

## **BEGRÜNDUNG**

zur

### **1. Bebauungsplan- und Grünordnungsplan-Änderung Nr. 1/92 „Ehemalige Passchendaale Kaserne“**

**Gemeinde Dörfles-Esbach  
Landkreis Coburg**

Stand Vorentwurf: 14.09.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	4
1.3	Verfahrensschritte	7
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	7
<b>2</b>	<b>ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES</b>	<b>8</b>
3.1	Abgrenzung des Planungsgebietes	8
3.2	Grundstücksverhältnisse	9
3.3	Baugrund	9
<b>4</b>	<b>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Höhenlage der baulichen Anlagen	12
4.4	Bauweise – bauliche Gestaltung	13
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.6	Nebenanlagen und Versorgungsleitungen	14
4.7	Schutz von Klima, Boden und Wasser	14
4.8	Energiebereitstellung, auch regenerativ	16
4.9	Ausschluss von Steingärten und -schüttungen	16
4.10	Sonstige Festsetzungen und Hinweise	16
4.11	Flächenaufteilung	18
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>20</b>
6.1	Verkehr	20
6.2	Wasserversorgung	20
6.3	Abwasserbeseitigung	21
6.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	21
<b>7</b>	<b>MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE</b>	<b>21</b>
7.1	Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung	21
7.2	Einwirkungen auf das Baugebiet	21
<b>8</b>	<b>SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>22</b>

## **Anhang**

## **1 PLANUNGSVERLAUF**

### **1.1 Veranlassung zur Planung**

Die Gemeinde Dörfles-Esbach hat mit Beschluss des Gemeinderates am 20.10.1994 den Bebauungsplan „Ehemalige Passchendaale Kaserne – 1/1992“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.05.1995 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft.

In den darauffolgenden Jahren wurden erste Maßnahmen des Rechtsplanes umgesetzt. Dabei erfolgte sowohl die Sanierung und Ertüchtigung bestehender Bausubstanz als auch der Neubau von Gebäuden im Bereich der Ostseite des ehemaligen Exerzierplatzes Am Kasernenplatz, südlich der Passchendaalestraße. Veränderungen der materiellen, immobilienwirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen führten im Weiteren zum Aussetzen der Umsetzungsmaßnahmen.

Zu Beginn des Jahres 2020 bat die zuständige Grundstückseigentümerin, die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH, kurz WBG, um die Anpassung der seinerzeitigen Planungsansätze und -ziele vor dem Hintergrund dringend benötigtem und vor allem bezahlbarem Wohnraum. Gerade unter den aktuellen Bedingungen war eine wirtschaftliche Umsetzung der bisher fixierten Planungsinhalte nicht mehr gegeben. Die Bestandsimmobilien wiesen aufgrund ihrer eigentlichen Nutzungsausrichtung als Kaserne keine vernünftigen Rahmenbedingungen mehr, zeitgemäßen Geschosswohnungsbau umsetzen zu können. Somit war die Entscheidung gefallen, sich von den Bestandsgebäuden sukzessiv zu trennen und auf neue städtebauliche und architektonische Strukturen zu setzen.

Mit dem planerischen Instrument eines städtebaulichen Rahmenplanes wurden sodann Zielüberlegungen aufgestellt und mit den politisch Verantwortlichen intensiv diskutiert. Im Ergebnis wurde die Variante 6 als neue Zielvorgabe fixiert (siehe nachstehende Abbildung).



Abb.: Variante 6 Städtebaulicher Rahmenplan 2020

Auf Grundlage dieser vom Gemeinderat zusammen mit der WBG fixierten Variante des Städtebaulichen Rahmenplanes erfolgte am 12.08.2021 der Aufstellungsbeschluss zur hier aufliegenden 1. Bebauungsplan-Änderung für einen ersten Abschnitt nördlich der Passchendaale Straße.

Mit der Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg beauftragt.

## 1.2 Abstimmung auf andere Planungen

# Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 04.04.2006 als Wohnbaufläche mit Baumerhaltungen ausgewiesen.

