

Stadt Neustadt b. Coburg



Qualifiziertes Bebauungsplanverfahren „Kemmater Wiese“ im Stadtteil Wildenheid

Begründung

Planstand: 10.09.2018, geändert 11.09.2019

Planungsverlauf – Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt hatte sich in ihrem rechtswirksamen 14. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes „Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ (Rechtswirksam 2003) zur Aufgabe gemacht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung der sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Anforderungen zu erzielen. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollen jetzt je nach Bedarf nach und nach bebaut werden. Neuausweisungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan sind nicht vorgesehen.

Der zukünftige Bebauungsplanentwurf ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt.

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich als Ziel gesetzt, jederzeit Bauplätze für Bauwillige anbieten zu können. Derzeit verfügt die Stadt Neustadt noch über 15 Bauplätze im Baugebiet „Brand“ im Stadtteil Meilschnitz, die mehrfach reserviert worden sind. Das Baugebiet wird derzeit erschlossen. Es stehen keine weiteren Baugrundstücke für Wohngebäude mehr zur Verfügung, die sich im Eigentum der Stadt Neustadt befinden.

Aufgrund der enormen Nachfrage nach Bauplätzen hat sich die Stadt entschlossen, den Bauwilligen ein neues Bebauungsareal anzubieten, auch um dem demographischen Wandel gerecht zu werden und der Erfüllung der damit verbundenen kommunalen Aufgaben (kommunale Familienpolitik z. B. durch Ausweisung von kostengünstigem Bauland zur Ansiedlung von Familien, Auslastung vorhandener Infrastrukturen wie Kindertagesstätten, Schulen usw.) gerecht zu werden.

Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Hermann-Steiner-Straße zu erschließen. Infrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, Seniorenreinrichtungen, Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad), Bushaltestelle usw.) sind vorhanden und fußläufig zu erreichen. Insgesamt betrachtet, handelt es sich hier um ein wirtschaftlich zu erschließendes Gebiet.

Insofern hat der Stadtrat der Stadt Neustadt in seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2017 beschlossen, für das Areal „Kemmater Wiese“ ein qualifiziertes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das zukünftige Baugebiet ist als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Abstimmung übergeordneter und örtlicher Planungen

Raumordnung und benachbarte Gemeinden

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

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Stadt Neustadt b. Coburg als Mittelzentrum eingestuft und dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sowie zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) zugeordnet. Die aufgenommenen Landkreise und Gemeinden profitieren von besonders günstigen Förderbedingungen. So wird der RmbH z. B. bei der Breitbandförderung, im Regionalmanagement, in der regionalen Wirtschaftsförderung oder bei Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Im Regionalplan Oberfranken-West liegt Neustadt b. Coburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Coburg über Rödental, Neustadt bis nach Sonneberg in Thüringen reicht. Im Regionalplan Oberfranken-West „Siedlung und Versorgung“ ist das Areal des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Örtliche Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam 12.07.2003). Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

Für den Stadtteil Wildenheid existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

3. Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

4. Örtliche Gegebenheiten

Neustadt b. Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen, rund 15 km von Coburg entfernt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kemmater Wiese“ im Jahr 2017 wurden alternative Planungsmöglichkeiten untersucht. Dabei handelte es sich um Standorte in Meilschnitz Baugebiet „Brand 3 BA“, Baugebiet Haarbrücken (s. Darstellung als Wohnbaufläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan), Baugebiet „Am Moos II. Teil“ und das Baugebiet „Märchenpark“.

