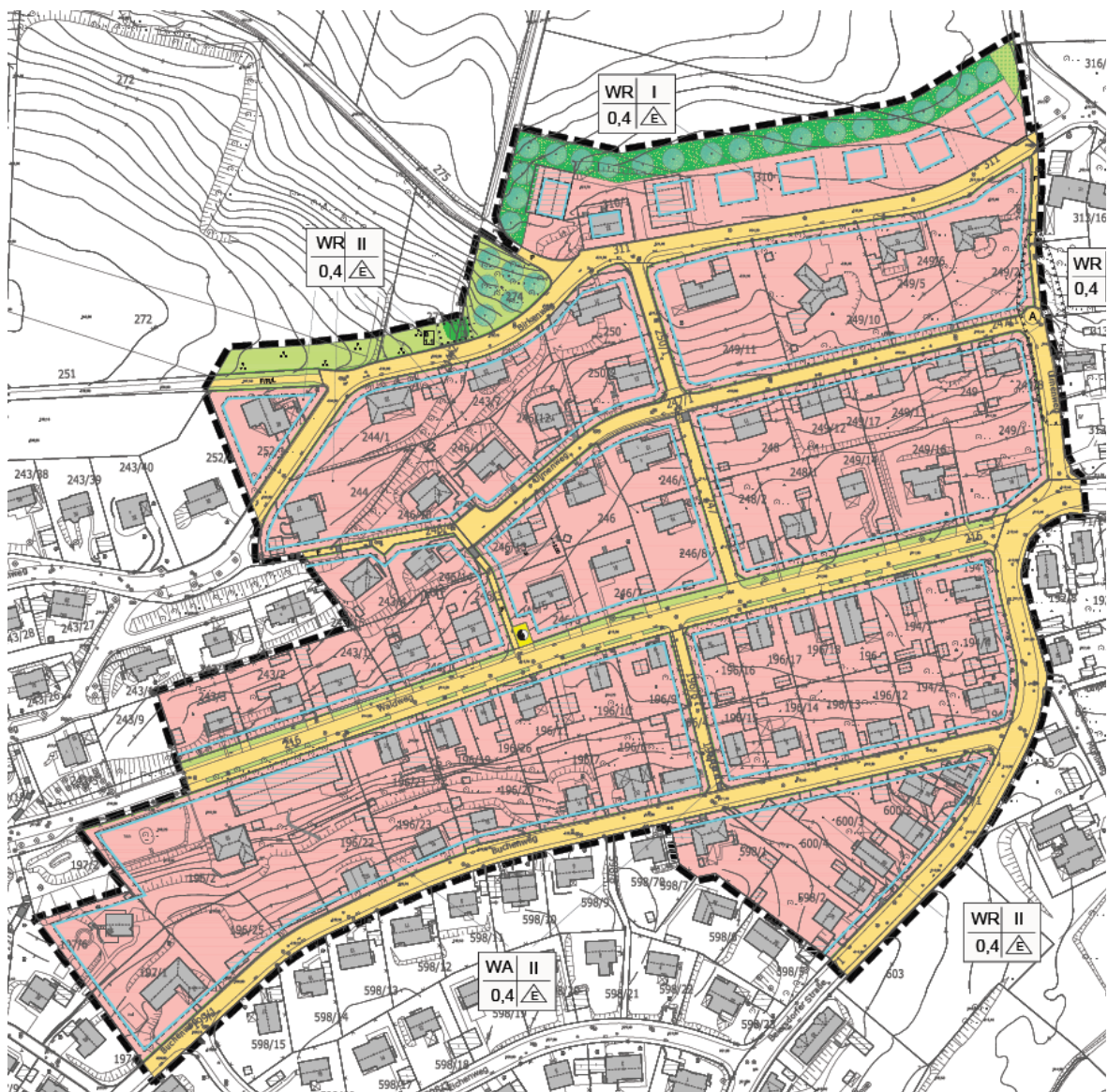


Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 103 21 d 2/3 vom
11.07.2012 zur Änderung und Ergänzung des
Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 2/1 für das Gebiet
beiderseits des Buchenweges und am Weinberg vom
08.10.1975
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)



Übersichtsplan Bebauungsplan-Entwurf

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 103 21 d 2/1 für das Gebiet beiderseits des Buchenweges und am Weinberg vom 08.10.1975 wurde am 06.02.1976 rechtskräftig.

