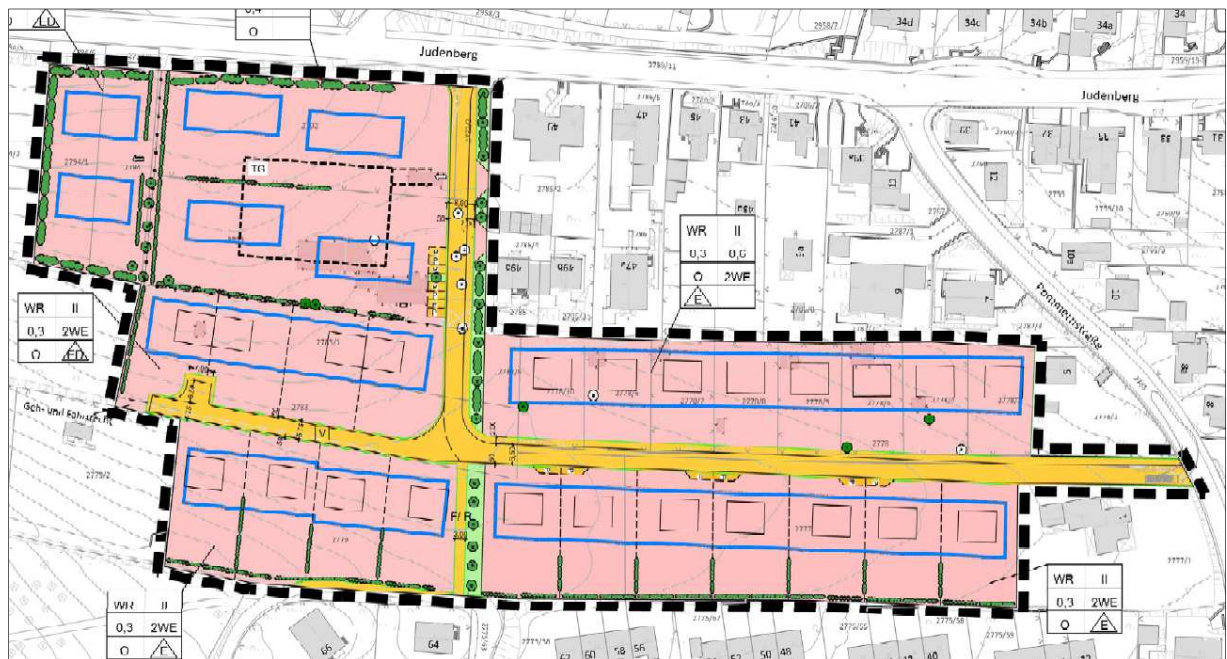


**Begründung** zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36/7 vom 18. Nov. 2015 für das Gebiet

**„Westlich der Pommernstraße zwischen Judenberg und Himmelsacker“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Übersichtsplan

## **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Gebietes „Westlich der Pommernstraße zwischen Judenbergr und Himmelsacker“ geschaffen werden.

Die Entwicklung des Baugebietes dient sowohl zur Schaffung neuer Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser als auch zur Entwicklung von Geschosswohnungen. Der gegebene Wohnbedarf soll durch diese Planungsgrundlage verbessert werden und ein vielseitiges Entwicklungspotential soll gegeben werden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstücksflächen sind im Wesentlichen unbebaut. Auf den Grundstücksflächen bestehende Nebengebäude, wie einfache Gartenhütten und Holzschuppen sowie ein bestehendes Wohnhaus sollen zu Gunsten von neuen städtebaulichen Strukturen abgebrochen werden.

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1 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 ausgewiesenen Flächen des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt, landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht.

### **2.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung**

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

### **2.3 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 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.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1 Geltungsbereich, Lage und Größe**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 36/7 liegt im Westen des Kerngebietes der Stadt Coburg und wird über die Gemeindestraßen Judenbergr und Pommernstraße erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie im Bebauungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 2,7 ha.

#### **3.2 Anbindung Öffentlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches der Haltestelle Pommernstraße und ist ausreichend durch den Öffentlichen Verkehr erschlossen.

#### **3.3 Topographie**

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich steigt von Norden nach Süden von ca. 356 m üNN auf ca. 364 m üNN und fällt von Westen nach Osten von ca. 357 m üNN auf ca. 353 m üNN.

#### **3.4 Derzeitige Nutzung**

Im Plangebiet befinden sich Gärten und Ackerland. In den Gärten sind kleinere Nebengebäude als Gartenhäuser und Schuppen vorhanden, die einem Abbruch zugeführt werden sollen.

### **4. Vorgang**

#### **4.1 Bauleitplanverfahren**

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36/7 eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage im Bereich Coburg West erreicht werden soll, 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 § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 13 a 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 sollen, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der Umgebung, die Teilbereiche an der Straße Judenberg mit den Flurnummern 2794/1, 2794, 2792, 2793 zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ und die übrigen Bereiche als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Auf den Flurstücken 2792 und 2793 soll, entsprechend des Bedarfes nach innenstadtnahen und modernen Wohnungen, der Neubau von Geschosswohnungen ermöglicht werden.