Die insgesamt vier geprüften Standorte im Stadtgebiet Neustadt b. Coburg wurden auf ihre Eignung als Wohnbaufläche hin untersucht. Die Kriterien waren z. B. große Konflikte mit der Landwirtschaft, die ungünstige Exposition zur Sonne, ungünstige Topographie (Hanglagen), Emissionen (Verkehrslärm, Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betriebe usw.), Zersiedelung, Landschaftsbild, vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kitas, Senioreneinrichtungen usw.), Wirtschaftlichkeit vor allem hinsichtlich der Erschließungsanlagen, Grunderwerb usw. Das Baugebiet „Brand 2. BA“ wird bereits

bebaut. Der dritte Bauabschnitt vom Baugebiet „Brand“ ist zur Umsetzung für 2019/2020 vorgesehen. Das Baugebiet „Am Moos“ II. Teil“ wird von der Oberfänkischen Baugenossenschaft mit zwei Mehrfamilienhäusern voraussichtlich im Jahr 2020 umgesetzt werden und für das Baugebiet „Märchenpark“ laufen derzeit Investoringespräche. Hier sollen „Betreutes Wohnen“, Betreutes Wohnen im Eigentum, eine viergruppige Kindertagesstätte usw. entstehen.

Insofern wurde der Standort „Kemmater Wiese“ als bester Standort zur weiteren Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes angesehen, da er sich stadtplanerisch und wirtschaftlich als sinnvollster Standort herauskristallisiert hat.

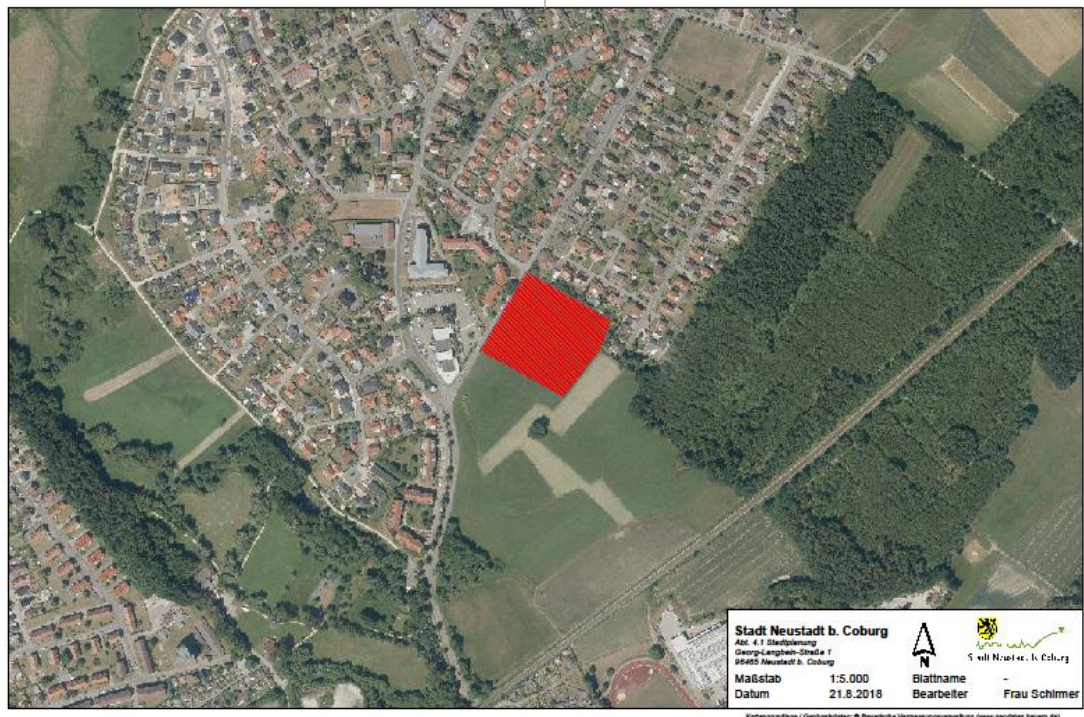
6. Angaben zum Plangebiet

Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Zentrums von Neustadt und befindet sich im Stadtteil Wildenheid.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Grundstücke mit den Flurnummern 196/9, 196/10, 196/11, 196/12, 196/13, 196/14, 196/15, 196/16 und 196/17 der Gemarkung Wildenheid.

