

B e g r ü n d u n g

**zum Bebauungsplanentwurf Nr. 103 19 c 1/5 vom
15.04.2026**

**für das Gebiet östlich der Glender Straße zur
Änderung der Bebauungspläne Nr. 103 19 c 1/2 v.
13.02.2002 und Nr. 103 19 c 1/4 v. 14.02.2007
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)**



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Projekt Verlagerung FFW Bertelsdorf
 - 1.2 Projekt Ladepark
2. Naturraum, Lage, Größe und Topografie
3. Planungsvorgaben
 - 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
 - 3.2 Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)
 - 3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
 - 3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne
 - 3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
 - 3.6 Natur und Landschaft, Biotopkartierung
 - 3.6.1 Naturraum und Topografie
 - 3.6.2 Geologie und Hydrologie
 - 3.6.3 Stadtbiotopkartierung
 - 3.7 Klimagutachten, Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK)
 - 3.8 Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden
 - 3.9 Sturzflutrisikomanagement
 - 3.10 Städtebaulicher Rahmenplan Bertelsdorf-Glend / Masterplan Kaeser 2030+
4. Bauleitplanverfahren
5. Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Verkehrsflächen
 - 5.6 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 5.7 Führung von Versorgungsleitungen
 - 5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)
 - Dachform, Dachaufbauten
 - Werbeanlagen
 - Einfriedungen
6. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
 - 6.1 Bestandserfassung und Bewertung, Erfassung der Auswirkungen
 - 6.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Flächenbilanzierung
 - 6.3 Festlegung des Kompensationsfaktors
 - 6.4 Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen
 - 6.5 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

7. Nachrichtliche Übernahmen

- 7.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2205 neu
- 7.2 Richtfunktrasse Coburg - Meeder

8. Hinweise

- 8.1 Medienquerungen in Verkehrsflächen

9. Sonstiges

- 9.1 Anzeigepflicht Bodendenkmäler
- 9.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- 9.3 Bauvorhaben im Grundwasserbereich
- 9.4 Umgang mit Niederschlagswasser

10. Anlagen

- Anlage 1: Tabelle zur Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 19 c 1/5 soll insbesondere der planungsrechtlichen Sicherung folgender städtebaulicher Planungen und Ziele dienen:

1. Verlagerung der Freiwilligen Feuerwehr Bertelsdorf zur Schaffung notwendiger Erweiterungsflächen und zusätzlicher Fahrzeugstellflächen;
2. Errichtung eines öffentlichen Ladeparks durch die Fa. Kaeser mit bis zu 60 HPC-Ladepunkten (300 kW) für Pkws und 4 Lkw-Schnellladepunkten. Die Ladestationen sollen zur Überbrückung der Wartezeit mit infrastrukturellen Einrichtungen, Service- und Dienstleistungsangeboten sowie Erholungsflächen ergänzt werden;
3. Verlegung des Fuß- und Radweges (ehem. Christenstraße) an die Staatsstraße St 2205 neu;
4. Ausbau der verlegten Christenstraße zwischen dem Kreisverkehr an der Glender Straße und dem Kreisverkehrsanschluss der Christenstraße an die St 2205 neu zur „Kaeser-Allee“;

1.1 Projekt Verlagerung Freiwillige Feuerwehr Bertelsdorf

Bereits am 21.07.2016 wurde im Stadtrat der Beschluss gefasst, das Feuerwehrgerätehaus in Bertelsdorf wie folgt zu erweitern:

- Anbau Umkleibereich mit schwarz/weiß-Trennung und Geschlechtertrennung,
- Anbau eines Fahrzeugstellplatzes Größe 1 (für Mannschaftstransportfahrzeug – Beschaffung laut Fahrzeugkonzept 2019),
- Einbau einer Brand- und Einbruchmeldeanlage;

Aufgrund der beengten Grundstückssituation am Standort Christenstraße traten umfangreiche Planungshindernisse auf, so dass sich die Frage nach einem neuen Standort für das Feuerwehrgerätehaus stellte.

Im Zuge der Erstellung des Masterplanes KAESER 2030+ zur Erweiterung des Betriebsareals wurde die Idee einer möglichen Kooperation mit der Fa. Kaeser konkretisiert, aufgrund der erhöhten Brandlasten durch die zusätzlichen Betriebsneubauten einen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Bertelsdorf in Zusammenarbeit mit der Fa. Kaeser zu realisieren. Mögliche Kooperationsmöglichkeiten betreffen hierbei die Zurverfügungstellung des Grundstückes, Bau und Unterhalt des Gebäudes, Beschaffung der Ausrüstung, Mitgliedergewinnung aus dem Mitarbeiterkreis der Fa. Kaeser, sowie Ausrichtung des Übungsbetriebs auf die Brandschutzbelange der Fa. Kaeser.

Dem Neubau soll folgendes Raumprogramm zu Grunde gelegt werden:

Raumprogramm für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Bertelsdorf
gem. DIN 14092-1

Art des Raumes	Größe
3 Stellplätze, Größe 4,5x12,5 m + Lagerplatz 4,5 x 12,5 m, Torhöhe 4,50 m	225 qm
PSA-Ablage und Umkleideraum (1 Raum für männl. und weibl. Einsatzkräfte, getrennt durch flexible Trennwand)	80 qm
Sanitärräume weibl. Einsatzkräfte (3 WC´s, Waschbecken + 1 Dusche) männl. Einsatzkräfte (4 WC´s, 4 Urinale, 2 Waschbecken + 2 Duschen)	gem. Arbeitsstättenverordnung
Schulungsraum/Aufenthaltsraum/Jugend raum kombiniert und flexibel unterteilbar	80 qm
Küche (an Schulungsraum angrenzend)	15 qm
Büro	15 qm
2 Lagerräume (diverse Ausrüstungsgegenstände z. B. auch Rollcontainer) incl. Putzmittelschrank	je 20 qm
Schwarz-Weiß-Schleuse mit Stiefelwäsche im Bereich Umkleide- und Sanitärräume	ca. 15 qm
Heizungs- oder Technikraum	?
Außenbereich	Größe/Anzahl
Stellplätze für Feuerwehrdienstleistende (Größe 5,5x2,5 m je Stellplatz), mit Markierung, PKW-Zufahrt getrennt von der Alarmausfahrt	Mindestens 18 (gem. vorhandener Sitzplätze in den Einsatzfahrzeugen)
Übungsfläche, Belastbarkeit mind. 12 to, Übungsfläche darf Alarmausfahrt nicht behindern, Teilbereich für Ausb. TH geschl. Oberfläche ohne Gefälle	ca. 250 qm davon mind. 50 qm
Anschluss für Stromaggregat für Ersatzstromversorgung	
Strom und Wasserertüchtigung im Außenbereich	

1.2 Projekt Ladepark

Die KAESER KOMPRESSOREN SE beabsichtigt auf einem ca. 1,5 ha großen Areal in Coburg die Errichtung eines Ladeparks mit 60 HPC-Ladepunkten (300 kW) für Pkws und 4 Lkw-Schnellladepunkten (in der Endausbaustufe). Der Kaeser Ladepark wird mit einer architektonisch ansprechenden Überdachung, welche das Ergebnis eines architektonischen Realisierungswettbewerbes ist, realisiert werden. Die Ladestationen sollen zur Überbrückung der Wartezeit mit infrastrukturellen Einrichtungen, Service- und Dienstleistungsangeboten sowie Erholungsflächen ergänzt werden.

Geplant ist eine Entwicklung des Areals in 2 Bauabschnitten. Bereits in der ersten Ausbaustufe muss der Ladepark vollumfänglich funktionieren und seinen identitätsstiftenden Charakter zeigen.

Die Ladeparkstellplätze mit ihrer Überdachung sollen in ein attraktives freiraumplanerisches Umfeld zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität eingebettet werden.



Quelle: <https://www.kaeser-ladepark.com/ladepark>

Die Fa. KAESER strebt mit der Realisierung des Projekts einen Beitrag für die Gesellschaft an. Das Projekt soll einerseits die Fa. KAESER angemessen repräsentieren, andererseits Nutzen und Aufenthaltsqualität für Anwohner und Durchreisende bieten.

Es soll einer der modernsten Ladeparks in Europa errichtet werden, welcher eine Vorreiterrolle mit Modellwirkung einnimmt.

Die Aufenthaltsqualität des Ladeparks soll durch die Ansiedlung von Einzelhandel, z.B. einen Backshop – möglicherweise auch einer kleineren gastronomischen Einrichtung sowie Freizeitangeboten erhöht werden.

Der Ladepark soll als Rast- und Ruhezone für PKW- und LKW-Fahrer, aber auch für Familien dienen. Zudem kann der Ladepark auch für repräsentative Zwecke genutzt werden. Denkbar ist hier eine museale Ausstellung der Geschichte der Fa. KAESER oder auch ein Spiel- und Erlebnisplatz für Druckluftgeräte.

Das übergeordnete Ziel des Ladeparks ist es, den Unternehmensstandort durch die Maßnahme zu stärken und die Region Coburg als Ansiedlungsstandort zu repräsentieren.

