

## **Begründung**

zum

**Bebauungsplan-Entwurf Nr. 8/11 vom 18.06.2014**

**für das Gebiet Coburg-Ost**

**beiderseits der Straße Pilgramsroth östlich Straße Hinterm Marstall, südlich  
Weinstraße, westlich Löbelstein, nördlich Steintor – Seidmannsdorfer Straße**

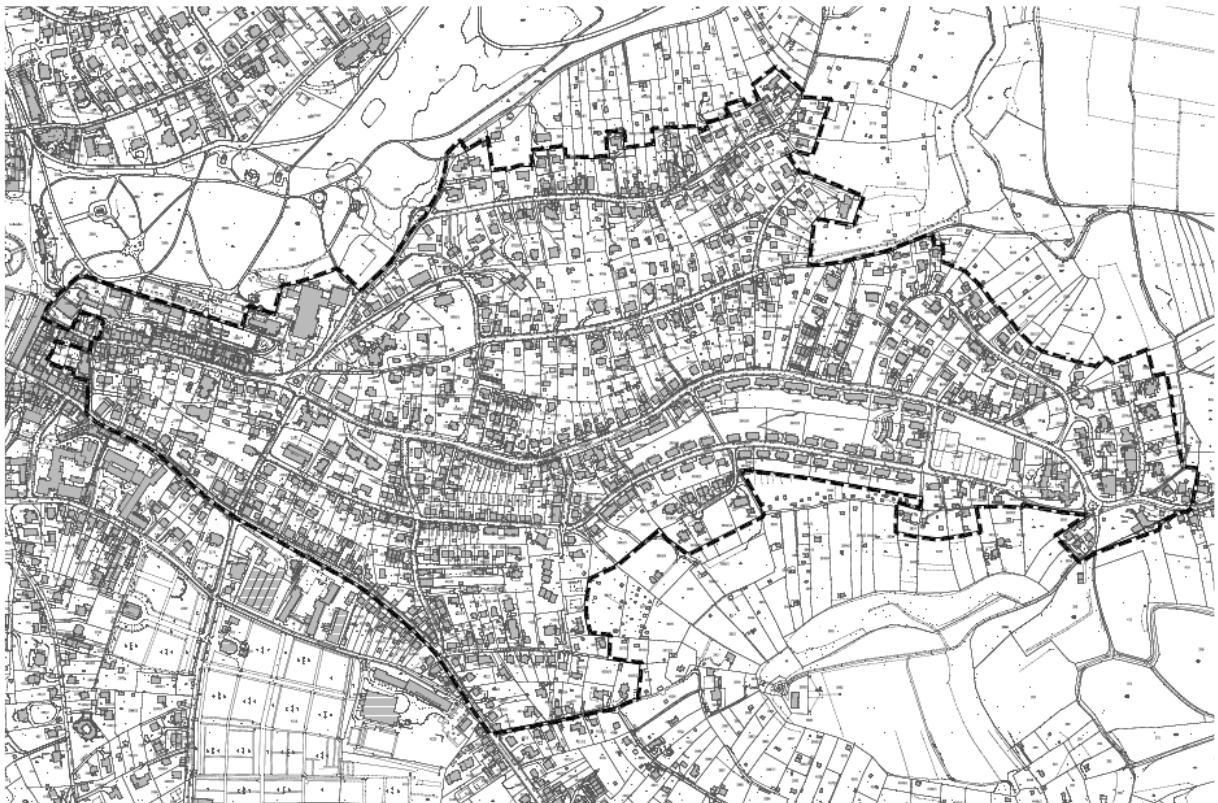
**zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8/10**

**vom 08.12.2010 mit Änderung vom 13.07.2011 und 07.12.2011**

**für das Gebiet Coburg-Ost**

**beiderseits der Straße Pilgramsroth östlich Straße Hinterm Marstall, südlich  
Weinstraße, westlich Löbelstein, nördlich Steintor – Seidmannsdorfer Straße**

**vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB**



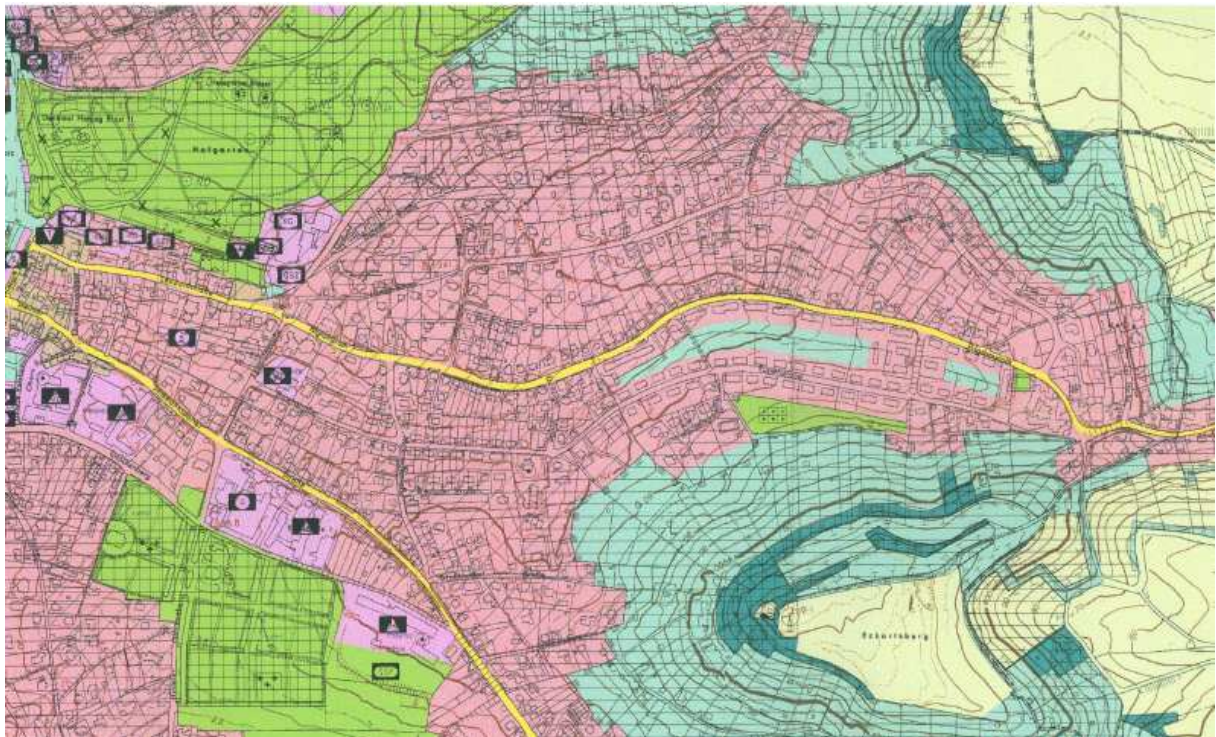
Übersichtslageplan

## 1. Ziel und Zweck

Ziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/11 ist es den Bebauungsplan Nr. 8/10 ersatzlos aufzuheben, da nach dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof der für dieses Gebiet erlassene Bebauungsplan Nr. 8/10 jedenfalls hinsichtlich des Ausschlusses von Mobilfunkanlagen unwirksam ist.

## 2. Planerische Vorgaben

### 2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



#### 2.1.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 i. d. F. vom 15.10.2003, wirksam geworden am 19.03.2004 ist das Gebiet als Wohnbaufläche, die kulturellen, sozialen, kirchlichen und öffentlichen Gebäude und Einrichtungen als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt.

