

BEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 103 19 d 2/5 vom 16.07.2014
für das Gebiet beiderseits der Garden-City-Straße
zwischen Niorter Straße und Rottenbach



Übersichtslageplan

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Lage und Größe
3. Bauleitplanverfahren
4. Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG, Untersuchung erhebliche Umweltauswirkungen gem. Anlage 2 BauGB
 - 4.1. Beschreibung von Untersuchungsgebiet und Vorhaben
 - 4.2. Planungsrechtliche Grundlagen
 - 4.3. Natürliche Grundlagen
 - 4.3.1. Naturraum und Topographie
 - 4.3.2. Geologie und Hydrologie, Wasserschutz
 - 4.3.3. Klima
 - 4.3.4. Vegetation
 - 4.3.5. Sicherung der Natur und Landschaft durch Gesetz
 - 4.4. Sonstige Bindungen
 - 4.5. Vorgehensweise
 - 4.6. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
 - 4.7. Auswirkungen des Vorhabens
 - 4.8. Konfliktmindernde Maßnahmen
 - 4.9. Gesamtbewertung
5. Planerische Vorgaben
 - 5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013
 - 5.2. Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)
 - 5.3. Flächennutzungsplan (FNP)
 - 5.4. Landschaftsplan
 - 5.5. Klimagutachten
 - 5.6. Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden
 - 5.7. Städtebauliche Strukturplanung Coburg-Nord/Lauterer Höhe
 - 5.8. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom Dezember 2008
 - 5.9. Untersuchung „Verträglichkeit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort Lauterer Höhe in Coburg“ der CIMA Beratung + Management GmbH vom 07.01.2014
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - Allgemeines
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Verkehrsflächen, Erschließung
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Führung von Versorgungsleitungen
 - Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Wasserflächen
 - Grünflächen
 - Grünordnung allgemein
 - Grünordnung auf Baugrundstücken
 - Öffentliche Grünfläche – Parkanlage
 - Gestaltungsfestsetzungen

Dachaufbauten, Dachneigung, Dachform
Fasadengestaltung
Einfriedungen
Werbeanlagen

7. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
 - 7.1. Bestandserfassung und Bewertung
 - 7.2. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs, Weiterentwicklung der Planung
 - 7.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
 - Flächenbilanz
 - Vermeidungsmaßnahmen
 - Festlegung des Kompensationsfaktors
 - Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

8. Sonstiges
 - 8.1. Bauvorhaben im Grundwasserbereich
 - 8.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 - 8.3. Umgang mit Bodendenkmälern
 - 8.4. ÖPNV

Anlage 1:

Untersuchung „Verträglichkeit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort Lauterer Höhe in Coburg“ der CIMA Beratung + Management GmbH vom 07.01.2014

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Um die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Coburg als einen der wirtschaftsstärksten Räume Bayerns zu erhalten und weiter zu entwickeln und somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplanes Oberfranken-West gerecht werden zu können, ist es aus Sicht der Stadt Coburg erforderlich, erschlossene Gewerbegrundstücke mit optimaler Verkehrsanbindung in topographisch geeignetem Gelände für verschiedenste Nutzungen anbieten zu können.

Während im Bereich des Gewerbegebietes „Bertelsdorf/Glend“ die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorgesehen ist, ist das Baugebiet „Lauterer Höhe“ auf Grund seiner Lage an überregionalen Hauptverkehrsstraßen in topographisch geeignetem Gelände - welches sich zudem in städtischem Eigentum befindet - prädestiniert für Nutzungen aus dem Handels-, Dienstleistungs-, Freizeit- und dem nicht störendem gewerblichen Bereich.

Zudem beabsichtigt die Media-Saturn Deutschland GmbH einen Elektrofachmarkt am Standort „Lauterer Höhe“ im Bereich der Niorter Straße anzusiedeln. Dabei soll es sich nach aktuellen Planungen um einen Media Markt mit ca. 2.800 qm Verkaufsfläche handeln.

Der Media Markt ist derzeit in der Stadt Rödentel (Mittelzentrum) im Landkreis Coburg mit einer Größe von ca. 2.500 qm Verkaufsfläche ansässig, soll jedoch in das Oberzentrum Coburg verlagert werden.

Hinsichtlich der geplanten Verlagerung hat der Bau- und Umweltsenat am 09.04.2014 sowie der Stadtrat der Stadt Coburg am 17.04.2014 den Untersuchungsbericht vom 07.01.2014 der CIMA Beratung und Management GmbH zur Verträglichkeit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort „Lauterer Höhe“ in Coburg zur Kenntnis genommen.

Auf Grund der im Gutachten attestierten Verträglichkeit hat der Bau- und Umweltsenat am 09.04.2014 die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.800 qm im Bereich der Niorter Straße durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan-Entwurf Nr. 103 19 d 2/5 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen: Gewerbe, Dienstleistung und Freizeit sowie eines Elektro-Fachmarktes im Bereich entlang der Garden-City-Straße schaffen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche und landschaftsplanerische Struktur, sowie das notwendige Erschließungsnetz für den motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Radfahrer ist dabei aus dem mehrstufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturplan für das Gebiet „Lauterer Höhe“ entwickelt.

2. Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Stadtbereich Coburgs, nördlich der Stadtgrenze zur Gemeinde Dörfles-Esbach.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan-Entwurf gekennzeichnet.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 12 ha.

3. Bauleitplanverfahren

Am 27.06.2002 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 103 19 d 2/1 für das Gebiet "Lauterer Höhe" zwischen der Bundesautobahn A 73 und dem Rottenbach beschlossen.

Der Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses umfasst eine Fläche von ca. 90 ha.

Zwischenzeitlich wurden die Teilbebauungspläne 103 19 d 2/2, 103 19 d 2/3, 103 19 d 2/4 und 103 18 c 1/1 im Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses entwickelt und zur Rechtskraft gebracht.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 103 19 d 2/5 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 27.06.2002.

Es ist geplant den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Die gem. § 13a BauGB notwendigen Voraussetzungen liegen vor:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen, hier:
 - Lagerhalle mit Freilagerfläche der Stadt Coburg und des Kommunalunternehmens CEB mit einer Fläche von ca. 4,0 ha (Fl.Nr. 5491 Gemarkung Coburg, Teilfläche)
 - Ehem. Gärtnerei mit einer Fläche von ca. 1,0 ha (Fl.Nr. 5489 Gemarkung Coburg)
- Es handelt sich um eine bauliche Abrundung des Siedlungsbereichs im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie des städtebaulichen Strukturplans „Coburg Nord – Lauterer Höhe: Bebauung – Landschaft – Verkehr“;
- Es handelt sich um eine durch Bebauung umschlossene Fläche, eine bauliche Vorprägung ist somit vorhanden;

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs soll ca. 52.000 qm betragen. Somit ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen, um festzustellen, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf Grund der Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit einer zulässigen Geschoßfläche von 1.200 bis weniger als 5.000 qm ist gemäß Anlage 1 Liste

„UVP-pflichtiger Vorhaben“ Nr. 18.8 auf Grundlage des § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen. Hierin ist zu überprüfen, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, welche die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen.

Da die Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG sowie der Überprüfung evtl. vorhandener erheblicher Umweltauswirkungen gem. Anlage 2 BauGB nahezu deckungsgleich sind, wurde beide Überprüfungen im Rahmen des nachfolgenden Untersuchungsberichts zusammengefasst.

4. Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG, Untersuchung erhebliche Umweltauswirkungen gem. Anlage 2 BauGB

Die Stadt Coburg plant im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung des „Gewerbeparks A 73 Coburg-Nord“ sowie der Gemeinde Dörfles-Esbach durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung weiterer Bauflächen.