Der Ladepark wird von Norden her durch PKWs und LKWs erschlossen. LKWs fahren von der Einfahrt aus an den Ladeparküberdachungen entlang, direkt zu den westlich angegliederten LKW-Ladeplätzen und verlassen diese nach dem Ladevorgang über eine direkte Ausfahrt auf die Glender Straße. PKWs werden von der Einfahrt aus direkt in die Fahrspur zwischen den beiden Ladeparküberdachungen geleitet.

Während des Park- und Ladevorgangs haben die Besucher des KAESER-Ladeparks in Coburg mehrere Möglichkeiten zu verweilen:

Im östlichen Servicegebäude ist ein Showroom situiert, in dem in einer Dauerausstellung neue Produkte und Hintergrundinformationen zur Firma KAESER präsentiert werden.

Im westlichen Gebäude befindet sich ein offener Bereich mit Sitzgelegenheiten, Getränke- und Snackautomaten und Sanitärräumen, die alle rund um die Uhr geöffnet sind und somit auch nachts und an Wochenenden / Feiertagen den Besuchern zur Verfügung stehen. An diesen ständig geöffneten Bereich schließt sich ein Backshop eines lokalen Betreibers an, in dem während der Öffnungszeiten (übliche Ladenöffnungszeiten) frisch gebackene Backwaren und Getränke angeboten werden.

Nach Westen hin gliedert sich an den „Genussbereich“ ein flexibel nutzbarer Messebereich an. Dieser ist als Ausstellungsfläche für eine permanente Messenutzung (sog. Hausmesse) der Firma KAESER konzipiert und bietet unterschiedlichste Optionen. Dieser Bereich ist für die Öffentlichkeit und für Fachpublikum mit fachkundiger Begleitung zugänglich.

In den Servicegebäuden befinden sich die Gebäudetechnikzentrale und die Technikflächen für die Ladeparkinfrastruktur.

Verbunden sind die Technikflächen der beiden Servicegebäude mit den Ladeplätzen für PKWs und LKWs durch einen unterirdischen Medientunnel.

Die ökologische Nachhaltigkeit wird durch die Wahl des Materials Holz für die gesamte Konstruktion der Ladeparküberdachungen gewährleistet. Der benötigte Strom, zum einen zum Laden der PKWs und LKWs, zum anderen zum Betrieb der Servicegebäude wird größtenteils aus einem nahegelegenen Solarpark gewonnen. Die verglasten Fassaden der beiden Servicegebäude orientieren sich in großen Teilen nach Norden, wodurch der sommerliche Wärmeschutz um ein Vielfaches erleichtert wird.

Das Areal bietet eine Vielzahl von unterschiedlichsten Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten, sowohl in den witterungsgeschützten Innenbereichen der Servicegebäude, unter den Überdachungen des Ladeparks, als auch in den Freiflächen. Alle Aktivitäten, die hier angeboten werden, können durch die Besucher unentgeltlich genutzt werden, auch ohne die Verpflichtung sein Auto hier zu laden. So können zum Beispiel die Spiel- und Klettergerüste frei bespielt werden, die Sitzstufen vor der Terrasse laden jedermann zum Verweilen ein und der Showroom informiert jeden über die Geschichte und neuesten Errungenschaften der Firma KAESER.

Aktuelle Projektinformationen unter: <https://www.kaeser-ladepark.com/ladepark>

2. Naturraum, Lage, Größe und Topografie

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt Coburg zwischen den Stadtteilen Bertelsdorf und Glend, der den „Mainfränkischen Platten“ mit der naturräumlichen Einheit des Grabfeldgaus zugeordnet wird.

Hier dominiert auf Grund des überwiegend flachwelligen Reliefs ein für das Grabfeld typischer weiter, offener Landschaftscharakter.

Die meist optisch ungegliederten, mit Gräben durchzogenen Grünländer und Ackerflächen bilden einen deutlichen Gegensatz zu dem bewegten und reichstrukturierten Itz-Baunach-Hügelland.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch eine schwarzgestrichelte Linie dargestellt.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. **5,3** ha.

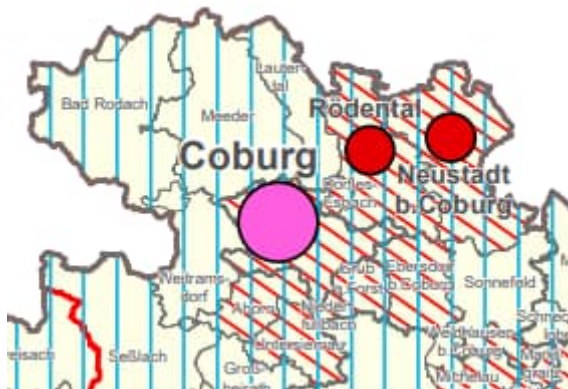
3. Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz: LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.




- Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht.
- Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

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



Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
 -  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
 -  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
-  Kreisregionen
 -  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum

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 weiter entwickeln können,
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

Des Weiteren ist die Stadt Coburg im LEP als Oberzentrum (LEP, 2.1.8 – Anhang 1) bestimmt.

Zu 2.1.8 (B):

Stärker als bei Zentralen Orten der untergeordneten Stufen steht bei Oberzentren der langfristige Entwicklungsauftrag im Vordergrund. Oberzentren sind i.d.R. die regional bedeutsamen Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Sie erfüllen Entwicklungsaufgaben mit dem Ziel, die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und dabei auf das jeweilige Umland auszustrahlen. Dazu gilt es, die Entwicklungsdynamik in den Oberzentren dauerhaft zu stärken und die Erreichbarkeit (Richtwerte siehe unten) zu gewährleisten.

Die Errichtung eines Ladeparks entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

3.2 Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, welches 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 Verkehrserschließung 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. auch 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).

Die Errichtung eines Ladeparks entspricht somit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Entwicklung des Oberzentrums Coburg.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg mit integriertem Landschaftsplan vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 ist der Vorhabenbereich größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lediglich im Südosten des Planungsbereichs ist eine Waldinsel dargestellt.

Aufgrund der geringfügigen Abweichungen der im Bebauungsplanentwurf Nr. 103 19 c 1/5 geplanten Nutzungen von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll dieser im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung angepasst werden.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 103 19 c 1/5 umfasst Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 103 19 c 1/2 für das Gewerbegebiet „Schindleite“ vom 13.02.2002 (im nachfolgenden Plan schwarz-weiß dargestellt) und Nr. 103 19 c 1/4 zur Verlegung der Staatsstraße St 2205 neu vom 14.02.2007 (im nachfolgenden Plan farbig dargestellt).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sollen in ein Sondergebiet „Ladepark“ sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ geändert, und die festgesetzten Grünflächen an die neuen Baugebiete angepasst werden.

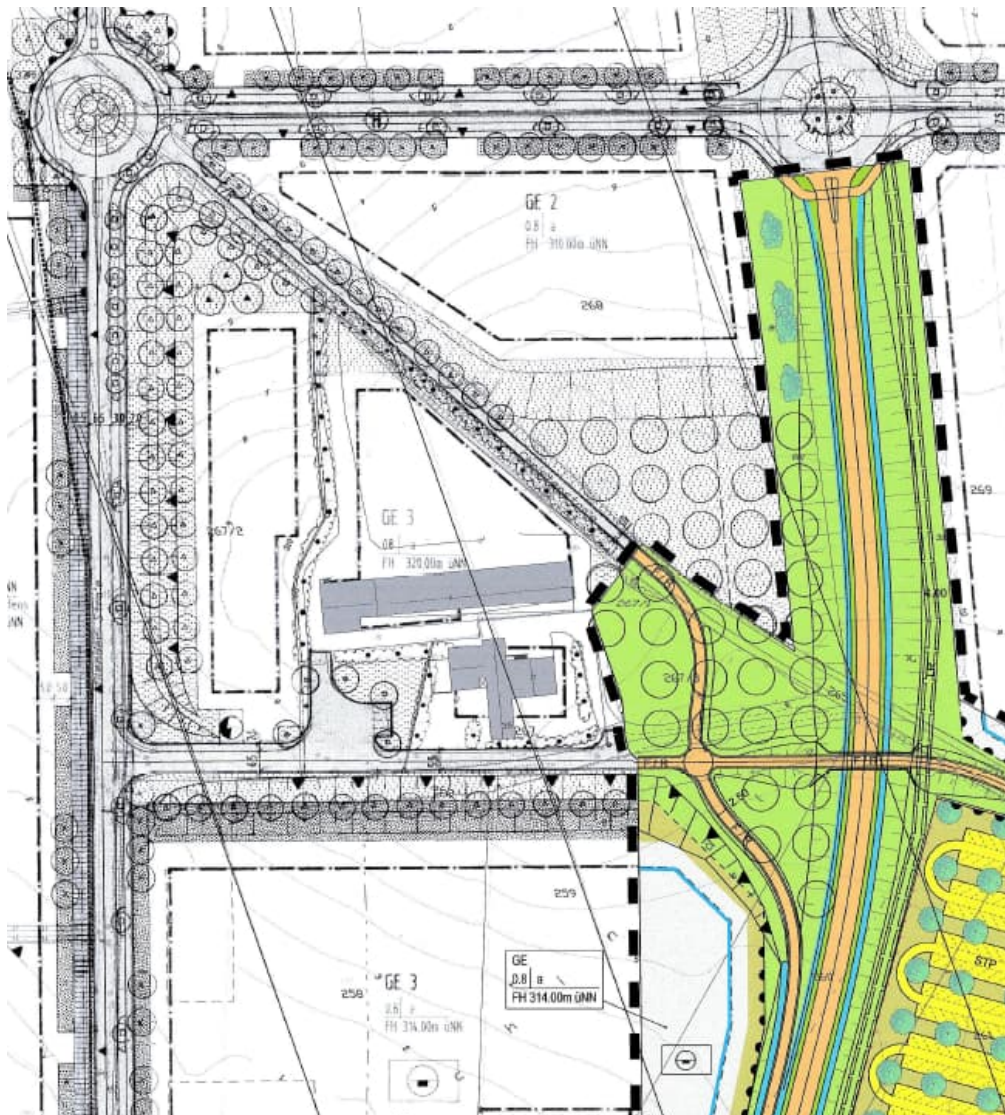
Der Straßenquerschnitt der verlegten Christenstraße soll zwischen den Kreisverkehren an der Glender Straße und der St 2205 neu hin in eine „Kaeser-Allee“ geändert werden.

