BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT in Anlehnung an BauGB § 3 (1) 1 ff. und § 4 (1) 1 ff.

16. Okt. 2025

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
	1. Allgemeine Positionen		
Öffent-lichkeit	1. Kritische Betrachtung aktueller Entwicklungen 2. Transparenz und Kommunikation: Ein offener Dialog mit den Bürger*innen 3. Verantwortung für den langfristigen Betrieb und Rückbau 4. Allgemeine Position - Projektion in Fragen Antworten Mutter Tochter	Allgemein betrachtet, begrüßen verschiedene Bürgerinnen und Bürger die Bebauung als Fortentwicklung und wirtschaftliches Bekenntnis der Fa. KAESER. Andere Bürgerinnen und Bürger lehnen die hohe Dichte, die Gebäudehöhen und deren Volumen ab. Es soll eine transparente Kommunikation geben.	Die Bürgerinnen und Bürger werden weiterhin in die zukünftigen Entwicklungsprozesse eingebunden. Die Entwicklung wird offen kommuniziert.
TÖB	1. Begrüßung Pläne zur Entwicklung 2. Anpassungen im ÖPNV mit Nachfinanzierung oder ab 2029 erforderlich 3. Solarpark in weiteren Planungen berücksichtigen 4. Beachtung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten der Nachbarkommunen und landschaftliche Qualitäten und Erholungsfunktionen der Region 5. Begrüßung Rahmenplan als Werkzeug der Gebietsentwicklung	Allgemein betrachtet, begrüßen die TÖB die Entwicklung, die der Rahmenplan aufzeigt. Die TÖB wünschen sich, auch in den nachgelagerten Ebenen jeweils weiterhin frühzeitig eingebunden zu werden.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine weiterhin frühzeitige Einbindung der TÖB zu den geäußerten Stellungnahmen wird im Rahmen der Planfortschreibung und in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren erfolgen.
	2. Nutzungen und Funktionen		
Öffent-lichkeit	1. Infrastruktur 2. Industriegebiet am reinen Wohngebiet	Es sollte darauf geachtet werden, dass die Nutzungen wohnverträglich sind. Eine Lage als direktes Gegenüber und die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe wird abgelehnt. Durch die Nutzung der gewerblichen Flächen im Norden Bertelsdorfs ist eine unmittelbare Nähe der Wohnungen zu den Produktions-stätten gegeben.	Die geplante klare Trennung von Wohngebieten und den Gewerbegebieten durch Mischgebiets-bereiche entspricht den Regeln des Baugesetz-buches. Es wird eine Betonung der Erholungs-räume zwischen den Nutzungszonen geben. Die Wohngebiete erhalten alle eine unmittelbare Wegeverbindung zu den Erholungsräumen. Die genaue Festlegung erfolgt in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren.

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
Bürger-verein	1. Einhaltung der Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe und Gewährleistung Schallschutz 2. Schutz des WR in Bertelsdorf 3. Nutzung vorhandener Industrieflächen 4. Gemeinsamer Interessenabgleich 5. Kollision Wohnbebauung am Neuseser Grenzgraben mit Renaturierung des Graben 6. Begrüßung bedarfsabgestimmter Schaffung von Wohnraum mit Umfeldinfrastruktur	Es sollte darauf geachtet werden, dass die Nutzungen wohnverträglich sind. Eine Lage als direktes Gegenüber und die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe wird abgelehnt. Entstehende Wohnflächen müssen mit Renaturierungen der Gewässer in Einklang gebracht werden.	Im Rahmenplanvorentwurf wurden die Gebäude und deren Konturen aufgrund der Simulationen zum Schallschutz angeordnet. Eine differenzierte Lösung wird in den nachgelagerten Planungs-phasen erarbeitet. Es besteht kein Anspruch auf einen Schallschutz über das gesetzliche Maß hinaus. Eine abschirmend wirkende Bebauung kann aus schalltechnischer Sicht vergleichbar zu einem geometrisch identischen Lärmschutzwall wirken. Dies wird in den nachfolgenden Bauleit-planverfahren berücksichtigt. Eine Bemessung von konkreten Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im je-weiligen Bauantragsverfahren der gewerblichen Nutzungen.
	3. Grundstücksbeeinträchtigungen durch Gewerbegebiet und Wertverluste		
Öffent-lichkeit	1. Wertverlust der Wohnimmobilien > mehrfache Nennungen (3x) 2. Wertminderung von Grundstücken (5x) 3. Grundstücksbeplanung/-verkauf 4. Abweichung von der Bauzusage von 1997 im Bereich Ahornweg	Durch Dichte und Nähe, durch die Emissionen und den Verkehr würden die Grundstücke vor allem im Norden Bertelsdorfs entwertet. Die konstatierten Wertverluste der Grundstücke, die bisher an dem Naturraum lagen, sind sehr hoch. Landwirte befürchten Verschattungen und Einbußen in der Fruchtfolge.	Die Grundstücke werden durch die Entwicklung der bisher ländlich geprägten Gemeinde zu einem neuen prosperierenden Stadtteil entwickelt. Als nachhaltiges Pilotprojekt zeitgemäßer, in die Zukunft gerichteter Stadtentwicklung wird hier durch die frühzeitige Beteiligung aller, eine Fortentwicklung kalkulierbar.
Bürger-verein	1. Sorge vor Wertminderung 2. Schadenskartierung vor, während und nach den Baumaßnahmen	Baumaßnahmen sollen durch Beweis-sicherungsverfahren begleitet werden. Gleichzeitig wird die Sorge um einen möglichen Wertverlust der Anrainer-grundstücke formuliert.	Städtebauliche Entwicklungen beeinflussen Immo-bilienwerte auf vielschichtige Weise, wobei Verbes-serungen der Infrastruktur den Wert steigern und Belastungen wie Lärm ihn mindern können. Im aktuellen Planungsstadium sind konkrete Auswir-kungen noch nicht verlässlich bewertbar, da die genaue Umsetzung und Nutzung der Flächen unklar sind. Eine pauschale Abwertung des