Der Planungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Anschlußstelle der Bundesstraße B4 „Nordring“ an die Bundesautobahn A 73 (AS Coburg-Nord) und ist über die Niorter und Garden-City-Straße kleinräumig erschlossen.

4.1. Beschreibung von Untersuchungsgebiet und Vorhaben

Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit zum Teil gewerblich:

- Lagerhalle ehem. Gestüt „Blitz-Sauber“ mit Baustoff-Freilagerfläche, ca. 4,0 ha
- Gärtnerei mit Gewächshäusern, ca. 1,0 ha

und zum Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es ist auf drei Seiten durch Bauflächen und örtliche Verkehrswege umschlossen. Im Süden wird der Geltungsbereich durch eine Kleingartenanlage begrenzt; im Südwesten wird der Planungsbereich durch die beiden „Arme“ des Rottenbachs gebildet, welche eine ehemals als Gärtnereibetrieb genutzte Brachfläche umschließen. Der südliche Arm des Rottenbachs bildet die Stadtgrenze zur Gemeinde Dörfles-Esbach.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf sieht im Wesentlichen folgende Nutzungen vor:

- Gewerbe- und Sondergebiet
- Öffentliche Grünflächen
- Verkehrsflächen
- Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

4.2. Planungsrechtliche Grundlagen

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 in der Fassung vom 15.10.2003 sind die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: ZBV – Zur besonderen Verwendung für großflächige Handelsbetriebe, Einkaufszentren (beides nur im Rahmen positiver landesplanerischer Überprüfungsergebnisse), nicht störende Gewerbebetriebe, Technologiepark, Freizeitanlagen, Park & Ride - Platz dargestellt (Zu den planerischen Vorgaben siehe auch Punkt 5. der Begründung).

Am 20.09.2012 hat der Stadtrat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das ganze Gebiet der Stadt beschlossen. Die Arbeiten zur Erstellung des Vorentwurfes sind schon weit fortgeschritten.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP ist geplant, Abweichungen von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

4.3. Natürliche Grundlagen

4.3.1. Naturraum und Topographie

Das Bebauungsplangebiet ist dem Naturraum Grabfeldgau (Untereinheit Wiesenfeld-Coburger Niederung) mit überwiegend flachwelligem Relief und offener, weiter Landschaft zugeordnet. Es liegt auf der von der BAB 73 sanft nach Süd bzw. Südwest zum Rottenbach hin abfallenden sogenannten "Lauterer Höhe".

Das ebenerdige Planungsgebiet liegt auf einer Höhenlage von ca. 320,00 m üNN.

Die optisch ungegliederten, ausgeräumten Ackerflächen bilden einen starken Kontrast zum bewegten und reich strukturierten Itz-Baunach-Hügelland.

4.3.2. Geologie und Hydrologie, Wasserschutz

Im Planungsgebiet ist der Muschelkalk im tiefen Untergrund wichtigster Grundwasserleiter. Er wird von wenig wasserdurchlässigen Keuperschichten (tonsteinartige Tone und Tonstein) überdeckt, die den Zufluß von Niederschlagswasser unterbinden. Darüber stehen z.T. wasserführende Schichten aus kiesigen Tonen und Schluffen bzw. bindigen sandigen Kiesen in einer Mächtigkeit von etwa 2 bis 5 m an. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit weisen die einzelnen Böden wechselnde Eigenschaften auf.

Oberflächenwasser im Planungsgebiet fließt in Richtung Süd bis Südost zum Rottenbach hin ab.

Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des WHG, Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden!

4.3.3. Klima

Das Klima in Coburg ist als von stadtklimatischen Phänomenen überlagertes Übergangsklima vom Mittelgebirgstyp zum kontinentalen Typ zu bezeichnen. Es wird durch den Wechsel nasser, kühler Sommer und relativ milder Winter mit warmen Sommern und kalten Wintern geprägt. Auffällig sind die häufigen Hochnebelsituationen in den Wintermonaten und der hohe Anteil an nächtlichen Inversionsbildungen während des ganzen Jahres. Im Stadtzentrum ist die Ausbildung einer städtischen Wärmeinsel feststellbar, deren Auswirkungen durch die nächtlichen Kaltluftabflüsse von den umgebenden unbebauten Hanglagen abgemildert werden.

Im Planungsgebiet selbst entstehen aufgrund der geringen Höhendifferenzen im Bereich der Lauterer Höhe nur lokale Kaltluftabflüsse geringer Intensität. Sie kommen in der Regel bereits am Ortsrand im Bereich des Rottenbachs zum Erliegen.

4.3.4. Vegetation

Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits bebaut oder wird/wurde intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Im Bereich der Fl.Nrn. 5494 und 5495 Gemarkung Coburg ist eine ca. 1.200 qm große „Waldinsel“ mit Baumbestand aus Erlen und Weiden vorhanden; diese soll erhalten bleiben und in die Planung der gebietsstrukturierenden Grünzüge einbezogen werden.

Im Bereich der Außenanlagen der Gärtnerei sind gärtnerispezifische Anpflanzungen vorhanden.

4.3.5. Sicherung der Natur und Landschaft durch Gesetz

- Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG
- Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 u. 26 BNatSchG
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG
- Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG
- Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden!

4.4. Sonstige Bindungen

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden!

4.5. Vorgehensweise

Entsprechend der bei Umweltverträglichkeitsprüfungen üblichen Vorgehensweise wurden folgende Arbeitsschritte unternommen:

- Darstellung und Bewertung der Ausgangssituation:
Erfassung des Ist-Zustandes der für das Untersuchungsgebiet relevanten Umweltbereiche einschließlich eventuell vorhandener Vorbelastungen und Beurteilung der einzelnen Umweltmedien insbesondere unter den Gesichtspunkten „Eingriffsempfindlichkeit“ und „Schutzwürdigkeit“;
- Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Umweltbereiche und Bewertung der geplanten Eingriffe;
- Darstellung von konfliktmindernden Maßnahmen, die zu einer Minimierung des Eingriffs in die einzelnen Umweltbereiche beitragen können;
- Gesamtbewertung der Eingriffe in die einzelnen Umweltmedien einschließlich möglicher Konfliktmindernder Maßnahmen und Erarbeitung von Empfehlungen für das weitere Vorgehen.

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls wurden Abstimmungsgespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, der Untere Naturschutzbehörde sowie der Stabsstelle Umwelt bei der Stadt Coburg geführt.

4.6. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Die im Planungsgebiet vorhandenen Böden – überwiegend Braunerden auf kiesigen Tonen und Schluffen bzw. bindigen sandigen Kiesen – sind zum Teil baulich bzw. intensiv gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

Etwa 80 % der im Bebauungsplan-Entwurf für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind/waren bereits baulich genutzt bzw. planungsrechtlich als Baufläche festgesetzt.

Seltene Böden, wie z.B. Moorböden, Flugsande, oder Böden mit vorrangiger Schutzfilter- und Pufferfunktion sind nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Böden ist als gering einzuschätzen.

Eine Vorbelastung des Schutzgutes durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft bzw. durch Versiegelung mit Bau- und Verkehrsflächen ist vorhanden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer wie Stillgewässer, Bachläufe oder ständig wasserführende Gräben sind im Untersuchungsgebiet in Form des Rottenbachs am äußersten Rand des südlichen Geltungsbereichs vorhanden.

Niederschlagswasser, das nicht versickert, fließt derzeit in Richtung Süd bis Südwest in Richtung Rottenbach ab.