Dieser Bebauungsplan soll durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 103 21 d 2/3 den heutigen Erfordernissen entsprechend geändert werden.

Ziel des Verfahrens ist:

- die Aufhebung nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen, wie z.B. Unzulässigkeit von Kniestock, Dachgauben und Dachflächenfenstern;
- die Aufhebung einschränkender Festsetzungen hinsichtlich des Dachgeschossausbaus (Dachneigung..);
- die Ermöglichung der Nachverdichtung durch Schließung vorhandener Baulücken;

Zusätzlich sind folgende Ergänzungen in den Entwurf des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 2/3 eingearbeitet worden:

- Verzicht auf Festsetzung einer Verbindungsstraße zwischen Ulmenweg und Birkenweg (zwischen Haus-Nrn. 11 und 13), stattdessen Festsetzung des bestehenden Fußweges;
- Verlegung des noch nicht hergestellten, aber im zu ändernden BPlan Nr. 103 21 d 2/1 festgesetzten Fußweges am nördlichen Rand des Waldweges direkt an die jetzt vorhandene nördliche Straßenkante; somit kann bei einem Ausbau der vorhandene Baumbestand besser geschützt werden und die Anpassung der vorhandenen privaten Grundstückszufahrten wird bei einem Ausbau erleichtert;
- Festsetzung von Grünflächen (entsprechend Flächennutzungsplan und Biotopkartierung) an Stelle von landwirtschaftlichen Flächen (Bereich nördlich Birkenweg);

Dem Stadtbauamt liegt zudem eine Voranfrage zur Bebauung des Bereiches nördlich des Birkenweges (Fl.Nr. 310 Gemarkung Beiersdorf) vor.

Der Flächennutzungsplan stellt zwar für den südlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 310 entlang des Birkenweges Wohnbaufläche dar, (nördlich dieser Wohnbaufläche schließt sich dann eine Grünfläche zur Ortsrandbegrünung an), bei einer Bebauung des Grundstückes mit mehreren Gebäuden ist jedoch zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Daher werden die gemäß Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehenen Flächen mit der erforderlichen Ortsrandeingrünung in diesen Bebauungsplan-Entwurf einbezogen.

Die Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coburg (ISEK) vom Dezember 2008, welches in Beiersdorf sowohl Potenziale in der Innenentwicklung durch die Aktivierung von Baulücken als auch kleinteilige Außenentwicklungspotentiale zur Abrundung der Ortslage sieht.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Bereich des Coburger Stadtteils Beiersdorf in Südhanglage.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 10,5 ha.

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 sind die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Entlang des nördlichen Ortsrandes von Beiersdorf ist eine Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung: Eingrünung von Baugebieten, dargestellt. Weitergehende landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht.

3.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung

Im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfes sind keine schützenswerten Biotope oder Landschaftsbestandteile vorhanden.

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

Durch die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt - Stadtplanung auf Grund der Checkliste im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft, ob für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 103 21 d 2/3 Ausgleichsflächen erforderlich sind.

Dabei wurde festgestellt, dass zum einen auf Grund der geplanten Art der Bebauung und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung und zum anderen auf Grund des Umstandes, dass keine Eingriffe in die Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild zu erwarten sind, keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzflächen über die bereits im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. Nr. 103 21 d 2/3 festgesetzten Grünflächen hinaus, erforderlich sind.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

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 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen

4. Vorgang

4.1 Bauleitplanverfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 2/3 die Grundzüge der Planung des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 2/1 nicht berührt werden (Wohnbebauung) sowie kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, soll dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge dieses Verfahrens sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 2/1 für das Gebiet beiderseits des Buchenweges und am Weinberg vom 08.10.1975 aufgehoben werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten 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.

Im vereinfachten Verfahren wird zudem gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit E-Mail vom 04.05.2012 wurde eine Vorabbeteiligung der städtischen Dienststellen und Ämter zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 103 21 d 2/3 vom 04.05.2012 durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an die vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 2/1 ein „Reines Wohngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird in Hinblick auf die vorhandene Gebietstypologie begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen

Als Maß der baulichen Nutzung soll die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt werden.

Zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes und im Hinblick auf die vorhandene Bebauung soll die Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf max. 40 Grad, bei zweigeschossiger Bauweise auf max. 25 Grad beschränkt werden.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel Ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Der Kniestock wird auf max. 0,5 m bzw. max. 1,0 m beschränkt.

Die Kniestockhöhe ist dabei der Schnittpunkt zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren mit der Gebäudeaußenwand.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzel- und Doppelhäuser 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 die vorhandenen Verkehrsflächen. Ein Straßen- bzw. Wegeneubau ist nicht vorgesehen.

Da aus erschließungstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen keine Notwendigkeit mehr besteht, soll auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 21 d 2/1 festgesetzte Verbindungsstraße zwischen dem Ulmenweg und dem Birkenweg (zwischen Haus-Nrn. 11 und 13) im aufzustellenden Bebauungsplan verzichtet werden, stattdessen erfolgt die Festsetzung des an dieser Stelle bereits vorhandenen Fußweges;

Des weiteren soll der noch nicht hergestellte, aber im zu ändernden Bebauungsplan Nr. 103 21 d 2/1 festgesetzte Fußweg am nördlichen Rand des Waldweges direkt an der jetzt vorhandenen nördlichen Straßenkante festgesetzt werden.

Somit kann bei einem Gehwegausbau der vorhandene Baumbestand besser geschützt werden; zudem wird die Anpassung der vorhandenen privaten Grundstückszufahrten an den öffentlichen Gehweg bei einem Ausbau erleichtert.

Zur Sicherstellung der kanalmäßigen Erschließung der nördlich des Birkenweges geplanten neuen Baurechte ist der Bau eines Schmutzwasserkanals im Birkenweg notwendig.

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.

5.6 Grünflächen

Nördlich entlang des Birkenweges soll eine Ortsrandeingrünung (Streuobstwiese bzw. Sukzessionsfläche) gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan festgesetzt werden.

Das botanische Biotop Nr. 1.1 der Stadtbiotopkartierung (Hecken-Feldgehölzkomplex) am Birkenweg wurde als Hinweis in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Im Bereich des Waldweges wird das schon im Bebauungsplan Nr. 103 21 d 2/1 festgesetzte Straßenbegleitbegrünung übernommen.

Im Bereich des so genannten „Thüringer Blicks“ am Birkenweg soll zur Sicherstellung des Ausblicks in Richtung Norden eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

6. Sonstiges

6.1 Anzeigepflicht Bodendenkmäler

Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.

6.2 Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 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.

6.3 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung dieser Flächen sind Einwirkungen durch Geräusche, Gerüche und Staub auf das Bebauungsplangebiet nicht zu vermeiden.

6.4 Altlastenverdachtsfläche

Eine Altlastenverdachtsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 312 Gem. Beiersdorf im Bereich der Straße „Ulmenweg“ ist als Hinweis in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Müllablagerung (Hausmüll) aus den 50iger Jahren.

Die ca. 2.500 qm große Fläche wurde im Zeitraum 1994-2000 hinsichtlich der Bodenbelastung untersucht.

Im Untergrund wurden dabei überwiegend erhöhte Werte von PAK's (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und KW's (Kohlenwasserstoffe) vorgefunden.

Nach Einschätzung des Gutachters (IGB - Institut für Grundwasser- und Bodenschutz Lippert & Schmolke GmbH) und des Wasserwirtschaftsamtes Kronach besteht keine akute Gefahr für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer.

Zur vorgenannten Fläche liegen folgende Gutachten vor:

- Voruntersuchung der Altablagerung „Ulmenweg“ vom 10.11.1994, Gutachter: IGB – Institut für Grundwasser- und Bodenschutz Lippert & Schmolke GmbH

- Untersuchung der Altablagerung „Ulmenweg“ vom 31.03.1998, Gutachter: IGB – Institut für Grundwasser- und Bodenschutz Lippert & Schmolke GmbH
- Untersuchung der Altablagerung „Ulmenweg“ vom 31.08.2000, Gutachter: IGB – Institut für Grundwasser- und Bodenschutz Lippert & Schmolke GmbH

Bei Tiefbaumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist eine fachtechnische Aushubüberwachung vorzusehen.

I.A.

Joachim Träger
Dipl.-Ing. (FH)