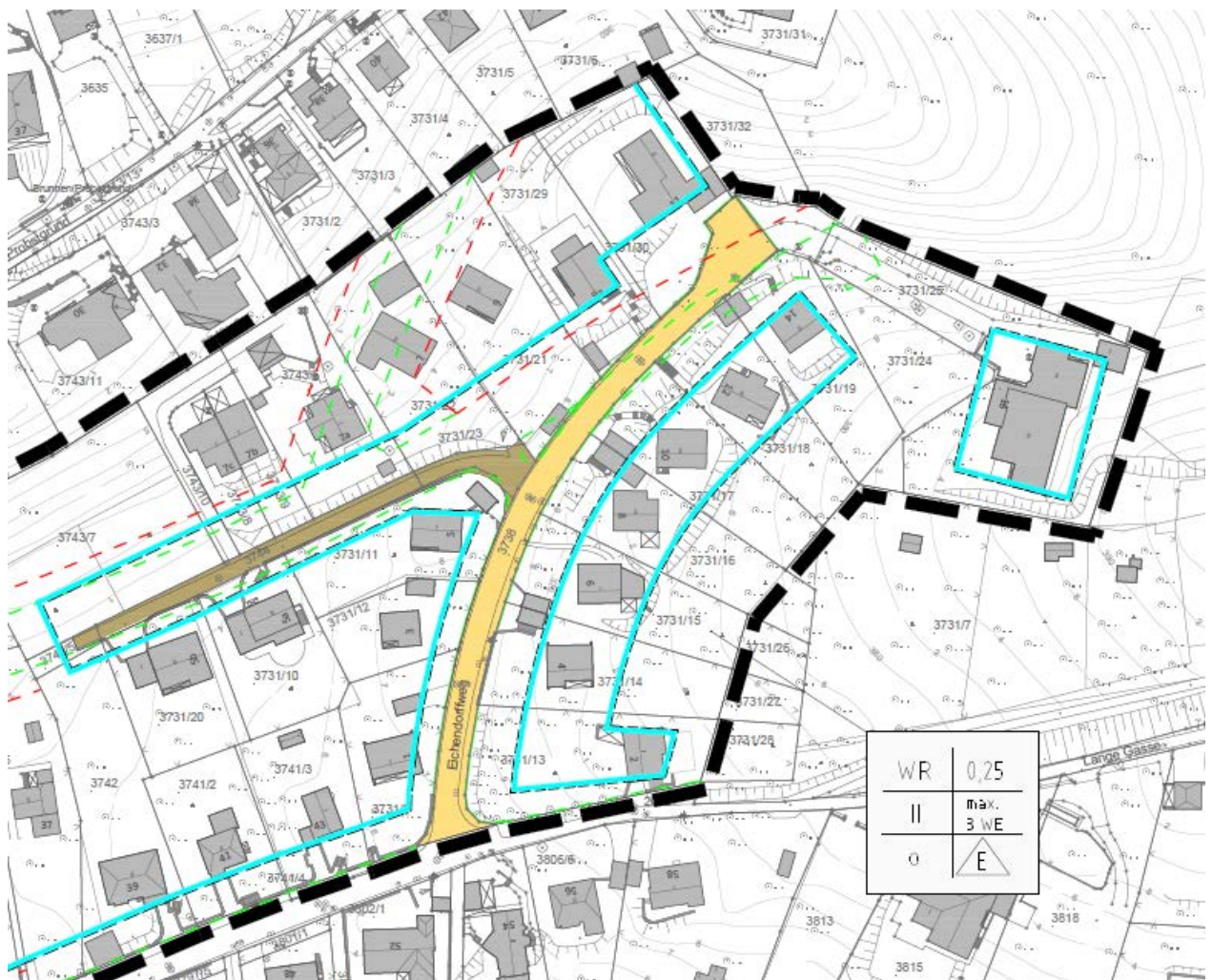


Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 14/3 vom 18.04.2018
für das Gebiet
zwischen Probstgrund, Lange Gasse und Eichendorffweg
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Ausschnitt Bebauungsplanentwurf

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Herr Christian Müller, Stadtratsmitglied der CSB-Fraktion hat mit Schreiben vom 19.10.2016 den Antrag gestellt, den Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14 vom 01.06.1905, den Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14/1 vom 08.01.1959 und den Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14/2 vom 23.03.1964 aufzuheben.

Der Antrag wird damit begründet, dass die in den o.g. Straßen- und Baufluchtlinien festgesetzte Straßentrasse zur Verlängerung der Elsässer Straße städtebaulich wünschenswerten Nachverdichtungen in diesem Gebiet entgegensteht.

Alternativ wäre aus Sicht des Antragstellers eine Beschlussfassung dahingehend denkbar, die festgesetzte Straßentrasse bei zukünftigen Bauanträgen oder Bauvoranfragen als Bauland einzustufen.

Der Antrag wurde in der Stadtratssitzung vom 24.11.2016 zur weiteren Bearbeitung in den Geschäftsgang an das Referat 2 verwiesen.

Bereits im Januar 1992 hatten sich der Bau- und Umweltsenat sowie der Stadtrat mit der Problematik hinsichtlich der Verlängerung der Elsässer Straße befasst.

