

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Rödenauen, 5. Teil“

PLANSTAND: 25.08.1999
geändert am 12.07.2000
geändert am 06.11.2000



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

1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich als Ziel gesetzt, Bauplätze für Bauwillige jederzeit anbieten zu können.

Die Grundstücke der Baugebiete „Rödenauen, 1. Teil“ und „Rödenauen, 2. Teil“ sind zum Großteil vergeben. Um vorausschauend den weiteren Bedarf gerecht zu werden, ist deshalb im Stadtrat am 19.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rödenauen, 5. Teil“ beschlossen worden.

Die Stadt Neustadt hat auf Grund der gegebenen Situation festgelegt, den 3. und 4. Teilabschnitt Rödenauen zurückzustellen. Durch das Vorziehen des Bebauungsplanes „Rödenauen, 5. Teil“ kann der seit Jahren angestrebte Ausbau der vorhandenen Breslauer Straße realisiert werden. Für wesentliche Teile innerhalb des Geltungsbereiches wurde bereits 1995 ein Bebauungsplan „Ernstwinkel“ aufgestellt. Die Bürger wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt.

1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

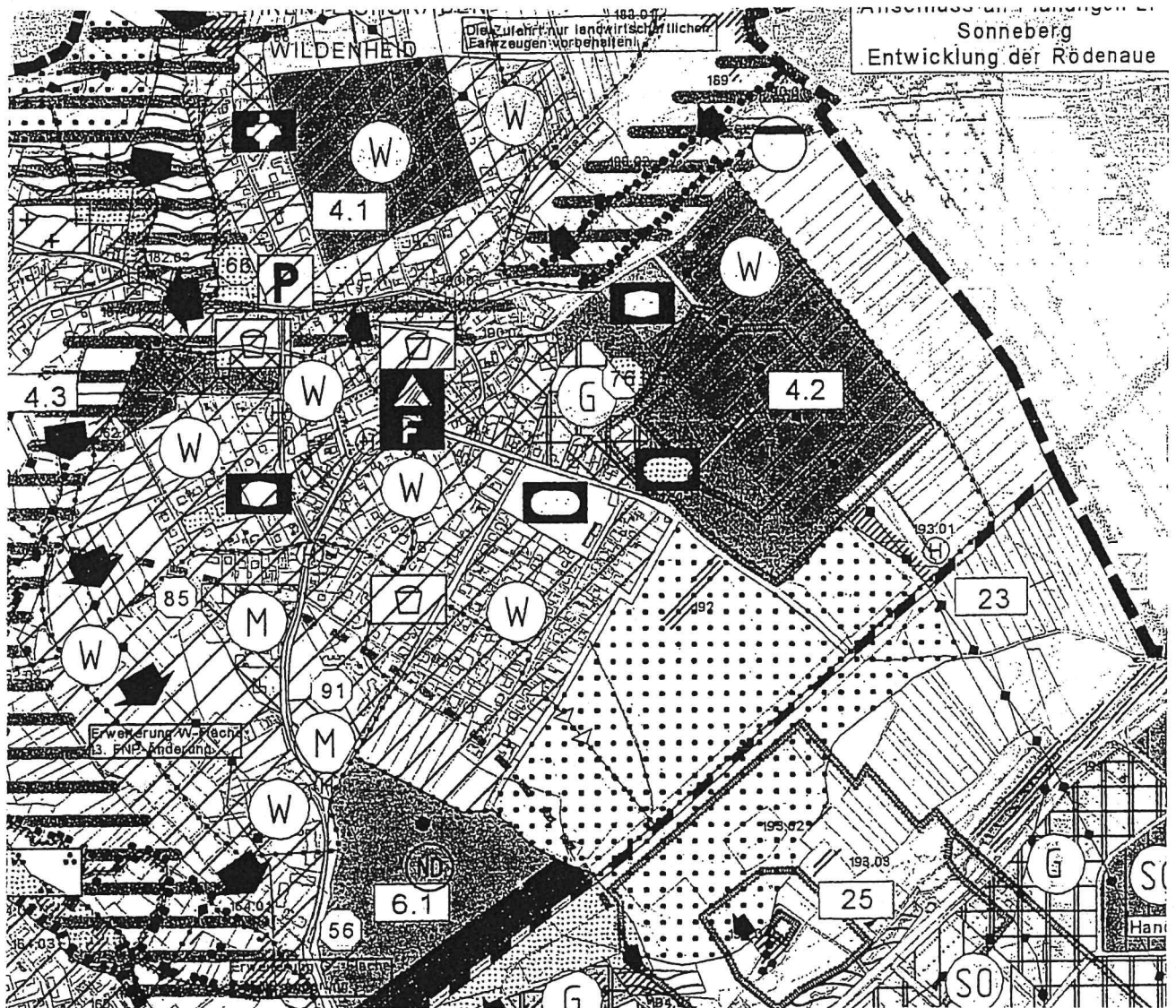
Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1997). Ein 13. qualifiziertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren für den Gesamtbereich Rödenauen wurde durchgeführt, rechtswirksam am 15.08.1998. Dieses beinhaltet jedoch nicht diesen Bereich. Im 14. qualifizierten Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist das gesamte Areal mit aufgenommen worden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Überarbeitung im 14. Änderungsverfahren wird das o. g. Areal als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan „Rödenauen 5. Teil“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren durchgeführt.

