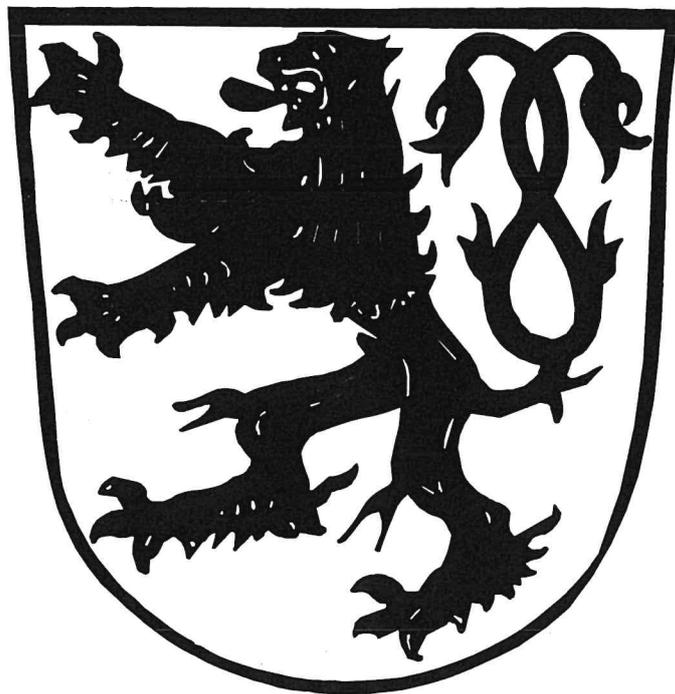


**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan**

**„Rödenauen, 1. Teil“**

**PLANSTAND: 20.04.1999**



**Aufgestellt:  
Stadtbauamt  
Neustadt b. Coburg  
Schirmer Dipl.-Ing. (FH)**

## 1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat für das Gebiet „Rödenauen, 1. Teil“ ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Durch Bekanntmachung am 24.10.1998 trat der Bebauungsplan in Kraft.

In Neustadt besteht derzeit eine geringe Nachfrage im Bereich des Mietwohnungsbaues. Im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser ist die Nachfrage ungebrochen. Um über Jahre brachliegende Grundstücke zu vermeiden, hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.03.1999 ein 1. qualifiziertes Bebauungsplanänderungsverfahren beschlossen.

Die Planänderung beinhaltet die Umplanung von Mietwohnungsbau zu Einfamilien- und Doppelhäusern, die Einarbeitung des Grundstücksvergabeplanes sowie die Änderung der Festsetzungen. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt für das Änderungsverfahren bestehen.

### 1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1997). Ein 13. qualifiziertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde durchgeführt, rechtswirksam am 15.08.1998.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Rödenauen, 1. Teil“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Im Regionalplan Oberfranken-West ist für diesen Bereich keine überregionale Planung festgehalten.

### 1.3 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

#### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung „Rödenauen, 1. Teil“ sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom **08.12.1986**/BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I).

#### 2. Örtliche Gegebenheiten

Neustadt b. 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 ist, vorbehaltlich der Übereinkunft mit dem Land Thüringen als Mittelzentrum auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und gewinnt weiter an Bedeutung bei der Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als gemeinsames Mittelzentrum Neustadt/Sonneberg. Durch die geographisch günstige Lage gewinnt Neustadt in Bezug auf attraktives Wohnen und günstiges Entfernungsverhältnis zu den Arbeitsplätzen, dem Oberzentrum Coburg, 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, usw.).

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

### 3. Beschaffenheit des Baugebietes

#### Lage und Größe

Das Baugebiet liegt im Stadtteil Wildenheid im Norden von Neustadt und beinhaltet folgende Grundstücke:

Gemarkung Neustadt: Fl.Nr. 1145/4, 1145/5, 1145, 1145/3, 1145/2, 1146, 1147, 1172, 1174, 1175, 1176, 1150, 1149, 1148, 1173, 1185, Teilflächen aus Fl.Nr.: 1152, 1184, 1183, 1182, 1181, 1154, 1158, 1159, 1160, 1157, 727

Gemarkung Wildenheid: Fl.Nr. 184/1, 184/2, 184/3, 184, 183, 182, 181, 188/2, 188, 187, 186, 187/1, Teilflächen aus Fl.Nr.: 180/2, 180, 179, 175, 185/2.