#### 2.1.2 Landschaftsplan

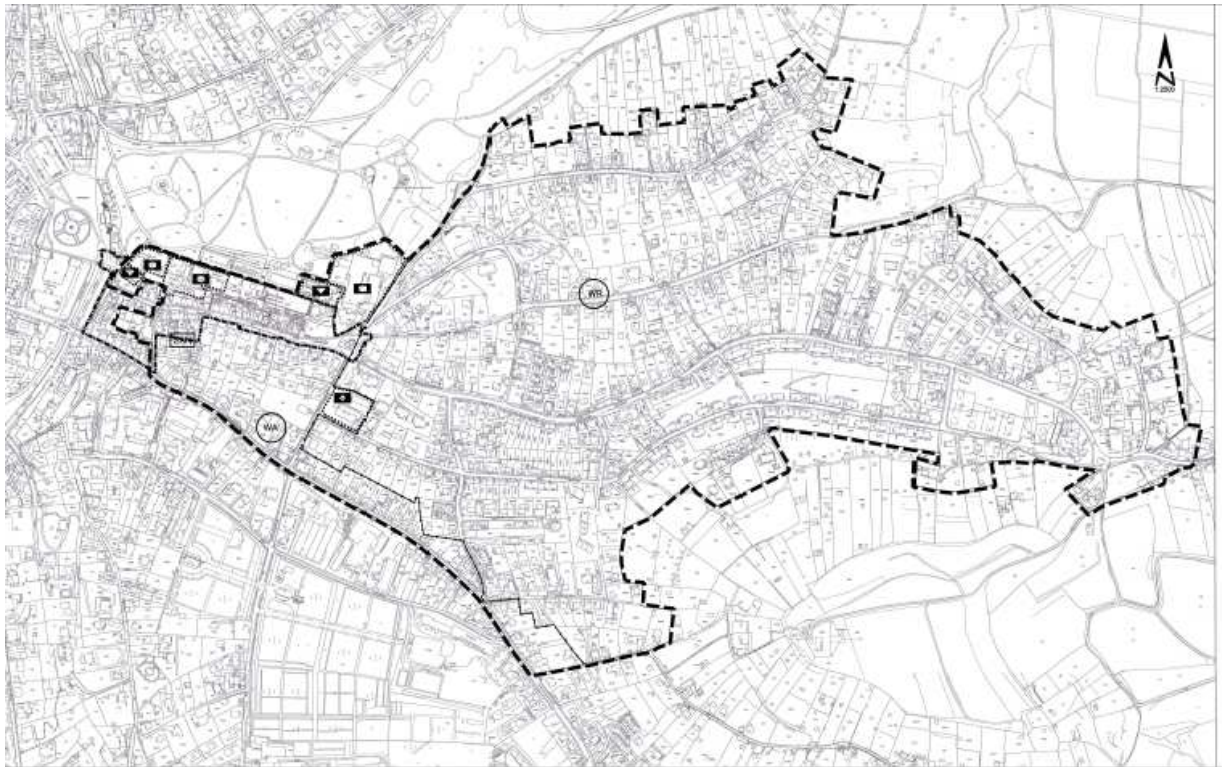
Der Landschaftsplan ist integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Der überwiegende Teil des Gebietes ist als „stark durchgrünter Siedlungsbereich erhalten“ dargestellt.

## 2.2 Bebauungspläne

### 2.2.1 Bebauungsplan Nr. 8/10

Bebauungsplan Nr. 8/10 vom 08.12.2010 mit Änderung vom 13.07.2011 und 07.12.2011 für das Gebiet Coburg-Ost beiderseits der Straße Pilgramsroth östlich Straße Hinterm Marstall,

südlich Weinstraße, westlich Löbelstein, nördlich Steintor – Seidmannsdorfer Straße rechtsverbindlich seit 20.01.2012.



Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8/10

- Art der baulichen Nutzung
- Flächen für Gemeinbedarf
- Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

sollen durch den neuen Bebauungsplan Nr. 8/11 aufgehoben werden.

### 2.2.2 weitere qualifizierte und einfache Bebauungspläne

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/11 befinden sich einfache und qualifizierte Bebauungspläne, die durch den Bebauungsplan Nr. 8/10 nicht aufgehoben sondern nur ergänzt wurden. Diese Änderungen sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 8/11 wieder rückgängig gemacht werden.

Die Festsetzungen der im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen qualifizierten Bebauungspläne (rot)

