wurde dem bereits erfolgten Straßenausbau und der Neuvermessung angeglichen.
- Die Lärmschutzmaßnahmen wurden entsprechend einer Anregung des Ingenieurbüros Köhler + Seitz und der Oberfinanzdirektion Nürnberg ergänzt (vgl. Abs. 5).
- Die Grünordnungsplanung wurde aufgrund des Pflanzplanes des Finanzbauamtes Bayreuth, der entfallenen Fuß- und Radwegtrasse und der geänderten GWS-Parzelle überarbeitet.
- Die GWS-Parzelle wurde entsprechend dem letzten Stand der Grundstücksverhandlungen berücksichtigt.
- Das Grundstück Fl.Nr. 1533 (Deutsche Bundespost) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, nachdem die Nutzung dieser Fläche noch nicht definitiv abgeklärt ist und möglicherweise ein Teilbereich dieses Grundstückes als erweiterte Gemeinbedarfsfläche (Post) oder aber als erweiterte öffentliche Grünfläche (Friedhof) genutzt werden soll.

- Die Höhenzonung (Geschoßzahlen von II bis IV) der bebaubaren Flächen für den Gemeinbedarf wurde gemäß der Vorentwurfsplanung des Finanzbauamtes Bayreuth (vgl. auch Beratung des PlA vom 14.09.1987, P. 6) differenzierter eingetragen, so daß u.a. entlang der Dechant-Reuder-Straße die Zweigeschossigkeit gewährleistet wird.

2. Planungsrecht

Durch die Bebauungsplanaufstellung werden folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne geändert:

- Bebauungsplan Nr. 2/3, der mit Regierungsentschließung vom 22.09.1964, Nr. IV/3-5214/2-14/63, genehmigt wurde.
- Bebauungsplan Nr. 4/1-3.1 V, der mit Regierungsentschließung vom 09.02.1970, Nr. IV/3-5214/2-8/69, genehmigt wurde.

Gemäß § 8 (2) BauGB wird der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Lage und Bestand des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Stadtmitte und wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Westen von der Dechant-Reuder-Straße, im Norden von der Unteren Kellerstraße mit Piastenbrücke (genauer: der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 1511 und 1515/19), im Osten von der Bundesbahnlinie Nürnberg/Bamberg, im Süden von der Nordgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1533 (Postgrundstück).

Die Höhenlage des Plangebietes ist durch die im BP eingetragenen Höhenlinien dargestellt. Das Gelände verläuft von der Südostecke bis zur Nordwestecke des Plangebietes leicht fallend und zwar um ca. 1,5 m (mittlere Höhenlage ca. 263,5 m ü.NN).

Lärmquellen sind besonders die Bundesbahnlinie Nürnberg/Bamberg und mit geringerer Intensität auch die Untere Kellerstraße.

Die umgebende Siedlungsstruktur ist von einer 1 1/2- bzw. 2-geschossigen Bebauung mit Satteldach geprägt. Nutzungsarten: allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet, Mischgebiet, Fläche für Gemeinbedarf (Post).

Das Erschließungssystem bestehend aus Verkehrsflächen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist vollständig vorhanden.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Es sind Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (öffentliche Verwaltungen - Vermessungsamt, Finanzamt) geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen mit Angabe der Geschoßzahl bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze variiert von Z II bis Z IV. Entsprechend der dortigen Bauweise wurde ein Satteldach bzw. ein versetztes Pultdach als Dachform bestimmt. Es wird sowohl offene als auch geschlossene Bauweise erlaubt.

Als grünordnerische Maßnahme ist der Erhalt des relativ umfangreichen Strauch- und Baumbestandes entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzt, der durch ein Pflanzgebot für heimische Laubbäume ergänzt wird.

Darüberhinaus ist der vom Finanzbauamt Bayreuth eigens aufgestellte Pflanzplan zu nennen, der als Ergänzung der v.g. Bewüchse gedacht ist und insbesondere die Gestaltung und Durchgrünung der Freiflächen regelt.

Die Kfz.-Werkstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1514/2 und das Wohngebäude in der Südwestecke des ehemaligen Schlachthofgeländes bleiben als Bestand erhalten.

In der Dechant-Reuder-Straße wird auf einer Länge von ca. 25 m die Auswechslung des vorhandenen Entwässerungskanals zum Zwecke der Querschnittsvergrößerung erforderlich (Bereich Einmündung Schlachthofstraße).

