

Bebauungsplan Nr. 9/1-1

(Änderung)

Gebiet Forchheim-Nord, Bereich zwischen der Schleuse Forchheim und der Staustufe auf der Schleuseninsel, „Kläranlage und Kommunalbetriebe“



Vorentwurf

Begründung

Stadtbauamt

Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stand: 05.12.2023

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	3
1.1	Verfahrensablauf	3
1.2	Grundlagen des Bebauungsplans	3
2	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
3	Ziele und Zwecke der Planung	3
4	Rahmenbedingungen der Planung	4
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.1.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.1.3	Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB.....	5
4.1.4	Klimagutachten	5
4.2	Plangebiet	5
4.2.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
4.2.2	Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild	5
4.2.3	Erschließung.....	6
4.2.4	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	6
4.2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	6
4.3	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	6
5	Umweltbericht.....	6
6	Begründung der Festsetzungen.....	6
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
7	Flächenbilanzierung.....	7

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Forchheim beschloss in seiner Sitzung vom 25.05.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 9/1-1 (Änderung), Gebiet Forchheim-Nord, Bereich zwischen der Schleuse Forchheim und der Staustufe auf der Schleuseninsel, "Kläranlage und Kommunalbetriebe".

Zeitgleich beschloss der Stadtrat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes für das gleiche Gebiet.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt analog im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung notwendig ist. Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt sich aus dem Bedarf für Lagerflächen für öffentliche Baumaßnahmen von der Stadt Forchheim und der Stadtwerke Forchheim, auf denen das ausgebaute Material, bevor dieses wieder eingebaut oder entsorgt wird, zwischengelagert werden kann.

Die bestehenden Lagerplätze reichen in ihrer Kapazität nicht mehr aus. Aus diesem Grund soll gemeinsam mit den Stadtwerken Forchheim ein Lagerplatz errichtet und planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Der Lagerplatz soll auf dem Gelände der Kläranlage Forchheim umgesetzt werden. Dies hat verschiedene Vorteile. Einerseits sind die Stadtwerke mit der Kläranlage und die Stadt Forchheim mit dem Bauhoflager mit entsprechender Infrastruktur vor Ort vertreten und andererseits gibt es dort bereits den Bebauungsplan 9/1 „Neue Kläranlage“, der ein großzügiges Baufeld festsetzt. Dies hängt damit zusammen, dass die Kläranlage größer geplant wurde als sie schließlich gebaut wurde. Daher stehen hier Flächen zur Verfügung, die planungsrechtlich bereits als versiegelt gelten und somit keine „neuen“ Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Aus diesem Anlass bildet das Parallelverfahren aus Änderung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes das geeignete Instrument zur langfristigen Sicherung der Lagerplätze für die Kommunalbetriebe.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung von Lagerflächen und anderen Einrichtungen der kommunalen Betriebe zur bedarfsgerechten Versorgung.

Das vorstehend beschriebene Ziel soll mit der Änderung des bestehenden qualifizierten Bebauungsplans erreicht werden. Gegenstand des Bebauungsplanverfahren ist ausschließlich die Änderung der Art der Nutzung von Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Kläranlage in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kommunalbetriebe. Bei der Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) und im Regionalplan – Oberfranken West - festgelegt. Die Stadt Forchheim ist als Oberzentrum ausgewiesen. Der Verdichtungsraum soll als regionaler und überregionaler Bevölkerungs- und Siedlungsschwerpunkt gestärkt und funktionsfähig erhalten werden. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) und im Regionalplan – Oberfranken West – stehen der planerischen Intention der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