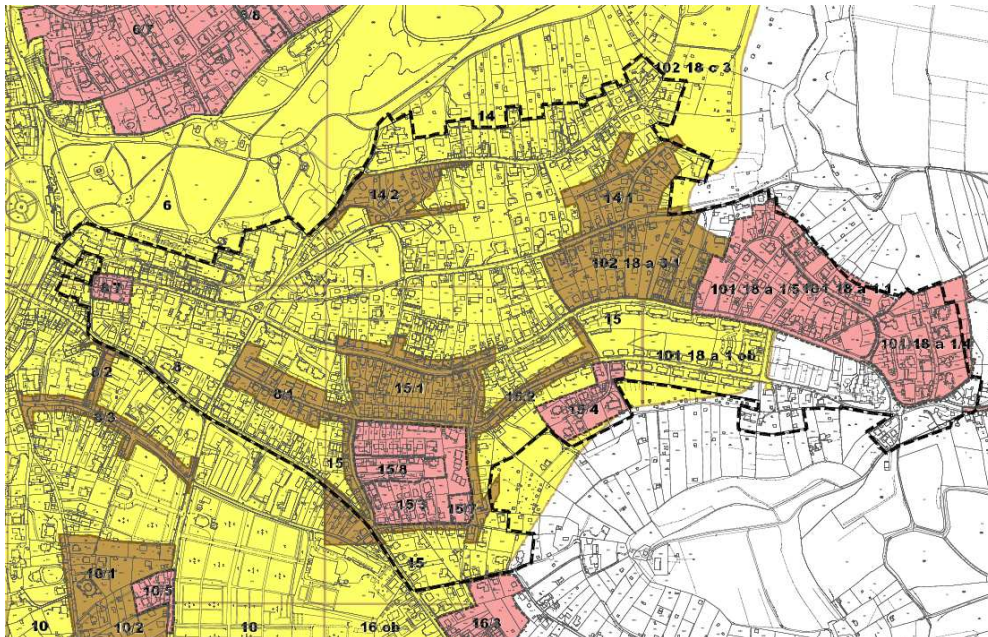
- Nr. 8/7 für das Gebiet südlich der Leopoldstraße und östlich der Queckbrunnengasse (Block 2 des Sanierungsgebietes V der Stadt Coburg) vom 10.12.1997,
- Nr. 15/3 für das Gebiet zwischen Eupenstraße, Straßburger Straße, Malmedystraße und Verlängerung Danziger Straße (Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 15/3) vom 05.05.1970 m. Änd. v. 10.05.1971,
- Nr. 15/4 für das Gebiet „südlich Eupenstraße“ vom 31.05.1978 m. Änd. v. 06.09.1978,
- Nr. 15/7 für das Grundstück Fl.-Nr. 4240/7 Gemarkung Coburg (nördlich Straßburger Straße) zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15/3 für das Gebiet zwischen Eupenstraße, Straßburger Straße, Malmedystraße und Verlängerung Danziger Straße vom 26.05.1988 m. Änd. v. 13.07.1988,

- Nr. 15/8 für das Gebiet südlich Breslauer Straße vom 15.09.1999 m. Änd. v. 08.12.1999,
- Nr. 16/3 für das Gebiet südwestlich des Eckardtsberges, südlich der Straße Eckardtsberg und nordöstlich der Seidmannsdorfer Straße vom 13.07.1983 m. Änd. v. 06.12.1983,
- Nr. 101 18 a1/1 für das Gebiet nördlich der Straße Oberes Pilgramsroth vom 07.09.1970,
- Nr. 101 18 a 1/4 für das Gebiet „An der Helle“ zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 18 a 1/3 für das Gebiet „An der Helle“ vom 09.01.1985,
- Nr. 101 18 a 1/5 für das Gebiet „Pilgramsroth / Julius-Popp-Straße) (Bereich nördlich Pilgramsroth 96 – 124, südlich Julius-Popp-Straße 12 – 24 (26d) und beiderseits Julius-Popp-Straße (1) – 21 bzw. 2 – 10) vom 20.06.2007 m. Änd. v. 14.11.2007

und einfachen Bebauungspläne (gelb, braun)

- Straßen- und Baufluchtlinienplan aus dem Jahre 1906 St 6, 8, 14, 15, 101 18 a 1 ob und 102 18 c 3,
- Nr. 8/1 Plan über Baulinienänderung der verlängerten Eupenstraße vom 26.10.1936,
- Nr. 14/1 Baulinienplan vom 30.04.1958,
- Nr. 14/2 Aufhebung der Straße 62 zwischen Probstgrund und Elsässer Straße vom 19.03.1960,
- Nr. 15/1 Straßen- und Baufluchtlinienplan vom 12.09.1919,
- Nr. 15/2 Baulinienplan vom 08.11.1930,
- Nr. 102 18 c 3/1 Baulinien- und Baubeschränkungsplan vom 15.01.1959

sollen deshalb wieder in ihre ursprüngliche Fassung zurückgeführt werden.



### 3. Bestand

#### 3.1. Größe

Das Plangebiet umfasst ca. 74,78 ha Fläche.