Ein auf der alten Straßentrasse der Christenstraße festgesetzter Fuß- und Radweg soll zur Ermöglichung des Ladeparks entlang der St 2205 neu verlegt werden.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 103 19 c 1/5 ändern sich die Grundzüge der Planung der zu ändernden Bebauungspläne nicht.
Die zentralen Planungsziele bleiben erhalten:

- Die grundlegende städtebauliche Leitidee;
- Die Lage der überörtlichen und örtlichen Erschließungsanlagen;
- Das maßgebliche städtebauliche Strukturkonzept (z.B. Höhenentwicklung, Dichte, Erschließungsstruktur), soweit es für die Planungsziele prägend ist;
- Die Grünordnung;

Daher kann der Bebauungsplan Nr. 103 19 c 1/5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.



Zu ändernde Bebauungspläne Nr. 103 19 c 1/2 für das Gewerbegebiet „Schindleite“ vom 13.02.2002 (schwarz-weiß dargestellt) und Nr. 103 19 c 1/4 zur Verlegung der Staatsstraße St 2205 neu vom 14.02.2007 (farbig dargestellt)

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Nach den Feststellungen des ISEK v. Dezember 2008 ist der Bereich zwischen Bertelsdorf und Glend der einzig mögliche Standort in Coburg für (emittierendes) Gewerbe, und für die gesamtstädtische Wirtschaftsentwicklung unerlässlich.

3.6 Natur und Landschaft, Biotopkartierung

3.6.1 Naturraum und Topografie

Die potentiell natürlichen Vegetationen (ohne Einfluss des Menschen) wären im Wesentlichen Eichen, Hainbuchenwälder und Erlenbruchwälder auf staunassen, nicht überschwemmten Lagen, sowie Erlen/Eschen-Auwälder in den Fluss- und Bachtälern.

Das Bebauungsplangebiet ist durch gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Vegetationsstrukturen sind in Form von partiell vorhandenen Alleen entlang der Glender Straße und der ehemaligen Christenstraße, Gehölz- und Heckenstrukturen im Bereich des so genannten „Hessenhofes“ und im Hangbereich östlich der Glender Straße vorhanden.

Topografisch fällt die Lage des ehemaligen Aussiedlerhofes „Hessenhof“, welcher jetzt gastronomisch genutzt wird, auf einer inselartigen Erhebung ins Auge.

3.6.2 Geologie und Hydrologie

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des größten Teils der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen sind keine seltenen Böden (Moorböden, Flugsande oder Ähnliches) bzw. Böden mit vorrangiger Schutzfilter- und Pufferfunktion vorhanden.

Zudem kann von Dünger und Pestizideinträgen ausgegangen werden.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine wasserführenden Gräben oder sonstige Wasserflächen vorhanden.

3.6.3 Stadtbiotopkartierung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Biotop CO-1227 „Baumgruppe und Gehölze zwischen Bertelsdorf und Glend“ mit den Teilflächen 004: Größe 320 qm und 005: Größe 218 qm.

Es handelt sich um gepflanzte artenreiche Hecken aus jungen Bäumen (viel Berg-Ahorn) und verschiedenen Sträuchern. Meist dichte Bestände mit wenig Unterwuchs. Im Saum Brennessel und Gräser.

3.7 Klimagutachten, Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK)

Die geplanten Bauflächen im Bereich zwischen Neuses, Bertelsdorf und Glend wurden als Baufläche Nr. 2 im Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt München, vom 3. Juni 1994, das Empfehlungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gegeben hat, untersucht.

Die Messungen haben dabei ergeben, dass aus diesem Gebiet keine Kaltluft nach Coburg abfließt, so dass zunächst keine direkten Auswirkungen möglicher Emissionen zu befürchten sind.

Da das Gebiet im Talraum liegt, wird empfohlen, auf Grund der häufigen Inversionsbildung, Gewerbe mit möglichst geringen Emissionen zu bevorzugen.

Der Klimawandel und seine Folgen bringen viele Veränderungen und stellen eine große Herausforderung für die kommenden Generationen dar.

Die Anzahl der Hitzetage steigt, lange Dürreperioden entstehen und die Brandgefahr erhöht sich. Gleichzeitig treten vermehrt Starkregenereignisse auf, die Hochwasser und Überflutung auslösen. Die bestehenden Ökosysteme werden starkbelastet und damit letzten Endes auch die Lebensgrundlagen für den Menschen gefährdet. Gerade in urbanen städtischen Räumen sind die steigenden Lufttemperaturen in Folge des Klimawandels stark zu spüren. Hier entstehen durch die dichte Bebauung sogenannte „Wärmeinseln“, die Mensch und Natur erheblich belasten. Um dem Klimawandel und seinen Auswirkungen zu begegnen, können zwei Ansätze unterschieden werden: Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.

Klimaschutz setzt bei der Abschwächung des Klimawandels und seinen Auswirkungen an. Maßnahmen sind bspw. die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes. Die Klimafolgenanpassung geht davon aus, dass nicht alle Auswirkungen des Klimawandels verhindert werden können. Dabei geht es nicht darum, den Klimawandel zu verhindern, sondern sich an die Auswirkungen anzupassen.

Mit der Erstellung des integrierten Stadtklimakonzeptes (ISKK) vom Februar 2023 geht die Stadt noch einen Schritt weiter und geht aktiv die Anpassung an die Klimafolgen im Themenfeld Hitzeminderung an. Ziel ist es eine Grundlage zu schaffen, um die Bestrebungen einer klimaresilienten Stadtentwicklung in die Stadtentwicklungsprozesse der Stadt einzubinden, Grundlagen für die Bauleitplanung zu schaffen und konkrete Maßnahmen für klimaresiliente Stadträume und Siedlungstypen aufzuzeigen.

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

Das Gutachten hat jedoch für das Planungsgebiet keine zu berücksichtigenden kulturhistorisch bedeutsamen Elemente festgestellt.

3.9 Sturzflutrisikomanagement

Bei Starkregenereignissen kann es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden.

Die Stadt Coburg hat auf die zunehmenden Starkregenereignisse mit teils erheblichen Überflutungsschäden reagiert und ein integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement erstellen lassen.

Ziel ist es, besonders gefährdete Siedlungsbereiche besser zu schützen und das Risiko für künftige Schäden zu verringern.

Das Konzept vom 28.03.2025 wurde vom Ingenieurbüro GAUL aus Nürnberg erarbeitet und umfasste u. a. Gewässerbegehungen, Vermessungen, 3D-Geländemodelle sowie hydrodynamische Berechnungen zur Risikoanalyse. Es zeigt technische, planerische und organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Folgen von Starkregenereignissen auf, darunter Rückhalteflächen, alternative Abflusswege und Empfehlungen für den privaten Objektschutz.

3.10 Städtebaulicher Rahmenplan Bertelsdorf-Glend / Masterplan Kaeser 2030+

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen sind Bestandteil des „Kaeser Quartiers – Die Fabrik im Grünen“, welches auf Grundlage des am 26.03.2026 durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans Kaeser 2030+ für das Gebiet Bertelsdorf/Glend, entwickelt, erschlossen und bebaut werden soll.

Um die steigende Nachfrage nach Drucklufttechnik abdecken zu können, plant die Firma Kaeser Kompressoren SE eine Standorterweiterung in Coburg.

Daher hat die Firma Kaeser Kompressoren SE zur Abklärung der wichtigsten Planungsvoraussetzungen im Jahr 2023 eine Masterplanung „Kaeser Masterplan 2030+“ erarbeitet.

Im Rahmen des Masterplans 2030+ wurde mithilfe eines Stadtplanungsbüros angrenzend an die vorhandenen Betriebsanlagen eine Werkserweiterung zum Bau neuer Produktionsquartiere geplant.

Neben der internen Werkserweiterung waren auch Gemeinbedarfs- und Grünflächen rund um das Werksgelände Bestandteil der Planungen.

Auf Anregung des Stadtbauamtes wurde der Masterplan 2030+ durch die Fa. Kaeser unter Beteiligung verschiedener Fachplanungsbüros in den Vorentwurf eines städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet Bertelsdorf/Glend übergeleitet.

Am 23.10.2025 hat der Coburger Stadtrat einstimmig den Entwurf des städtebaulichen Strukturplans für Bertelsdorf/Glend gebilligt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen.