Grundwasser ist durch darüber liegende wasserundurchlässige Bodenschichten vor Einträgen weitgehend geschützt.
Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Die Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wasser kann als gering eingestuft werden. Für das Grundwasser kann – obwohl aus dem Planungsgebiet oder dessen näherer Umgebung keine Untersuchungen vorliegen – wegen des geologischen Aufbaus des Untergrundes eine nennenswerte Vorbelastung ausgeschlossen werden.
Das Oberflächenwasser ist durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft bzw. durch Versiegelung vorbelastet.

Schutzgut Klima und Luft

Aus klimatologischer Sicht ist die Funktion des Geländes als Kaltluftentstehungsgebiet herauszustellen. Wegen der geringen Höhendifferenzen im Bereich der Lauterer Höhe kommt es allerdings zu keinen nennenswerten Kaltluftabflüssen, die zu einer Entlastung sich stark aufheizender Siedlungsbereiche beitragen können.
Andere stadtklimatisch bedeutsame Effekte (Temperatenausgleichende Wirkungen von Gehölzflächen etc.) sind auf Grund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden.
Die Immissionsbelastungen im Gebiet resultieren im Wesentlichen aus dem verkehrsbedingten Schadstoffausstoß auf der BAB 73 und der B4.
Gemäß Unterlagen zur Planfeststellung beider Verkehrsprojekte werden jedoch die Grenzwerte der TA Luft sehr deutlich unterschritten.

Die Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit von Klima und Luft kann als gering eingeschätzt werden.
Das Schutzgut Luft ist wegen des verkehrsbedingten Schadstoffausstoßes auf den angrenzenden Verkehrsflächen - insbesondere BAB A 73 und B 4 - gering vorbelastet.

Schutzgut Flora und Fauna

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden ausgeräumten, intensiv genutzten Ackerflächen sind naturferne, anthropogen stark beeinflusste artenarme Lebensräume.

In der Stadtbiotopkartierung sind weder für den Bebauungsplanbereich noch für unmittelbar angrenzende Flächen Biotop kartiert. Es sind keine für den Arten- und Biotopschutz relevanten Strukturen wie Hecken oder Feldraine vorhanden.

Die Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Flora und Fauna auf der Lauterer Höhe kann als gering eingeschätzt werden.

Durch die vorhandene hohe Nutzungsintensität und den Zerschneidungseffekt als Folge der Straßenbauprojekte ist die Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz stark eingeschränkt.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Bearbeitungsgebiet ist Teil der historischen Kulturlandschaft im Coburger Norden. Es liegt im Dreieck der Sichtbeziehungen Veste Coburg – Schloss Callenberg – Schloss Rosenau und wird von den historischen Wegeverbindungen zwischen Coburg, Bertelsdorf, Unterlauter und Dörfles-Esbach durchzogen.

Das Gebiet selbst weist den typischen offenen und weitläufigen Charakter der Wiesenfeld-Coburger Niederung auf.

Die noch Mitte des 20. Jahrhunderts vorhandenen Heckenstrukturen, Baumreihen und Ackerraine wurden im Rahmen der Flurbereinigung entfernt.

In den unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen wurden in den letzten Jahren die BAB A 73 und die B 4 "Nordring" neu gebaut.

Des Weiteren wurden Teilflächen des Baugebietes „Lauterer Höhe“ erschlossen und bebaut.

Das Landschaftsbild ist demnach als empfindlich, die Vorbelastung durch Flurbereinigung, Fernstraßenbau und Hochbaumaßnahmen als hoch einzustufen.

Schutzgut Mensch

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbei zu führen.

Zu ihnen zählen insbesondere Belästigungen, die durch erhöhten Kraftfahrzeugverkehr und damit zu Lärmbelästigungen zu Lasten benachbarter Wohnbebauung führen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zum südlichen Rand der Bauflächen und ca. 200 m zur geplanten Verlängerung der Garden-City-Straße.

Für die Naherholung haben die zu überplanenden Flächen derzeit keine Relevanz.

4.7. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Boden

Durch die Nutzung der Flächen als Sonder- bzw. Gewerbegebiet bzw. für Verkehrsflächen wird der Versiegelungsgrad etwa 51 % der Bebauungsplanfläche bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,8 betragen.

Durch die Beendigung des Stoffeintrages, durch die Schaffung gebietsstrukturierender Bepflanzungen und Grünflächen sowie die Herstellung von dauerhaften Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen, die die Bodenentwicklung positiv beeinflussen, wird eine Verbesserung des Status quo erreicht.

Schutzgut Wasser

Da das Grundwasser durch darüber liegende wasserundurchlässige Schichten geschützt wird, können negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Negativ auf den Wasserhaushalt wirkt sich hingegen der höhere Versiegelungsgrad, positiv das Ende der landwirtschaftlichen Stoffeinträge aus.

Schutzgut Klima

Durch die Steigerung des Versiegelungsgrades wird die Aufheizung der Bodenoberfläche verstärkt; die Funktion des Gebiets als Kaltluftentstehungsgebiet geht damit größten Teils verloren.

Ein signifikanter Anstieg der Immissionsbelastung aufgrund der neuen Nutzung des Gebiets bzw. aufgrund des durch das Vorhaben ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Flora und Fauna

Die artenarmen, intensiv genutzten Ackerflächen werden einerseits durch Bauflächen mit hohem Versiegelungsgrad ersetzt, andererseits entstehen auch großflächige artenreiche Gehölzpflanzungen auf öffentlichen sowie privaten Grünflächen.

Für Tiere und Pflanzen stehen zwar nur Teile des Untersuchungsgebietes zur Verfügung; in diesen Teilen kann jedoch die Qualität der Lebensräume und die Artenvielfalt erheblich gesteigert werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Wesentliche Auswirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild ist die optische Inanspruchnahme der Flächen durch Baukörper und Erschließungsanlagen. Dies ist vor allem deshalb negativ zu werten, weil das Gebiet von markanten Punkten der Umgebung, insbesondere von der Veste Coburg aus gut einsehbar ist und direkt an der neuen Coburger Stadteinfahrt von Norden liegt.

Eine Eignung des Gebiets als Erholungsraum ist dagegen schon durch die erheblichen Vorbelastungen durch die stattgefundene Flurbereinigung, vor allem aber durch den Straßenbau der jüngeren Vergangenheit nicht vorhanden.

Hier können durch die geplanten großflächigen Grünanlagen sowie großflächige Gehölzpflanzungen, die nicht nur die Bauflächen, sondern auch die Erschließungsstraßen in die Landschaft einbinden, bzw. durch Schaffung neuer, netzartiger Fuß- und Radwegeverbindungen einschließlich neuer Quermöglichkeiten, neue Qualitäten geschaffen und somit die Vorbelastungen abgemildert werden.

Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen sowie ein erhöhtes Unfallrisiko mit möglichem Gefährdungspotential für Anwohner, Beschäftigte und Kunden sind auf Grund der geplanten Nutzungen im Baugebiet nicht erkennbar.

Da sich die nächstgelegene Wohnbebauung in einem Abstand von ca. 100 m zum südlichen Rand der Bauflächen und ca. 200 m zur geplanten Verlängerung der Garden-City-Straße befindet, sind erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm, welcher zudem nur werktags am Tage auftritt, sowie erhebliche Lärmbelästigungen durch gewerbliche Nutzungen nicht zu erwarten.

Der größte Teil des Erschließungsverkehrs wird zudem über das im Norden des Baugebiets liegende überörtliche Straßennetz, welches von der bestehenden Wohnbebauung in Dörfles-Esbach abgewandt liegt, abgewickelt.