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude soll im Teilbereich des Ortsrandes innerhalb der Flurnummern 2794/1 und 2794 auf vier Wohneinheiten begrenzt werden.

In den Teilbereichen des „Reinen Wohngebietes“ soll die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei Wohneinheiten reduziert werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen**

#### **Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung soll im Teilbereich für den Neubau von Geschosswohnungen (Flurnummer 2792, 2793) die maximale Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschritten werden.

Für die übrigen Teilbereiche soll die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt werden.

#### **Anzahl Vollgeschosse**

Im Teilbereich für den Neubau von Geschosswohnungen, innerhalb der Flurstücke 2792 und 2793 sollen bis zu zwei Vollgeschosse und ein Penthaus zusätzlich als Vollgeschoss zulässig sein. Das Penthaus ist mit einer dreiseitigen Dachterrasse von mind. 3,0 m Breite auszuführen.

Im Teilbereich des Ortsrandes innerhalb der Flurnummern 2794/1 und 2794 soll, um eine städtebauliche Höhen- und Volumenabstufung anzustreben, die Anzahl der Vollgeschosse (zwingend) auf zwei reduziert werden.

Für die übrigen Teilbereiche des „Reinen Wohnens“ sollen maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden.

## **Gestaltung**

Bei einem Dachgeschoss wäre ein Kniestock von maximal 80 cm zulässig, die Dachneigung sollte bei geneigten Dachformen (bspw. SD) 25° bis 40° betragen. Ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss ist unzulässig.

Als Kniestockhöhe wird die Entfernung zwischen den Schnittpunkten der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren mit der Gebäudeaußenwand festgelegt.

Das Penthaus soll mit einem Flachdach zulässig sein.

## **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß den Zielsetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl Einzelhäuser als auch in Teilbereichen 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 neue Erschließungsstraße soll sowohl an die Pommernstraße als auch an die Straße Judenberg angebunden werden und mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, einem Gehsteig von 2,0 m und einem Schrammbord von 0,5 m ausgeführt werden.

Für die Zufahrtssituation von der Pommernstraße aus sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit die Radien einer Schleppkurve berücksichtigt werden, da eine bestehende Mauer auf einem Privatgrundstück die Sicht einschränkt. Alternativ sollte, um die Sichteinschränkung zu überwinden, ein Verkehrsspiegel angebracht werden.

Nach Westen hin mündet die Straße im verkehrsberuhigten Bereich mit niveaugleichem Ausbau von 4,75 m, beidseitigem Schrammbord von je 0,50 m und einem Wendepunkt von 16 m (plus Randzone, 3-seitig umlaufend, 1,0 m).

Über einen 3,0 m breiten Fuß- und Radweg soll die Anbindung zum angrenzenden Hochzeitswald und zum Bismarckturm und -denkmal gewährleistet bleiben. Diese Wegeverknüpfung zum Himmelsacker soll sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer eine hohe Durchlässigkeit herstellen. Der Gehweg soll entlang der geplanten einseitigen Baumallee in Richtung Judenberg fortgeführt werden.

Die notwendigen Besucherstellplätze für das Baugebiet sind als Senkrecht-Parkplätze und als Längs-Parkplätze vorgesehen.

Weitere öffentliche Stellplätze sind bei Bedarf durch Markierung im verkehrsberuhigten Bereich möglich.

## **5.5 Grünflächen**

Die gekennzeichneten Flächen sollen als Straßenbegleitgrün der öffentlichen Fläche zugeordnet werden. Die östliche Hälfte des Baugebietes und ein Teilbereich innerhalb der Flurnummer 2793 liegen im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Kastanien und Wallnussbäume sind zu erhalten.

Weitere erhaltenswerte Baum- und Gehölzbestände (Hecken) sind im Bereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze und beidseitig des Fuß- und Radweges sowie in der Verlängerung des Weges auf der Flurnummer 2784 sollen in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Coburg landschaftstypische Bäume gesetzt werden. Einpflanzbereiche für Ersatzpflanzungen werden mit der Stadt Coburg vereinbart.

Zur Einbindung und Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft sollen Hecken und heimische, großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

## **5.6 Führung von Versorgungsleitungen**

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

## **6. Ausgleichsflächenbedarf**

Für das Baugebiet errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 6502 qm. Dazu wird aus dem städtischen Ökokonto die Flurnummer 814 der Gemarkung Grub am Forst herangezogen.

## **7. Sonstiges**

### **7.1 Umgang mit Bodendenkmälern**

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

Die westlich gelegene Fläche des Geltungsbereiches entwässert in Richtung der Straße Judenberg. Dem Regenwasserkanal darf nur die Regenwassermenge zugeführt werden, die als Zulaufmenge aus der unbebauten Fläche bereits in der bestehenden Kanalbemessung berücksichtigt wurde. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal sollte nur bei entsprechendem Regenwasserrückhalt für die angeschlossene Fläche erfolgen. Ein ausreichendes Regenrückhaltepotential sollte für das Baugebiet vorgesehen werden.

I.A.

Sylvia Bialk  
M.Eng.Dipl.-Ing.(FH)