



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GMBH
Beratende Ingenieure

IVS GmbH, Am Kehlgraben 76, 96317 Kronach

- Wasserbau
- Abwassertechnik
- Wasserversorgung
- Straßen- Brückenplanung
- Elektronische Vermessung
- Sportstätten
- Bauüberwachung
- Hochbau
- Bauleitplanung
- Landschaftsplanung
- Stadtsanierung
- Dorferneuerung
- Tragwerksplanung / Statik
- Projektmanagement

Begründung



**Stadt Coburg/
Firma Weber, Sonnefeld**

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 3/6
für das Gebiet „Brauhoﬀ“**

**Regierungsbezirk Oberfranken,
Bayern**

Projektnummer: 1.82.01

Planungsstand: 12. November 2014, Entwurf

Entwurfsverfasser:

IVS

Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach
Telefon: 09261/6062-0
Telefax: 09261/6062-60

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG	3
2. ZIELE UND ZWECKE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS GEBIET „BRAUHOF“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	6
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	6
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE	7
5.5. HYDROLOGIE	7
5.6. VEGETATION.....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN	8
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	9
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	9
6.1. FLÄCHENBILANZ.....	9
6.2. BAULICHES KONZEPT	9
7. VERKEHRSKONZEPTION	10
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT	10
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	11
10.1. ENTWÄSSERUNG	11
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON	11
10.3. MÜLLENTSORGUNG	12
10.4. BODENORDNUNG	12
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	12
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	12
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	12
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	12
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE	12
12.3.1. Immissionsschutz.....	12
12.3.2. Landschafts- und Naturschutz	13
12.3.3. Luftreinhaltung.....	13
12.3.4. Staub-/Ammoniakemissionen.....	13

12.4. WIRTSCHAFT.....	13
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	13
13. UMWELTBERICHT	13
14. ANLAGEN.....	14
15. ENTWURFSVERFASSER	14

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die kreisfreie Stadt Coburg liegt inmitten des gleichnamigen Landkreises. Höchste Erhebung des Stadtgebietes ist der Bausenberg mit einer Höhe von rund 450 Metern über NN, tiefste Stelle das Tal der Itz bei Creidlitz mit rund 280 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Coburg sowie den Stadtteilen Beiersdorf b.Coburg, Bertelsdorf, Cortendorf, Creidlitz, Ketschendorf, Lützelbuch, Neershof, Neuses b.Coburg, Rögen, Scheuerfeld, Seidmannsdorf und Wüstenahorn.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Stadtgebiet umfasst 48,29 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 40.994 am 31. Dezember 2013. Die Einwohnerzahl der Stadt fiel von 48.696 am 27. Mai 1970 auf 42.909 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 44.693 am 31. Dezember 1991. Seither sind die Zahlen wieder rückläufig mit 44.153 am 31. Dezember 1995, 43.272 am 31. Dezember 1999, 42.257 am 31. Dezember 2003, 41.638 am 31. Dezember 2006 und 41.177 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 849 Einwohnern pro km² (Regierungsbezirk Oberfranken 149, Freistaat Bayern 177). Die Stadt versucht in den nächsten Jahren mit aktiver Wohnbaupolitik den Bevölkerungsrückgang zu stoppen und die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl über 40.000 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Stadt Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und hochqualifizierter Arbeitsplätze für größere Teile oder für die gesamte Region. Sie sind nahezu vollständig mit mittelzentralen Kann- und oberzentralen Soll-Einrichtungen ausgestattet.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Coburg liegt im Bestandsnetz der DB Netz AG zwischen dem thüringischen Sonneberg im Norden und dem fränkischen Lichtenfels im Süden. Den Personenbahnhof Coburg verlassen drei Bahnstrecken. Sie führen in Richtung der Knotenbahnhöfe Lichtenfels (Strecke 6311) und Sonneberg (Strecke 5121) sowie zum Endbahnhof Bad Rodach (Strecke 5122). Südlich Coburg liegt der Bahnhof Creidlitz an der Strecke 6311.

Die Neubaustrecke Ebensfeld-Erfurt, die 2017 in Betrieb gehen soll, umfährt östlich die Stadt Coburg. An den Kreuzungsstellen mit den Strecken Lichtenfels-Coburg und Coburg-Sonneberg sind jeweils eingleisige Verbindungskurven vorgesehen, über welche die Anbindung von Coburg erfolgt.

Öffentliche Bushaltestellen befinden sich überall im Stadtgebiet. Der Busbahnhof ist ebenfalls etwa 800 Meter vom Planungsgebiet entfernt.