Das Baugebiet umfasst insgesamt ca. 1,46 ha, davon sind 0,14 ha Verkehrsfläche, 1,28 ha Wohnbaufläche und 0,04 ha öffentliche Grünfläche.



Insgesamt können 18 Einfamilienhäuser errichtet werden. Die zukünftigen Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 539 m² bis 1.046 m², wobei der Großteil der Grundstücke bei einer Größenordnung von 550 m² bis 750 m² liegt.

Baugrund

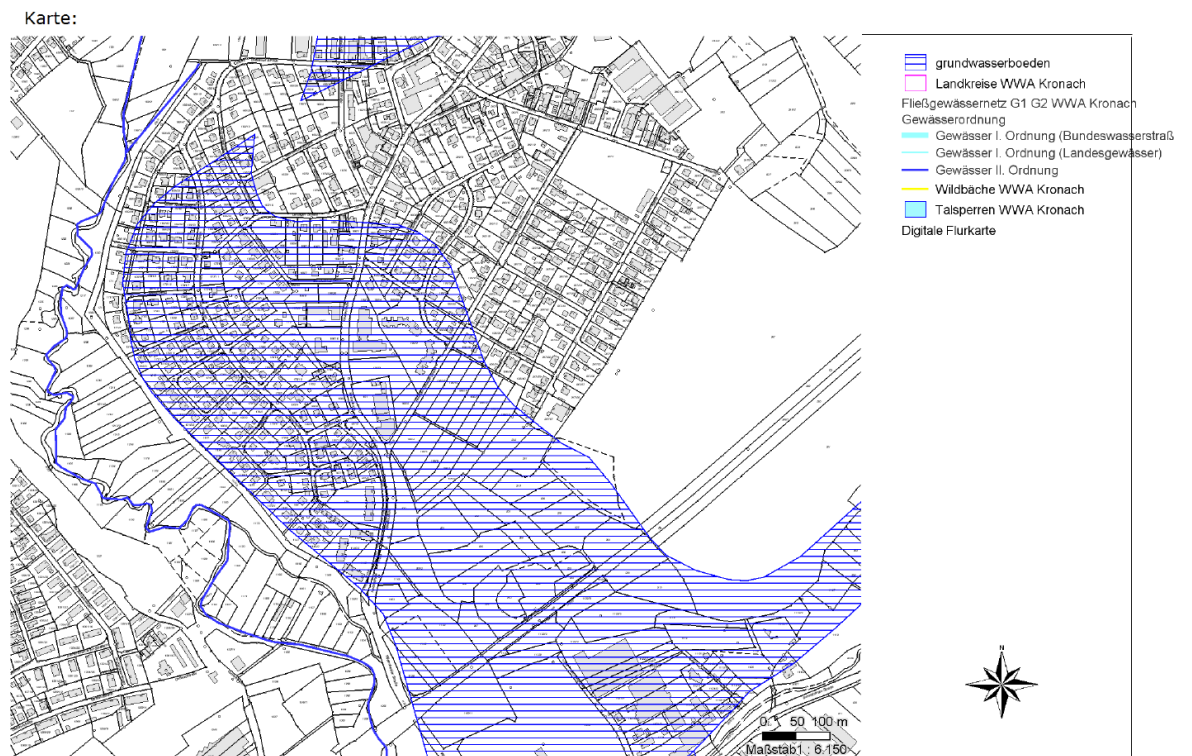
Neustadt gehört naturräumlich zum Obermainischen Hügelland, innerhalb des Oberpfälzisch-Obermainischen Hügellandes. Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Buntsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Die Böden sind überwiegend schwach humushaltig, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch im Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.

Die Erosionsanfälligkeit der leichten Bodenarten ist hoch. Die Pufferkapazität und damit die Speicherkapazität der Böden für Nährstoffe ist gering, so dass die Gefahr der Gewässerbelastung durch Dünger sowie durch Bodeneintrag hoch ist.