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.



4.3 Darstellung von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche im Bereich Rödenauen

Bauflächendarstellung gemäß des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rödenauen, 5. Teil“

Gemäß den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rödenauen, 5. Teil“ wird ein ca. 0,3 ha großes, bisher als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz dargestelltes Gebiet nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Rödenauen, 5. Teil“ ca. 0,3 ha bisher als Landwirtschaftsfläche und ca. 0,8 ha bisher als Wohnbaufläche dargestellte Gebiete nunmehr als gemischte Baufläche dargestellt. Außerdem wird die bisher im Südwesten des Plangebiets dargestellte Spielplatzfläche nunmehr weiter nordöstlich dargestellt; die bisherige Bolzplatzfläche entfällt aus den Darstellungen.

Erschließung über Breslauer Straße

Das Gelände fällt nach Nordwesten zur Röden hin leicht ab und kann über die Breslauer Straße erschlossen werden. Die Wasserversorgung ist gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die städtische Kläranlage, wobei die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten ist.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Rödenauen, 5. Teil“ sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137).
- 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).

1.5 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. Die Stadt Neustadt b. Coburg genießt den Status einer Sonderstellung, sie ist im Landesentwicklungsplan als ein gemeinsames, länderübergreifendes Mittelzentrum Neustadt / Sonneberg ausgewiesen, oberzentrale Funktionen werden derzeit durch die Landesregierung geprüft.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und gewinnt 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 und dem Mittelzentrum Sonneberg, immer mehr an Bedeutung.

Neben Handel, Handwerk und Erholungseinrichtungen verfügt Neustadt auch über gute gewerbliche Arbeitsstätten, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe (z. B. Elektrotechnik, Spielwarenbranche, Kunststoff verarbeitende Betriebe, Papier verarbeitende Betriebe, Glas verarbeitende Betriebe, Glasfaserindustrie, 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.

2. Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage und Größe

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

Teilfläche der FINr. 169/7, Teilfläche der FINr. 169/6, Teilfläche 169/5, Teilfläche 169/4, Teilfläche 169/3, Teilfläche der FINr. 169/2, FINr. 165/215, FINr. 168/9, FINr. 168/10, FINr. 168/11, Teilfläche der FINr. 168/12, Teilfläche der FINr. 165/15, Teilfläche der FINr. 165/14, Teilfläche der FINr. 165/42, Teilfläche der FINr. 165/43, Teilfläche der FINr. 165/8, Teilfläche der FINr. 165/23, Teilfläche der FINr. 165/6, Teilfläche der FINr. 165/5, FINr. 168/17, FINr. 168/33, Teilfläche der FINr. 168/5, FINr. 168/21, Teilfläche der FINr. 168/7 und FINr. 168/8.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 3,09 ha.