Wichtigste Straßenverkehrsverbindung ist die Autobahn A 73 Suhl-Nürnberg, an welche Coburg mit eigener Anschlussstelle angebunden ist. Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Bundesstraßen B 4 Bad Bramstedt – Hamburg – Braunschweig – Erfurt – Nürnberg und B 303 Schweinfurt - Schirnding sowie die Staatsstraßen St 2202 und St 2205.

Mit dem Verkehrslandeplatz Coburg Brandensteinsebene verfügt die Stadt über einen eigenen Flugplatz.

2. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „Brauhoﬀ“

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Stadtrat der Stadt Coburg hat am 11. Dezember 2008 die Präsentation der Ergebnisse sowie die Ausführungen des Büros für Städtebau Prof. Ackers, Braunschweig, und der CIMA Beratung + Management GmbH, München, zum integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zustimmend zur Kenntnis genommen und gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die in diesem Stadtentwicklungskonzept enthaltenen Entwicklungsleitlinien und Leitbilder zu beachten und weiterzuentwickeln. Im ISEK wird unter anderen als Leitprojekt der „Stadtumbau Brauhoﬀ“ empfohlen.

Der damalige Eigentümer der Grundstücke im Bereich „Brauhoﬀ“, die Wohnbau Stadt Coburg GmbH, beauftragte 2009/10 das Büro für Städtebau Prof. Ackers mit einer Analyse und baulichen Studien. Die Wohnbau beabsichtigt nunmehr nicht mehr selbst das Gebiet neu zu ordnen und hat die Grundstücke veräußert. Die Weber GmbH Sonnefeld soll als Vorhabensträger das Gebiet auf Grundlage der „Ackersstudien“ überplanen und bebauen.

Der Bau- und Umweltsenat der Stadt Coburg beschloss daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3/6 für das Gebiet „Brauhoﬀ“. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, im Gebiet städtische Wohnen zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3/6 für das Gebiet „Brauhoﬀ“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg vom 17. Mai 2000 in der Fassung vom 15. Oktober 2003 sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Coburg, der im Wesentlichen den Landkreis Coburg umfasst, liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) etwa zur Hälfte im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Diese Räume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Die Stadt Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und hochqualifizierter Arbeitsplätze für größere Teile oder für die gesamte Region. Sie sind nahezu vollständig mit mittelzentralen Kann- und oberzentralen Soll-Einrichtungen ausgestattet. Die südlich der Straße „BrauhoF“ gelegene Grünfläche ist der westlichste Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets „Coburger Forst“ und Teil eines regionalen Grünzugs. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.

Nachbargemeinden sind die Stadt Rödental sowie die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg, Grub a.Forst, Niederfüllbach, Ahorn, Weitramsdorf, Meeder, Lautertal und Dörfles-Esbach, alle Landkreis Coburg.

3.2. Fachplanungen

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wird unter anderen als Leitprojekt der „Stadtumbau BrauhoF“ empfohlen.

3.3. Schutzzonen

Nicht bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg vom 17. Mai 2000 in der Fassung vom 15. Oktober 2003 sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wird unter anderen als Leitprojekt der „Stadtumbau BrauhoF“ empfohlen.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Im Zuge des Verfahrens sollen die Festsetzungen des

- Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3/5 vom 26. August 1998 für ein Multiplexkino Fl.-Nr. 1798 Gemarkung Coburg (Hahnweg 2)
- Bebauungsplanes Nr. 6/7 vom 19. September 2001 mit Änderung vom 12. Februar 2003 und 19. März 2003 für das Gebiet „Festungsberg“ (Gebiet zwischen Festungsstraße, Allee, Nordlehne und Gustav-Freytag-Weg – beiderseits) und
- Straßen- und Baufluchtenplan 1906, St. 3

soweit sie im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, aufgehoben werden.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Stadtmitte von Coburg am Rande der Fußgängerzone, gut 500 Meter Luftlinie vom Schlossplatz entfernt.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten vom Hahnweg, im Nordosten von bestehender Bebauung, im Südosten von der Straße „BrauhoF“ und im Südwesten vom Kino begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet steigt von einer Höhe von rund 297,50 Metern im Nordwesten (Hahnweg) auf eine Höhe von rund 314 Metern im Südosten an.