Auslöser war eine Bauanfrage für das durch die Straßenplanung betroffene, damalige städtische Grundstück Fl.Nr. 3786 Gemarkung Coburg, welche zu einem Antrag der SPD-Stadtratsfraktion führte.

Auf Grund des Antrags wurde am 11.12.1991 eine Anhörung der durch den möglichen Bau der Verlängerung der Elsässer Straße betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt.

Die überwiegende Mehrheit der anwesenden Grundstückseigentümer lehnte im Rahmen der Veranstaltung den Bau der Straßentrasse ab.

Daraufhin wurde nach Vorberatung im Bau- und Umweltsenat am 15.01.1992 in der Sitzung des Stadtrats am 23.01.1992 folgender Beschluss gefasst:

*Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 05.06.1991 „Bau einer Erschließungsstraße zwischen Lange Gasse und Probstgrund zur Schaffung weiterer Baurechte“;
hier: Beschluss über das weitere Verfahren*

*Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die überwiegende Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer den Bau der Verlängerung der Elsässer Straße ablehnt.
Der Stadtrat beschließt deshalb, keine Maßnahmen zu treffen, um die baurechtliche Erschließung des städtischen Grundstückes Fl.Nr. 3786 Gemarkung Coburg und weiterer möglicher Baugrundstücke durch den Bau einer Erschließungsstraße (Verlängerung Elsässer Straße) herbeizuführen.*

Der o.g. Stadtratsbeschluss bzw. die im Antrag von Herrn Stadtrat Müller vom 19.10.2016 genannte Alternative stellen jedoch keine ausreichende Rechtsgrundlage für die formelle Aufhebung der Straßentrasse und die damit einhergehende Schaffung von Entwicklungspotentialen für Bauflächen in Innenstadtnähe, dar.

Der Bau- und Umweltsenat hat daher am 17.01.2017 beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufhebung der Straßen 61 und 65 aus dem Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14 vom 01.06.1905, der Straße 65 aus dem Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14/1 vom 08.01.1959 und der Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Elsässer Straße im Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14/2 vom 23.03.1964 durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in die Wege zu leiten.

Am 18.04.2018 billigte der Bau- und Umweltsenat den Bebauungsplanentwurf Nr. 14/3 vom 18.04.2018 für das Gebiet zwischen Probstgrund, Lange Gasse und Eichendorffweg, M. 1:1.000 mit Begründung und hat gleichzeitig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf Nr. 14/3 vom 18.04.2018 mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/3 wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern - angewandt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

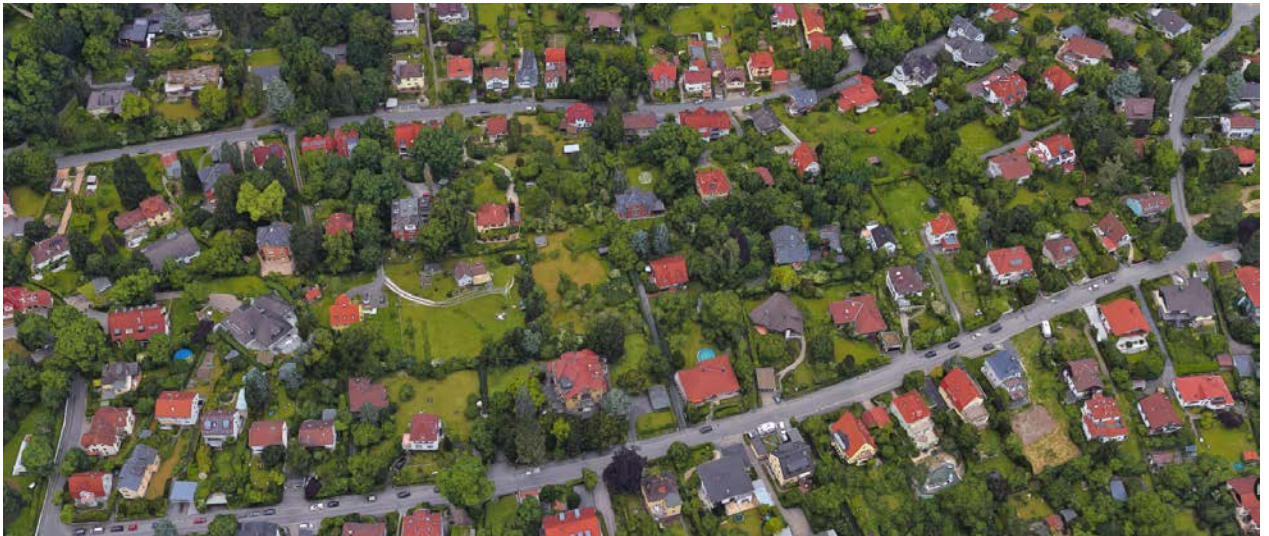
2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet südlich des Festungsberges.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 7,2 ha.



Luftaufnahme des Planungsgebietes von Süden, Quelle Google Maps

2.2 Topographie

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt von Ost nach West von ca. 384,00 m üNN auf ca. 330,00 m üNN ab.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg mit integriertem Landschaftsplan vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 ist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht.

