

Begründung

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 18/7 vom 15.04.2015
für das Gebiet
„Am Bahnhof Neuses“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)



Übersichtslageplan

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

In der Stadt Coburg besteht ein akuter Bedarf nach innenstadtnahen erschlossenen Grundstücken, welche für eine Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern geeignet sind.

Die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 190/27 und 164/13 Teilfläche der Gemarkung Neuses - westlich des Bahnhofpunktes Neuses gelegen - welche derzeit als extensives Gartenland genutzt werden, entsprechen hinsichtlich der Lage und dem städtebaulichen Umfeld den Anforderungen an potenzielle Baugrundstücke für Mehrfamilienwohnhausbebauung.

Die Grundstücke sind zudem durch Bus und Bahn sowie durch eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung mit der Innenstadt verknüpft.

Die Erschließung und Bebauung dieser Grundstücke entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Coburg (ISEK) vom Dezember 2008, welches hier ein kleinteiliges Außenentwicklungspotential zur Abrundung der Ortslage in Neuses sieht.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung und Bebauung dieser Wohnbauentwicklungsfläche.

2. Lage und Größe des Plangebietes

2.1 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Neuses an der Friedrich-Rückert-Straße unmittelbar am Bahnhofpunkt.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 7.180 qm.

2.2 Topographie

Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich steigt leicht von Süd nach Nord von ca. 301,90 m üNN auf ca. 302,40 m üNN an.

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 für eine Bebauung vorgesehene Flächen als Wohnbaufläche dargestellt, landschaftsplanerische Vorgaben bzw. Entwicklungsziele bestehen nicht.

3.2 Landschaftsplan und Biotopkartierung

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

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

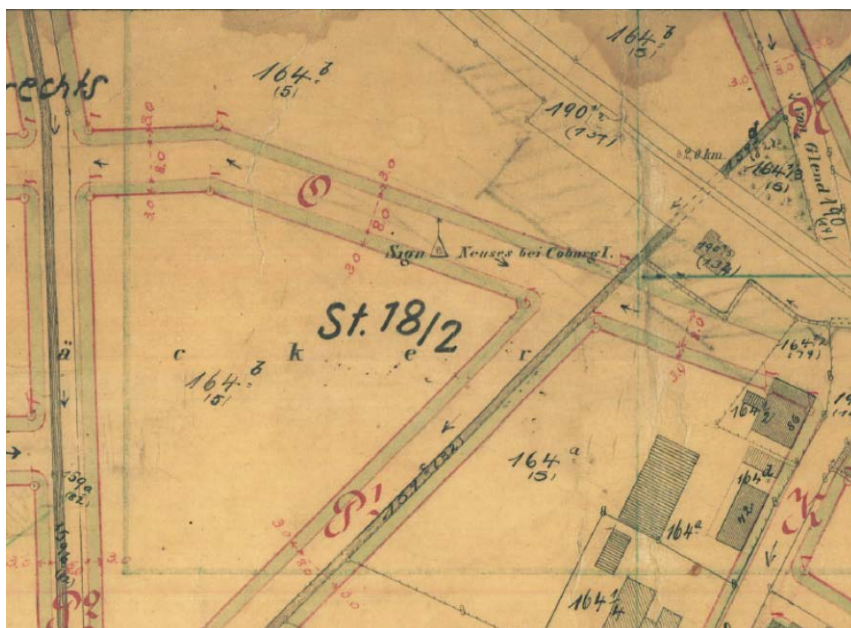
Da die Aufstellung dieses Bebauungsplanes jedoch nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgt, wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

4. Vorgang

4.1 Bauleitplanverfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/7 eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage im Bereich westlich des Bahnhofpunktes Neuses 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 § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Zuge dieses Verfahrens sollen die Festsetzungen des Straßen- und Baufluchtlinienplanes St. 18 vom 17.11.1904, soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 18/7 liegen, aufgehoben werden.



Ausschnitt Straßen- und Baufluchtlinienplan St. 18

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 „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen

Als Maß der baulichen Nutzung soll die Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt werden. Dies entspricht dem in der näheren Umgebung vorhandenen Maß.

Um auch den Wünschen nach modernem Wohnraum gerecht werden zu können soll neben zweigeschossiger Bauweise mit ausbaubarem Dachgeschoss auch eine zweigeschossige Bebauung mit einem Penthaus zulässig sein.

Bei einem Dachgeschoss wäre ein Kniestock von 75 cm einzuhalten, die maximale Dachneigung beträgt 38°.

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

Das Penthaus wäre mit einem Zeltdach, Pultdach oder Tonnendach auszubilden. Die Dachneigung beträgt max. 15°.