4.8. Konfliktmindernde Maßnahmen

Schutzgut Boden

Die Versiegelung wird im Bebauungsplan auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Darüber hinaus wird das Baugebiet an den natürlichen Geländeverlauf angepasst, was große Erdmassenbewegungen und Veränderung der Topographie vermeidet.

Schutzgut Wasser

Durch Beschränkung der Versiegelung und Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird möglichst viel Niederschlag dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt. Zudem soll abfließendes Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. im Abfluss verzögert dem Vorfluter Rottenbach zugeleitet werden.

Vor der Einleitung in den Rottenbach sollen zur Energievernichtung entsprechend geweitete und als Raubettgerinne ausgebildete Übergangsbereiche geschaffen werden.

Schutzgut Klima und Luft

Zur Verminderung der Aufheizung im Bereich des Planungsgebiets sind die Begrenzung des Versiegelungsgrades, die Festsetzung von hochstämmigen Laubbäumen zur Beschattung der Straßen- und Stellplatzflächen und die Verpflichtung zur dauerhaften Begrünung eines bestimmten Anteils der Grundstücksfläche vorgesehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Die Bedeutung des Untersuchungsgebiets wird durch die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen mit hohem Potenzial für den Arten- und Biotopschutz erheblich gesteigert.

In diesem Bebauungsplan-Verfahren sollen – wie schon im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturplan "Lauterer Höhe" dargestellt – durch Weiterführung der schon in den Bebauungsplänen Nr. 103 19 d 2/2, Nr. 103 19 d 2/3 und 103 19 d 2/4 festgesetzten netz- und bandartigen Grünstrukturen neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die geplanten Bauflächen und die Erschließungsstraßen werden durch raumstrukturelle und gebietsgliedernde Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Flächen in die umgebende Landschaft eingebunden. Erschließungsstraßen und Stellplatzflächen werden mit großkronigen Laubbäumen überstellt. Das Erscheinungsbild des Gebietes wird durch die Formulierung von Mindeststandards bezüglich der Gestaltung von Gebäuden und Baugrundstücken reglementiert.

Darüber hinaus werden sowohl die Erreichbarkeit als auch die Durchquerbarkeit des Untersuchungsgebiets verbessert.

4.9. Gesamtbewertung

Als wesentliche negative Auswirkung des Vorhabens auf einen Teil der zu berücksichtigenden Schutzgüter ist die Erhöhung des Versiegelungsgrades der Flächen zu nennen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes muss also darauf geachtet werden, die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die besondere Lage an der Stadteinfahrt aus Richtung Norden nach Coburg und die Einsehbarkeit des Gebietes von der Veste aus erfordern zudem einen hohen Anspruch an die Gestaltung und insbesondere der Begrünung der geplanten Bauflächen.

Positiv sind daher die Ansätze des Bebauungsplanes zu werten, auf öffentlichen Grünflächen großflächige zusammenhängende artenreiche Pflanzungen mit hohem Potenzial für den Arten- und Biotopschutz zu schaffen.

Durch die Beseitigung und Wiedernutzung von Brachflächen sowie den Aufbau von gebietsstrukturierenden Grünzügen sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Des Weiteren wird durch die Einbindung der Bau- und Verkehrsflächen in die Landschaft, die Minderung der Zerschneidungseffekte, die Berücksichtigung wichtiger kulturhistorischer Elemente und die Schaffung neuer Naherholungsräume eine gute Einfügung des Baugebietes in den Landschaftsraum erreicht.

Somit liegt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 103 19 d 2/5 vorgesehenen Festsetzungen vor.

Die hiermit durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß Anlage 2 BauGB bzw. keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen gemäß § 3 c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 UVPG auf die untersuchten Kriterien hat.

Die Durchführung des beschleunigten Bebauungsplan-Verfahrens gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist somit zulässig.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 c UVPG ist nicht erforderlich.

5. Planerische Vorgaben

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (Z) sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gem. Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts gem. Art. 3 des BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. (Auszug Leitbild LEP).

Die Stadt Coburg liegt nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

Für die Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sind im LEP folgende Grundsätze genannt (LEP 2.2.6):

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.
- ...

Des Weiteren ist die Stadt Coburg im LEP als Oberzentrum (LEP, 2.1.5 – Anhang1) bestimmt.

Die als Oberzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. (LEP, 2.1.8 G)

Oberzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung (vgl. 2.1.2) dar. Diese Einrichtungen weisen regionale oder überregionale Einzugsbereiche auf. ... (LEP 2.1.8 Begründung)

Für Einzelhandelsgroßprojekte gelten folgende Anforderungen gem. LEP 5.3:

- 5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

- 5.3.2 Lage in der Gemeinde
 - (Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen
 - (Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes „Elektrofachmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 2.800 qm im Oberzentrum Coburg entspricht somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dieser Sachverhalt wurde bei einem Termin bei der Regierung von Oberfranken am 06.08.2013 für eine Verkaufsfläche von 3.200 qm bestätigt.

5.2. Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, das die anzustrebende räumliche Entwicklung der Region Oberfranken-West als Ziele der Raumordnung und Landesplanung festlegt.

Ziele des Regionalplans (Z) sind nach §3 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmtem oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§7 Abs. 2 ROG) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Sie sind von allen öffentlichen Stellen und von dem in § 4 Abs. 1 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.

Grundsätze (G) beinhalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. (Auszug aus der Präambel des RP).

Nach den überfachlichen raumstrukturellen Zielen des Regionalplanes soll die Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrerschließung weiter erhöht werden. Dabei soll insbesondere die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Coburg ... gestärkt werden (RP A II 1.2.1).

Insbesondere sollen:

- Industrie und Gewerbe schwerpunktmäßig ... in den zentralen Orten (d.h. im Oberzentrum Coburg) ... ausgebaut werden,
- im Oberzentrum Coburg ... der tertiäre Sektor gestärkt werden,
- im Norden der Region auf die Ansiedlung neuer Betriebe hingewirkt und weitere strukturverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. (RP A II 1.2.3).

5.3. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coburg

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 in der Fassung vom 15.10.2003 sind die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: ZBV – Zur besonderen Verwendung für großflächige Handelsbetriebe, Einkaufszentren (beides nur im Rahmen positiver landesplanerischer Überprüfungsresultate), nicht störende Gewerbebetriebe, Technologiepark, Freizeitanlagen, Park & Ride - Platz dargestellt.

Am 20.09.2012 hat der Stadtrat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für das ganze Gebiet der Stadt beschlossen. Die Arbeiten zur Erstellung des Vorentwurfes sind schon weit fortgeschritten.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP ist geplant, Abweichungen von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

5.4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom 17.05.2000 in der Fassung vom 15.10.2003 sieht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen, keine Maßnahmen vor.

Im Planungsgebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop nach Art. 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz, oder andere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorhanden und grenzen auch nicht unmittelbar ans Planungsgebiet an.

5.5. Klimagutachten

Die geplanten Bauflächen wurden als Teil der Baufläche Nr. 21 im Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes-Wetteramt München vom 03.06.1994, das Empfehlungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geben sollte, untersucht.

Im Gutachten wird auf die Funktion der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiete hingewiesen. Messungen der Luftbewegungen haben jedoch ergeben, daß aus dem Gebiet keine Kaltluft in Richtung Coburg-Stadtmitte abfließt, so dass zunächst keine Verstärkung der städtischen Wärmeinsel bzw. keine direkten Auswirkungen möglicher Emissionen zu erwarten sind.