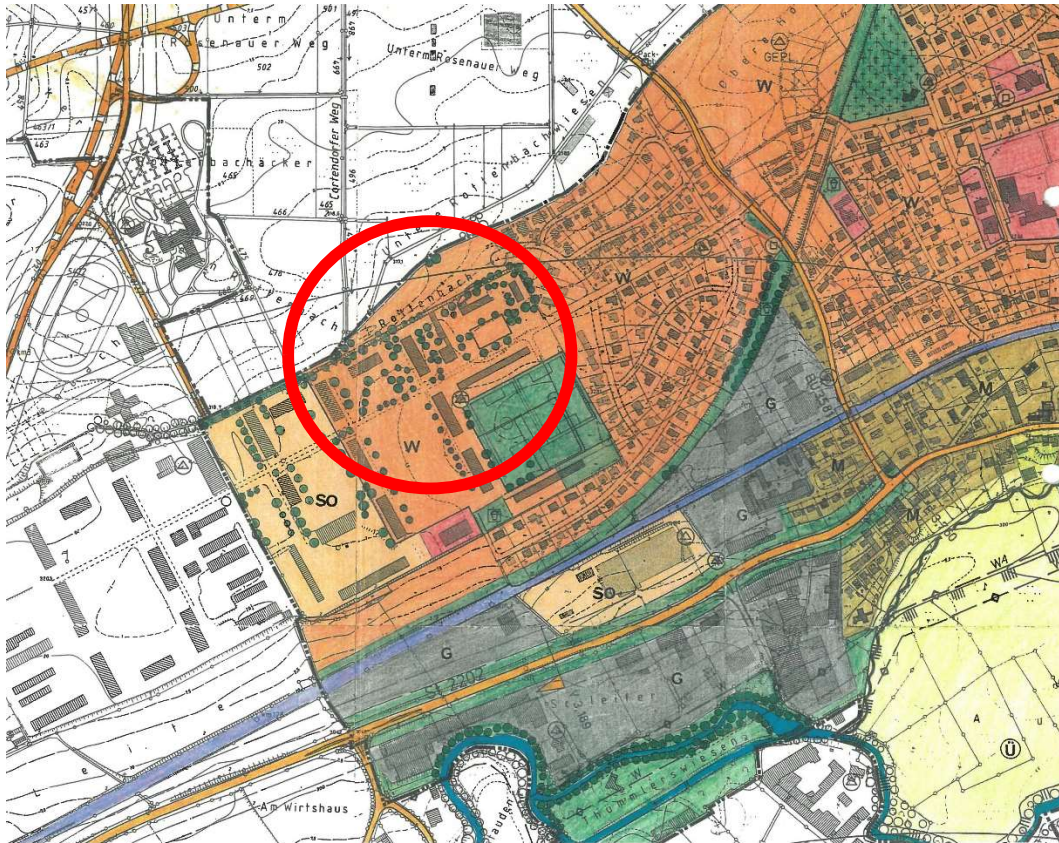


Abb.: Auszug rechtswirksamer FNP-LSP Roter Kreis: Lage Plangebiet

Eine Korrektur der grundsätzlichen Planaussagen ist nicht angezeigt.

#### Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlasten aus dem ehemaligen Galvanik Alumeta Betrieb auf Flächen nördlich der Passchendaele Straße im Abschnitt der östlichen der beiden Ringstraßenerschließungen (siehe Anhang 1 – Übersichtslageplan).

Die konkreten Untersuchungstatbestände sind den Unterlagen des Sanierungsberichtes Dr. Liebermann, Sonneberg, zum Plangebiet W2 für das Sanierungsjahr 2022 (siehe Anhang 2) zu entnehmen. Aktuell werden monatliche Untersuchungen durchgeführt, bei Anzeichen von Verschlechterung einer Situation erfolgen diese sogar 14-tägig. Dann erfolgt eine direkte Kontaktaufnahme auch der Aufsichtsbehörde. Jährlich gibt es einen Untersuchungsbericht.

Es handelt sich bei der Altlast um schädliche Bodenverunreinigungen mit Chromat und leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW).

Seit November 2006 wird das kontaminierte Grundwasser, welches aus einem Entnahmeschacht gefördert wird, über eine Sanierungsanlage II mit nullwertigem Eisenschlamm geführt und gereinigt der Vorflut zugeleitet.

Die Sanierung ist weiterzubetreiben und unterliegt engmaschigen Kontrollen sowohl des Gutachterbüros als auch der staatlichen Behörden. Bei den LHKW-Werten ist eine konstante Abnahme zu verzeichnen, die aktuell weit unter den zulässigen Grenzwerten liegt. Bei den Chromwerten konnte im Ergebnis für 2022 eine stetig abnehmende Konzentration von Chromat festgestellt werden, wobei der Wert über dem des Vorjahres lag.

Die Aufsichtsbehörde hat einer Überbauung der Fläche ohne signifikantem Bodeneingriff und unter Erhalt der Grundwassermessstellen (außer GWM 4, da rückgebaut) zugestimmt.

Im Bebauungsplan wird daher die betreffende Fläche entsprechend gekennzeichnet und festgesetzt, dass hier kein signifikanter Eingriff in den Bestandsboden, also ausschließlich nur Abtrag des Oberbodens, zulässig ist. Jeglicher Eingriff in tiefere Bodenschichten ist unzulässig. Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den betreffenden Flächen wird zwecks des hier gefundenen *modus vivendi* (gemeint ist das gewollte Ausspülen der Schadstoffe im Grundwasser und deren kontrollierte Separierung durch Wasserzufuhr sowie Abzug und Reinigung) ausdrücklich gewünscht. Eine Gefahr für Leib und Leben ist bei sachgerechtem Umgang und der Beachtung der Vorgaben ausgeschlossen.

#### Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Baugebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes, bekannte Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen, jedoch grenzt am nördlichen Teilbereich gemäß BayernAtlas der wassersensible Bereich des Rottenbaches an. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es mit einer unbekannten statistischen Wahrscheinlichkeit zu Überschwemmungen oder bei denen es zu hohen und/oder wechselnden Grundwasserständen 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 die 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.

Direkte Auswirkungen auf das Plangebiet werden aufgrund der stark ausgebildeten Geländekante von dem ehemaligen Kasernenareal zum Talgrund mit Höhenunterschieden von ca. 2,0 bis 3,0 m nicht gesehen.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließende Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Im Plangebiet verlaufen etliche bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Leitungen der zentralen Wärmeversorgung, betrieben von den Städtischen Überlandwerken Coburg – SÜC.

Weiterer Abstimmungsbedarf wird nicht gesehen.



### 1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

12.08.2021	Aufstellungsbeschluss
14.09.2023	Zustimmende Kenntnisnahme Vorentwurf
17.10.2023	ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
19.10.2023 - 20.11.2023	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
19.10.2023 - 20.11.2023	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
	Billigungsbeschluss
	ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
	Öffentliche Auslegung
	Beratung der Anregungen im Gemeinderat
	Satzungsbeschluss
	ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung

### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Verfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).

## 2 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN

Die Gemeinde Dörfles-Esbach befindet sich, regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft, auf der Entwicklungsachse Coburg-Rödental-Neustadt-Sonneberg, nordöstlich von Coburg gelegen und bildet mit dem Nachbarort Lautertal eine sogenannte Zentrale Doppelgemeinde.