Topographie

Von der Topographie her handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände. Das Gelände ist vereinzelt durchsetzt mit Muldenbildungen. Das Höhengniveau bewegt sich zwischen 344 und 345 m ü. NN.

Wassersensibler Bereich



Übersichtskarte: „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜP) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Das zukünftige Baugebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind, laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt, „durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore, Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt.“

Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden“.

Das zukünftige Baugebiet besteht aus intensiv genutzten Grünlandflächen, die in Teilbereichen mit Vertiefungen und Mulden versehen sind. Bei starken Regenfällen ist es durchaus möglich, dass die „Wiesen“ in Teilbereichen kurzzeitig unter Wasser stehen. Wie das geplante Baugebiet befindet sich fast der ganze Stadtteil Wildenheid im wassersensiblen Bereich.

Als wasserwirtschaftliche Fachbehörde hat das WWA Kronach mit Schreiben vom 19.10.2018 bestätigt, dass es sich hier, entsprechend den Angaben der Stadt, um sogenanntes oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser handelt und nicht um Überschwemmungsbereiche oberirdischer Gewässer.

Aufgrund der möglichen Gefahren, die mit einem temporären hohen Grundwasserspiegel verbunden sind, hat man in gemeinsamer Abstimmung mit dem WWA Kronach und der Unteren Wasserbehörde folgende Festsetzungen für den Bebauungsplan als sinnvoll erachtet:

Das zukünftige Baugebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist hier mit oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Ebenso unterliegen die sickerwasserführenden Schichten stärkeren jahreszeitlichen Schwankungen mit Maximalwerten nach der Schneeschmelze im Frühjahr.

Den zukünftigen Grundstückseigentümern wird dringend empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten zu beauftragen. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden zu früheren Zeiten Fischteichanlagen betrieben, die dann aufgelassen und verfüllt wurden.

Weiterhin wird empfohlen, bei der Errichtung eines Kellergeschosses, bauliche Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (sog. Druckwasser als hochstehendes Grund- bzw. Schichtenwasser), z. B. in Form einer „weißen Wanne“ vorzunehmen.

Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist bei der Errichtung eines Kellergeschosses eine wasserrechtliche Zulassung (z. B. für das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser oder das Absenken von Grundwasser) erforderlich. Diese ist über das Landratsamt Coburg, Untere Wasserbehörde, einzuholen. Auf deren Erteilung besteht kein Rechtsanspruch.

Belange Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (s. Bebauungsplan unter Festsetzungen – Hinweise Denkmalschutz).

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Unabhängig davon wird den zukünftigen Grundstückseigentümern dringend empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten zu beauftragen. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden zu früheren Zeiten Fischteichanlagen betrieben, die dann aufgegeben und verfüllt wurden.

Sollte belastetes Material gefunden werden, ist nach folgendem Mustererlass vorzugehen:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt.

Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

Bezug über:

https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Grundstücksverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt. Die Veräußerung der Baugrundstücke wird über die zuständige Liegenschaftsabteilung der Stadt Neustadt b. Coburg erfolgen.

7. Geplante bauliche Nutzung

Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Baureferat/Stadtplanung übernommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Bauweise und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO (siehe Festsetzungen Bebauungsplan). Zulässig für das allgemeine Wohngebiet ist gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet ist in Bereich A und B aufgeteilt.

Bereich A

Einzelhausbebauung mit max. I+DG, wobei DG ein Vollgeschoss sein kann.

Dächer:

Die festgesetzten Dachformen sind das Satteldach (SD) und das Walmdach (WD). Für den Bereich A gilt eine Dachneigung für Hauptgebäude von 30-45 Grad.

Für den Bereich A werden Ziegel- oder Dachsteine in ortsüblicher Farbe, nicht glasiert oder glänzend vorgeschrieben.