4.1.2 Flächennutzungsplan

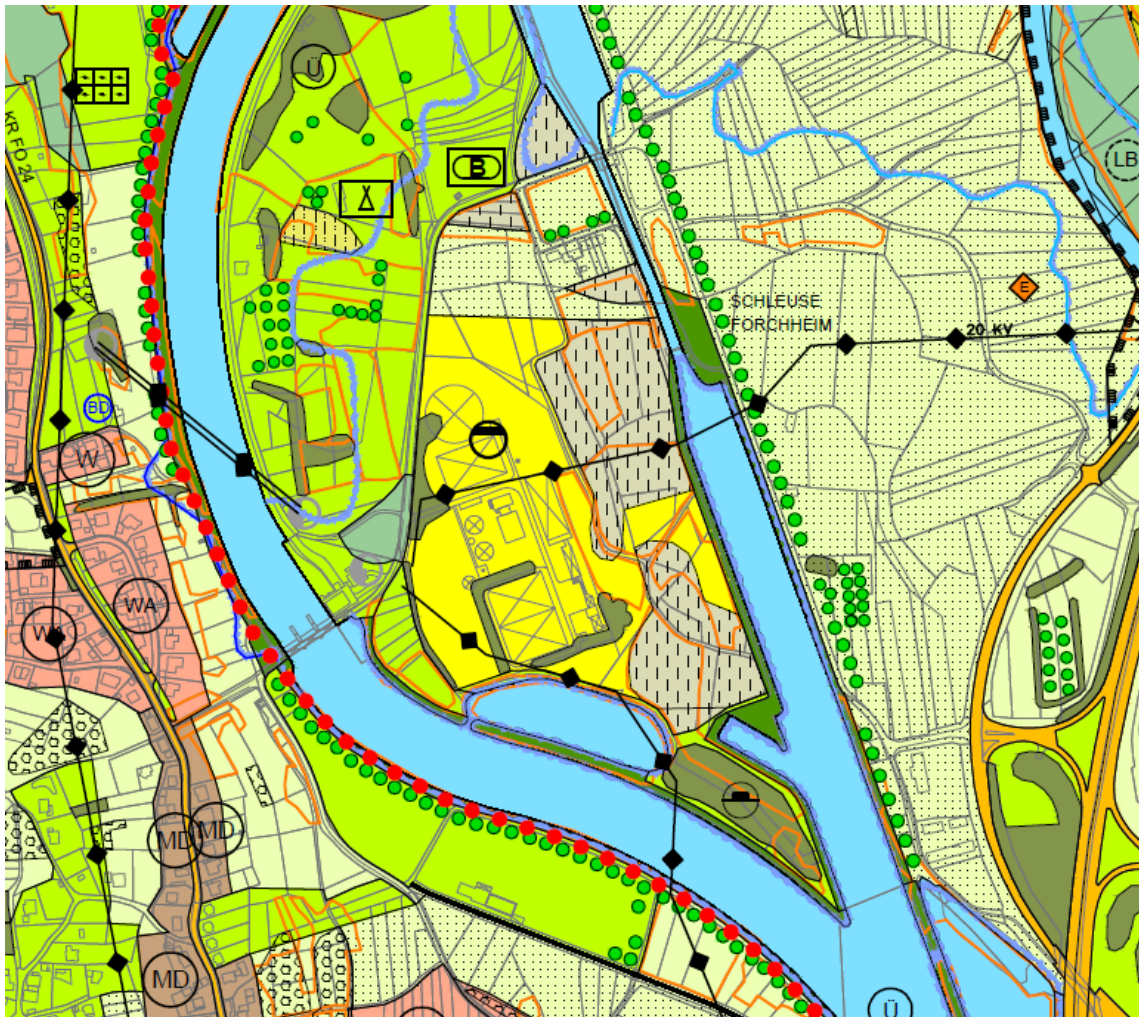


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Forchheim

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen für Abwasser dargestellt. Zudem werden die Flächen, die als Lagerplatz vorgesehen sind, als Flächen für die Landwirtschaft, Sukzessionsflächen und teilweise als Biotop dargestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann, muss dieser zunächst für diesen Bereich geändert werden. Die erforderliche Änderung der Nutzung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB.

4.1.3 Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Für das Plangebiet gilt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/1 „Neue Kläranlage“ vom 26.09.1973. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen, Kläranlage fest. Das Maß der baulichen Nutzung setzt als Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und als Baumassenzahl 9,0 fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

4.1.4 Klimagutachten

Für die Schleuseninsel sind im Klimagutachten aus dem Jahr 2017 keine expliziten Aussagen getroffen. Es wird sich daher an die klimatischen Untersuchungen des geplanten Wohngebietes „Tränklein“ im Stadtteil Buckenhofen angelehnt, da sich dieses in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Schleuseninsel und damit zum zu ändernden Geltungsbereich befindet.

Das Klimagutachten trifft hierfür folgende Aussagen:

Dieses Gebiet unterliegt dem westlichen Talwind der Regnitz und wird durch den westlichen Teil des Kaltluftsammegebietes des Regnitztales eingenommen. Daher wird diese Fläche die aus Südosten zufließende Kaltluft des Talwindes des Regnitztales aufnehmen, aber derzeit (solange es nicht zu einer Bebauung der Fläche Nr. 6b Stadtteil Buckenhofen „Weichselgarten“ kommt) keine Auswirkungen auf lokalklimatisch bedeutsame Flächen auslösen.