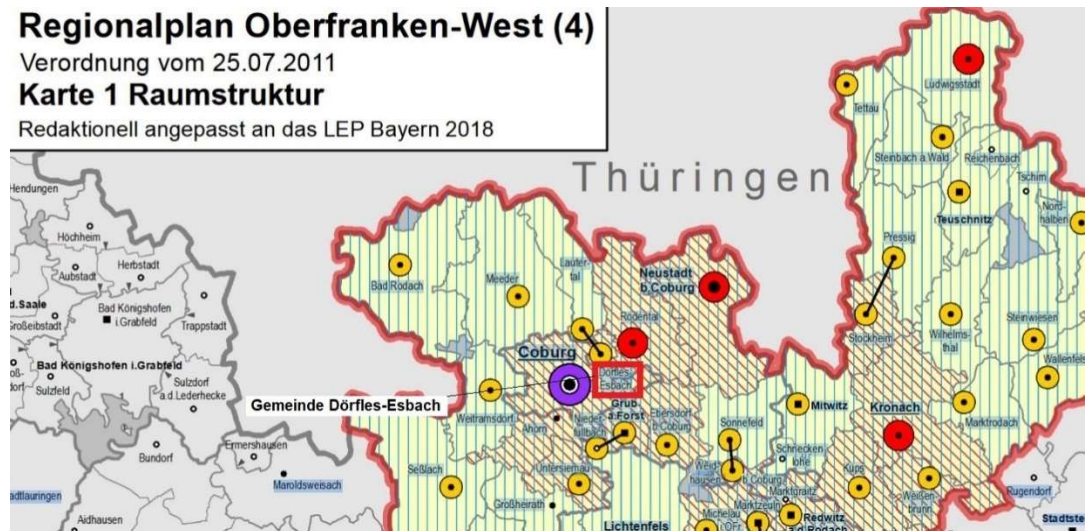


Abb.: Auszug Regionalplan Oberfranken-West – Raumstruktur; Lage Gemeinde (Rotes Rechteck)

Dörfles-Esbach liegt ca. 4,0 km nordöstlich der Stadt Coburg (Oberzentrum und kreisfreie Stadt). Die Gemeinde liegt am nördlichen Hang des Talraumes der Itz und grenzt Richtung Westen, Süden und Norden an das Stadtgebiet der Stadt Coburg bzw. der Gemeinde Lautertal sowie östlich, lediglich durch die Verkehrsachsen Bundesautobahn BAB A73 und die Schnellfahrstrecke Bamberg-Erfurt (München-Berlin) getrennt, an das Gebiet der Stadt Rödentel an.

Der Siedlungsraum kann als dicht bebaut und intensiv genutzt bezeichnet werden.

Über die die Kreisstraße CO 29 und Bundesautobahn BAB A 73 ist die Gemeinde Dörfles-Esbach an die Hauptverkehrswege optimal angebunden. Dörfles-Esbach verfügt über einen Systemhalt der Deutschen Bahn mit Regionalverkehrsanbindung.

Das geplante Baugebiet befindet sich auf einer leichten Plateau-Lage unmittelbar nördlich der Bahntrasse, welches im Zuge der Errichtung der Kasernenanlagen für das Infanterieregiment Nr. 95 in den Jahren 1936 bis 1938 errichtet wurde. Diese Kaserne war die letzte dort errichtete Anlage dieser Art in einer Kette von vier Kasernen, die seit 1850 nördlich und südlich der Bahnstrecke errichtet wurden.

Das Gelände ist leicht süd-exponiert an der Nahtstelle zu den aktuellen Entwicklungsflächen der Stadt Coburg für einen neuen Klinikstandort einschließlich einer neu geplanten Verkehrsachse von der Coburger Straße (Kr CO 29) im Süden zur Lauterer Höhe im Norden.

### 3 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 3.1 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung „Ehemalige Passchendaale Kaserne“ wird wie folgt umgrenzt:



- Im Norden: durch die Flur-Nrn. 308, Gemarkung Dörfles b. Coburg und 5473, Gemarkung Coburg
- Im Osten: durch die Fl.-Nrn. Gem. 308/21, 310, 308/95 und 308/156, Gemarkung Dörfles b. Coburg
- Im Süden: durch die Fl.-Nrn. 309/8, 309/9, 309/30, 309/32, 309/35, 309/36 und Teile der Fl.-Nr. 309/15 Gemarkung Dörfles b. Coburg
- Im Westen: durch die Flur-Nr. 309/1 der Gemarkung Dörfles b. Coburg

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke mit einer Fläche von ca. 4,16 ha:

Flur-Nrn. 309/14, 309/16, 309/19, 309/20, 309/21, 309/22, 309/23, 309/24, 309/25, 309/26, 309/42, 309/43, 309/44, 309/45 und 309/46 sowie Teile der Fl.-Nr. 309/15, alle Gemarkung Dörfles b. Coburg.

### **3.2 Grundstücksverhältnisse**

Sämtliche betroffenen Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen, befinden sich in Privateigentum.

### **3.3 Baugrund**

Der Baugrund ist hinlänglich durch bereits durchgeführte Baumaßnahmen bekannt. Negative Erfahrungen liegen weder der Gemeinde noch dem Eigentümer vor. Auf diese Erfahrungen wird aufgebaut.

Auf Teilen der Fl.-Nrn. 309/16, 309/22, 309/23 und 309/42-309/46 befinden sich Altlasten. Diese werden seit geraumer Zeit umfangreich saniert. Die Sanierungsmaßnahmen werden fortgesetzt. Nach derzeitigem Stand der Untersuchungen sind akute Gesundheitsgefährdungen Dritter ausgeschlossen, gleichwohl kann der Boden in diesem Bereich nicht als altlastenfrei bezeichnet werden. Im Bebauungsplan zeigt ein entsprechendes Planzeichen die Grenze der Verunreinigung mit der Maßgabe, dass hier keine tiefbautechnischen Maßnahmen wie Kellerbau etc. zulässig sind. Auf die Ausführungen in Punkt 1.2 dieser Begründung wird hingewiesen. Eine Gefahr für Leib und Leben ist bei sachgerechtem Umgang und der Beachtung der Vorgaben ausgeschlossen.

## **4 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet bleibt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 2 - 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden auf Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da sie nicht dem gewünschten Gebietscharakter entsprechen.

### Plan-Veränderungen gegenüber bisherigem Satzungsstand

Der rechtswirksame Bebauungsplan hat einen erheblich größeren Umfang und überplante den gesamten Kasernenbereich um die Passchendaele Straße. Das hier plangegenständliche Änderungsgebiet umfasst lediglich 4,16 ha und ist weitestgehend auf den Bereich nördlich der Passchendaele Straße beschränkt (siehe nachfolgende Abbildung).