Das Gutachten weist darauf hin, daß durch die Anordnung der Baukörper kein geschlossenes bodennahes Hindernis für die nächtlichen Ost- bzw. Nordostwinde entstehen darf.

Da das Gebiet am Rande des Talraums liegt, wird aufgrund der häufigen Inversionsbildung empfohlen, Gewerbe mit möglichst geringen Emissionen zu bevorzugen.

Allgemein fordert das Klimagutachten die Verhinderung des Aufheizens im Bereich des Planungsgebiets selbst durch Beschattung der Straßen- und Stellplatzflächen mit hochstämmigen Laubbäumen, durch Begrenzung der Versiegelung (Zielvorstellung Grünflächenanteil von mind. 40 – 50%), durch Begrünung von Fassaden und Dächern und durch Verwendung von Baumaterialien mit geringer Wärmespeicherung und günstigen Reflexionseigenschaften.

5.6. Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden

Für den Coburger Norden wurden in einem Gutachten der Werkgemeinschaft Freiraum vom September 2001 die Spuren der historischen Kulturlandschaft erfaßt, bewertet und Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Ziel war einerseits die Benennung und Berücksichtigung bestehender kulturhistorisch relevanter Elemente, andererseits aber auch die Wahrung und Nutzung möglicher Rückholpotenziale in der Landschaft.

Im erweiterten Planungsgebiet sind die historischen Straßenverläufe Lautertal – Dörfles-Esbach und Bertelsdorf – Dörfles-Esbach als kultur-historisch relevante Elemente dargestellt.

Diese historischen Straßenverläufe wurden in die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 103 19 d 2/2 und 103 18 c 1//1 aufgenommen und durch begleitende Alleen und Grünzüge aufgewertet.

Des Weiteren ergeben sich von der "Lauterer Höhe" interessante Blickbeziehungen zur Veste Coburg.

Diese Sichtbeziehung wurden bei den Planungen schon im Rahmen des städtebaulichen Strukturplanes berücksichtigt, und fanden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 103 19 d 2/4 in der Planung einer öffentlichen Parkanlage, die auf diese Sichtbeziehung reagiert und diese aufnimmt, ihren Niederschlag.

5.7. Städtebauliche Strukturplanung Coburg-Nord/Lauterer Höhe

Die Stadt Coburg hat die Arbeitsgemeinschaft Prof. Fred Angerer, Gerald Hadler (Architekten) und Peter Kluska (Landschaftsarchitekt) mit der Erarbeitung einer Strukturplanung für den Bereich „Lauterer Höhe“ beauftragt.

Im Rahmen der Strukturplanung wurden auf Grundlage des Rahmenplanes Coburg-Nord die großräumigen Verflechtungen der Lauterer Höhe in die anschließende Landschaft, kulturhistorische Bezüge und Sichtachsen, sowie Anschlüsse an örtliche und überörtliche Verkehrswege für ÖPNV, PKW, sowie die Rad- und Fußwegverbindungen untersucht und in 3 Entwicklungsstufen (M 1:5.000, M 1:2.500, M 1:1.000) ausgearbeitet.

Planungsziel war die Erarbeitung städtebaulicher und landschaftlicher Vorgaben für die verträgliche Entwicklung des gesamten Gebietes.

Der vom Stadtrat der Stadt Coburg am 22.05.2003 einstimmig beschlossene Strukturplan zu den Grundthemen „Bebauung, Landschaft und Verkehr“ verbindet und vernetzt die funktionalen Zusammenhänge des Verkehrs, einschließlich der Fuß- und Radwege, er definiert die raumstrukturellen und gebietsgliedernden Landschaftselemente, er weist ferner die der zukünftigen Bebauung vorbehaltenen Baufelder aus und stellt die Grundlage für die anschließenden Bebauungspläne in den untersuchten Gebieten dar.

Diese städtebauliche Gesamtplanung ist grenzübergreifend mit den Nachbargemeinden Lautertal und Dörfles-Esbach abgestimmt.

Der dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegende Teilbereich mit den Baufeldern A 5, A 6 und zum Teil A 1, entspricht den übergeordneten städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Zielsetzungen des Strukturplans, so dass mit der Überplanung und Bebauung dieses Teilbereichs eine kontinuierliche Entwicklung des Gesamtgebietes „Lauterer Höhe“ gewährleistet ist.

5.8. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom Dezember 2008

Am 18. Dezember 2008 hat der Stadtrat das durch die Büros Städtebau Prof. Ackers, Braunschweig und CIMA Beratung + Management GmbH, München erstellte ISEK einstimmig beschlossen.

Für den Bereich der „Lauterer Höhe“ wurden im Rahmen des ISEK folgende Ziele und Leitbilder entwickelt:

- Siedlungsstruktur (Kap. 9.1 C):

Der Bereich „Lauterer Höhe“ wird in der Stadtstruktureinteilung als „Interpolis“ – regionale Zwischenstadt für Handel, Dienstleistungen und Gewerbe bezeichnet.

- Stadtbereichskonzept (Kap. 13)

Nach dem Stadtbereichskonzept bietet das Areal auf Grund seiner Lage Entwicklungspotentiale und eine Entwicklungsreserve mit gesamtstädtischer Bedeutung für Handel und Gewerbe.

- Oberzentrum (Kap.6 A + C)

Neben der Coburger Innenstadt ist die „Lauterer Höhe“ zweiter Schwerpunkt für die Ansiedlung oberzentraler Funktionen in Coburg.

„Dieser Standort ist über die neue Autobahn hervorragend regional vernetzt. Die Lauterer Höhe ist keine Konkurrenz zur vielfältigen Innenstadt, sondern eine Ergänzung. Als solche soll sie auch weiter entwickelt werden. Hier sind Funktionen sinnvoll, die mit ihrem **Flächenbedarf, Warenumsatz und Verkehrsaufkommen in Innenstadtlagen nicht zu realisieren sind oder zerstörerisch wirken würden**. Generell kann nicht auf derartige Standortangebote verzichtet werden, wenn Coburg seiner oberzentralen Aufgabe langfristig gerecht werden will ...“

Die „Lauterer Höhe“ ist dabei auch **„Verlagerungsstandort zur Bereinigung raumordnerischer Fehlentwicklungen im Handel mit oberzentraler Funktion (regionale Verlagerung – keine zusätzliche Ansiedlung)“**.

Ebenso ist sie „Standort für innerörtliche Betriebsverlagerungen (Handel) oder Neuan siedlungen (Handel), für die mittelfristig keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden können.“

Am 19.03.2014 hat der Bau- und Umweltsenat der Stadt Coburg beschlossen, das ISEK fortzuschreiben. Vordringlicher Fortschreibungsbedarf wird hierbei - auf Grund der vielfach eingetretenen Veränderungen vor allem in der Innenstadt - im Bereich Einzelhandel und Wirtschaft gesehen.

5.9. Untersuchung „Verträglichkeit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort Lauterer Höhe in Coburg“ der CIMA Beratung + Management GmbH vom 07.01.2014

- Aufgabenstellung:

Die o.g. gutachterliche Bewertung bezieht sich auf die Absicht der Media-Saturn Deutschland GmbH, einen Elektrofachmarkt am Standort „Lauterer Höhe“ anzusiedeln. Die Untersuchung wurde dabei für einen Markt mit 2.800 qm Verkaufsfläche durchgeführt.

Gegenstand der Untersuchung ist zunächst die Frage, inwieweit durch die Realisierung der geplanten Verkaufsfläche eine negative Beeinflussung der zentralen Bereiche umliegender Gemeinden ausgeschlossen werden kann.

Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Funktion der Innenstadt als Zentralem Versorgungsbereich der Stadt Coburg zu betrachten. Hierzu werden die Sortimentsbereiche Klein- und Großelektrogeräte, Unterhaltungselektronik/Bild- und Tonträger, Foto und EDV/Computerzubehör/Telekommunikation in die Untersuchung einbezogen.

Dabei werden die Verträglichkeit zusätzlicher Verkaufsflächen aufgrund der zu erwartenden Abschöpfungsquoten aus dem bestehenden Einzelhandel bzw. der Kaufkraftabschöpfung aus dem anzusetzenden Verflechtungsbereich betrachtet.

Da die Stadt Coburg im 2008 verabschiedeten Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leitlinien zur weiteren Einzelhandelsentwicklung festgelegt hat, ist neben der eigentlichen Verträglichkeitsuntersuchung auch die Frage zu klären, ob die geplante Ansiedlung am vorgesehenen Standort als ISEK-konform anzusehen ist.

- Ergebnis:

- Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben durch LEP-Ziel 5.3.3 ist die Ansiedlung eines Elektromarktes am Standort Coburg im geplanten Verkaufsflächenumfang von 2.800 m² als **raumverträglich** einzustufen. Negative Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte im Einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereich der Stadt Coburg können bei Einhaltung der ausgewiesenen Grenzwerte (vgl. Tabelle 9) ausgeschlossen werden.

- Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann aufgrund der auch bei Annahme eines maximalen Gesamtumsatzes von 19,6 Mio. Euro deutlich unter 10% liegenden Abschöpfungen aus dem innerstädtischen Einzelhandel widerlegt werden: solange sich die Neuansiedlung an den in den Tabellen 5 bzw. 8 (10%-Abschöpfung gemäß Städtebauförderung einschließlich gutachterlicher Empfehlung) ausgewiesenen Verkaufsflächenobergrenzen orientiert, sind **keine Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Coburger Innenstadt** zu erwarten.

- Die Ansiedlung des Elektromarktes in einer **städtebaulich integrierten Lage** ist besonders zu begrüßen.

- Unter Berücksichtigung der Vorgaben des ISEK Coburg **2008 entspricht die Ansiedlung auf der „Lauterer Höhe“ den Zielen, die sich die Stadt Coburg mit der Verabschiedung des ISEK für die weitere Stadtentwicklung gesetzt hat.**

Sowohl die im ISEK-Text formulierte Ausnahmeregelung, welche eine Ansiedlung bei Verlagerung von einem Standort wie dem Mittelzentrum Rödental ins Oberzentrum Coburg ermöglicht, ist zutreffend, als auch die fehlende Verfügbarkeit einer ausreichend dimensionierten, möglichst innerstädtischen Fläche.

- Somit ist das Vorhaben in seiner Sortimentszusammensetzung und Dimensionierung an seinem geplanten integrierten Standort als **städtebaulich und landesplanerisch verträglich** anzusehen.
- Das Vorhaben **entspricht den Entwicklungszielen** der Stadt, die sie sich im ISEK Coburg 2008 gesetzt hat.

Aus den genannten Gründen entspricht die geplante Ansiedlung den Zielen einer positiven Stadtentwicklung. Eine negative Beeinflussung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich ist über den normalen Wettbewerb hinaus nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des bestehenden Einzelhandels sowie eine Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung des Umlandes in unerwünschter Weise können ausgeschlossen werden.

Der vollständige Untersuchungsbericht ist als **Anlage 1** dieser Begründung beigelegt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Allgemeines

Um dem besonderen Standort an der nördlichen Stadteinfahrt von Coburg stadtgestalterisch gerecht zu werden, stehen folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

- Umsetzung nutzungsspezifischer Kriterien und Ansprüche in ein qualitätvolles städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage
- Funktionale Verknüpfung des Gebietes mit den benachbarten Siedlungsgebieten einschließlich großzügigem Angebot an Durchwegungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Formulierung von Mindeststandards bezüglich des Erscheinungsbildes von Gebäuden und Baugrundstücken

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll im Bereich zwischen Niorter und Garden-City-Straße zur Straße „Lauterer Höhe“ hin festgesetzt werden:

- Sondergebiet (SO),
Zweckbestimmung: Elektro-Fachmarkt,
max. zulässige Verkaufsfläche (VK): 2.800 qm

Der überwiegende Teil der geplanten Bauflächen (im Bereich beiderseits der Garden-City-Straße) soll als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Um eine zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet zu gewährleisten, sollen gemäß § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Festsetzungen zu Art und Umfang der zulässigen Sortimente getroffen werden, um Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auszuschließen.

Um die Attraktivität und die Funktion der Innenstadt als Einkaufszentrum, Treffpunkt und Aufenthaltsbereich zu stärken und um die laufenden Maßnahmen zur städtebaulichen Um- und Neugestaltung im Innenstadtbereich zu unterstützen, werden im Gewerbegebiet nur nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Liste zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren der Anlage zur Begründung zum Landesentwicklungsprogramm Bayern zugelassen.

Dies sind:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen
- Zooartikel , Tiere

Sexshops und Spielotheken sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) soll auf 0,8 beschränkt werden.

Um eine Integration in die Kulturlandschaft um die Coburger Veste mit den vorhandenen Sichtbezügen zu gewährleisten, wird die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung begrenzt. Es soll daher eine maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt werden.

Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die bereits vorhandene Niorter Straße und die zu verlängernde Garden-City-Straße.

Die Ausbaubreite der Garden-City-Straße orientiert sich am Bestand:

6,50 m Fahrbahnbreite, 3,0 m breiter Längsparkstreifen bzw. Straßenbegleitgrün und 3,0 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg.

Zur Erschließung kleinerer gewerblich nutzbarer Bauparzellen soll südlich der G-C-S eine 6,0 m breite Ringstraße mit Längsparkstreifen, Grünflächen sowie begleitendem Fußweg angelegt werden.

Der vorhandene geschotterte Fahrweg zur südlich des Planungsgebietes gelegenen Kleingartenanlage soll auf 4,0 m Breite ausgebaut werden.

Zur Pflege des geplanten Regenrückhaltebeckens mit vorgeschaltetem Absetzbecken soll ein 2,50 m breiter Unterhaltungsweg, welcher gleichzeitig als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden kann, angelegt werden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Für die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes wurde eine Trafostation im Bereich der Niorter Straße errichtet. Diese ist im Bebauungsplan-Entwurf als Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation festgesetzt.

Führung von Versorgungsleitungen

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung für das Gebiet "Lauterer Höhe" ist die Planung eines attraktiven Gebietes für Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und nicht störende Gewerbebetriebe, welches sich homogen in die landschaftlichen Gegebenheiten einfügen soll.

Eine mögliche oberirdische Leitungsführung von Telekommunikationsleitungen und Leitungen zur Stromversorgung würde dieser Zielsetzung widersprechen und ist daher unzulässig.

Um den wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger entgegenzukommen, stellt die Stadt Coburg dem jeweiligen Leitungsträger kostengünstige Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. So entfällt auch die wirtschaftliche Notwendigkeit für eine oberirdische Leitungsverlegung.

Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, Wasserflächen

Die Entwässerung des zu erschließenden Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser für den bereits erschlossenen Teilbereich der Garden-City-Straße wird südlich des Landratsamtes Coburg in den Rottenbach eingeleitet.

Östlich dieser Einleitungsstelle ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters Rottenbach jedoch erheblich eingeschränkt.

Daher ist es erforderlich, dass Oberflächenwasser der geplanten Neuerschließung im Bereich der Garden-City-Straße verzögert über ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken in den Vorfluter Rottenbach einzuleiten.