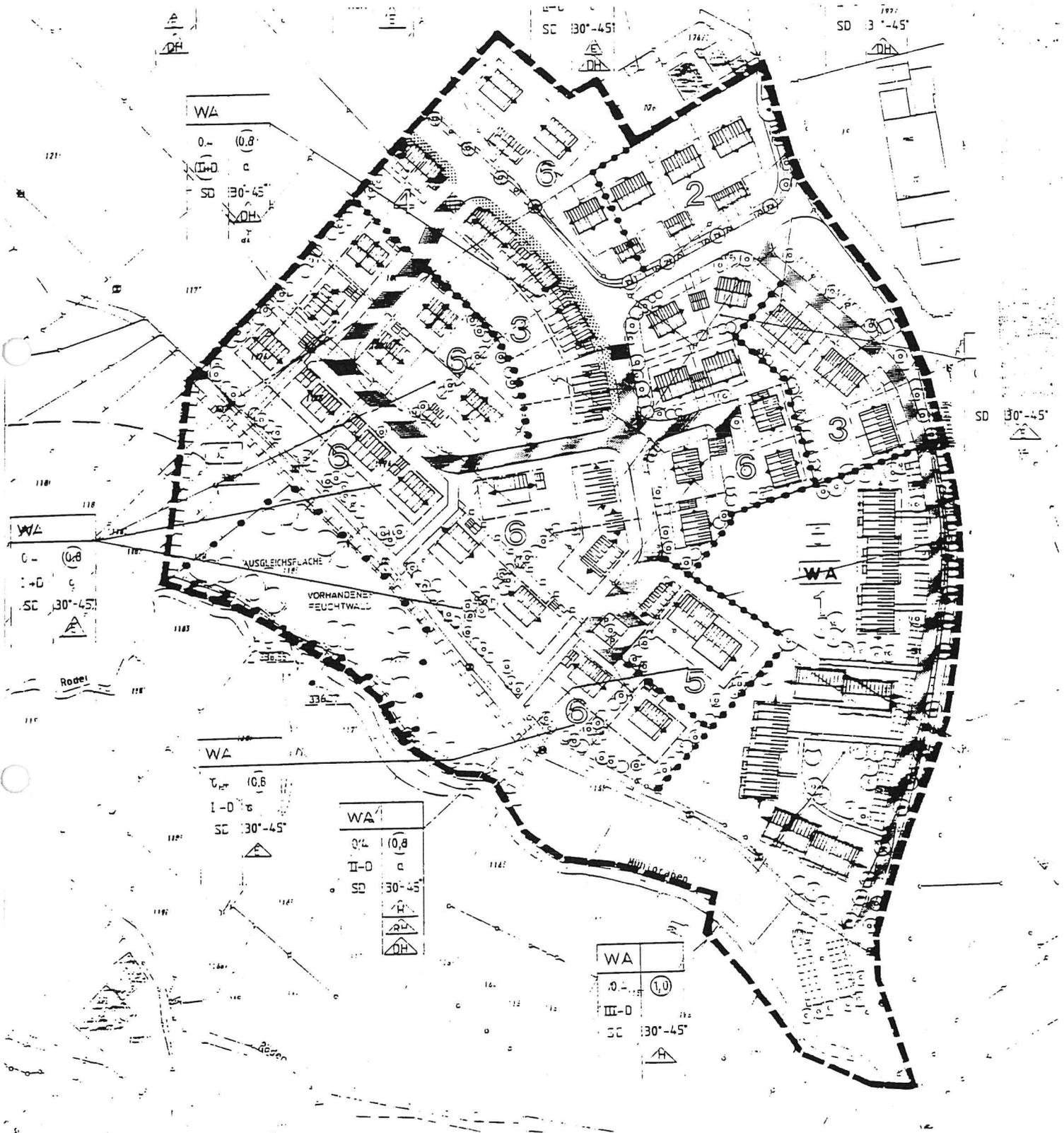
Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 6,6 ha.