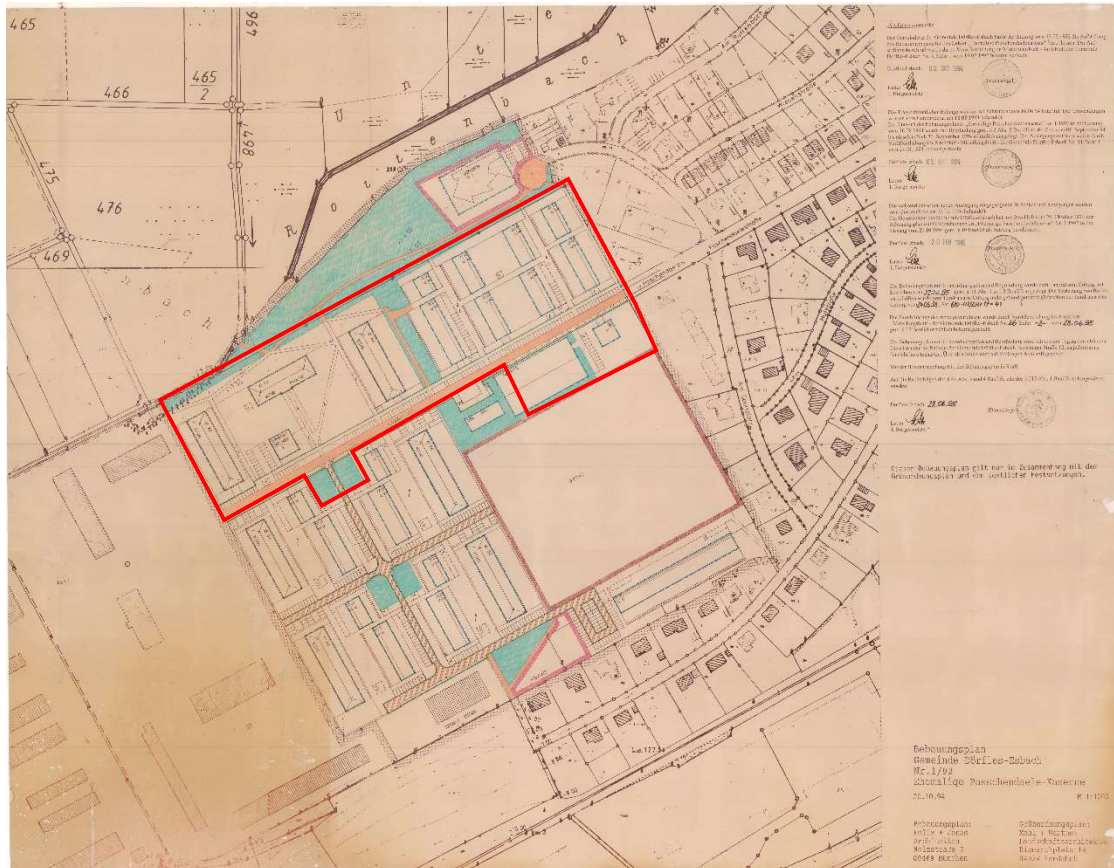


Abb: Darstellung BBP „Ehemalige Passchendaele Kaserne – 1/92“ vom 20.10.1994  
(Roteintrag Geltungsbereich aufliegende 1. BBP-Änderung)

Grundlegend beibehalten wird das Planungsziel Geschosswohnungsbau innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Im Unterschied zur bisherigen Planung wird nun eine neue Bebauungsform unter Erhalt der Passchendaele Straße als Haupteerschließungsanlage gewählt, die eine, den heutigen Zeitvorstellungen entsprechende, Architektursprache bedienen kann, einen gewissen Grad der Verdichtung aufweist, sowie ökologische und ökonomische Vorgaben berücksichtigt. Auf den Erhalt alter Bausubstanz wird zugunsten einer modernen und bauphysikalisch zukunftsorientierten Bauweise mit neuen, attraktiven Grundrisslösungen verzichtet.

Ein wesentlicher Planungsaspekt bei der Neuplanung war die Stellung der neuen Gebäude zueinander. Im östlichen Teil dient sie der Schaffung eines, durch die Kellerersatzräume abgegrenzten, halbprivaten Bereiches. Diese Wohnhäuser haben ebenso wie die geplanten Baukörper im westlichen Teilabschnitt eine konsequente Süd-Südwestausrichtung, um sowohl viel Sonnenenergie in die Gebäudehülle zu leiten als auch die attraktiven Blickbeziehungen in den Itz-Grund hinein und weiter zur Veste Coburg sicherzustellen.

Im westlichen Teil, im Bereich des ehemaligen Kommandanturplatzes, werden unter Freihaltung einer markanten und nach Süden sich verbreiternden Grünzone Punkthäuser mit gestaffelter Geschossigkeit von drei plus einem Staffelgeschoss über vier Stockwerke plus Staffelgeschoss hin zu fünf Stockwerken mit einem 6. Staffelgeschoss zugelassen. Die Anordnung folgt dabei der Abgrenzung der Grünzone mit den beiden Fußwegen Richtung ehemaliger Kommandantur.

Im Baufeld Ost ist die Errichtung von Geschosswohngebäuden mit III – IV Geschossen geplant, die nach den Vorgaben der „einkommensorientierten Förderung“ (EOF) des Freistaates Bayern geplant werden. Mit der einkommensorientierten Förderung kommen auch Personen / Familien in den Genuss neuer, optimal geschnittener und voll ausgestatteter Wohnungen, die zwar über ein geregeltes, auskömmliches Einkommen verfügen, aber die stark gestiegenen Mietpreise nicht mehr tragen können. Das EOF-Modell des Freistaates unterstützt genau diesen Teil der Bevölkerung und übernimmt mit diesem Programm eine vorab zu ermittelnde Differenz zwischen einer bezahlbaren Miete vor Ort und dem tatsächlichen Mietzins, der aufgrund der stark gestiegenen Baupreise meist weit höher liegt, als das sich mittlere und niedrige Einkommensgruppen leisten könnten. Die Zuschüsse fließen an den Bauherren, der dadurch in die Lage versetzt wird, langfristig ortsübliche Mieten anbieten zu können.

Aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigung und laufenden Sanierung des Grundwassers sind in diesem Bereich keine Kellerräume etc. im Untergrund zulässig. Stattdessen werden hier mit sogenannten Kellerersatzräumen Abstellflächen ebenerdig gegenüber den Wohngebäuden geschaffen. Die Zuteilung erfolgt im Rahmen der Vermietung wohnungsgebunden. Dies erfolgt sinngemäß auch für den jeweiligen PKW-Stellplatz pro Wohnung. Hier gibt es nördlich und südlich des straßenbegleitenden nördlichen Gehweges der Passchendaale Straße sowie südöstlich der Passchendaale Straße ausreichend Flächen des ruhenden Verkehrs (Parkplatznachweis siehe Punkt 6.1 Verkehr dieser Begründung). Hier sind auf den Wohnbauflächen Nebenanlagen für das Parken (Stellplätze) sowie im Südosten eine private Parkierungsfläche ausgewiesen.

Im Baufeld West sind Bauflächen für frei finanzierten Wohnungsbau ausgewiesen, die durch klar definierte Baufelder ein wirtschaftlich nutzbares Bauland zur Verfügung stellen. Auch hier sind Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr und Fahrrad-Cubes / Fahrrad-Boxen ausgewiesen, die den Nachweis für die notwendigen Stellflächen sicherstellen.

### Immissionsschutz:

Regelungen zum Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) führen mittlerweile regelmäßig zu unterschwelligen Beeinträchtigungen von Nachbarn beim Aufstellen von Wärmepumpen im Nah-Außenbereich der Wohngebäude.

Daher sind haustechnische Anlagen mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i.S.d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Um hier klare Vorgaben zu liefern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klima- und Lüftungsanlagen, Wärmepumpen, etc.) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an

betroffenen fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet gelten und einzuhalten sind:

tags (06.00-22.00):	49 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	34 dB(A)

Dabei ist gemäß Nr. 3.2.1. Abs. 2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) eine Anlage als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherrn und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung, in schwierigen Fällen ggf. auch durch Messung, erbracht werden.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Baugebiet sind Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahlen regeln konkret das Maß der baulichen Nutzung in der Ebene sowie in der Höhe.

Die Zahl der Vollgeschosse darf maximal VI je nach Planeinschrieb betragen. Damit soll eine angesichts der ebenen Topographie landschaftsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Mit diesen Festsetzungen soll einer zu massiven Überbauung der Grundstücke entgegengewirkt werden, andererseits aber auch genügend Spielraum für die Realisierung größerer Baukörper und somit der optimalen Ausnutzung der Ressource Boden geboten werden.

## **4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Im Gebiet wird als neue Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen die bestehende Verkehrserschließungsanlage (Passchendaale Straße am Grundstück) definiert.

Die Höhen der Baugrundstücke sind auf die Höhe des Straßenniveaus der Erschließungsstraße bezogen. Es ist sicherzustellen, dass die jeweilige Grundstücksfläche mind. 0,05 m, max. 0,20 m, über der neuen Bezugsebene liegt, um eine Entwässerung des Notüberlaufs der Regenwasserrückhaltung und -versickerungsanlagen in den öffentlichen Straßenraum bzw. den öffentlichen Kanal sicherstellen zu können.

Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15,50 m über Rohfußboden (FOK EG) festgesetzt. Zusammen mit den Festsetzungen der Höhenlage der baulichen Anlagen kann somit sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in das Landschaftsbild einfügen und es so zu keinen negativen Erscheinungsbildern durch unproportionierte oder überdimensionierte Bauwerke kommen wird. Darüber hinaus stellen diese Festsetzungen eine ordnungsgemäße, prüffähige und wenig arbeitsintensive Beurteilung von Bauanträgen durch die Behörden sicher.

Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte der zur maßgebenden Erschließungsstraße zugewandten Hauskante. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Es wird eine Abnahme des Schnurgerüstes verbindlich festgesetzt. Damit wird auch sichergestellt, dass in Härtefällen eine Abnahme und Regulierung vor Ort zwischen Bauherr und Kommune ermöglicht wird.

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes über 1,2 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,2 m sind nicht zulässig. Auf die Ausnahmeregelungen im Bereich der Altlasten wird verwiesen.

Dies erfolgt zum Schutz des Außenbildes und verhindert auch die mögliche Beeinträchtigung auf Nachbargrundstücke durch zu starke Geländebewegungen.

#### **4.4 Bauweise – bauliche Gestaltung**

##### Bauweise

In den Baufeldern WA 1, 2 und 4 gilt die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Baufeld 3 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, um aus städtebaulichen Gründen eine zusammenhängende Bauform sicherstellen zu können. Dies schafft ein Erscheinungsbild in Bezug auf die Bestandssiedlung und gewährleistet die Übernahme der Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes.

##### Dachgestaltung

Zugelassen sind alle Dachformen außer dem Tonnendach mit Dachneigungen von bis zu max. 30°. Damit soll den Bauwerbern eine größtmögliche Vielfalt zur individuellen Gestaltung ihrer Häuser gegeben werden. Das Tonnendach wird dabei als Dachform explizit ausgeschlossen, da dieses orts- und regionaluntypisch ist und eher für gewerblich nutzbare Gebäude bevorzugt wird.

Die Dächer der Nebengebäude wie Garagen, Gartenhäuser etc. sind in Form und Ausführung den Dächern der Hauptgebäude anzupassen.

Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Proportion und Größe, Materialwahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Bei Dacheindeckungen aus Metall sind nur solche Ausführungen zulässig, deren Materialstruktur Ausschwemmungen schadhafter Stoffe ausschließt. Der technische Nachweis der Unbedenklichkeit des gewählten Materials für die Natur und den Wasserhaushalt ist gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Empfohlen wird, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### Garagen / Carports / Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Plangebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Der Nachweis hat auf geeigneten Flächen der jeweiligen Bauherrenschaft zu erfolgen und ist schriftlich darzulegen.

### Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücksflächen sind ausschließlich mittels Hecken- bzw. Grünpflanzungsstrukturen gemäß Pflanzliste herzustellen, die eine max. Wuchshöhe von 1,5 m über dem anstehenden Gelände haben dürfen. Garagenvorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Abgrenzung liegen, Vorflächen von Carports sind mindestens 3,5 m tief auszubilden. Türen und Tore dürfen diesen Stauraum nicht beeinträchtigen und nicht zur Straße hin aufschlagen.

Die Festsetzungen stellen eine einheitliche Ortsansicht und geordnete Gestaltung von Einfriedungen sicher und verhindern so Wildwuchs und überdimensionierte Abgrenzungen zwischen den Grundstücken und zum Straßenraum hin.

## **4.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Diese sind im aufliegenden Plan gegenüber der bisherigen Planaussage begründet und neu ausgerichtet festgesetzt worden.

Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls einer zu starken Überbauung der Grundstücke vorgebeugt werden.

## **4.6 Nebenanlagen und Versorgungsleitungen**

Nebenanlagen, wie auch Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen bis zu einer Gesamt-Fläche von 30 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenze und ohne Lagebestimmung liegen.

Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt. Erforderlichenfalls sind vom Grundstückseigentümer im Privatgrundstück Kabelgräben für die Hauszuführung bereitzustellen, etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

Die Vorgaben beruhen auf langjährigen Erfahrungen der Bauverwaltung **und** haben sich im Alltag bereits bewährt und sollen auch den Verwaltungsaufwand bei Baugenehmigungsverfahren senken helfen.

## **4.7 Schutz von Klima, Boden und Wasser**

### Versickerungsanlagen auf Privatgrund

Das anfallende Dachabwasser ist oberflächlich in Versickerungsmulden und -bereichen einzuleiten und letztendlich einem noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken nördlich des Plangebietes zuzuführen.



Die Versickerungsgräben sind im gebäudenahen Bereich als gefasste Rinnen, in Grünflächen als Wiesenmulde auszubilden.

Die Zuläufe sind oberirdisch zu führen. Ist eine Einleitung in das Regenrückhaltebecken nicht möglich, ist eine Versickerung in das Grundwasser vor Ort vorzunehmen.

#### Errichtung von Zisternen

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollte für jedes Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 m<sup>3</sup> vorgesehen werden, in die das Dachflächenwasser eingeleitet werden kann. Das in der Zisterne gesammelte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung und/oder im Haushalt verwendet werden. Im letzteren Fall sind die unter Punkt 3 der Hinweis zu diesem Bebauungsplan aufgeführten Informationen zu beachten.

Die Stadt empfiehlt dies nachdrücklich, um die Ressource Wasser zu schützen und deren Verbrauch durch Mehrfachnutzung signifikant zu reduzieren.

Zisternen benötigen einen Überlauf an die Oberflächenwasserentsorgung des jeweiligen Baugrundstückes.

#### Befestigungen

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z. B. mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster o.ä. Dies erfolgt zum Schutz und zur Wiederanreicherung des Grundwassers durch örtlich zulässige und zu ermöglichende Versickerung und beugt einer zu starken Versiegelung vormals unversiegelter Flächen vor.

#### Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Die Nutzung von Regenwasser schont die Ressource Wasser nachhaltig und sollte bei keinem Neubau vernachlässigt werden.

Auf die Verordnung TrinkwV 2001 und die DIN 1988 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitungen (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß § 17 TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und stets untereinander zu trennen.

Der Versickerung sowie der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Grünflächenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.

#### Kellerschutz

Sollten Keller im Bereich des Grund- oder Schichtenwassers zu liegen kommen, sind sie als wasserdichte Wannen (weiße Wanne) auszubilden. Die Erstellung eines Baugrundgutachtens vor Baubeginn wird empfohlen, um frühzeitig über etwaige Veränderungen der Tragstruktur Kenntnis zu erlangen und die richtige statische Gründung sicherzustellen.

Zum Schutz vor Wassereinlauf (z. B. bei Starkregen) sind Kelleröffnungen zu sichern (z. B. hochgezogene Lichtschächte). Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

#### **4.8 Energiebereitstellung, auch regenerativ**

Die Gemeinde sowie der Grundstückseigentümer und Bauherr der EOF-Gebäude sehen im Anschluss an eine zentrale Wärme- und Stromversorgung des örtlichen Anbieters, der mit einem thermischen Kraftwerk bereits Teile des Standortes versorgt, einen sinnvollen Weg, energieeffizient und soweit möglich CO<sub>2</sub>-neutral Energie und Wärme zu beziehen.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen sollen darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen werden. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sollten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Diese Anregungen fördert die Einsparung von Primärenergie sowie die Erzeugung eigengenutzter Energie sowohl in Form von Elektroenergie als auch Warmwasser.

#### **4.9 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen**

Um ein unnötiges Aufheizen des lokalen Kleinklimas um Gebäude herum zu verhindern, sind im gesamten Plangebiet flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

#### **4.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

##### Dachbegrünung

Dachbegrünungsmaßnahmen (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.) oder Fassadenbegrünung sind zulässig und wünschenswert. Hierdurch verbessert sich das Kleinklima auf dem Grundstück mittels Kühlung durch Verdunstung und es wird ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet.

##### Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Der vorhandene Mutterboden, bei dem die bisherige historische Benutzung als Kasernenstandort berücksichtigt werden muss, ist im Grunde ein hochwertiger Rohstoff. Mit dem Wiedereinbau vor Ort wird in gewissem Umfang durch die enthaltene Diasporenbank die autochthone Biodiversität sichergestellt und jeder Bauherr kann so zudem auch enorme Kosten sparen, z.B. bei der späteren Gartengestaltung, ohne aufwendig Mutterboden aus der Ferne antransportieren zu lassen.

#### Altlasten

Das Plangebiet war seit seiner Errichtung 1938 ein Militärstandort. Es ist also nicht ausgeschlossen, bei neuen Tiefbaumaßnahmen Altlasten verschiedener Art vorzufinden. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt. Dies dient sowohl dem Bauherren als auch den Bauausführenden als Hinweis, die richtigen Schritte zur richtigen Zeit vorzunehmen.

