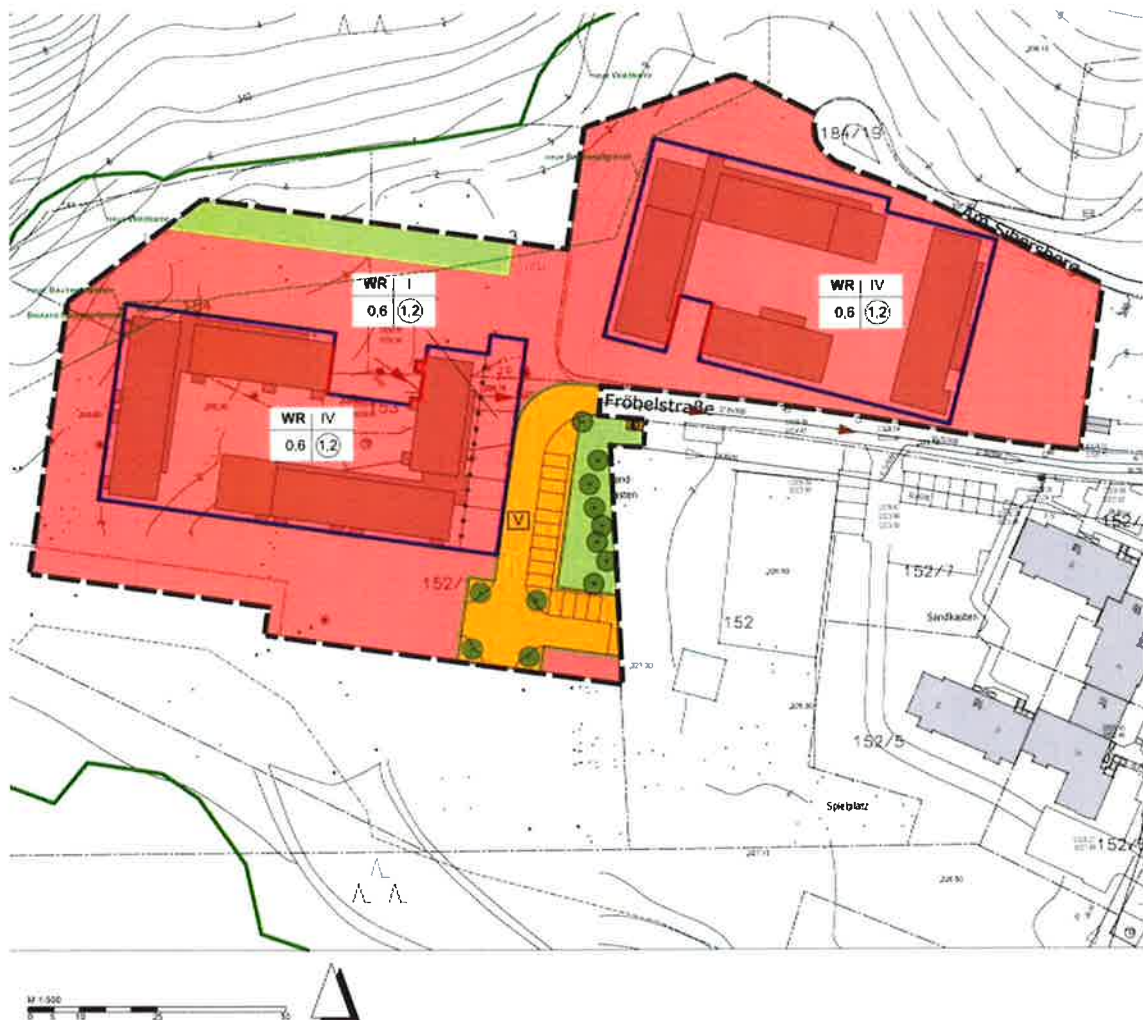


**Begründung zum Vorhaben- und  
Erschließungsplan Nr. 39/5 vom 17.09.2014 mit  
Änderungen vom 15.04.2015  
für das Gebiet Fröbelstraße im Stadtteil  
Wüstenahorn  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a  
BauGB**



Lageplan

AZ: 610-702

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung im Bereich der Fröbelstraße entsprechend des Erschließungs- und Bebauungskonzeptes der Wohnbau Stadt Coburg GmbH geschaffen.

