

B E B A U U N G S P L A N
"SÜD II. Teil, Bauabschnitt a"

B E G R Ü N D U N G
z u m B e b a u u n g s p l a n

PLANSTAND: 25. Januar 1995
geändert: 29. Mai 1995



Aufgestellt:

Stadtbauamt
Neustadt bei Coburg
Schirmer Dipl.-Ing. (FH)

1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt bemüht sich seit einigen Jahren dem wachsenden Bauboom in dieser Region gerecht zu werden. Der öffentliche Druck vor allem im Bereich des sozialen Wohnungsbau ist immens. Die Stadt hat bereits durch die Ausweisung von neuen Baugebieten in den Ortsteilen reagiert. Hier wären zu nennen: "Reussenteiche", "Am Brändlein", "Bohläcker und Stadtäcker" (alle Rechtskräftig!) sowie die "Heidestraße" (im Verfahren).

Im innerstädtischen Bereich existieren momentan keinerlei Aufplanungen von Mehrfamilienhäusern, der Bedarf kann jedoch nicht über Baulückenerschließungen gedeckt werden. Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 16.01.95 beschlossen, dem dringenden Wohnraumbedarf in Neustadt Rechnung zu tragen und einer neuen Überplanung des Baugebietes "Süd II. Teil" zuzustimmen. Der neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Süd II. Teil, Bauabschnitt a" und dient der dringenden Wohnraumbeschaffung gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG.

Nachweis des vorhandenen Wohnraumbedarfs (Stand 12/94):

Einwohner: 16.682

Wohnungssuchende:

Stadt:	582
GWG:	<u>240</u>
	822
./. Doppelmeldungen ca.:	<u>144</u>
G e s a m t :	678
	===

Die Zahl derer, die sich bei verschiedenen anderen Bauträgern haben vormerken lassen, ist nicht bekannt.

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs (ca. 24 WE) gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG.

1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. (Rechtskraft am 23. Februar 1991)

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist eine Anzeige nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde nicht notwendig. Der Bebauungsplan "Süd II. Teil, BA a" wird zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs aufgestellt. Das Verfahren nach § 2 BauGB-MaßnahmenG wird angewendet.

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

Überregionale Planungen bestehen für das Gebiet "Süd II. Teil, BA a" nicht.

1.3 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem im BauGB-MaßnahmenG sowie im BauGB vorgeschriebenen Verfahren durchgeführt.

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes "Süd II. Teil, BA a" sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132 - 1 - I)
- das Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

2. Örtliche Gegebenheiten

Neustadt bei Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg, im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen, rund 13 km von Coburg entfernt. Neustadt gehört zum Regionalen Planungsverband Oberfranken-West und stellt ein mögliches Mittelzentrum (soll im Entwurf zum LEP bereits als Mittelzentrum vorgesehen sein) auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dar.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und kann bei Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als Mittelzentrum weiter an Bedeutung gewinnen. Durch die geographisch günstige Lage gewinnt Neustadt in Bezug auf attraktives Wohnen und günstiges Entfernungsverhältnis zu den Arbeitsplätzen, dem möglichen Oberzentrum Coburg, (soll im Entwurf zum LEP bereits als Oberzentrum ausgewiesen sein) aber auch zum 4 km entfernten Sonneberg, immer mehr an Bedeutung.

Neben Handel, Handwerk und Erholungseinrichtungen verfügt Neustadt auch über gute gewerbliche Arbeitsstätten (z. B. Firma Siemens, Firma Siecor).

Die Wohnbebauung von Neustadt besteht in der Regel aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden, im Innenstadtbereich finden sich drei- und teilweise auch viergeschossige Gebäude.

3. Beschaffenheit des Baugebietes

3.1 Lage

Das Baugebiet liegt im Zentrum der Stadt und wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Siemensstraße
- im Nordwesten durch die Austraße
- im Nordosten durch die südwestliche Grundstücksgrenze der FlNr. 2031
- im Südosten durch die Ostpreußenstraße

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 0,44 ha.

Davon sind: 0,40 ha bebaute Fläche (incl. Grünfläche)
0,04 ha Stellplatz und Straßenflächen

- MI (Mischgebiet nach § 6 BauNVO)	0,10 ha
- WA (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO)	<u>0,34 ha</u>
Gesamtfläche:	0,44 ha =====

3.2 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 humushaltige, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen.

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

Quell- und Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Die vorhandenen Gräben sind in der Lage, das auftretende Oberflächenwasser abzuleiten.

Vorgeschichtliche Baudenkmäler sind nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde zutage treten, so wird das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

Zum Baugebiet selbst:

Von der Topographie her handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände.

3.3 Grundstücksverhältnisse

Alle Flächen befinden sich in Privathand.

Die Stadt wird hier im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Flächen erwerben.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Stadtbauamt übernommen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO und § 6 BauNVO genutzt.

Nebenanlagen für Tierhaltung sind nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entsprechende Abstandsflächen sind nach BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten.

Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt:

- | | |
|----------------------------------|-----|
| - für das Mischgebiet: | 0,6 |
| - für das Allgemeine Wohngebiet: | 0,4 |

4.3 Bauweise

Für das MI-Gebiet sowie das WA-Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im MI- und WA-Gebiet dürfen max. zwei Geschosse + Dachgeschoß (II + DG) errichtet werden. Das Dachgeschoß kann auch als Vollgeschoß ausgebaut werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,75 m über der Straßenhöhe festgesetzt.

Im Bebauungsgebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45 Grad zulässig.

Die Einfriedungen dürfen max. 1 m nicht überschreiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens darf nur die unbedingt notwendige Fläche versiegelt werden. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist gesichert, sie erfolgt über das vorhandene Kanalsystem der angrenzenden Straßen (Mischsystem).

Die Abwasser- und Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet.

Der Hausmüll wird von der Stadt zur Müllverbrennungsanlage Coburg transportiert und dort entsorgt.

5.2 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von den Stadtwerken Neustadt (SWN) mit Strom versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der SWN.

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

Die Deutsche Telekom AG versorgt das Gebiet mit Fernsprecheinrichtungen. Es bestehen keine Schwierigkeiten für die Neuanbindung.

6. Eingrünung

6.1 Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke führt zur teilweisen Überbauung momentan gärtnerisch genutzter Flächen (Gartenbaubetrieb).

Das Gebiet weist keinerlei naturnahe Strukturen auf. Einer Bebauung im o.g. Sinne steht deshalb nichts entgegen. Die Bauträger sollten jedoch durch Ein- bzw. Durchgrünung das Wohnen attraktiver gestalten.

Als Pflanzungen sollen ausschließlich heimische Gehölze Verwendung finden, z. B. Eberesche, Linde, Esche, Eiche, Haselnuß, Ahorn, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn usw.

7. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Siemensstraße.

Im Baugebiet ist eine Erschließungsstraße für das dahinterliegende Gebiet "Süd II. Teil, BA b" vorgesehen. Die Nutzung der Straße ist als Tempo-30-Zone (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) festgelegt.

Die gesamte Straßenbreite beläuft sich auf 6,0 m.

Im Baugebiet sind keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten dienen den Anwohnern als Stellplätze.

Aufgestellt:

Neustadt bei Coburg, den 25.01.1995
Stadtbauamt

I. A.

Schirmer
Dipl.-Ing. (FH)