5. Immissionsschutz

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Gutachten über die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit der Verkehrsgeräuschsituation erstellt. Das Ergebnis dieser Untersuchung des Ingenieurbüros Köhler + Seitz vom 08.05.1987 wird im folgenden kurz zusammengefaßt (Das Original ist beim Stadtbauamt einzusehen.):

Lärmschutzmaßnahmen sind nur wegen des Bahnverkehrs erforderlich. Die im Gutachten empfohlene Einplanung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie ist eingehend überprüft worden. Die Oberfinanzdirektion Nürnberg hat sich mit Schreiben vom 31.07.1987 für die wirtschaftlichere Lösung, d.h. den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 in den immissionsgefährdeten Fassadenbereichen ausgesprochen. Die Planung der Aufenthaltsräume auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude wurde dem Finanzbauamt Bayreuth empfohlen und dürfte dort soweit wie möglich berücksichtigt worden sein. Aufgrund dieser Sachlage werden, soweit die Bebauung entsprechend der Annahmen des Gutachtens ausgeführt wird (bei Abweichungen ist die Einhaltung der zulässigen Innenraumpegel nachzuweisen), in den gefährdeten Bereichen folgende Fassadenausführungen festgesetzt:

- Auf der Ostseite des Finanzamtes sind Fenster der Schallschutzklasse 3 und Brüstungselemente mit dem Schalldämmmaß von $Rw' = 35$ dB einzubauen.
- In die Hausmeisterwohnung sind Fenster der Schallschutzklasse 3 und Brüstungselemente mit dem Schalldämmmaß von $Rw' = 40$ dB einzubauen. Es ist eine Zwangsbelüftung einzubauen.

6. Umstrukturierungsmaßnahmen und bodenordnende Maßnahmen

Die Unterbringung des Vermessungsamtes im eigenen Gebäude ist eine seit langem geplante Maßnahme, die dieser Behörde endlich die ihrer Bedeutung zustehenden Räumlichkeiten ermöglicht und es zugleich der Sparkasse Forchheim erlaubt, die vermieteten Räumlichkeiten für den dringenden Eigenbedarf zu nutzen. Die Verlagerung des Finanzamtes in ein neues Gebäude soll den beengten Platzverhältnissen dieser Behörde abhelfen und hat möglicherweise zur Folge, daß das alte Amtsgebäude anderen Nutzungszwecken zugeführt werden kann.

Das städtische Grundstück Fl.Nr. 1515/19 konnte zwischenzeitlich in den Besitz der Oberfinanzdirektion Nürnberg übergehen. Bezüglich der Restfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1515 hat der Stadtrat bereits beschlossen, diese Fläche an die Oberfinanzdirektion zu veräußern. Nachdem die Fuß- und Radwegplanung aus den v.g. Gründen aufgegeben wurde, kann nunmehr auch die hierfür bereits vermessene Fläche des Grundstückes Fl.Nr. 1515/20 an die Oberfinanzdirektion veräußert werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Überschlägige Kosten

Ca. 25 lfdm. Kanalauswechslung	a` ca. 850,-- DM	=	21.250,-- DM
Unvorhergesehenes (geschätzt)		=	18.750,-- DM
Summe			40.000,-- DM
			=====

8. Verwirklichung und Finanzierung

Die Kosten für die noch fehlenden Maßnahmen gem. Abschnitt 7 können entsprechend dem Bedarf im städtischen Haushalt eingeplant werden.

9. Städtebauliche Daten

Flächengliederung des Plangebietes

Verkehrsflächen	1.070 m ²	=	8,21 %
Gemeinbedarfsflächen	9.800 m ²	=	75,21 %
Mischgebiet	2.080 m ²	=	15,96 %
Versorgungsfläche	80 m ²	=	0,62 %

Gesamtfläche des Plangebietes 13.030 m² = 1,303 ha = 100,00 %

Größenangaben

Vermessungsamt: ca. 1.100 m² HNF, 8 Garagen, 29 Stellplätze

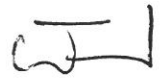
Finanzamt: ca. 2.500 m² HNF, 63 Stellplätze

Forchheim, 18.07.1988
- Stadtbauamt -

I. A.

Bock

Aufgestellt:


.....
W. Post


.....
R. Kraus