Derzeit stellt das Gelände eine Gewerbe- bzw. Industriebrache dar, welche von den Gebäuden der ehemaligen Vereinsbrauerei geprägt ist, die später von Coburger Hofbräu übernommen wurden. Der Bereich befindet sich am westlichen Aufstieg zum Festungsberg, einem Höhenrücken, der im Westen und Norden vom in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Tal von Itz und Lauter und im Süden vom Tal des Ketschenbaches begrenzt wird.

Das Gebiet nordöstlich der Straße „BrauhoF“ ist entlang dieser Straße mit leerstehenden Mehrfamilienhäusern bebaut, in Richtung Hahnweg liegen gewerbliche Gebäude der ehemaligen Brauerei. Südwestlich der Straße befindet sich noch ein Wohngebäude. Die übrigen Bereiche sind geprägt von verwilderten Gärten mit eingestreuten kleineren Gebäuden und baulichen Anlagen.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Das Klima Coburgs ist durch die Lage zwischen dem oberen Maintal im Süden und dem Thüringer Wald im Norden gekennzeichnet. Zusätzlich wird es durch die Tallage beeinflusst. Die Sommer sind verhältnismäßig warm, milde Winter verhindert dagegen die Nähe zum Thüringer Wald. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,9 °C, wobei die mittlere Tagestemperatur im Januar -1,4 °C und im Juli 17,2 °C beträgt. Dabei gibt es im Mittel pro Jahr fünf heiße Tage, 36 Sommertage und 28 Eistage. Es fallen im Jahr, relativ gleichmäßig über die Monate verteilt, durchschnittlich etwa 747 mm Niederschlag. Maxima gibt es im Juni mit 82 mm und im Dezember mit 73 mm. Niederschlag über 1,0 mm gibt es im Schnitt an jedem dritten Tag.

5.5. Hydrologie

Fließende Gewässer mit Überschwemmungsbereichen oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor. Aufgrund der topographischen und hydrogeologischen Verhältnisse ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund zu rechnen.

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

5.6. Vegetation

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes ist großteils mit ehemaligen Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden überbaut, nicht überbaute Flächen sind großteils versiegelt. In den Randbereichen tritt Ruderalvegetation auf.

Südlich der Straße „BrauhoF“ steigt das Gelände zum Festungsberg hin an. Die Flächen haben einen verwilderten Park- bzw. Gartencharakter mit reichlich Baum- und Gehölzbestand.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg als Grünfläche und geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Darüber hinaus ist sie in der faunistischen Nachkartierung von 1996/1997 als faunistisches Biotop erfasst. Es handelt sich somit um eine wichtige innenstadtnahe Grünstruktur mit zahlreichen großen Bäumen (Buche, Esche, Sandbirke, Spitzahorn, Stieleiche und andere), die eine ausgeprägte Lebensraumfunktion (zahlreiche Vogelarten unter anderen die Rote Liste Art Gartenrotschwanz, Waldameisen, Eichhörnchen etc.) darstellt.

Die Fläche ist relativ steil und nur schwer zu bewirtschaften und zu pflegen. Gegenwärtig findet in weiten Teilen keine Bewirtschaftung oder Pflege statt. Diese wichtige Grünstruktur ist ungeschmälert zu erhalten.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Coburg und das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Süden im Bereich des Itz-Baunach-Hügellandes (117) und im Norden im Grabfeld (138).

Regionalgeologisch ist das Gebiet dem oberfränkischen Main-Triasgebiet zuzuordnen. Entsprechend der geologischen Karte wird der tiefere Untergrund von den Schichten des Mittleren Keuper, Lehrbergschichten (kmL), eingenommen. Die rotbraunen Ton- und Mergelschichten mit anhydritischen Einschaltungen erreichen Mächtigkeiten bis 25 Meter. Der Festgesteinsuntergrund wurde in den niedergebrachten Bohrungen im Mittel zwischen 0,80 Meter und etwa vier Meter unter Geländeoberkante lokalisiert. Über dem Festgesteinsuntergrund sind flächenmäßig in unterschiedlich mächtigen Auflagerungen quartäre Hanglehme (schluffig, tonig, sandig) ausgebildet. Diese Lehmschichten mit einem relativ homogenen Feinkornanteil erreichen im Untersuchungsbereich divergente Mächtigkeiten. Der Hanglehm wurde durch anthropogene Überprägung stellenweise durch ortsfremde Materialien tiefgründig substituiert. Anthropogene Aufschüttungen (Bauschutt, Asche, Schotter, Ziegelsteinreste) wurden in sämtlichen Sondierungen mit Mächtigkeiten zwischen 0,50 und 2,70 Metern nachgewiesen.