Die hierfür notwendigen Flächen sollen im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt werden.

Grünflächen

Zielsetzungen der Grünplanung sind im Wesentlichen:

- Herstellung einer netzartigen grünen Grundstruktur im gesamten Baugebiet
- Einbindung der Baufelder in die Umgebung durch raumstrukturelle und gebietsgliedernde Gehölzpflanzungen
- Formulierung von Mindeststandards für die Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer bedarfsgerechten Freiflächenversorgung für die zukünftigen Nutzer des Gebietes
- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft durch flächensparende Bauweisen und schonenden Umgang mit den vorhandenen Ressourcen
- Etablierung ökologisch und klimatisch wirksamer Grünstrukturen
- Weitestgehender Ausgleich bzw. Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets.

Um eine nachhaltige Begrünung des Baugebiets erreichen zu können, ist es notwendig, dass die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke entsprechend den Festsetzungen herzustellen und zu erhalten ist.

Die Gehölze für die Straßenräume und die raumstrukturellen und gebietsgliedernden Pflanzungen sind aus den folgenden Artenlisten auszuwählen:

A.1. Straßen- und Einzelbäume Bäume der Wuchsklasse 1

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia x intermedia `Pallida`	Kaiserlinde

A.2. Raumstrukturelle und gebietsgliedernde Gehölzpflanzungen Bäume der Wuchsklasse 1

Acer platanooides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume der Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Bäume (Mindeststammumfang von 20-25 cm für große Laubbäume (Wuchsklasse 1) bzw. Mindeststammumfang von 18-20 cm für mittelgroße Laubbäume (Wuchsklasse 2)), sowie die Festlegung der Mindestgröße der erforderlichen spartenfreien, offenen Pflanzfläche mit ca. 9 m³ durchwurzelbarem Pflanzsubstrat pro Baum sollen langfristig die Entwicklungsmöglichkeit der Gehölze sichern. Als Pflanzsubstrat ist im unteren Teil der Pflanzgrube eine Mischung aus geeignetem Unterboden und Ziegelsplitt 8/16 im Volumenverhältnis 70:30, im oberen Teil der Pflanzgrube eine Mischung aus geeignetem Oberboden, grobem Flußsand, Perliten 0/3 und Substratkompost 0/25 im Volumenverhältnis 58:16:16:10 zu verwenden.

Um einen möglichst schonenden Umgang mit den Ressourcen Boden und Wasser zu erreichen sind Belagsflächen nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsfähige Grundstücksnutzung unabdingbar sind. Sie sind möglichst wasserdurchlässig herzustellen. Dies gilt insbesondere auch für Stellplatzflächen.

Grünordnung auf Baugrundstücken

Die erforderliche Begrünung wird über einzuhaltende Mindeststandards (Begrünung von mindestens 15% der Grundstücksfläche; mindestens 1 Baum pro 5 PKW-Stellplätze) sichergestellt.

Sie ist in Freiflächengestaltungsplänen, die mit dem Bauantrag einzureichen sind, nachzuweisen.

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage

Ein wichtiges landschaftsplanerisches Gestaltungselement, welches aus dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Strukturplan übernommen wurde, ist die zwischen Landratsamt, Kleingartenanlage und geplanter Bebauung befindliche Parkanlage, welche in ihrem Endausbau und im Zusammenwirken mit dem geplanten Rotenbachgrünzug eine wirkungsvolle Grünstreife zwischen den Bauflächen der Gemeinde Dörfles-Esbach und dem Baugebiet „Lauterer Höhe“ bilden soll.

Diese Grünzüge steigern die Naherholungsqualität für die Bewohner der angrenzenden Gemeinde Dörfles-Esbach, aber auch die Aufenthaltsqualität für Nutzer, Kunden und Beschäftigte des Baugebietes „Lauterer Höhe“.

Die Detailplanung der öffentlichen Freiflächen im Park erfolgt durch das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Grünflächenamt und der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg.

Gestaltungsfestsetzungen

Dachaufbauten, Dachneigung, Dachform

Um eine Einbindung in die umliegende Kulturlandschaft mit der Silhouette der Veste Coburg zu erreichen, bzw. die vorhandenen Sichtbeziehungen nur unwesentlich zu beeinträchtigen, werden zusätzlich zu den Firshöhen die Dachformen und Dachneigungen begrenzt.

Möglich sind daher nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad.

Um gestalterisch störenden Dachaufbauten zu minimieren, werden Einschränkungen über Art, Größe, Ausformung und ihrer Einsehbarkeit von der Straße festgesetzt. Ziel ist zu vermeiden, dass diese für die Stadtsilhouette wirksam werden und somit die vorhandenen Sichtbeziehungen in der Kulturlandschaft beeinträchtigen.

Fassadengestaltung

Entsprechend der städtebaulichen Hierarchie der Baufelder sind für die, den öffentlichen Straßenräumen zugeordneten Fassaden Gestaltungsauflagen vorgesehen.

Um eine dem Corporate Design der Firmen angepasste Farbgestaltung im Eingangsbereich zu ermöglichen, ist in diesem Bereich auch eine abweichende Farbgestaltung möglich.

Einfriedungen

Zugunsten eines ruhigen geordneten Gesamtbildes sind Einfriedungen als sockellose leichte Stabgitter- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m auszuführen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort des Unternehmens kenntlich zu machen. Werbeanlagen sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken. Frei stehende Werbeanlagen sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um den Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und eine Fremdnutzung von Grundstücksflächen für Werbeanlagen auszuschließen, ist Fremdwerbung (Plakatanschlagtafeln sowie sonstige Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung) generell nicht zulässig.

Um das einheitliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind freistehende Werbeanlagen (Pylone) und Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig. Die gesamte Werbefläche am Pylon darf 10,0 m² nicht überschreiten.

Durch die Anordnung von Werbeanlagen an Fassaden unterhalb der Dachtraufe bzw. Attika kann eine übermäßige Gewichtung und Aufdringlichkeit vermieden werden. Dieses Ziel wird zudem unterstützt durch die flächenmäßige Begrenzung von Werbeanlagen in Abhängigkeit von der Fassadenfläche (max. 10%).

7. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, so wie sie § 1 des novellierten Baugesetzbuches fordert, sind die Gemeinden auch verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen: Vermeidung und Ausgleich, im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen oder Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Auf Grund der Checkliste im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand Januar 2003) sind für den Bebauungsplan Nr. 103 19 d 2/5 Ausgleichsflächen auf Grund der geplanten Art der baulichen Nutzung, hier: Sonder- bzw. Gewerbegebiet, sowie auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Grundflächenzahl (GRZ) größer als 0.3, erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen und Berechnungen zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen und deren Festsetzung im Bebauungsplan wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg abgestimmt.

7.1. Bestandserfassung und Bewertung

Die Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sowie Mensch wurde im Rahmen der vorstehenden Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Punkt 4 der Begründung) vorgenommen.

Schutzgut	Empfindlichkeit	Schutzbedürftigkeit	Vorbelastung
Boden	gering	gering	vorbelastet
Wasser	gering	gering	vorbelastet
Klima und Luft	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	vorbelastet
Landschaftsbild und Erholung	empfindlich	schutzbedürftig	hoch
Mensch	empfindlich	schutzbedürftig	gering

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch Brach-, Bau- und Verkehrsflächen bzw. durch intensive ackerbauliche Nutzung mit landwirtschaftlichen Stoffeinträgen ohne große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Der vorhandene Versiegelungsgrad beträgt etwa 27 %.