Davon sind: 4,45 ha bebaute Fläche (incl. privater Grünflächen)

0,9 ha Straßenfläche

1,25 ha Grünflächen als Ausgleichsflächen

# Baugebiet „Rödenauen, 1. Teil“ Lageplan



### 3.1 **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 Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.

Die Errosionsanfälligkeit 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.

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 leicht, zur Röden hin abfallendes, Gelände.

### 3.2 **Grundstücksverhältnisse**

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil in städtischer Hand.

## 4. **Geplante bauliche Nutzung**

### 4.1 **Planungskonzeption**

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

### 4.2 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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

#### 4.3 **Bauweise und Gestaltung**

Für das Wohngebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, in Teilbereichen die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit max. 70 cm über der fertigen Straßenhöhe festgesetzt.

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

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

### 5. **Ver- und Entsorgung**

#### 5.1 **Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eventuelle Drainleitungen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist nachzuweisen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Drainage zur Ableitung von Sickerwasser ist zulässig. Die Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet; sondern versickert, sowie gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

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

#### 5.2 **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt.

#### 5.3 **Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Neustadt wird von der Stadtwerke 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, so daß jedes Grundstück mit Gas versorgt werden kann.

Die Anbindung an Fernsprecheinrichtungen der Deutschen Telekom ist gegeben.

Die Nutzung von regenerativen Energien, Regenwassernutzung, Kompostierung u.ä. sind wünschenswert.

## 6. Eingrünung

### 6.1 Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes für Wohnzwecke führt zu einer teilweisen Überbauung bisher nicht bebauter Flächen. Das Gebiet ist zur Zeit teilweise landwirtschaftlich als Ackerland bzw. Wiese genutzt. Das Gebiet selbst weist jedoch keinerlei naturnahe Strukturen auf. Kleinstrukturen sowie Einzelbäume oder Strauchgruppen sind nur vereinzelt vorhanden.

Die Fläche bietet sich daher für eine Bebauung an, ohne daß von einem schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft gesprochen werden muß. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauflächen stellt somit keinen erheblichen Eingriff in die Natur dar.

Pro Grundstück sollte im Vorgartenbereich ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Entsprechend der nachfolgenden Liste: Zierkirsche, Hochstamm-Zierapfel, eßbare Eberesche, Kugelhorn, Kugelrubienien, Rotdorn-Hochstamm, Blumenesche, kleinkronige Linden.

Die Anpflanzung einer Vogelschutzhecke zur Rödenaue hin mit heimischen Gehölzen wird vorgeschrieben, z.B. Eberesche, Eiche, Linde, Esche, Buche, Ahorn, Haselnuß, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn, u.s.w..

## 7. Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Heidestraße und soll später an die Breslauer Straße angeschlossen werden. Die Straße wird einseitig mit einem Gehweg und einem Park- und Grünstreifen versehen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer und eine Schleife.

Das gesamte Gebiet wird als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgänger-Netz ist vorgesehen.