Für die überplanten Flächen wurde von der Umwelt-Geologie Sonneberg ein Rückbaukonzept erstellt (Bericht Nr.: 02/13 vom März 2013. Untersucht wurde der Rückbau der Gebäude Brauhoﬀ Nr. 1 und 2, 9 bis 11 sowie von ehemaligem Pferdestall und der Freiflächen. Zusammengefasst wurde festgestellt, dass beim Abbruch der Gebäude grundsätzlich mit belasteter Bausubstanz gerechnet werden muss. Im Bereich der Freiflächen wurden Aufschüttungen bestehend aus Erdaushub und Bauschutt vorgefunden.

Im Zuge der Beräumung des Geländes anfallende Altlasten und Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Arbeiten sind durch einen Betrieb mit besonderer Fachkunde durchzuführen. Die erforderlichen Zulassungen, Mitteilungen und Arbeitsplanungen, als auch die Nachweise über den ordnungsgemäßen Transport sowie die Ablagerung der Abfälle sind über diesen Betrieb nachzuweisen.

Altlasten, die sich in Bereichen befinden, die nicht von der Beräumung und Modellierung des Geländes berührt werden, verbleiben auf dem Gelände. Erforderlichenfalls werden notwendige Schutzmaßnahmen getroffen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Coburg:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
1797/2	---	1797/3	---
1798/2	---	1798/3	---
1798/10	Straße „Brauhoﬀ“		

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Weber GmbH, Sonnefeld, mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nummer 1798/10, welches im Eigentum der Stadt Coburg ist.

Auf dem Gelände stehen die Gebäude Brauhoﬀ Nr. 1 und 2, 9 bis 11 sowie der ehemalige Pferdestall.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	3.630 m ²
Straßenverkehrsfläche:	1.440 m ²
Öffentliche Stellplätze:	40 m ²
Private Stellplätze:	160 m ²
Private Grünfläche:	6.170 m ²
Summe :	11.440 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Nach Abbruch des Gebäudebestands und Verfüllung von Hohlräumen wird das Gelände modelliert und mittels Stützmauern in verschiedene Ebenen gegliedert. Dann werden insgesamt fünf Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen, wie Tiefgaragen, Stellplätze, Verkehrsflächen und Grünanlagen errichtet.

Die Wohnanlage erlaubt einen barrierefreien Zugang zum einen über den Hahnweg über die geplanten Tiefgarage und einen Aufzug; zum anderen über die Straße „Brauhoﬀ“ mit ebenerdigen Zugang zu den Gebäuden 2 bis 5. Nach derzeitigem Planungsstand werden rund 48 Wohnungen auf dem Areal entstehen, wobei die Anzahl je nach Zuschnitt der Wohnungen noch nach oben oder unten korrigiert werden kann. Die Wohnungen verfügen über mindestens je einen Tiefgaragen- oder anderen Stellplatz.

Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand vorgesehen. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wurden für das gesamte Gebiet Abstandsflächen von mindestens 0,25 H festgesetzt, mindestens jedoch drei Meter. Durch diese Festsetzung soll eine verdichtete innerstädtische Bebauung ermöglicht werden. Im Bereich zwischen den Gebäuden 1 und zwei darf diese Abstandsfläche unterschritten werden. Ein lichter Abstand von fünf Metern ist einzuhalten.

Mit dem Vorhaben soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in der Stadt Coburg gewährleistet werden. Der Innenentwicklung wird dabei Vorrang vor Neubauten am Stadtrand eingeräumt. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die verringerten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt, weil sich zwischen den Gebäuden ausreichend Grün- und Freiflächen befinden und der südliche Teil des Areals einen parkähnlichen Charakter aufweist. Außerdem sind die Baukörper auf dem Gelände so angeordnet, dass eine gegenseitige Verschattung minimiert wurde. Auch zu benachbartem Gebäudebestand werden ausreichende Abstände eingehalten. Durch die Höhenentwicklung des Geländes erfolgt letztlich eine weitere Staffelung und Entzerrung der Baukörper.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt zum einen über den Hahnweg, dort wird sich die Zufahrt zu einer Tiefgarage befinden. Ansonsten ist das Gelände über den Hahnweg nur fußläufig über Treppenanlagen zu erreichen.

Die zweite Zufahrt erfolgt über die Straße „Brauhoﬀ“. Die bislang bestehende öffentliche Straße wird verlängert, auf eine Breite von fünf Metern ausgebaut, wodurch ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw möglich ist und mit einer Wendeanlage versehen, welche für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert wird.