Auf die bestehende Verunreinigung eines Teils des Plangebietes durch den ehemaligen Galvanik Alumeta Betrieb auf Flächen nördlich der Passchendaele Straße im Abschnitt der östlichen der beiden Ringstraßenerschließungen wurde bereits hingewiesen. Die Festsetzungen sind zu beachten.

#### Pflanzabstände

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem Ausführungsgesetz des Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB), Art. 47 und 48. Darin sind Abstandsvorgaben aufgeführt, um Nachbarschaftskonflikte aufgrund von Bepflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen von vorn herein auszuschließen.

#### 4.11 Flächenaufteilung

Das Baugebiet „Ehemalige Passchendaale Kaserne“ umfasst einen Geltungsbereich von 4,16 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	2,7107 ha	65,23 %
Gemeinbedarfsflächen	0,0907 ha	2,18 %
<b>Nettowohnbauland</b>	<b>2,8014 ha</b>	<b>67,41 %</b>
Erschließung	1,0920 ha	26,28 %
öffentliche Grünflächen	0,2121 ha	5,10 %
private Grünflächen	0,0503 ha	1,21 %
<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>4,1558 ha</b>	<b>100,00 %</b>
<b>= Gesamtfläche</b>	<b>4,1558 ha</b>	<b>100,00 %</b>

### 5 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Da außerdem kein Baurecht für ein Vorhaben geschaffen wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht, sind die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) erfüllt.

#### Artenschutz / Grünplanung:

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes und zur Vermeidung von diesbezüglichen Verbotstatbeständen wurden eine Rodungszeitenbeschränkung und die Kontrolle von zum Abbruch bestimmten Gebäuden auf Fledermäuse oder Gebäudebrüter in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten müssen die zu fällenden Gehölze auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen hin überprüft werden. Ebenso sind zum Abbruch bestimmte Gebäude auf Vorhandensein von Fledermauspopulationen oder eine Quartiereignung hin zu untersuchen. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartier(baum) schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), ist umgehend die zuständige Stelle im Landratsamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Bestandsbeurteilung:

Zur Prüfung, ob sich durch die Maßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, wurde durch die Planungsgruppe Strunz eine Bestandsanalyse durchgeführt und das Vorhandensein von Schutzgebieten, Biotopen oder sonstiger besonders schützenswerter Elemente ermittelt.

Gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Stand September 2023) sind keine Biotope innerhalb des Bebauungsplangebietes von Baumaßnahmen betroffen. Es befinden sich die beiden naturnahen Hecken mit den Nrn. 5731-0003-001 und 5731-0004-002 entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, welche entsprechend zum Erhalt festgesetzt sind.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile) gemäß §§ 23, 24, 25, 26, 27, 28, und 29 BNatSchG i. V. m. Art. 13, 14 und 15 BayNatSchG. Natura 2000-Gebiete sind durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Das Baugebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas (Stand September 2023) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Schützenswerte Blickachsen und Sichtbeziehungen (z.B. zur Veste Coburg) werden, aufgrund der Höhenbegrenzung und der Anordnung der Baurechte, nicht beeinträchtigt.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits stark anthropogen überprägte Flächen. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengelände mit den typischen baulichen Anlagen (Kommandantur, Unterkunftsgebäude, Sportanlagen, Wege und Straßen), Rasen und Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen (Straßenbäume und randlich verlaufende Hecken). Im nordöstlichen Bereich haben sich aufgrund ausbleibender Nutzung ein schütterer Baum- und Strauchbestand aus überwiegend einheimischen Arten junger bis mittlerer Ausprägung entwickelt. Schutzgebiete oder Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1/92 „Ehemalige Passchendaale-Kaserne“ und dem zugehörigen Grünordnungsplan ist der jetzt aufliegende Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Freiräume sind als „öffentliche Grünflächen, „begrünte Flächen auf Baugrundstücken“ oder Verkehrsfläche dargestellt. Durch die in Teilbereichen nicht realisierten Bauvorhaben weicht die tatsächlich vorgefundene Vegetation von den Zielen des Grünordnungsplanes ab.

Eine überschlägige Abschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergab unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der bereits bestehenden Baurechte, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe somit keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

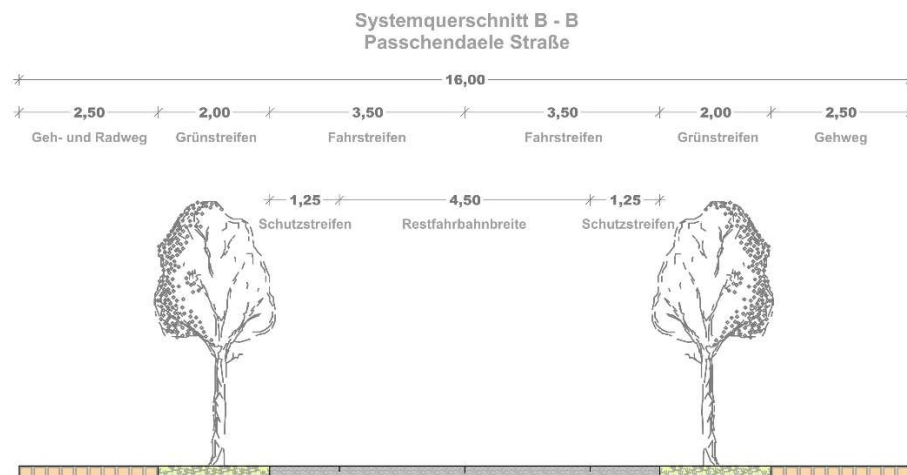
## 6 VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

### 6.1 Verkehr

Das Baugebiet wird durch die bereits vorhandene Passchendaale-Straße nach Osten hin an die Lauterer Straße angebunden. Hierdurch besteht eine Verbindung zum örtlichen, regionalen und überregionalen Verkehrsnetz.

Eine zukünftige Anbindung nach Westen über die von-Gruner-Straße ist aktuell bei der Stadt Coburg anhängig in Planung. In Abstimmungen konnte ein regelgerechter Anschluss einer möglichen westlichen Verlängerung der Passchendaale Straße zur geplanten, sogenannten BGS-Spange gefunden werden.