Die Planungen sehen vor, auf bestehenden Betriebsflächen neue Produktionsquartiere zu entwickeln und gleichzeitig Flächen für Wohnen, Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur zu schaffen. Ziel ist es, Arbeitsplätze, Lebensqualität und Umweltverträglichkeit miteinander zu verbinden. Der Strukturplan setzt dabei auf moderne Arbeitswelten, gesicherte Produktionskapazitäten und eine nachhaltige städtebauliche Gestaltung.

Besonderes Augenmerk liegt auf der geplanten „Kaeser-Allee“, die künftig verschiedene Quartiere zwischen der Stadtgrenze zu Lautertal und dem Goldbergsee verbinden soll. Eine zentrale „grüne Mitte“ soll als Begegnungs- und Kommunikationsort dienen und die neuen Wohn- und Arbeitsbereiche miteinander verknüpfen.

Neben der baulichen Entwicklung wurden auch ökologische Aspekte berücksichtigt: Schutz von Flora und Fauna, die Vermeidung von Hitzeinseln, Lärm- und Wasserschutz sowie eine verkehrsverträgliche Erschließung fließen in die Planungen ein.

Mit dem Rahmenplan wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, der flexibel auf künftige Entwicklungen reagieren kann. Die Bevölkerung soll in den weiteren Planungsschritten aktiv eingebunden werden.



Die Fabrik im Grünen, Copyright Fa. Kaeser

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen sind Bestandteil des „Kaeser Quartiers – Die Fabrik im Grünen“, welches auf Grundlage des am 26.03.2026 durch den Stadtrat beschlossenen städtebaulichen

Rahmenplans Kaeser 2030+ für das Gebiet Bertelsdorf/Glend, entwickelt, erschlossen und bebaut werden soll.

4. Bauleitplanverfahren

Da durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 103 19 c 1/5 die Grundzüge der Planung in den zu ändernden Bebauungsplänen Nr. 103 19 c 1/2 für das Gewerbegebiet „Schindleite“ vom 13.02.2002 und Nr. 103 19 c 1/4 zur Verlegung der Staatsstraße St 2205 neu vom 14.02.2007 nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan Nr. 103 19 c 1/5 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt (siehe auch Punkt 3.4 der Begründung).

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und wenn weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung als integrierter Bestandteil eines Bebauungsplanes durchzuführen. Da dieses Bebauungsplan-Verfahren jedoch gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird gem. § 13 Abs.3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Ladepark“

Da sich die geplante Nutzung eines „Ladeparks“ wesentlich von den „normalen“ Baugebieten der §§ 2–10 BauNVO unterscheidet und mit diesen Gebietstypen planungsrechtlich nicht sachgerecht erfasst werden kann, soll ein Sondergebiet „Ladepark“ als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Das geplante Sondergebiet ist dabei entsprechend der geplanten unterschiedlichen Nutzungsarten in verschiedene Gebietskategorien (SO-LP 1 – 4) unterteilt.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Für den neuen Standort der Freiwilligen Feuerwehr Bertelsdorf wird als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8). Als Grundflächenzahl wurde der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, damit Baugrundstücke möglichst optimal ausgenutzt und weitergehende Flächeninanspruchnahme vermieden werden kann. (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden auf die verschiedenen Nutzungsarten und die damit verbundenen Gebäudetypen abgestimmte Gebäudeoberkanten (GOK) bezogen auf NN-Höhen festgesetzt.

5.3 Bauweise

Für das Sondergebiet „Ladepark“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen gemäß § 4 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

Verbindung Glender Straße – Kreisverkehr St 2205 neu „Kaeser-Allee“:

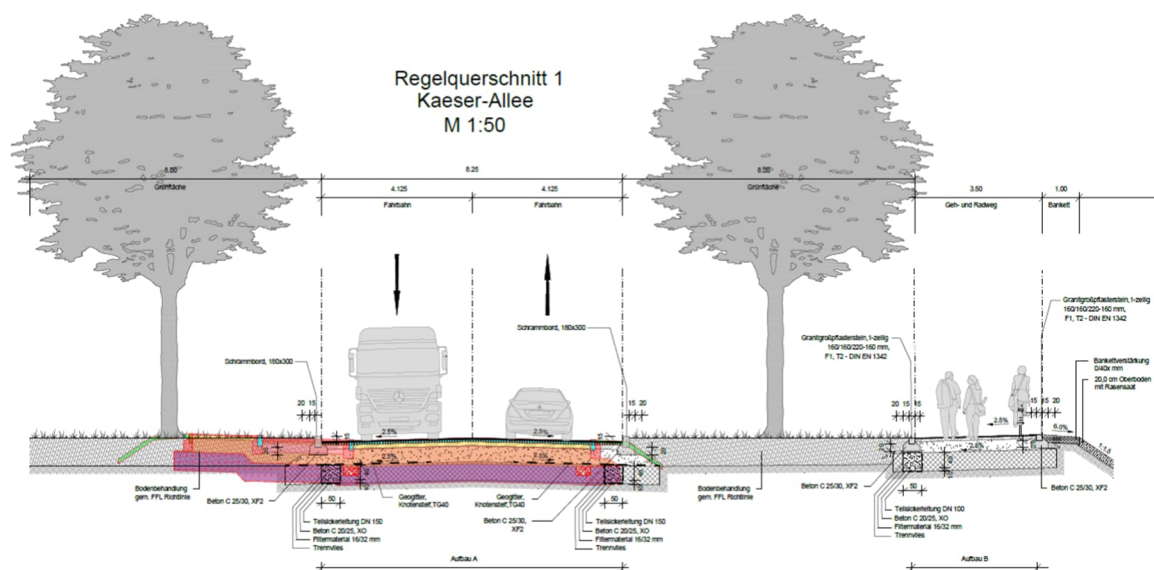
Straßenquerschnitt:

Die Kaeser-Allee entspricht in ihrer geplanten Nutzung lt. RASt 06, Pkt. 5.2 „Querschnitte“ in der Charakteristik einer Industriestraße.

Infolge des firmeninternen Lade-, Verlade- und Umschlagverkehrs mit Sonderfahrzeugen, welche momentan eine Sondergenehmigung für den öffentlichen Straßenraum am „Mittlerer Weg“ und „Glender Straße“ besitzen, wurden die Querschnittsbreiten, abweichend zur RASt 06, Bild 36, von 7,50 Meter auf 8,25 Meter verbreitert.

Dies ermöglicht eine Befahrung der gepl. Allee mit Truckwiesel, Wechselbrückenwiesel mit ausgefahrenen Stützen, sowie großen Lastkraftwagen, ebenfalls mit Wechselbrücken beladen deren Stützen ausgefahren bleiben. Die beiden zuletzt genannten Fahrzeuge

weisen eine Gesamtbreite bei Beladung von ca. 3,00 Meter auf. In Anlehnung an die RASt 06, Pkt. 4 / 4.1 ergibt sich folgende Lichtraumberechnung dieses Begegnungs Sonderfalles:



Straßengradiente:

Der geplante Höhenverlauf orientiert sich an den genannten Grenzwerten der Fa. Kaeser Kompressoren SE, welche eine maximale Steigung von ca. 5 % vorgibt, aufgrund elektrisch und mit fossilen Treibstoffen betriebener Schwerlasttransportfahrzeuge.

Die geplante Umgestaltung der verlegten Christenstraße in eine „Kaeser-Allee“ ist auf Grundlage einer ingenieurtechnischen Entwurfsplanung vertraglich zwischen der Fa. Kaeser SE und der Stadt Coburg zu regeln.

Berechnung des Begegnungsfalls Wiesel /Wiesel, in Anlehnung an die RAST 06, Bild 17:

$$S2+B+W+B+S1+B+W+B+S2$$

Wiesel mit Wechselbrücke und Stützen 3000 mm:

Angesichts einer geringen Hubhöhe der Wechselbrücken mit ausgefahrenen Stützen sowie der Auskragung der Stützen über die Spurbreite des Transportfahrzeugs, wurde der Sicherheitsabstand (S2) der Fahrbahn zugeordnet. Somit wurde das Lichtraumprofil dem Verkehrsraum gleichgesetzt, was bei richtlinienkonformen Begegnungsfällen nicht der Fall ist.