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 Baugebietes erfolgt über eine einschließlich der Randsteine 5,85 m breite Straßentrasse, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden soll und in einem Wendepplatz endet.

Die neue Erschließungsstraße wird am Bahnhof Neuses an die Friedrich-Rückert-Straße angebunden.

Über eine 3,50 m breiten Fuß- und Radweg können vom Wendepplatz aus Müllfahrzeuge sowie Rettungsfahrzeuge nach passieren einer Sperre für den Individualverkehr zur Stockäckerstraße durchfahren.

Um die privaten Stellplatzzufahrten auf Bereiche zu begrenzen, bei denen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, sollen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden.

Die notwendigen Besucherstellplätze für das Baugebiet sind als Senkrecht-Parkplätze am Wendepplatz vorgesehen.

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

Um die Zugänglichkeit des Bahnsteigs des Bahnhaltelpunktes Neuses vom Baugebiet aus zu erleichtern, soll ein kurzer 2,0 m breiter Fußweg vom verkehrsberuhigten Bereich aus angelegt werden.

Durch die DB AG müsste der Weg noch ca. 1,5 m bis zum vorhandenen Bahnsteig verlängert werden.

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

Zur Einbindung und Abgrenzung des Baugebietes zur freien Landschaft sowie zum Nachweis der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen soll eine Streuobstwiese angelegt werden.

Entlang der Bahnlinie soll zudem die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen erfolgen.

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.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen: Vermeidung und Ausgleich, im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen oder Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Auf Grund der Checkliste im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand Januar 2003) sind für den Bebauungsplan Nr. 18/7 Ausgleichsflächen auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Grundflächenzahl (GRZ) größer als 0,3, erforderlich.

6.1 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan: 7.180 qm

Vorhandene Bau- und Wegeflächen:

- | | |
|--|--------|
| - Stellplatzanlage mit Zufahrt Fl.Nr. 190/3 Gemarkung Neuses | 400 qm |
| - Verkehrsfläche Friedrich-Rückert-Str. | 70 qm |

Geplante Grünflächen (Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen):

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - Ortsrandeingrünung (Nord) | 887 qm |
| - Private Grünfläche (ext. genutzt) | 172 qm |
| - Ortsrandeingrünung (Ost) | <u>487 qm</u> |

1.546 qm

Geplante Bau- und Verkehrsflächen:

7.180 qm – 1.546 qm = 5.634 qm

Notwendige Ersatz- und Ausgleichsflächen:

5.634 qm - 470 qm (vorhandene Bau- und Wegeflächen) =

5.164 qm auszugleichende Fläche

6.2 Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Festlegung des Kompensationsfaktors wurde die Matrix aus dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.

Auf Grund der geplanten Festsetzung einer GRZ $\leq 0,35$ im gesamten Bebauungsplangebiet ist prinzipiell der Gebietstyp B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) vorhanden.

Als Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) wurden die intensiv genutzten Ackerflächen am nördlichen Rand des geplanten Baugebietes gewertet.

Das ähnlich einer Kleingartenanlage genutzte Grünland wurde ebenfalls als ein Gebiet von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Kategorie I eingestuft.

Auf Grund der geplanten Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unmittelbar am Bereich des Eingriffs wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt.

6.3 Ausgleichsflächenbedarf

Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich durch Multiplikation der auszugleichenden Fläche mit dem ermittelten Kompensationsfaktor:

5.164 qm (auszugleichende Fläche) x 0.3 (Kompensationsfaktor) =

1.550 qm Ausgleichsflächenbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind **1.546** qm Grünflächen vorhanden, welche als Ersatz- und Ausgleichsflächen herangezogen werden können. Die geplanten Ausgleichsflächen entsprechen somit dem notwendigen Ausgleichsflächenbedarf.

6.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.

Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht.

Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Die im geplanten Baugebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen sind derzeit landwirtschaftlich sowie baulich und gärtnerisch genutzt.

Die vorgesehenen Maßnahmen auf diesen öffentlichen und privaten Grünflächen bewirken gegenüber dem ökologischen Ausgangswert der landwirtschaftlich und baulich genutzten Flächen eine Verbesserung um mindestens eine Stufe.

7. Sonstiges

7.1 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.

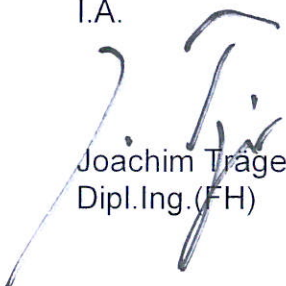
7.2 Bauvorhaben im Grundwasserbereich

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.



Joachim Träger
Dipl.Ing.(FH)