7.2. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Auch die Erfassung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgte im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls:

Schutzgut	Auswirkungen
Boden	- Steigerung des Versiegelungsgrades von 27 auf 51 % + Beendigung des landwirtschaftlichen Stoffeintrags
Wasser	- Steigerung des Versiegelungsgrades von 27 auf 51 % + Beendigung des landwirtschaftlichen Stoffeintrags
Klima / Luft	- Steigerung des Versiegelungsgrades (Aufheizung) + Ausbildung von gebietsstrukturierenden Grünzügen + Freihaltung des Talraumes des Rottenbachs
Flora und Fauna	- Steigerung des Versiegelungsgrades von 27 auf 51 % + Steigerung des Potentials für den Arten- u. Biotopschutz durch Neuschaffung und Vernetzung von Grünflächen
Landschaftsbild / Erholung	- Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu Bauflächen + Verminderung der Vorbelastung aus Flurbereinigung + Schaffung von parkähnlichen Grünanlagen, die der Naherholung dienen können + Wiedernutzung von gewerblichen Brachflächen
Mensch	+ Ausbildung einer parkähnlichen Grünanlage zur Naherholung + Verbesserung des Fuss- und Radwegenetzes

Negativ ist also vor allem die Steigerung des Versiegelungsgrades zu werten.

Positiv dagegen ist zu werten, dass im Bebauungsplan Nr. 103 19 d 2/5 öffentliche Grünflächen mit hohem Potenzial für den Arten- und Biotopschutz festgesetzt sowie Maßnahmen zur Sicherung eines ruhigen Erscheinungsbild des Gebietes, zur Einbindung der vorhandenen Verkehrswege und der geplanten Bauflächen in die Landschaft und zur Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten vorgesehen sind.

7.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Flächenbilanz

Nach der Flächenbilanz ergibt sich bei einer Gesamtfläche des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 103 19 d 2/5 von 121.250 qm ein Bauflächenanteil von 65.134 qm und ein Verkehrsflächenanteil von 10.242 qm.

Da bereits 30.280 qm der im Geltungsbereich liegenden Flächen durch vorhandene Bau-, Straßen- und Wegeflächen versiegelt bzw. gewerblich genutzt waren, sind noch 45.096 qm auszugleichen.

Vermeidungsmaßnahmen

Um den Kompensationsaufwand für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu reduzieren, werden verschiedene Maßnahmen, die der Vermei-

derung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, im Bebauungsplan festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Boden“:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen;
- Vermeidung von landwirtschaftlichen Stoffeinträgen;

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Wasser“:

- Vermeidung von landwirtschaftlichen Stoffeinträgen;

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Klima“:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie Begrünung aller nicht für Gebäude- oder Belagsflächen benötigter Bereiche zur Verminderung der Aufheizung;
- Beschattung von Belagsflächen und Fassaden;

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Flora und Fauna“:

- Verlegung von Versorgungsleitungen in Straßen bzw. Wegen;
- Anlage von öffentlichen Grünflächen mit hohem Potenzial für den Arten- und Biotopschutz

Grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes:

- Herstellung raumstruktureller und gebietsgliedernder Pflanzungen;
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stell- und Parkplätzen;
- Alleearartige Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen;
- Anlage vielfältiger Fuß- und Radwegebeziehungen mit Eingrünungsmaßnahmen;
- Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten;

Festlegung des Kompensationsfaktors

Zur Festlegung des Kompensationsfaktors wurde die Matrix aus dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ verwendet.

Auf Grund der geplanten Festsetzung einer GRZ > 0,35 im gesamten Bebauungsplanangebot ist prinzipiell der Gebietstyp A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) vorhanden.

Als Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) wurden die intensiv genutzten Ackerflächen sowie gewerblichen Brach- und Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewertet.

Auf Grund der getroffenen umfassenden Vermeidungsmaßnahmen und der geplanten vielfältigen Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt.

Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplan-Geltungsbereich ist der Eingriff in eine Gesamtfläche von ca. 71.059 qm auszugleichen.

Unter Anwendung des festgelegten Kompensationsfaktors ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

$$45.096 \text{ qm} \times 0.3 = \text{ca. } \underline{13.529 \text{ qm}} \text{ benötigte Ausgleichsflächen}$$

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 19 d 2/5 sind Flächen mit einer Gesamtgröße von 29.224 qm vorhanden, die aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden können und somit als potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Die Fläche der geplanten Parkanlage wurde dabei nur zu ca. 50% angesetzt, da davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Parks neben Fuß- und Radwegen auch intensiv gepflegte Bereiche vorhanden sind, die nur eine sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben werden.

Somit können die benötigten Ausgleichsflächen vollständig im Baugebiet selbst nachgewiesen werden. Es besteht sogar ein Ausgleichsflächenüberschuss.

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die grundsätzliche Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche beurteilt sich vor allem danach, ob diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.

Für die ökologische Aufwertung im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme kommen besonders Flächen mit einer möglichst großen ökologischen Entwicklungsfähigkeit in Betracht.

Bereits ökologisch wertvolle Flächen sind nicht geeignet, es sei denn, ihre ökologischen Qualitäten können noch weiter aufgewertet werden.

Die im geplanten Baugebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich sowie zum Teil baulich und gewerblich genutzt.

Die vorgesehenen Maßnahmen auf diesen öffentlichen Grünflächen wie: Baumalleen, flächige gebietsgliedernde Gehölzpflanzungen und Parkanlagen, bewirken gegenüber dem ökologischen Ausgangswert der landwirtschaftlich und baulich genutzten Flächen eine Verbesserung um mindestens eine Stufe.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg ausgewählt und abgestimmt.

Auf Grund der Lage des geplanten Baugebietes in einer ausgeräumten Agrarlandschaft wurde es als sinnvoll erachtet, den Ausgleich des Eingriffes möglichst auf Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, durchzuführen.

Nur so kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten Bauvorhaben gut in den vorhandenen Naturraum einfügen und zusätzlich ein attraktives Umfeld für die Firmen, deren Mitarbeiter und die Kunden geschaffen werden kann.

8. Sonstiges

8.1. Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen.

Eine Grundwasserabsenkung soll jedoch nicht erfolgen. Für eventuelle Dränleitungen ist ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. zum Regenwasserkanal zu schaffen.

8.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf Grund der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 BayWG) sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (Art. 41 c BayWG) hingewiesen.

8.3. Umgang mit Bodendenkmälern

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

Bodendenkmäler (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 4 Bayer. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDschG vom 25.06.1973) können bereits so stark abgetragen sein, dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe, sowie historische Altorte.

Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD), Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax 09511/409530 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

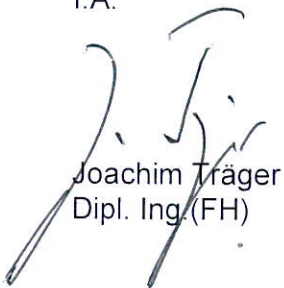
8.4. ÖPNV

Der Bereich des Baugebietes „Lauterer Höhe“ ist hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Stadtbuslinien 1A, 2 und 3 fahren die Haltestellen HUK-COBURG arena bzw. OBI in enger Taktfolge (Halbstundentakt) an.

Die Regionalbus-Linie 8318 (Coburg – Lautertal – Eisfeld) bedient ebenfalls die Haltestelle HUK-Coburg arena.

I.A.



Joachim Träger
Dipl. Ing. (FH)

Anlage 1:

Untersuchung „Verträglichkeit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort Lauterer Höhe in Coburg“ der CIMA Beratung + Management GmbH vom 07.01.2014