Gegenüberstellung Begegnungsverkehr:

	LKW – LKW	Wiesel - Wiesel
Seitlicher Sicherheitsabstand (S2)	0,50 m	0,50 m
Bewegungsraum (B)	0,25 m	0,25 m
Fahrzeugbreite (W)	2,55 m	3,00 m
Bewegungsraum (B)	0,25 m	0,25 m
Sicherheitsabstand zw. Verkehrsräumen (S1)	0,25 m	0,25 m
Bewegungsraum (B)	0,25 m	0,25 m
Fahrzeugbreite (W)	2,55 m	3,00 m
Bewegungsraum (B)	0,25 m	0,25 m
Seitlicher Sicherheitsabstand (S2)	0,50 m	0,50 m
Gesamtlichtraumprofil	7,35 m	8,25 m
Verkehrsraumbreite	6,35 m	8,25 m

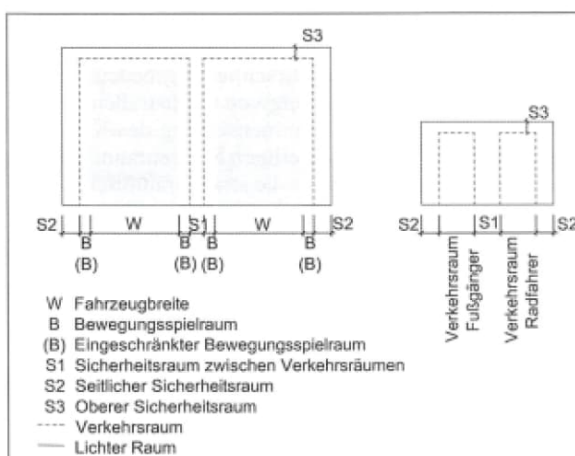
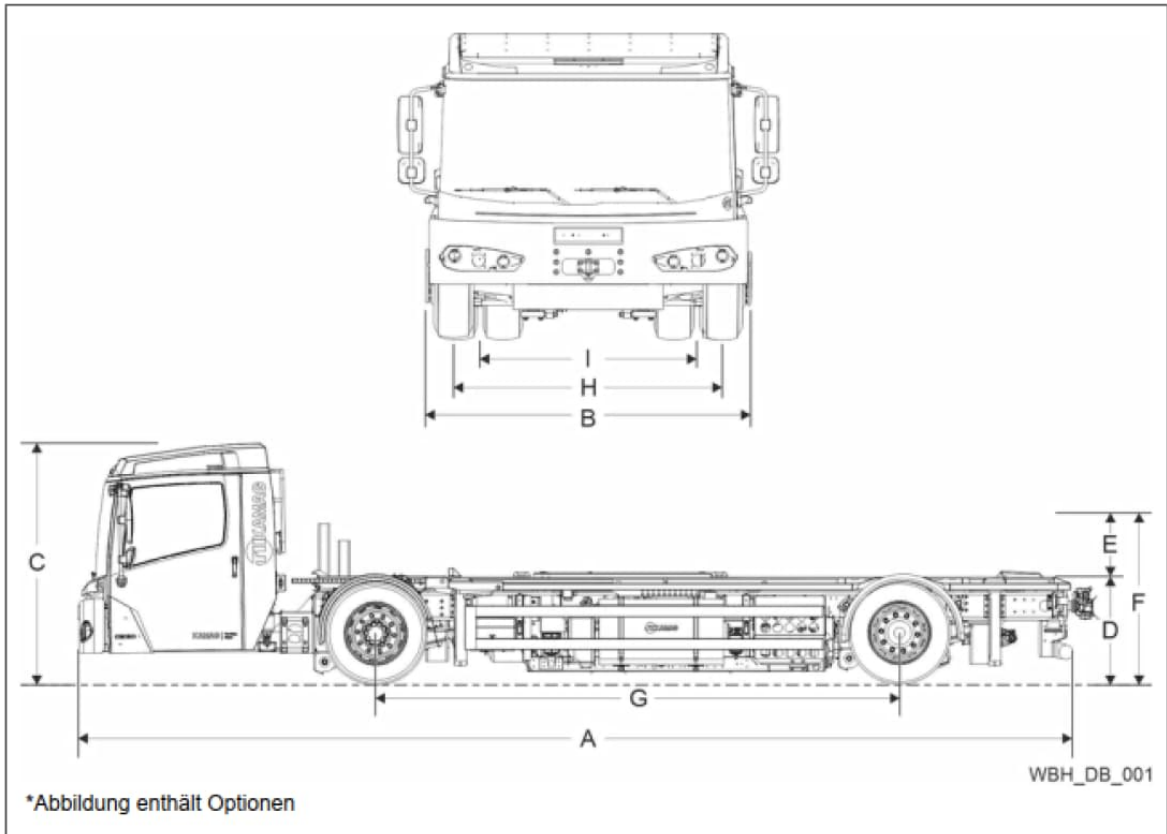


Bild 12: Zusammensetzung des Raumbedarfs für Kraftfahrzeuge¹⁶⁾ (einschließlich ÖV), Fußgänger und Radfahrer

Tabelle 2: Maße für Bewegungsspielräume B und eingeschränkte Bewegungsspielräume (B)

Fahrzeugart	B	(B)
Personenkraftwagen	0,25 m	0,15 m
Lieferwagen	0,25 m	0,20 m
Lastkraftwagen	0,25 m	0,20 m
Linienbus	0,25 m	0,20 m
Straßenbahn	0,30 m	—

Grundmaße für die lichten Räume ergeben sich, wenn man zu den Verkehrsräumen Sicherheitsräume addiert. Der Sicherheitsraum S1 beträgt in der Regel 0,25 m, zwischen Linienbussen 0,40 m und zum Verkehrsraum für Radfahrer 0,75 m, die seitlichen Sicherheitsräume S2 betragen neben fahrenden und haltenden Kraftfahrzeugen in der Regel 0,50 m. Bei Anwendung eingeschränkter Bewegungsspielräume können sie auf 0,25 m reduziert werden oder bei Begegnung von Kraftfahrzeugen untereinander, aber nicht mit Radfahrern, entfallen (S1 = 0,00 m). Bei Nebeneinander- oder Vorbeifahrfällen bleibt auch bei eingeschränktem Bewegungsraum ein Sicherheitsraum S1 von 0,25 m bestehen. Der obere Sicherheitsraum S3 beträgt immer 0,30 m (Bild 12).



Abmessungen

A	Gesamtlänge	[mm]	9.070
	Breite Hubtisch	[mm]	2.315
B	Gesamtbreite	[mm]	2.480
	mit Außenspiegeln		2.911
C	Gesamthöhe 1)	[mm]	2.273
	Höhe Einstieg 1)		450
D / F	Höhe Hubtisch 1)	[mm]	1.100
	Hubtisch (abgesenkt / angehoben)		950 / 1.600
E	Hub Hubtisch (stufenlos)	[mm]	500
	Gesamthub mit Fahrwerk		650
G	Radstand	[mm]	4.780

Wechselbrückenwiesel:





Truckwiesel:



Fuß- und Radweg der entlang „Kaeser-Allee“

Gradiente:

Der Höhenverlauf der Gradiente orientiert sich an den Planungen der KAESER Allee.

Querschnitt:

Nach Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde ist der Radweg als gemeinsamer, überregional angebundener Rad- und Gehweg auszubilden. Die Breite beträgt 3,50 Meter, passend zu dem vorhandenen Radwegekonzept in Coburg.

Trassierung:

Der parallel zur Allee verlaufende Radweg wird ca. 8,00 Meter von der KAESER Allee, hinter der südlichen Baumreihe abgesetzt, um eine erhöhte Aufenthalts- und Befahrungsqualität zu erreichen. In diesem Grünstreifen könnten zusätzlich unter der geplanten Bepflanzung beschattete Bänke, Rastflächen und Buswartestellen inkl. Wartebereich errichtet werden.

Der Rad- und Gehweg in Ost-West-Verbindung, würde mittels Querungsstelle, im Abstand von 5 Metern von der Kreisfahrbahn im südlichen Zu- und Abfahrtsast über die Straße geführt werden. Rad- und Schutzstreifen sind gem. ERA „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ im Kreisverkehr nicht zulässig.

Hier gibt die Richtlinie zwei Möglichkeiten vor:

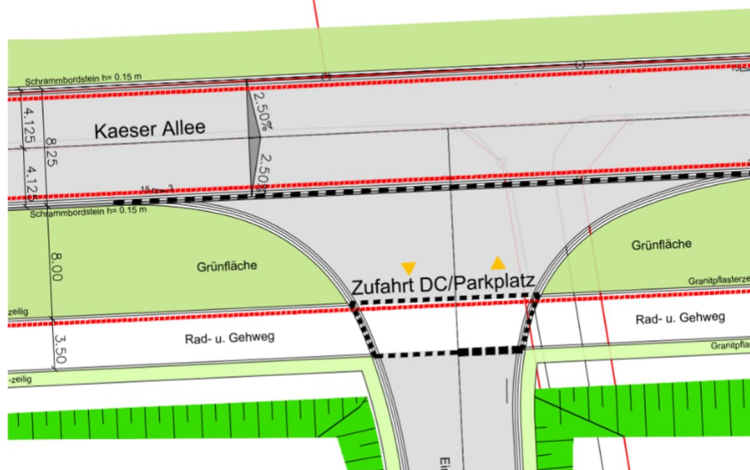
- Führung auf der Fahrbahn
- Umlaufende Führung

Aufgrund des hohen Schwerverkehrsanteils und dem großen Flächenbedarf der daraus folgenden Schleppkurven wurde sich für eine umlaufende Radwegführung entschieden.

Zudem besteht die Gefahr, dass bei einer Befahrung im Kreisverkehr der Radverkehr in den toten Winkel des Schwerverkehr gerät, was eine Gefahrenstelle darstellt.