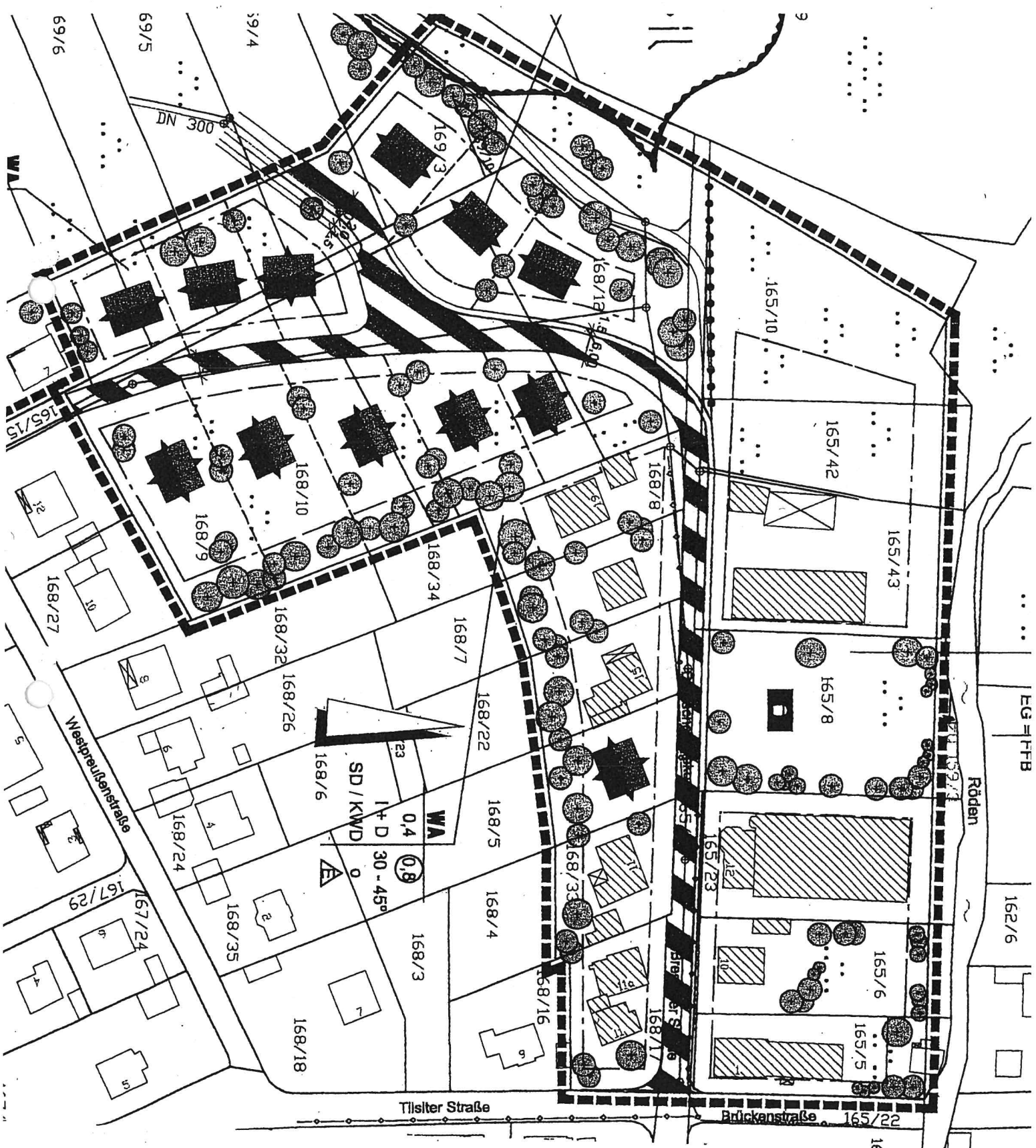
Davon sind 1,51 ha Wohnbaufläche (incl. privater Grünflächen)

0,31 ha Verkehrsfläche

1,07 ha Mischgebiet

0,20 ha Spielplatz

Baugebiet „Rödenauen, 5. Teil“ Lageplan



2.2 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 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 zu Tage 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.