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

Bei der Planung des Vorhabens werden die bestehenden Gebäude aus den 60er Jahren wegen Unwirtschaftlichkeit abgerissen und durch neue Laubenganghäuser ersetzt. Mit diesen Neubauten werden moderne und altersgerechte Sozialwohnungen im Stadtgebiet geschaffen. Zudem wird eine Grundstücksneuordnung im Gebiet durchgeführt.

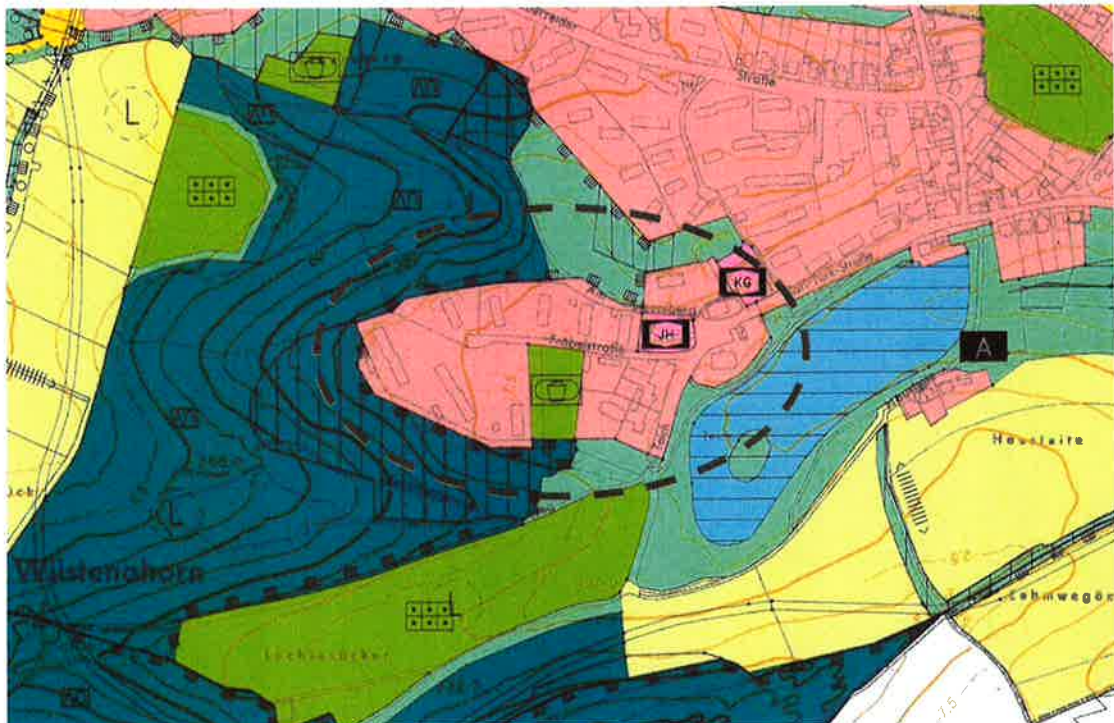
## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 i. d. F. vom 15.10.2003 für den Stadtteil Wüstenahorn

### 2.2 Plan 1 Darstellungen

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt, an den Geltungsbereich schließt eine öffentliche Grünfläche (Kinderspiel- und Bolzplatz) an:



AZ: 610-702

## 2.4 Plan 2 Sonstige Darstellungen / Kennzeichnungen

Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Darstellungen bzw. Kennzeichnungen enthalten.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 39/5 liegt im Südwesten Coburgs im Stadtteil Wüstenahorn.

Das Gebiet liegt am Ende der Fröbelstraße. Westlich wird das Areal von einem Waldstück begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

### 3.2 Derzeitige Nutzung

Im Plangebiet befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser aus den 60er Jahren, die auf einer Grünfläche fächerförmig verteilt liegen.

Aktuell wurden einige Häuser bereits abgebrochen und zwei Mehrfamilienhäuser neu errichtet.



Luftbild des Planbereichs (Quelle: Bayern Atlas)

AZ: 610-702

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Geplant werden folgende Festsetzungen:

Maximale Grundflächenzahl:	0,6
Maximale Geschossflächenzahl:	1,2
Zahl der max. Vollgeschosse:	4
	bzw. 1 (für Nebengebäude z.B. Mülltonnenhäuschen)

### 4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Unter den Gebäuden sind seitlich geringere Seitenabstände zugelassen, die sich aus festgesetzten Baulinien ergeben.

### 4.4 Verkehrsflächen

Die Erweiterung der Fröbelstraße mit dem Wendehammer von 14,8m (Durchmesser) wird nach Fertigstellung des Projektes öffentlich gewidmet und als verkehrsberuhigter Bereich fortgeführt. Zudem werden 14 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Die Entwurfsplanung und Ausführung des Vorhabens wird im Durchführungsvertrag geregelt.