Die Aufteilung der durch die Straßenbegrenzungslinien eingefassten Verkehrsflächen bleibt den Fachplanungen vorbehalten. Nach derzeitigem Stand ist nachfolgend abgebildeter Querschnitt für die Passchendaale Straße vorgesehen:



Quelle: Planungsgruppe Strunz, Mai 2023

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baugrundstücken angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die oberflächige Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen.

Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord- oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Diese werden wie in der Skizze in den Textlichen Festsetzungen dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, dass die notwendige Schotterschicht auch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

### 6.2 Wasserversorgung

Im Plangebiet gibt es bereits eine ausreichend dimensionierte Wasserversorgung aller Bestandsgebäude. Alle neu geplanten Baufelder können an diese ordnungsgemäß angeschlossen werden. Somit ist eine ausreichende Wasserversorgung sichergestellt.



Nach Aussage der Gemeinde ist darüber auch ein ausreichender Löschwasserbedarf sichergestellt.

### **6.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung wird in Zukunft ausschließlich im Trennsystem erfolgen. Dabei werden Regenwässer und Schmutzwässer separat gesammelt und abgeführt.

Im Plangebiet ist in Teilbereichen ein Misch/Schmutzwasserkanal-Netz vorhanden. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage des Coburger Entsorgungsbetriebes zugeführt und dort gereinigt. Die Regenwässer im Bereich nördlich der Passschendaele Straße werden in die Vorflut Rottenbach, die Regenwässer aus dem südlichen Gebiet des Kasernenareals (außerhalb des hier aufliegenden Geltungsbereiches) der Vorflut Itz zugeführt. Die im mittleren Teilbereich Kaserne anfallenden Regenwässer werden oberflächennah der Versickerung zugeführt.

Die Planung sieht vor, in den bisher nicht erschlossenen Bereichen neue Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle zu bauen und an die bestehenden Ableitungen anzuschließen. Dazu bedarf es einer Erschließungsplanung und der Beantragung wasserrechtlicher Genehmigungen zur Einleitung.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird auf die diesbezüglichen Festsetzungen im Aufliegenden Verfahren verwiesen.

### **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über örtliche Anbieter. Im Weiteren sind auch Fragen der Wärmelieferung durch vorhandenen Anbieter in Betracht zu ziehen.

Aus gestalterischen Gründen hat die Gemeinde bestimmt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

## **7 MASSNAHMEN ZUM UMWELTSCHUTZ UND ZUR LANDSCHAFTS-PFLEGE**

### **7.1 Abwasserentsorgung und Müllbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt überwiegend im Trennsystem (siehe Kapitel 5.3).

Der Hausmüll wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen ordnungsgemäß entsorgt.

### **7.2 Einwirkungen auf das Baugebiet**

#### Sportlärm

Von dem südlich des Baugebietes befindlichen Sportplatz können Lärmemissionen ausgehen. Bei Bedarf kann eine lärmtechnische Untersuchung erfolgen.

#### Landwirtschaftliche Emissionen

Emissionen (Gerüche, Stäube, etc.) durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf in der Nähe befindlichen Flächen sind zu dulden.

#### Verkehrslärm

Es werden keine signifikanten Lärmimmissionen erwartet, außer der im Gebiet selbst stattfindende Verkehr, der als sozialadäquat anzusehen und zu dulden ist.

## **8 SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG**

Im Plangebiet gibt es bereits aus der Historie stammende Erschließungsanlagen. Diese entsprechen aber in Teilen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Ansprüchen an Aufbau, Dimensionierung und Oberflächenqualität.

Es ist daher geplant, alle bestehenden Anlagen entsprechend auf ihre Eignung hin zu prüfen und ggf. zu ersetzen sowie die neuen Anlagen zu ergänzen.

Zunächst erfolgt der Bau der neuen Schmutz- und Regenwasserentsorgungseinrichtungen. Anschließend erfolgt der Straßenbau. Mit ihm werden auch alle sonstigen Versorgungsleitungen verlegt. Die Kommune wird, nach Abzug ihres Eigenanteils, die verbleibenden Erschließungskosten gemäß Satzung auf die Anlieger umlegen.

## **9 BETEILIGTE FACHSTELLEN**

Am Bebauungsplanverfahren werden die nachfolgend aufgeführten Ämter und Behörden (Träger öffentlicher Belange) beteiligt:

1. Landratsamt Coburg
2. Regierung von Oberfranken
3. Staatliches Bauamt Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
8. Bayerischer Bauernverband Coburg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach
10. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
11. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
12. Städtische Werke Überlandwerke Coburg GmbH (SÜC)
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
14. Pledoc
15. Vodafone Kabel Deutschland
16. Kreisbrandrat

Nachbargemeinden

- 17. Stadt Coburg
- 18. Stadt Rödentel
- 19. Gemeinde Lautertal

Der Bebauungsplan wird im laufenden Verfahren den Bürgern, wie auch den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Nach Auswertung eingegangener Anregungen im Gemeinderat mit Billigung des Entwurfes erfolgt die öffentliche Auslegung. Hier haben die Bürger und die Träger öffentlicher Belange nochmals Gelegenheit, Stellung zur Planung zu nehmen. Nach entsprechender Behandlung im Gemeinderat erfolgt der Satzungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Planung dann rechtskräftig.


Sollten sich während des Verfahrens Änderungen in der Planung ergeben, so wird die Planung, wie auch diese Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Aufgestellt:  
Bamberg, 11.09.2023  
fortgeschrieben: 11.10.2023  
Sf/Bu/-21.103.7

Für den Fachbereich  
Landschafts- und Grünplanung:

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:

i.A. Bubholz

Planungsgruppe S t r u n z  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39  
96052 Bamberg  
 0951-98003-0

Schönfelder

Anhang:

- Anhang 1      Übersichts- und Lageplan Sanierungsgebiet
- Anhang 2      Sanierungsbericht Dr. Liebermann 2022 zu Grundwassersanierung  
Planungsgebiet W2
- Anhang 3      Pflanzliste als Beispielvorgaben