## 3.2 Nutzung

### 3.2.1 Bauliche Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind fast vollständig bebaut. Es gibt nur noch wenige Baulücken. Vorherrschend ist im Planbereich Wohnbebauung; besonders in der Mitte und im Osten des Gebietes ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Hier sind allenfalls Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger bzw. solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Ausübung vorhanden.

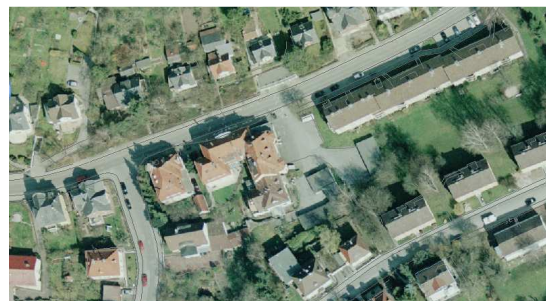
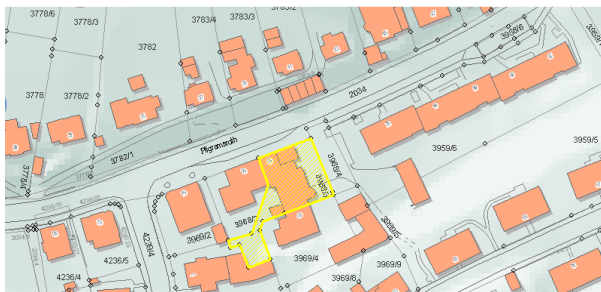
Im Bereich zwischen dem Hofgarten (südlich Straße Park) und der Leopoldstraße konzentrieren sich Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Die nach Osten hin ansteigende Elsässer Straße wird im oberen Bereich durch die in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts errichteten Bauten der herzoglichen Verwaltung beherrscht. Das Gebäude Elsässer Straße 8 dient heute als Wohnsitz der Familie von Prinz Andreas von Sachsen-Coburg und Gotha, im Gebäude Elsässer Straße 9, ehemals herzogliche Verwaltung sind Beratungsstellen und soziale Dienste des gemeinnützigen Vereins „Hilfe für das behinderte Kind e.V.“ untergebracht. Das Gebäude Elsässer Straße 10, eine Villa dient u.a. als Sitz der herzoglichen Vermögensverwaltung der Familienstiftung von Sachsen-Coburg und Gotha.

### 3.2.2 Mobilfunkanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/10 ist ein Standort einer Mobilfunkanlage vorhanden.

Diese Mobilfunkanlage befindet sich auf dem Gebäude Pilgramsroth 58 (Fl.-Nr. 3968/3).



Das Wohngebäude Pilgramsroth 58, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Schank- und Speisewirtschaft) hat bis zu drei Vollgeschosse mit steilem Walmdach. Auf dem Gebäude befinden sich 6 Funkanlagen von T-Mobile. Die Anlage arbeitet mit drei Sendeantennen UMTS mit einer maximalen Sendeleistung von 32 Watt pro Frequenz. Die von der Bundesnetzagentur festgelegten Sicherheitsabstände betragen 10,19 m horizontal vor der Anlage bzw. 1,51 vertikal darunter. Die Montagehöhe über Grund beträgt 22,1 m.

## 4. Umgebung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/11 schließt einen großen Teil des überwiegend durch Wohngebäude besiedelten Bereiches Coburg-Ost ein.

Nördlich wird der Planbereich durch den Hofgarten und private Grünflächen (Gärten) begrenzt. Nach Osten grenzt der Stadtteil Löbelstein, ein ehemaliges Dorf mit noch ländlicher Prägung an das Plangebiet an.

Nach Süden grenzt der Planbereich im östlichen Bereich an die Grünflächen (Gärten) des Eckardtsberges an; im westlichen Bereich setzt sich der bebaute Bereich der Stadt Coburg nach Süden hin fort. Nach Osten stößt der Planbereich an die Innenstadt der Stadt Coburg an.

Von den umgebenden Höhen, so z.B. von der Veste Coburg oder vom Eckardtsberg ist das städtische Wohnviertel voll einsehbar und liegt im Blickfeld der historischen Altstadt. Das Wohngebiet, dessen Bebauung ab dem vorletzten Jahrhundert bis heute entstanden ist weist auch denkmalgeschützte Bebauung auf. Trotz der unterschiedlichsten Bauepochen der Gebäude und der daraus resultierenden Baustile stellt das Gebiet eine städtebauliche Einheit im Stadtgefüge der Stadt Coburg dar.