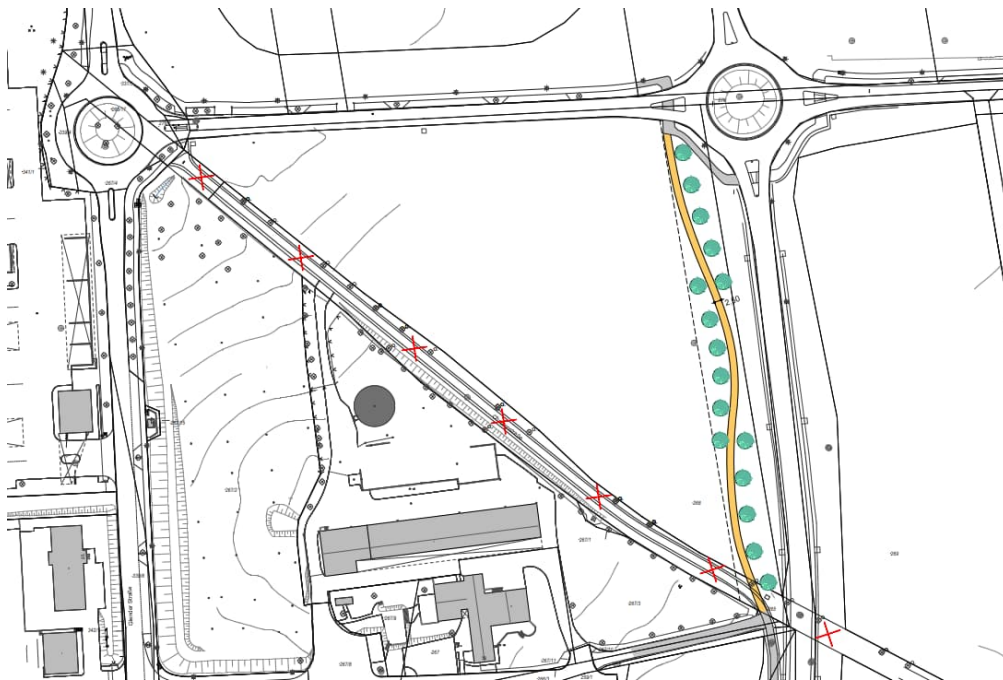
Eine entsprechende Beschilderung müsste in der Christenstraße darauf hinweisen, Bild 39, „Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren“.

Ein weiterer Vorteil der abgesetzten Trassierung ist, dass die Schwerverkehrsquerung nicht m spitzen Winkel erfolgt und somit die Querungssituation für die Verkehrsteilnehmer übersichtlicher und einsehbarer wird. Eine entsprechende Beschilderung müsste trotzdem erfolgen, da der Gehweg um mehr als 5 Meter abgesetzt ist und dadurch der motorisierte Verkehr Vorrang hat, § 9 Abs. 3 StVO.



Fuß- und Radwegeverbindung „Ehem. Christenstr.“

Um seitens der Fa. Kaeser die Planungen für den Ladepark nördlich des so genannten „Hessenhofes“ und das Logistikzentrum (DC) im Bereich östlich der Staatsstraße St 2205 neu vorantreiben zu können, hat der Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen bereits am 12.06.2024 per Beschluss einer Verlegung des Fuß- und Radweges im Bereich nördlich des so genannten Hessenhofes von der FINr. 265 Gemarkung Bertelsdorf „alte Christenstraße“ in den östlichen Bereich des Grundstückes FINr. 268 Gemarkung Bertelsdorf gem. dem nachfolgenden Lageplan des Stadtbauamtes, zugestimmt. Diese Planung wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.



5.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine vorhandene Trafo-Station an der Glender Straße wird als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität festgesetzt.

5.7 Führung von Versorgungsleitungen

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung für das Gewerbegebiet zwischen Bertelsdorf und Glend ist die Planung eines attraktiven, modernen Gewerbegebietes, dass sich in die städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Planungsbereiches optimal einfügt.

Die oberirdische Leitungsführung von Telekommunikationsleitungen und Leitungen zur Stromversorgung über das vorhandene Maß hinaus widersprechen dieser Zielsetzung und sind daher unzulässig.

Um den wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger entgegenzukommen, stellt die Stadt Coburg dem jeweiligen Leitungsträger kostengünstige Kabeltrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung.

So entfällt auch die wirtschaftliche Notwendigkeit Leitungsverlegungen oberirdisch durchzuführen.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen, Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

Das bereits den Bebauungsplänen Nrn. 103 19 c 1/2 und 103 19 c 1/4 zu Grunde liegende grünordnerische und landschaftsplanerische Konzept wurde auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens umgesetzt:

Um ein optimales Einfügen der geplanten Baugebiete in die naturräumlichen Gegebenheiten des Coburger Nordens zu erreichen, wurden verschiedene Maßnahmen, die sich an den Zielen des Landschaftsplanes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg (Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg vom April 2000) orientieren, festgesetzt:

1. Landschaftsentwicklung in den Talräumen:
 - extensive Grünlandnutzung
 - Erhalt oder Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer mit strukturreichem Profil und Kraut- oder Gehölzsaum, Verbesserung der Gewässergüte
2. Durchgrünung der Feldflur:
 - Fluranreicherung durch Vernetzungsstrukturen entlang von Flurgrenzen, Wegen
 - Aufbau und Erhalt von Baumreihen und Alleen entlang der Straßen und Fuß- und Radwegen
3. Entwicklung von Landschaftsbild und Erholungseignung:
 - Eingrünung von Baugebieten;
 - Sicherung der Freiflächen, Versorgung durch Grünflächen;
 - Erhalt wichtiger Fuß-, Rad- und Wanderwege.

Die geplanten Anpflanzungen gehen jeweils auf die spezifischen Anforderungen des Pflanzortes aus landschaftsplanerischer und stadtgestalterischer Sicht ein.

Grünordnung allgemein

Um eine nachhaltige Begrünung des Baugebiets erreichen zu können, ist es notwendig, daß die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten ist. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind deshalb nachzupflanzen.

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 platanoides 'Allershausen'	Spitzahorn
Acer truncatum 'Norwegian Sunset'	Chinesischer Spitzahorn
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Säuleneiche

A.2. Raumstrukturelle und gebietsgliedernde Gehölzpflanzungen

Bäume der Wuchsklasse 1

Juglans nigra	Schwarznuß
Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus cerris	Zerreiche
Corylus colurna	Baumhasel
Sophora japonica	Schnurbaum
Quercus coccinea	Scharlacheiche
Toona sinensis	Chinesischer Surenbäum

Bäume der Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum 'Autumn Blaze'	Scharlach-Ahorn
Sorbus domestica	Speierling
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere
Sorbus commixta 'Dodong'	Koreanische Eberärsche

Bäume der Wuchsklasse 3

Malus sylvestris	Holzapfel
Malus trilobata	Dreilappiger Zierapfel
Acer ginnala	Feuer-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus prunifolia 'Splendens'	Weißdorn

Malus tschonoskii

Wollapfel

Sträucher

Cornus sanguinea

Hartriegel

Corylus avellana

Hasel

Crataegus monogyna

Weißdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

Liguster

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Prunus spinosa

Schlehe

Rahmnus cathartica

Kreuzdorn

Rosa spec.

Wilde Heckenrose

Mespilus germanica

Mispel

Die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten für Bäume (Mindeststammumfang von 18 - 20 cm), sowie die Festlegung der Mindestgröße der erforderlichen spartenfreien, offenen Pflanzfläche mit ca. 9 qm und 12 m³ durchwurzelbarem Pflanzsubstrat nach FLL-Richtlinie pro Baum sollen langfristig die Entwicklungsmöglichkeit der Gehölze sichern.

Bei überdeckten Baumstandorten in befestigten Flächen sind Unterflurquartiere mit mind. 12 m³ durchwurzelbarem Substrat nach FLL, sowie seitlicher Möglichkeit zur Wurzelraumerweiterung und Tiefenbelüftung einschl. Bewässerungsvorrichtung herzustellen.

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, wenn dies auf Grund der ggf. vorhandenen Untergrundbelastung möglich ist. Dies gilt insbesondere auch für Stellplatzflächen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

Gestaltungsfestsetzungen

Dachform, Dachaufbauten

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15°. Im Bereich des SO-LP2 sind aufgrund der besonderen architektonischen Gestaltung abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Sie sind, soweit sie nicht für notwendige technischen Einrichtungen oder Anlagen in Anspruch genommen werden, mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Im Bereich des SO-LP2 ist aufgrund der besonderen architektonischen Dachgestaltung eine Abweichung von der Festsetzung der extensiven Dachbegrünung zulässig.

Werbeanlagen

Aus ortsbildgestalterischen Gründen werden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen für Werbeanlagen getroffen, um übermäßig große Werbeanlagen, Anlagen der Fremdwerbung und städtebaulich unverträgliche Werbeanlagen auszuschließen.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben, um den Standort des Unternehmens kenntlich zu machen. Werbeanlagen sollen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken.

Um den Umfang grundsätzlich auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und eine Vermarktung möglicher Werbeflächen auszuschließen, ist Fremdwerbung (z.B. Plakatanschlagtafeln) generell nicht zulässig.

Um das einheitliche Erscheinungsbild des öffentlichen Raums nicht zu stark zu beeinträchtigen, sind freistehende Werbeanlagen (Pylone) bis zu einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig. Zudem wird die Anzahl von Fahnenmasten auf dem Grundstück auf max. drei bei einer maximalen Höhe von 6,0 m beschränkt.

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. 5%).