Kniestöcke über 1,125 m werden ausgeschlossen. Dies gilt nicht bei Rücksprüngen in der Außenwand, deren Länge 1/3 der gesamten Wandlänge insgesamt nicht überschreitet. Dachauskragungen werden zur Ermittlung der Kniestöcke nicht herangezogen.

Weitere Festsetzungen hierzu können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Bereich B

Einzelhausbebauung mit I-II, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 17 BauNVO).

Dächer:

Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) und ausnahmsweise das Flachdach (FD).

Für den Bereich B gilt eine Dachneigung für Hauptgebäude von 20-45 Grad.

Für den Bereich B werden Ziegel- oder Dachsteine in ortsüblicher Farbe, nicht glasiert oder glänzend vorgeschrieben.

Bei zweigeschossiger Bebauung ist ein Kniestock unzulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen (gemessen über OK RFB-EG). Abweichend können auf Antrag Flachdachkonstruktionen für Hauptgebäude ausnahmsweise zugelassen werden.

Weitere Festsetzungen hierzu können den Bebauungsplan entnommen werden.

Baugestaltung

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen kleiner als 1/3 der gesamten Fassade sind zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade oder Sichtmauerwerk als Klinker- oder Backsteinfassade zugelassen werden. Gebäude mit Rundholzfassade sind unzulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

8. Ver- und EntsorgungEntwässerung

Die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das neue Baugebiet wird an das vorhandene Trennsystem in der Hermann-Steiner-Straße angeschlossen. Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt.

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb des Entwässerungsbereiches für die der Abwasseranlage Wildenheid (Baugebiet Reussenteiche) der Stadt Neustadt b. Coburg und ist damit mit der vorliegenden Erlaubnis des WWA Kronach für Wildenheid nicht erfasst. Die für das wasserrechtliche Verfahren erforderlichen Unterlagen werden durch ein (noch zu beauftragendes) Ingenieurbüro erstellt. Sobald die erforderlichen Unterlagen vorliegen, wird die Stadt Neustadt einen Antrag auf Einleitungsgenehmigung bei der Wasserrechtsbehörde stellen.

Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das Versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist innerhalb der Grenzen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) erlaubnisfrei. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Drainage zur Ableitung von Sickerwasser an den Regenwasserkanal ist zulässig. Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ und Nr. 11 „Entwässerung“ wird hingewiesen.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein offener Entwässerungsgraben (Entwässerungsmulde) errichtet (s. Schemaschnitt Bebauungsplan). Dieser dient als Ersatz für die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Wassergrabenhaltungsrechte einschließlich Nebenrechte, die ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt. Die Stadtwerke Neustadt GmbH wird die Wasserversorgung des Neubaugebietes vornehmen. Der Anschluss an das städtische Netz ist problemlos möglich.

Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von der Stadtwerke Neustadt GmbH mit Strom versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der Stadtwerke GmbH.

Die Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

Die Stadtwerke Neustadt sind für die Gasversorgung zuständig. Alle notwendigen Gasleitungen werden im Straßenraum verlegt, sodass jedes Grundstück mit Gas versorgt werden kann.

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Fernsehen, Internet und Telefon werden verlegt.

Derzeit befinden sich im Plangebiet keine Telekommunikationslinien, das ist der Stadt Neustadt bekannt. Um eine Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom sicherzustellen, wird die Deutsche Telekom gebeten, so schnell wie möglich eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet zu prüfen. Die zuständige Tiefbauabteilung wird sich mit der Telekom in Verbindung setzen und alles Notwendige abstimmen.

Die Nutzung von Sonnenenergie, anderen regenerativen Energien, Regenwasser, Kompostierung u. ä. sind wünschenswert.

Zur Nutzung von Regenwasser wird auf Folgendes hingewiesen:

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme von Anlagen, die keine Trinkwasserqualität haben und zusätzlich im Haushalt installiert werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt Coburg, Amt für Gesundheit) anzuzeigen.

9. Grünordnung

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert worden. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigeheftet.

10. Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt über die Hermann-Steiner-Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringerschließung. Der Ausbau der Ringerschließung erfolgt höhengleich, das heißt, dass das Niveau der zukünftigen Erschließungsstraße an das Höhenniveau der Hermann-Steiner-Straße angepasst wird. Der Straßenquerschnitt beträgt 5,80 m, davon sind 5,50 m reine Verkehrsfläche.

Das gesamte Gebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgängernetz ist vorgesehen.

11. Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer. Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das zukünftige Baugebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Als wasserwirtschaftliche Fachbehörde hat das WWA Kronach mit Schreiben vom 19.10.2018 bestätigt, dass es sich hier, entsprechend den Angaben der Stadt, um sogenanntes oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser handelt und nicht um Überschwemmungsbereiche oberirdischer Gewässer.

Siehe weitere Ausführungen zur Begründung unter Nr. 6 „Angaben zum Plangebiet, wassersensibler Bereich“ und zum Bebauungsplan unter Festsetzungen Nr. 8 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ und Nr. 11 „Entwässerung“.

12. Brand- und Katastrophenschutz

Der Ausbau der vorhandenen Straßen ist im Bereich des zukünftigen Baugebietes für ein zulässiges Gesamtgewicht von 40 t und damit auch für eine Achslast von 11,5 t ausgelegt. Die Fahrbahnbreite von 5,50 m ist für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausreichend. Die Mindestwerte der Einmündungsradien werden eingehalten. Damit wird auch Nr. 3 der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Rechnung getragen. Durch die ausreichende Fahrbahnbreite von 5,50 m sind Rettungseinsätze sichergestellt. Es werden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen, die den Einsatz der Rettungskräfte behindern können.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Neustadt GmbH sichergestellt. Die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Löschwassersicherstellung für das Baugebiet werden berücksichtigt. Im näheren Umfeld von ca. 208 m (Hermann-Steiner-Straße) befindet sich ein übergeordneter Hydrant mit einer Versorgungsleistung von 192 m³/h (vorgeschriebener Radius innerhalb 300 m).

Weiterhin befindet sich ein Hydrant im Kreuzungsbereich der Von-Kemmaten-Straße, ca. 70 m vom Baugebiet entfernt mit mind. 96 m³/h Löschwassermenge. Zur weiteren Löschwasserversorgung werden im überplanten Gebiet im Bereich der Erschließungsstraße zwei weitere Hydranten mit einem Abstand von ca. 100 m verbaut werden. Die jeweilige Leistung soll auch hier ca. 96 m³/h betragen. Es werden allerdings aus stadtplanerischen Erwägungen (keine öffentlichen Parkbereiche, keine öffentlichen Grünflächen entlang der Verkehrsfläche, geringe Größe des Baugebietes (18 Einfamilienhäuser) usw.) keine Überflurhydranten errichtet. Die vorgenannte Anzahl und Ausstattung der Hydranten, auch als Unterflurhydranten, wurde mit der Feuerwehr Neustadt abgestimmt und als ausreichend erachtet. Die vorgegebenen Regulatorien der VollzBekBayFwG sowie der DVGW W 405 werden demnach eingehalten.

Die Neustadter Feuerwehr wird grundsätzlich an allen Verfahren beteiligt und bindet, wo erforderlich, den Kreisbrandrat mit ein. Die Festlegung der vorgenannten Maßnahmen erfolgte im Benehmen mit der Feuerwehr Neustadt.

13. Vegetation

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich keinerlei Gehölzbestand.

14. Emissionen

Durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen hervorgerufene Emissionen sind von der Wohnnutzung hinzunehmen.

15. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die notwendigen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Neustadt voraussichtlich 2020 durchgeführt. Die Baugrundstücke sollen voraussichtlich 2020/2021 bebaut werden können.

Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage der jeweils gültigen Erschließungsbeitragssatzung auf die späteren Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 10.09.2018, geändert 11.09.2019

Schirmer
Architektin/Stadtplanerin
Dipl.-Ing.(FH)