## **5. Planung**

Ziel des alten Bebauungsplanes Nr. 8/10 war es die Nutzungsart des Plangebietes als reines bzw. allgemeines Wohngebiet (WR / WA) und die vorhandenen sozialen und kulturellen Einrichtungen als Flächen für Gemeinbedarf festzusetzen. Ferner wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen getroffen. Das Plangebiet sollte von außen versorgt und so immissionsminimiert werden, um unnötig hohe Befeldungen innerhalb der Wohnbebauung zu vermeiden und auch das homogene Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Mit Urteil des Verwaltungsgerichts Bayreuth (VG) vom 21.03.2013 wurde die Stadt Coburg dazu verpflichtet, einem Antrag von O2 auf Errichtung einer Mobilfunkanlage auf dem bestehenden Gebäude Pilgramsroth 58 stattzugeben. Mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 06.02.2014 wurde die von der Stadt Coburg eingelegte Berufung zurückgewiesen und die Revision nicht zugelassen.

In seiner Begründung folgt der VGH im Wesentlichen der Auffassung des VG. Nach Ansicht des Gerichts ist der für dieses Gebiet erlassene Bebauungsplan Nr. 8/10 jedenfalls hinsichtlich des Ausschlusses von Mobilfunkanlagen unwirksam. Die Belange der Mobilfunkbetreiberin seien im Rahmen der Bauleitplanung nicht hinreichend berücksichtigt worden, weshalb der Bebauungsplan an einem Abwägungsmangel leide. Insbesondere sei der vorherzusehende Konflikt mit den Belangen des Denkmalschutzes in Bezug auf die genannten alternativen Mobilfunkstandorte Schloss Ehrenburg und Veste Coburg nicht ausreichend bewältigt worden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (LfD) habe sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes explizit zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes geäußert; eine Stellungnahme zu den Alternativstandorten wurde von der Stadt bei LfD nicht angefordert. Zudem habe sich die Bayerische Verwaltung der Staatlichen Schlösser, Gärten und Seen bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes dahingehend geäußert, dass Mobilfunkanlagen an denkmalgeschützten Objekten stets so anzubringen seien, dass weder das äußere Erscheinungsbild gestört werde noch eine unkontrollierbare Brandlast entstehe. Das Gericht hält es daher für ausgeschlossen, dass Außenmastanlagen an beiden Standorten denkmalschutzrechtlich genehmigt bzw. zivilrechtlich zugelassen werden könnten. Aus der Sicht des Gerichts habe die Stadt Coburg im Rahmen des Verfahrens nicht belegen könne, dass sich die geplanten Antennenanlagen innerhalb der denkmalgeschützten Gebäude verwirklichen lassen würde. Die Mobilfunkbetreiberin könne jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht auf Alternativstandorte verwiesen werden, für die aus denkmalschutzrechtlichen Gründen keine Genehmigungsfähigkeit besteht. Ferner leide der Bebauungsplan nach Ansicht des Gerichts auch deshalb an einem Abwägungsmangel, weil die Mobilfunkbetreiberin nach dem Konzept der Stadt statt einer geplanten Mobilfunkanlage

an zwei Standorten Mobilfunkanlagen hätte errichten müssen, um eine ausreichende Versorgung zu gewährleisten. Die dadurch entstehenden wirtschaftlichen Mehrkosten seien jedoch überhaupt nicht in die Abwägung eingestellt worden.

Ebenso wenig liegt nach Ansicht des Gerichts keine besondere Schutzwürdigkeit des Ortsbildes vor, auch liege kein reines Wohngebiet vor; es müsse von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden.

Aufgrund der Gerichtsentscheidung sollen deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/10 aufgehoben werden.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/10 wurden in den qualifizierten Bebauungsplänen die Festsetzungen.