Einfriedungen

Zugunsten eines ruhigen und offenen Gesamtbildes sind künstliche Einfriedungen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Sicherheitsrelevante Nutzungen) zulässig.

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

§ 19 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund der Bauleitplanung nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Nach der gesetzlichen Definition in § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Nach § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden.
Die Gemeinden sind nach § 1a Abs. 3 BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.
Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.
Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung.

Auf Grund der Checkliste im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003 waren für die durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu ändernden Bebauungspläne Nrn. 103 19 c 1/2 und 103 19 c 1/4 Ausgleichsflächen auf Grund der geplanten Art der baulichen Nutzung, hier: Gewerbegebiet, sowie auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Grundflächenzahl (GRZ) größer als 0,3, erforderlich.

Die Berechnung der Ersatz- und Ausgleichsflächen für die zu ändernden Bebauungspläne Nr. 103 19 c 1/2 und 103 19 c 1/4 wurde auf Grundlage der Planänderungen durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 103 19 c 1/5 aktualisiert und angepasst.

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.

6.1 Bestandserfassung und Bewertung, Erfassung der Auswirkungen

6.1.1 Naturraum und Landschaftsbild

Die Einbindung des geplanten Gewerbegebietes - und somit auch der in einem kleinen Teilbereich zu ändernden Bebauungspläne Nr. 103 19 c 1/2 und c 1/4 - in die naturräumlichen Gegebenheiten des Coburger Nordens wurde im Rahmen des Landschaftsplanes zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg (Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg, vom April 2000) überprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass sich die geplanten gewerblichen Bauflächen und in den Naturraum eingliedern lassen, wenn dabei folgendes Leitbild beachtet wird:

- Gliederung durch Grünzäsuren, die sich an vorhandenen Gräben orientieren
- Erreichung einer Durchlässigkeit entlang dieser Gräben in Ost-West-Richtung
- Die Gräben dienen als „Rückgrat“ von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung von Regenwasser.
- Zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft werden Gehölzinseln eingesetzt.

6.1.2 Boden

Auf Grund der Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung im Bebauungsplangebiet erfolgt kein Dünger- und Pestizideintrag mehr in den Boden.

Dies hat gleichzeitig zur Folge, dass kein Nährstoffeintrag mehr in das Grundwasser und die Vorfluter erfolgt.

Obwohl die derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zwar durch die geplanten Bauflächen teilweise versiegelt werden, gewinnen sie jedoch durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzflächen an ökologischer Bedeutung und Vielfalt.

6.1.3 Wasser

Die Situation der wasserführenden Gräben im Umfeld des Bebauungsplangebietes wird dahingehend verbessert, dass durch die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Eintrag von Dünger und Pestiziden verringert wird und somit eine Abnahme der Eutrophierung zu erwarten ist.

6.1.4 Klima und Luft

Wie das Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes, Wetteramt München, vom 3. Juni 1994 feststellt, sind keine negativen Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet auf die Klima- und Luftsituation zu erwarten.

6.1.5 Biotope

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Biotop CO-1227 „Baumgruppe und Gehölze zwischen Bertelsdorf und Glend“ mit den Teilflächen 004, Größe 320 qm und 005, Größe 218 qm.

Es handelt sich um gepflanzte artenreiche Hecken aus jungen Bäumen (viel Berg-Ahorn) und verschiedenen Sträuchern. Meist dichte Bestände mit wenig Unterwuchs. Im Saum Brennessel und Gräser.

Die Teilfläche 005 muss vollständig, die Teilfläche 004 zu 70 % beseitigt werden.

Es soll versucht werden, alle verpflanzbaren Bäume durch Verpflanzung in die im Areal geplanten Grünflächen zu erhalten.

6.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Flächenbilanzierung

6.2.1 Flächenbilanz

Als Anlage 1 ist dieser Begründung die Flächenbilanz der Grundstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 19 c 1/5 liegen, beigelegt.

In der Flächenbilanz sind die Flächenangaben zur derzeitigen Nutzung der Grundstücke den Flächengrößen der geplanten Nutzungen auf Grund der Bebauungsplan-Festsetzungen gegenübergestellt.

Aus dieser Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Nutzungen ist erkennbar, für welche Grundstücksflächen ein Ausgleichsflächenbedarf besteht, bzw. welche Grundstücksteile als Ausgleichsflächen herangezogen werden können.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass alle neuen Bau-, Straßen- und Wegeflächen, die über das vorhandene Maß hinaus gehen prinzipiell eines Ausgleichs bedürfen.

Vorhandene Bau-, Straßen- und Wegeflächen sind hingegen nicht auszugleichen.

Nach der Flächenbilanz ergibt sich bei einer Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 103 19 c 1/5 von **53.195 qm** ein Bauflächenanteil von **20.688 qm**. Davon sind **20.586 qm** auszugleichen.

Der Anteil der örtlichen Verkehrsflächen beträgt **3.595 qm**, wovon **1.627 qm** auszugleichen sind.

Die in den zu ändernden Bebauungsplänen Nrn. 103 19 c 1/2 und c 1/4 festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsflächen mit **13.300 qm** sind im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Das Biotop CO-1227 „Baumgruppe und Gehölze zwischen Bertelsdorf und Glend“ mit den Teilflächen 004, Größe 320 qm und 005, Größe 218 qm.

Die Teilfläche 005 muss vollständig, die Teilfläche 004 zu 70 % beseitigt werden. Diese Flächen sind ebenfalls im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen.

Der Ersatz- und Ausgleichsflächenbedarf der Staatsstraße 2205 neu wurde aus dem Ökokonto der Stadt Coburg auf dem Grundstück Fl.Nr. 268 Gemarkung Cortendorf ausgeglichen (Maßnahme: Sukzessionsfläche in einer Flußschleife der Itz).

6.2.2 Vermeidungsmaßnahmen

Um den Kompensationsaufwand für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches zu reduzieren, sollen verschiedene Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Vermeidungsmaßnahmen "Schutzgut Arten und Lebensräume“:

- In Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gem. § 20 Abs. 2 Nrn. 1 bis 7 BNatSchG und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BayNatSchG und Art. 23BayNatSchG sind nicht betroffen.
- Die Verlegung von Versorgungsleitungen erfolgt in Straßen bzw. Wegen;

Vermeidungsmaßnahmen "Schutzgut Wasser“:

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Entwässerungsgräben bzw. Verdunstungsbeeten und Rigolen;
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;

Vermeidungsmaßnahmen "Schutzgut Boden“

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
- Vermeidung von Dünger- und Pestizideintrag;

Grünordnerische Maßnahmen

- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen und Parkplätzen;
- Alleearartige Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen;
- Eingrünungsmaßnahmen entlang der Fuß- und Radwege;
- Verpflanzung der Großbäume - soweit möglich;
- Verwendung mehrfach verpflanzter Bäume für Neuanpflanzungen;

6.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren

Zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wurde die Matrix aus dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von 2003 verwendet.

Auf Grund der geplanten Festsetzung einer GRZ > 0,35 im gesamten Bebauungsplangebiet 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 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.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich das Biotop CO-1227 „Baumgruppe und Gehölze zwischen Bertelsdorf und Glend“ mit den Teilflächen 004, Größe 320 qm und 005, Größe 218 qm.

Die Teilfläche 005 muss vollständig, die Teilfläche 004 zu 70 % beseitigt werden. Für die zu beseitigenden Biotopflächen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kompensationsfaktor 1,0 gewählt.

Der Kompensationsfaktor von 1,0 gilt ebenfalls für den Nachweis der in den zu ändernden Bebauungsplänen Nrn. 103 19 c 1/2 und c 1/4 festgesetzten Ersatz- und Ausgleichsflächen mit insgesamt **13.300 qm**.

6.4 Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Im Bebauungsplanbereich Nr. 103 19 c 1/5 sind folgende Eingriffe auszugleichen:

- Eingriff in intensiv genutzte landw. Flächen (Gebietskategorie I) 22.213 qm
- Eingriff in Biotop-Flächen (Gebietskategorie II) 442 qm
- Ersatz festgesetzter Ersatz- und Ausgleichsflächen 13.300 qm

Unter Anwendung der unter Punkt 6.3 ermittelten Kompensationsfaktoren ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

$$\begin{aligned} 22.213 \times 0,3 &= 6.664 \text{ m}^2 \\ 442 \times 1,0 &= 442 \text{ m}^2 \\ \underline{13.300 \times 1,0} &= \underline{13.300 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

➤ **20.406 m² benötigte Ersatz- und Ausgleichsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen mit einer Gesamtgröße von **19.318 m²** vorhanden, die aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden können, und somit als potenzielle Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Das Servicegebäude des Ladeparks erhält eine **intensive** Dachbegrünung mit einer Fläche von **ca. 2.750 qm**. Diese kann als zusätzliche Kompensationsfläche herangezogen werden.

Somit ergibt sich eine Gesamtfläche von **22.068 qm** Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen bei **20.406 qm** erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsflächen.

Somit werden die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 19 c 1/5 mit einem Ausgleichsflächenüberschuss von ca. 1.660 qm nachgewiesen.