Im Bereich der Tiefgarage im Hahnweg werden voraussichtlich 38 Tiefgaragenstellplätze geschaffen. Weitere sechs Tiefgaragenstellplätze entstehen im Gebäude 4. Entlang der Erschließungsstraße „Brauhoﬀ“ werden gemäß den Planeintragungen insgesamt zwölf private Stellplätze erstellt und im Westen werden drei öffentliche Stellplätze für Besucher angeordnet.

Eine öffentliche Treppenanlage hinter dem Kino soll den Hahnweg mit der Straße „Brauhoﬀ“ verbinden. Inwieweit die ehemals bestehende Fußwegverbindung von der Straße „Brauhoﬀ“ zum Gustav-Freytag-Weg wieder reaktiviert werden kann, wird im Zuge der Grün- und Freiflächengestaltung geprüft.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird gemäß den Planeintragungen mit heimischen, standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen und weiteren Gehölzen durchgrünt. Dabei wird darauf geachtet, dass in den Bereichen, die mit der Tiefgarage unterbaut sind, eine ausreichende Substrat-Auflage vorhanden ist, durch die ein guter Wuchs gewährleistet wird.

Der Baum- und Strauchbestand im Bereich des südlichen Anstiegs zum Festungsberg wird soweit möglich erhalten. Im Bereich von Gebäude 4 sind allerdings Eingriffe ins Gelände und damit in die Vegetation nicht zu vermeiden. Sie werden jedoch auf das unbedingt Notwendige beschränkt und durch Nachpflanzungen ausgeglichen.

Der Bereich südlich der Straße „Brauhoﬀ“ hat einen verwilderten garten- bzw. parkähnlichen Charakter. Innerhalb des hängigen Geländes befinden sich eine Reihe von Einbauten, wie Gartenhäusern, Geräteschuppen, Pergolen und Grillplätzen. Nach dem derzeitigen Konzept ist vorgesehen, diese Gebäude rückzubauen. Möglicherweise können einzelne Gebäude auch erhalten und in die Gesamtanlage integriert werden. Die Gestaltung der Flächen im Einzelnen wird mit dem Grünflächenamt der Stadt Coburg abgestimmt.

Im Zuge der Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan für das ganze Gelände vorzulegen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „BrauhoF“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Grundfläche
Zahl der Vollgeschosse
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Anfallendes Schmutzwasser der einzelnen Gebäude wird gesammelt und dem bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 im Hahnweg zugeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Stadt Coburg.

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten befestigten Flächen wird gesammelt und dem bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 200 im Hahnweg zugeleitet. Dieser mündet in einen Regenwasserkanal DN 700 in der Allee, welcher auf einen Kanal DN 1000 anschließt, der das Niederschlagswasser der Itz zuführt.

Für die Niederschlagswasserableitung ist ein Nachweis zu führen, dass durch die geplante Bebauung nicht mehr Oberflächenwasser als durch die vormalige Bebauung abgeleitet wird. Bei Überschreitung sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung ist die SÜC GmbH Coburg.

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23. Juli 1971 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 Meter Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der SÜC GmbH Coburg angeschlossen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der SÜC GmbH ist möglich.

Das Gebiet liegt am Rande des Fernwärmenetzes der SÜC GmbH; inwieweit ein Anschluss an das Netz möglich ist, wird derzeit geprüft.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorhanden.

10.3. Müllentsorgung

Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Coburg - CEB.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Investor.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf Punkt 3.4. dieser Begründung wird verwiesen.

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Immissionsschutz

An Geräuschimmissionen, die von außen auf das Baugebiet einwirken, sind Verkehrsgeräusche sowie die Immissionen des unmittelbar benachbarten Kinos zu nennen.
Vom Gebiet selber sind keine störenden Immissionen zu erwarten.

12.3.2. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt durch die Errichtung von Gebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen.

12.3.3. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Stadt Coburg beschlossenen CO₂-Minderungsmaßnahmen werden die Wohngebäude aus Gründen der Energieeinsparung mindestens auf dem Standard KfW 70 errichtet.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden. Möglichkeiten werden im integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Coburg aufgezeigt, das 2010 erarbeitet wurde.

12.3.4. Staub-/Ammoniakemissionen

Staub- und Ammoniakemissionen sind nicht zu erwarten, da keine landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen.

12.4. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsplanaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

13. Umweltbericht

Entfällt.

14. Anlagen

Studie Professor Ackers.

15. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 12. November 2014
Aufgestellt: Kronach, im Oktober 2014