3.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. schützenswerte Landschaftsbestandteile.

Im Geltungsbereich befindet sich jedoch das Biotop Nr. CO-1323 Teilfläche 006 der Stadtbiotopkartierung (ohne Schutzstatus).

Es handelt sich hierbei um eine Baumgruppe aus Bergahorn und Spitzahorn.

3.3 Umweltprüfung

Nach den Vorschriften des novellierten Baugesetzbuches ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung als integrierter Bestandteil eines Bebauungsplanes durchzuführen.

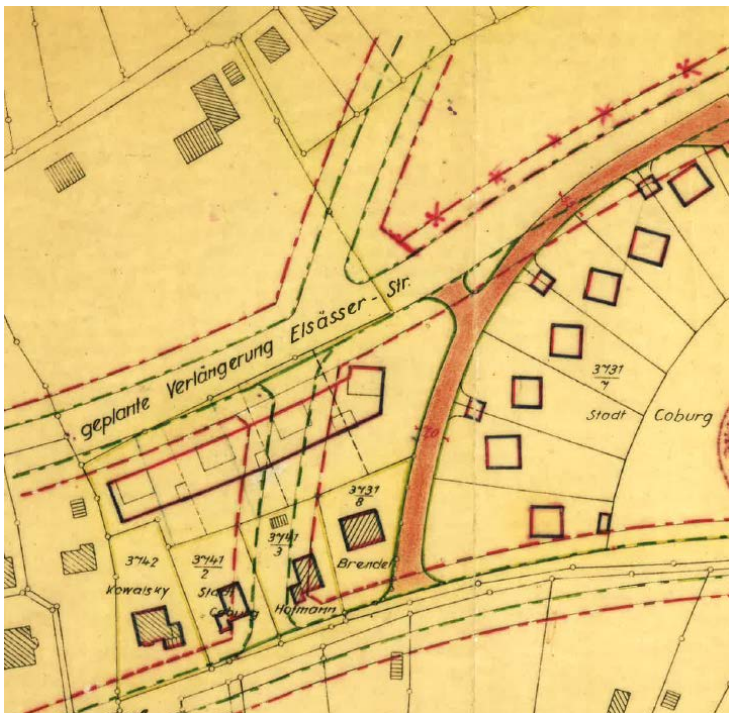
Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes jedoch nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

4. Vorgang

4.1 Bauleitplanverfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14/3 eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage im Bereich zwischen dem Probstgrund, der Langen Gasse und dem Eichendorffweg erreicht werden kann, die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 qm beträgt, kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern - aufgestellt werden.

Im Zuge dieses Verfahrens sollen die Festsetzungen der Straßen 61 und 65 im Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14 vom 01.06.1905, der Straße 65 im Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14/1 vom 08.01.1959 und der Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Elsässer Straße im Straßen- und Baufluchtlinienplan St 14/2 vom 23.03.1964, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 14/3 liegen, aufgehoben werden.



Ausschnitt Straßen- und Baufluchtlinienplan St. 14/1

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude soll aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen auf maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll im Einmündungsbereich Lothringer Straße/Lange Gasse entsprechend der vorhandenen Bebauung die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt werden.

Im übrigen Baugebiet soll eine GRZ von 0.25 festgesetzt werden.

Es soll entsprechend der vorhandenen Bebauung eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind aus städtebaulichen und ortsbildgestalterischen Gründen in einem Abstand von weniger als 5,0 m zur Verkehrsfläche unzulässig.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Aus- oder Umbaumaßnahmen am bestehenden Straßennetz sind nicht vorgesehen.

5.5 Führung von Versorgungsleitungen

Aus Gründen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes ist die Verlegung von Telekommunikations- und Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Um den wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger entgegen zu kommen, stellt die Stadt Coburg dem jeweiligen Leitungsträger kostengünstige Kabeltrassen in den Verkehrsflächen zur Verfügung.

6. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, so wie sie § 1 des novellierten Baugesetzbuches fordert, sind die Gemeinden auch verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern – erfolgt, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist kein Nachweis von Ersatz- oder Ausgleichsflächen erforderlich.

Positiv ist zudem anzumerken, das durch den Verzicht auf den Bau der derzeit festgesetzten Straßenflächen, ca. 7.000 qm Grundstücksfläche – abgesehen von möglichen Nachverdichtungen durch Gebäude – in ihrem jetzigen Zustand verbleiben können.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Die Einzelbaudenkmäler Lange Gasse 23 und Probstgrund 14 a sind als nachrichtliche Übernahmen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

8. Sonstiges

8.1 Umgang mit Bodendenkmälern

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

Bodendenkmäler (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 4 Bayer. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDschG vom 25.06.1973) können bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe, sowie historische Altorte.

Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD), Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax 09511/409530 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2 Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen.

Eine Grundwasserabsenkung soll jedoch nicht erfolgen.

Für eventuelle Dränleitungen ist ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. zum Regenwasserkanal zu schaffen.

I.A.

gez.

Joachim Träger
Dipl. Ing.(FH)