6.5 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 Gewerbegebiet zwischen Bertelsdorf und Glend vorgesehenen Ausgleichsflächen sind derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die vorgesehenen Maßnahmen auf diesen Flächen wie: Sukzessionsflächen, Waldinseln, flächige Gehölzpflanzungen, Blühwiesen, Verdunstungsbeete mit Feuchtwiesenbepflanzungen, alleearartigen Baumpflanzungen usw., bewirken

gegenüber dem ökologischen Ausgangswert der landwirtschaftlichen Flächen eine Verbesserung.

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

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes in einer ausgeräumten Agrarlandschaft wurde es als sinnvoll erachtet, den Ausgleich des Eingriffes auf Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, durchzuführen. Nur so kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten gewerblichen Vorhaben gut in den vorhandenen Naturraum einfügen und zusätzlich ein attraktives Arbeitsumfeld für die Firmen und deren Mitarbeiter geschaffen werden kann.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Richtfunktrasse

Die Richtfunktrasse Coburg – Meeder ist mit Entfernungsangabe, Angabe der Geländehöhe, Angabe der Höhe der Richtfunktrasse und den beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 100 m Breite dargestellt.

7.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszone an Staatstraßen

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der St 2205 neu wurden gemäß BayStrWG nachrichtlich übernommen.

8. Hinweise

8.1 Medienquerungen in Verkehrsflächen

Geplante private Medienquerungen öffentlicher Verkehrsfläche zur Vernetzung der verschiedenen Hallenstandorte der Fa. Kaeser wurden als Hinweise dargestellt.

9. Sonstiges

9.1 Anzeigepflicht Bodendenkmäler

Nach Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist das Auffinden eines Bodendenkmals unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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.

9.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Aufgrund der Planung eines Feuerwehrgerätehauses und von Ladesäulen wird auf eine mögliche wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht hingewiesen. Diese richten sich nach § 62 WHG i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bzw. nach § 58 WHG i. V. m. dem jeweils einschlägigen Anhang der Abwasserverordnung (AbwV) für das Einleiten von Abwasser in die öffentliche Kanalisation.

9.3 Bauvorhaben im Grundwasserbereich

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

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

Maßnahmen die auf das Grundwasser einwirken können, müssen beim Bauverwaltungs- und Umweltamt (Untere Wasserrechtsbehörde) angezeigt werden (§ 49 WHG Abs. 2 i.V.m. Art. 30 BayWG), gegebenenfalls kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich sein. Beim unbeabsichtigten Antreffen von Grundwasser ist eine unverzügliche Anzeige erforderlich (§ 49 Abs. 2 WHG in Verb. mit Art. 30 Abs. 3 BayWG).

9.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Entwicklung einer Blau-Grünen Infrastruktur

Im Plangebiet ist die Entwicklung einer Blau-Grünen Infrastruktur anzustreben. Ziel ist die multifunktionale Verknüpfung von Grünflächen, Vegetationsstrukturen und wasserwirtschaftlichen Elementen zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts, des Mikroklimas, der Biodiversität sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Niederschlagswasserbewirtschaftung (Verdunstung – Versickerung – Ableitung):

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers hat gemäß folgender Rangfolge zu erfolgen:

1. Verdunstung (z. B. durch Dach- und Fassadenbegrünung, Retentionsdächer, offene Wasserflächen)
2. Versickerung (flächenhafte oder punktuelle Versickerung über belebte Bodenzonen, Mulden, Rigolen o. Ä.)
3. Dezentrale Wasserspeicherung zur Grünflächenbewässerung oder Toilettenspülung
4. Gedrosselte/Verzögerte Ableitung in ein Gewässer oder in die öffentliche Kanalisation

Von dieser Rangfolge darf nur abgewichen werden, wenn nachweislich technische, hydrogeologische, bodenschutzrechtliche oder sonstige zwingende Gründe

entgegenstehen. Die Gründe für eine Nichtumsetzbarkeit von Verdunstungs- oder Versickerungsmaßnahmen sind im jeweiligen Bauantragsverfahren zu begründen.

Ziel ist die möglichst grundstücks- und naturnahe Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Entlastung der Kanalisation sowie zur Stabilisierung des lokalen Wasserhaushalts.

Voraussetzung für die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers (sowohl breitflächig als auch gesammelt) ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes, dies ist zu überprüfen.

Auf die wasserrechtliche Gestattungspflicht gemäß § 8 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für Benutzungen (z. B. Versickerung von Niederschlagswasser) i. S. d. § 9 WHG wird hingewiesen.

Behandlung und Beurteilung von Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswässer der Grundstücksflächen sind gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. – Regelwerk DWA-A 102 – zu bewerten, zu trennen und vor einer Einleitung in die öffentliche Kanalisation oder in ein Gewässer entsprechend dem Verschmutzungsgrad zu reinigen.

Insbesondere gilt:

- Getrennte Erfassung von belastetem und unbelastetem Niederschlagswasser
- Bewertung der stofflichen Belastung gemäß DWA-A 102
- Erforderlichenfalls Vorreinigung (z. B. über belebte Bodenzonen, Filteranlagen oder Sedimentationsanlagen)
- Nachweis der ordnungsgemäßen Behandlung im Entwässerungskonzept

Diese Vorgaben sind sowohl für die einzelnen Baugrundstücke wie auch die zu entwässernden Verkehrsflächen anzuwenden.

10. Anlagen

Anlage 1:

Tabelle zur Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen

I.A.

Träger
Dipl.-Ing. (FH)

Grundstück Fl.Nr. (Gemarkung Bertelsdorf)	Größe qm	Derzeitige Nutzung		Geplante Nutzungen			Nachzuweisende E/A-Fläche		Grünfläche als Ersatz- und Ausgleichsfläche anrechenbar
		Art	Fläche in qm	Baufl.	Verkehrsfl.	Grünfl.	Mit / Ohne Kompensations- Faktor		
265/19	2.535	Verkehrsfläche	1.770	1.754	99	682	1.853	---	682
		Landw. Fl.							
		Grünfläche	765						
267/1	51	Baufläche	51	51			---	---	---
		Landw. Fl.							
		Grünfläche							
267/2	9.110	Baufläche	4.460	3.824		5.286	3.824	4.650	636
		Festgesetzte E/A-Fläche	4.650						
267/3	7.973	Baufläche	4.810	3.743		4.230	3.743	2.000	4.230
		Landw. Fl.							
		Grünfläche, davon Biotopfl.	1.163 583						
		Festgesetzte E/A-Fläche	2.000						
267/15	51	Baufläche	51	51			---	---	---
		Landw. Fl.							
		Grünfläche							

268	15.388	Baustellen- einrichtungsf.	9.788	8.793	971	5.624	971	5.600	5.624
		Landw. Fl.					8.793		
		Grünfläche							
		Festgesetzte E/A-Fläche	5.600						
259 TFl.	3.200 aus 9.743	Baufläche	100	1.620	155	1.425	1.775	1.000	1.425
		Landw. Fl.	1.950						
		Grünfläche	150						
		Festgesetzte E/A-Fläche	1.000						
266	246	Verkehrsfl.	110			246	---	246	
		Grünfl.	136						
276/2	704	Verkehrsfl.	704		704		---	---	
335	503 aus 19.833	Baustelleneinr.	503		26	477	---	477	
336	126 aus 4.210	Baustelleneinr.	126		25	101	---	101	
337	160 aus 18.789	Baustelleneinr.	160			160	--	160	
335/1	461	Verkehrsfl.	360		83	378	---	378	
		Grünfl.	101						
334/2	115	Verkehrsfl.	115			115	---	115	

268/1	610	Verkehrsfl.	610		610		---		---
337/8	190	Verkehrsfl.	169		42	148	42	---	148
		Grünfl.	21						
336/1	100	Verkehrsfl.	80		50	50	---	50	50
		Grünfl.	20						
268/4	1.494	Baustelleneintr.	1.494		360	1.134	360	---	1.134
259/2	80	Verkehrsfl.	80		80		---		---
266/4	33	Verkehrsfl.	33		33		---		---
267/18	17	Verkehrsfl.	17		17		---		---
267/10	32	Verkehrsfl.	32		32		---		---
337/7	13	Verkehrsfl.	13		13		---		---
334	87 aus 19.745	Baustelleneintr.	87			87	---		87
260/1	1.632 aus 3.264	Landw. Fläche	1.632	852		780	852	---	780
265/24 Tfl.	147 aus 286	Verkehrsfl. Grünfl.	95 52		95	52	---		52
269/1 Tfl.	1.743	Baustelleneintr.	1.743			1.743	---		1.743
260 Tfl.	813	Baustelleneintr.	813			813	---		813
256/3 Tfl.	27	Baustelleneintr.	27			27	---		27
253 Tfl.	410	Baustelleneintr.	410			410	---		410
339/8 Tfl.	200 aus 2.955	Verkehrsfl.	200		200		---		---

Flächen			4.944				Der Eingriff für die St 2205 neu wurde bereits aus dem Ökokonto der Stadt Coburg auf dem Grundstück Fl.Nr. 268 Gemarkung Cortendorf ausgeglichen; Maßnahme: Anlage einer Sukzessionsfläche in einer Flußschleife der Itz.				
St 2205 neu:											
269/1 Tfl.	2.217										
265/24 Tfl.	161										
260 Tfl.	2.320										
256/3 Tfl.	27										
253 Tfl.	219										
	53.195		53.195	20.688	3.595	23.968	22.213	13.300	19.318		