8. **Sicherstellung und Kosten der Erschließung**

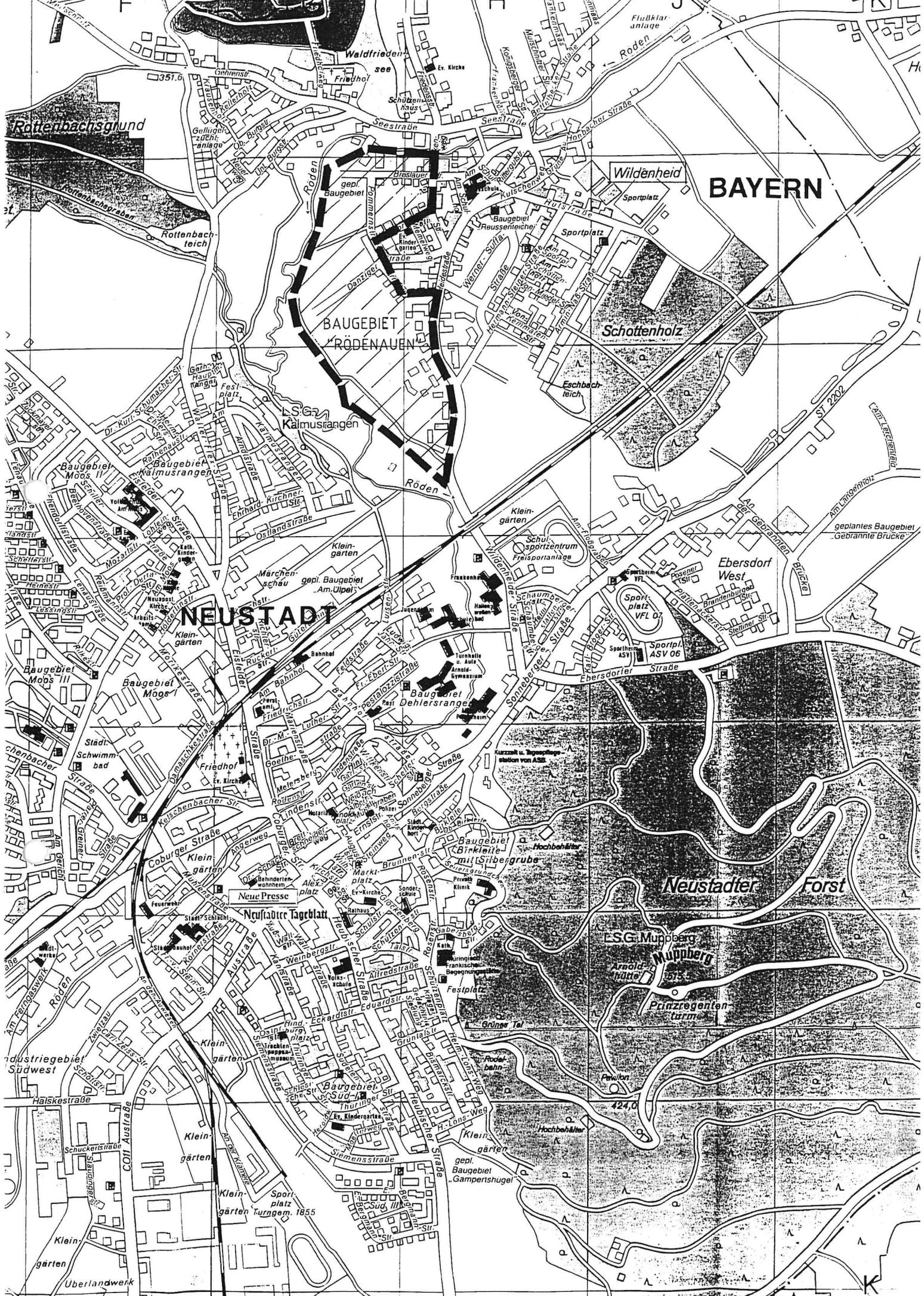
Die Stadt Neustadt b. Coburg erschließt derzeit das Baugebiet. Für das gesamte Baugebiet Rödenauen ist eine abschnittsweise Erschließung vorgesehen. Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage der jeweils gültigen Erschließungsbeitragssatzung auf die späteren Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:  
Neustadt b. Coburg, den 20.04.1999  
Stadtbauamt

I.A.



Schirmer  
Dipl. Ing. (FH)



BAYERN

BAUGEBIET RÖDENAUEN

NEUSTADT

Neustadter Forst

Muppberg

Prinzregenten-turm

Rottenbachsgrund

Wildenheid

Schattenholz

Kalmusrangen

Röden

Ebersdorf West

Baugebiet Mös III

Baugebiet Mös II

Baugebiet Mös I

Industriegebiet Südwest

Klein-gärten

Sportplatz Turngem. 1855

ESG Muppberg

Arnold-hütte

Grünsee

Fabrik

424.0

Hochbehälter

Klein-gärten

gepl. Baugebiet „Gampersnigel“

424.0

Hochbehälter

Klein-gärten

424.0