### 4.5 Versorgungsflächen

Im Einmündungsbereich des Planungsgebietes Fröbelstraße wird, auf Anregung der SÜC, ein Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

### 4.6 Grünflächen

Die gekennzeichneten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Bestehende Bäume im Grünflächenbereich werden erhalten. Im Bereich des Wendehammers werden in Absprache mit dem Grünflächenamt 4 landschaftsgerechte Bäume festgesetzt.

AZ: 610-702

## 5. Sonstiges

Garagen und Stellplätze:

Abweichend zu der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV 1993 wird ein Stellplatzschlüssel mit dem Faktor 0,5 festgelegt.

D. h. es wird ein Stellplatz je 2 Wohnungen nachgewiesen. Die Festsetzung gilt nur in Verbindung mit dem staatlich geförderten sozialen Wohnungsbau und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6. Umweltprüfung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 39/5 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 7. Verfahren

Der Eigentümer der Grundstücke im Bereich „Fröbelstraße“, die Wohnbau Stadt Coburg GmbH, beantragt die Einleitung eines Satzungsverfahrens in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen 98 Wohneinheiten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Das Erschließungs- und Bebauungskonzept wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltsenates vom 15.01.2014 vorgestellt und die Verwaltung wurde beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß §12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in die Wege zu leiten.

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gelten nach §13a Abs.2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§13 Abs.2 Nr.1 BauGB),
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB (§13 Abs.2 Nr.2 BauGB),
- die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach §4 Abs.2 BauGB durchgeführt (§13 Abs.2 Nr.3 BauGB),
- von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4, von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz 3 und §10 Abs.4 BauGB wird abgesehen,
- §4c BauGB ist nicht anzuwenden (§13 Abs.3 Satz 1 BauGB)

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist, die bestehenden Gebäude aus den 60er Jahren wegen Unwirtschaftlichkeit abzureißen und durch neue

AZ: 610-702

Laubenganghäuser zu ersetzen. Mit diesen Neubauten sollen moderne und altersgerechte Sozialwohnungen im Stadtteil Wüstenahorn geschaffen werden.

Am 17.09.2014 billigte der Bau- und Umweltsenat den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 39/5 vom 17.09.2014 mit Begründung und beschloss den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 39/5 vom 17.09.2014 für das Gebiet Fröbelstraße im Stadtteil Wüstenahorn mit Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Während der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 39/5 vom 17.09.2014 in der Zeit vom 07.10.2014 bis 11.11.2014 wurden Stellungnahmen abgegeben.

Der Bau- und Umweltsenat würdigte am 15.04.2015 alle während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen. Aufgrund des Würdigungsbeschlusses waren nur geringfügige nachfolgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes erforderlich:

Im Einmündungsbereich des Planungsgebietes Fröbelstraße wurde, auf Anregung der SÜC, ein Fläche für eine Trafostation festgesetzt.

Da durch die geringfügigen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt waren, konnte von einer nochmaligen öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Der Bau- und Umweltsenat beschloss daher den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 39/5 vom 17.09.2014, mit Änderung vom 15.04.2015, als Satzung.

## **8. Durchführungsvertrag**

Der mit der städtischen Fachstelle abgestimmte Durchführungsvertrag wurde unterschrieben und ist somit Gegenstand des Satzungsbeschlusses.

## **9. Hinweise**

### **9.1. Waldkante**

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan formuliert, ist der Abstand von 25m zwischen Wald und Bebauungskante einzuhalten.

### **9.2. Bodendenkmal**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **9.3. Wasserschutz**

Soweit bei den Gründungsmaßnahmen eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden sollte, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Coburg – Stabsstelle Umwelt zu beantragen.

AZ: 610-702

**9.4. Oberflächengewässer**

Bei Gefährdung bzw. Beeinträchtigungen durch wild abfließende Wässer oder Sturzfluten sind entsprechende Vorsorgemaßnahmen einzuplanen (Abfanggräben etc.).



ENTWURFSVERFASSER

15.04.2015

Wohnbau Stadt Coburg GmbH

\\FILE-  
SERVER\Technik\Technik\BA\_Objekt\401\_FBS\_2.Quartier\20\_Schriftverkehr\27\_Sonderverfahren\_Sonstige\B\_Bauleitpla-  
nung\05\_Entwurf\1\_Planvorlage