Durch die Bebauungsplanänderung sind ebenfalls keine Auswirkungen auf lokalklimatisch bedeutsame Flächen zu erwarten. Da die Flächen künftig als Lagerplätze genutzt werden sollen, findet keine Bebauung statt, die etwaige Luftströme behindern könnte.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt in Forchheim Nord, auf der Schleuseninsel zwischen der Schleuse und der Straße „Zur Staustufe“.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild

Nordöstlich des Plangebietes ist die Schleuse und die ehemaligen Schleusenwärterhäuser. Nördlich des Plangebietes befindet sich das zentrale Bauhoflager der Stadt Forchheim. Im Süden wird die Schleuseninsel durch die beiden Arme des Main-Donau-Kanals eingeschlossen. Westlich grenzt der Stadtteil Buckenhofen an.

Die Schleuseninsel ist gesäumt von Randeingrünungen, Ufergehölzen und Hecken sowie verschiedener Biotopstrukturen.

4.2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Straße „Zur Staustufe“ an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Diese führt in Richtung Westen weiter in den Stadtteil Buckenhofen, Richtung Osten gelangt man über die Straße „Zur Staustufe“ zum Stadtteil Forchheim-Nord. Die Straße „Zur Staustufe“ dient als Haupteerschließung für die bestehende Kläranlage und das bereits vorhandene Bauhoflager. Die nächste Bushaltestelle liegt fußläufig in 600 m Entfernung in der Pautzfelder Straße. Das Plangebiet ist für den Fuß- und Radverkehr über die Straße „Zur Staustufe“ erschlossen. Einen separaten Fuß- oder Radweg gibt es nicht.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Das Plangebiet ist mit Haupt- und Nebenanlagen der Kläranlage und dem Bauhoflager bebaut. Die Flächen, die als Lagerplatz genutzt werden sollen, sind mit Gehölzbeständen (Biotope) bewachsen.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Ca. die Hälfte der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Forchheim. Das Flurstück Nr. 1151, auf dem sich die Kläranlage befindet, ist im Eigentum der Stadtwerke Forchheim. Weiterhin bestehen im Geltungsbereich noch diverse kleinteilige Flurstücke, die (meist mehreren) Privatleuten gehören.

4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Wie bereits aufgeführt, besteht für den zu beplanenden Bereich bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, wodurch dieser planungsrechtlich bereits als versiegelt eingestuft wird. Durch die Änderung der Art der Nutzung werden die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan nicht im vereinfachten verfahren durchgeführt werden, sondern ist im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Daher können auf die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB nicht zurückgegriffen werden und die Erstellung eines Umweltberichts wird erforderlich. Dieser wird im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Die überplante Fläche hat sich in weiten Teilen in den letzten Jahrzehnten zu einem Biotop (naturnahes Feldgehölz) entwickelt, weshalb zusätzlich zum Umweltbericht die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt wurde.

5 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Kenntnis- und Verfahrensstand anzupassen.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

In diesem Rahmen wird lediglich auf die geänderten Festsetzungen eingegangen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches ersetzen die bestehenden Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung / Flächen für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, Kläranlage) des Bebauungsplanes Nr. 9/1. Die

von der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9/1 nicht betroffenen Festsetzungen gelten weiterhin unverändert.

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 15,1 ha umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Forchheim: Flurst.Nr. 556/1 (Teilfläche); 1031/2; 1078; 1078/66; 1078/131; 1078/196; 1078/197 (Teilfläche); 1078/198; 1086; 1087; 1090; 1091; 1093; 1093/2; 1097; 1125/2; 1126; 1127; 1128; 1128/4; 1128/5; 1129/1; 1130; 1135/1; 1151; 1152; 1158; 1160; 1161; 1162; 1164; 1165; 1167 (Teilfläche); 1167/2.

6.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung von Lagerplätzen für die Stadt Forchheim und die Stadtwerke Forchheim wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunale Betriebe“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Anlagen der kommunalen Versorgungsbetriebe.

Zulässig sind:

1. Anlagen für die Abwasserbeseitigung (Kläranlage)
2. Öffentliche Betriebe

7 FLÄCHENBILANZIERUNG

Flächen		
	ha	%
Sonstiges Sondergebiet		
Kommunale Betriebe	15,14	100
Summe	15,14	100

Aufgestellt am 05.12.2023

Stadt Forchheim

– Amt für Stadt- und Verkehrsplanung –

gez.
Koepp
Sachbearbeiterin