2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil in privater Hand.

3. Geplante bauliche Nutzung

3.1 Planungskonzeption

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

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

3.3 Bauweise und Gestaltung

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Grundwasser zu rechnen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 70 cm über der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales. Bei der Entwässerung tieferliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

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

Traufhöhe

Die Traufhöhe (gemessen an der Abtropfkante der Dacheindeckung) wird auf max. 3,35 m über Erdgeschossfußboden festgelegt. Die Kniestockhöhe wird mit max. 1,125 m festgesetzt.

Dachform

Satteldach, Krüppelwalmdach, ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

Dachneigung

30° - 45°

Dachdeckung

Ziegel der Dachsteine in ortsüblichen Farben.

Baugestaltung

Für den gesamten Bereich 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.

Die Überschwemmungsbereiche sind frei zu halten von Bebauung, Auffüllungen, Einfriedungen etc.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Für das Gebiet „Rödenauen, 5. Teil“ - Breslauer Straße, existiert bereits ein Mischwasserkanal. Die vorhandene Bebauung ist daran angeschlossen. Für den Bereich des Mischsystems muss für den gesamten Stadtteil Wildenheid das vorhandene Regenüberlaufbecken (RÜB) nach den neuesten wasserrechtlichen Gesichtspunkten vergrößert bzw. erweitert werden.

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. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Dränage zur Ableitung von Sickerwasser ist zulässig. Eine separate Dränageleitung wird zur Ableitung der Sickerwässer verlegt.

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

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt.

4.3 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, 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. ist wünschenswert.

5. Eingrünung

5.1 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.

Das Baugebiet umfasst 3,09 ha, davon sind 1,79 ha Bestand. Der neu ausgewiesene Teil umfasst eine Fläche von 1,3 ha inklusive Grün- und Verkehrsflächen. Die Bebauung des Bebauungsplanes weist eine sehr lockere Bebauung auf. Die Grundstücke sind relativ groß gefasst (ca. 900 qm und größer). Pro Grundstück sollte im Vorgartenbereich ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden, entsprechend der nachfolgenden Liste: Zierkirsche, Hochstamm-Zierapfel, essbare Eberesche, Kugelhorn, Kugelrubinien, Rotdorn-Hochstamm, Blumenesche, kleinkronige Linden. Die Stadt Neustadt stellt die Laubbäume den Bürgerinnen und Bürgern kostenlos zur Verfügung. Weiter ist die Anpflanzung einer Vogelschutzhecke zur Rödenaue hin mit heimischen Gehölzen vorgeschrieben, z.B. Eberesche, Eiche, Linde, Esche, Buche, Ahorn, Haselnuss, Schlehe, Hagebutte, Weißdorn, u.s.w. Auch hier stellt die Stadt Neustadt die Pflanzen kostenlos zur Verfügung. Die Stadt Neustadt hat im Rahmen der Landesgartenschau viele Maßnahmen für die Natur und Landschaft durchgeführt, die Renaturierung der Röden sowie die Überarbeitung des Landschaftsplanes, so dass ein weiterer Aufwand nicht gerechtfertigt erscheint.

6. Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die Heidestraße und die Breslauer Straße. Eine geschlossene Erschließung ist erst nach der Aufstellung der Teilabschnitte 3 und 4 möglich. Die Straße wird einseitig mit einem Gehweg und einem Park- und Grünstreifen versehen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über Stichstraßen mit Wendehämmer und Schleifensystemen.

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

7. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat den ersten Bauabschnitt „Rödenauen, 1. Teil“ bereits erschlossen. Die Erschließung des zweiten Bauabschnittes „Rödenauen, 2. Teil“ erfolgt derzeit. Die Erschließung des fünften Bauabschnittes „Rödenauen, 5. Teil“ erfolgt im Jahre 2000/2001.

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

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 25.08.1999, geändert am 12.07.2000, geändert am 06.11.2000

Stadtbauamt

I.A.



Schirmer
Dipl. Ing. (FH)