- Nr. 8/7 für das Gebiet südlich der Leopoldstraße und östlich der Queckbrunnengasse (Block 2 des Sanierungsgebietes V der Stadt Coburg) vom 10.12.1997,
- Nr. 15/3 für das Gebiet zwischen Eupenstraße, Straßburger Straße, Malmedystraße und Verlängerung Danziger Straße (Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 15/3) vom 05.05.1970 m. Änd. v. 10.05.1971,
- Nr. 15/4 für das Gebiet „südlich Eupenstraße“ vom 31.05.1978 m. Änd. v. 06.09.1978,
- Nr. 15/7 für das Grundstück Fl.-Nr. 4240/7 Gemarkung Coburg (nördlich Straßburger Straße) zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15/3 für das Gebiet zwischen Eupenstraße, Straßburger Straße, Malmedystraße und Verlängerung Danziger Straße vom 26.05.1988 m. Änd. v. 13.07.1988,
- Nr. 15/8 für das Gebiet südlich Breslauer Straße vom 15.09.1999 m. Änd. v. 08.12.1999,
- Nr. 16/3 für das Gebiet südwestlich des Eckardtsberges, südlich der Straße Eckardtsberg und nordöstlich der Seidmannsdorfer Straße vom 13.07.1983 m. Änd. v. 06.12.1983,
- Nr. 101 18 a 1/1 für das Gebiet nördlich der Straße Oberes Pilgramsroth vom 07.09.1970,
- Nr. 101 18 a 1/4 für das Gebiet „An der Helle“ zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 18 a 1/3 für das Gebiet „An der Helle“ vom 09.01.1985,
- Nr. 101 18 a 1/5 für das Gebiet „Pilgramsroth / Julius-Popp-Straße“ (Bereich nördlich Pilgramsroth 96 – 124, südlich Julius-Popp-Straße 12 – 24 (26d) und beiderseits Julius-Popp-Straße (1) – 21 bzw. 2 – 10) vom 20.06.2007 m. Änd. v. 14.11.2007 bezüglich der Art der baulichen Nutzung aufgehoben und durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8/10 ersetzt sowie die Festsetzungen der einfachen Bebauungspläne
- Straßen- und Baufluchtlinienplan aus dem Jahre 1906 St 5, 6, 8, 13 re, 14, 15, 19, 101 18 a 1 ob und 102 18 c 3,
- Nr. 8/1 Plan über Baulinienänderung der verlängerten Eupenstraße vom 26.10.1936,
- Nr. 14/1 Baulinienplan vom 30.04.1958,
- Nr. 14/2 Aufhebung der Straße 62 zwischen Probstgrund und Elsässer Straße vom 19.03.1960,
- Nr. 15/1 Straßen- und Baufluchtlinienplan vom 12.09.1919,
- Nr. 15/2 Baulinienplan vom 08.11.1930,
- Nr. 102 18 c 3/1 Baulinien- und Baubeschränkungsplan vom 15.01.1959 durch die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8/10 ergänzt.

Durch die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/10 sollen die Änderungen der Art der baulichen Nutzung der qualifizierten Bebauungspläne bzw. die Ergänzungen der einfachen Bebauungspläne wieder aufgehoben werden, d. h. diese Pläne bleiben in ihrer ursprünglichen Fassung rechtsverbindlich.

## **6. Verfahrensablauf**

Am 14.05.2014 beschloss der Bau- und Umweltsenat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 8/11 für das Gebiet Coburg-Ost beiderseits der Straße Pilgramsroth östlich Straße Hinterm Marstall, südlich Weinstraße, westlich Löbelstein, nördlich Steintor – Seidmannsdorfer Straße zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8/10 für das Gebiet Coburg-Ost beiderseits der Straße Pilgramsroth östlich Straße Hinterm Marstall, südlich Weinstraße, westlich Löbelstein, nördlich Steintor – Seidmannsdorfer Straße.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann. Der Bau- und Umweltsenat hat daher die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens beschlossen.

## **7. Umweltschutz**

### **7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BNatSchG**

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits durch die weitgehende Bebauung und durch die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Die vorhandenen Baulücken konnten zudem bereits nach dem bisherigen Planungsrecht – innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils bzw. im räumlichen Geltungsbereich eines einfachen/qualifizierten Bebauungsplanes bebaut werden.

Durch die Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/10 ist keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen verbunden. Ein Ausgleich ist deshalb entbehrlich.

### **7.2 Umweltprüfung**

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2 a wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen**

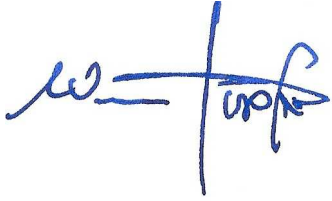
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9. Kampfmittelfreiheit**

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdeingriffe vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen.



i. A.



Töpfer  
Dipl.-Ing. (FH)