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
			gesamten Ortsteils ist jedoch nicht zu erwarten; eine qualitätsvolle Planung kann mittelfristig sogar positive Effekte haben und die Immobilienwerte steigern. Eine verlässliche Bewertung einzelner Grundstücke ist erst nach Abschluss der Maßnahmen durch einen Vorher-Nachher-Vergleich möglich. Nähere Ausführungen siehe Kapitel 5.1.4. im Erläuterungsbericht.
	4. Baustellen		
Öffent-lichkeit	1. Baulärm 2. Schutzmaßnahmen während der Bauphase 3. zeitliche Abläufe	Während der Bauzeiten muss eine störungs-freie Erschließung der Wohngebiete gesichert sein. Lärm und Schmutz dürfen nicht zu einer Belastung der Erholung werden. Es sind Schutzmaßnahmen des Wohnstandortes erforderlich.	Die Anregungen betreffen die Bauphase. Hier muss durch die geschickte Situierung von Bau-maßnahmen, Baustraßen und durch geeignete Schutzvorkehrungen (z.B. Reinigungsgeräte und Staubbindung durch Befeuchtung) die Belastung mit Baustellenverkehr und Emissionen so gering wie möglich gehalten werden. Für die Baumaß-nahmen werden separate Baustraßen geplant und den Aufgaben angepasst. Der Schutz des Wohn-standortes und des täglichen Verkehrs ist oberste Prämisse.
Bürger-verein	1. Verkehrsberuhigung in Bertelsdorf während der Bauphase für LKW	Während der Bauzeiten muss eine störungs-freie Erschließung der Wohngebiete gesichert sein. Die Erschließung der Baustellen darf hier nicht die Wohnnutzung beeinträchtigen.	Im Rahmenplanvorentwurf wurden die Anbindungen der Wohngebiete und die möglichen Verkehrsberuhigungen vorgeschlagen. Eine differenzierte Lösung wird in den nachfolgenden Bauleitplanverfahren entwickelt.
	5. Lärm und Licht		
Öffent-	1. Fabriklärm durch KAESER	Generell werden Belastungen der Luft durch	Die geplante detaillierte Verkehrsführung wird in

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
lichkeit	2. Lichtverschmutzung 3. Lärm und Luftverschmutzung (8x) 4. Verkehrslärm 5. Lärmschutz/-belastung 6. Lärmschutz durch „Grüne Mitte“	Lärm, Licht, Geruch befürchtet. Zur Verkehrslärmbelastung im Ort kommt auch noch der stets steigende externe Verkehrslärm hinzu. Es wird hinterfragt, ob in den Gutachten mit den korrekten Werten gerechnet und ob die Lärmimmissionen durch den Betrieb des Geländes bewertet wurden. Würden für die Bewohner Lärmschutzfenster, ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand realisiert? Der geplante „Lärmschutz“ sei nur für die „grüne Mitte“ durch das Parkhaus, die Büros und einen Teil der neuen Wohnbebauung für Bertelsdorf gegeben, nicht für den Bestand. Würde die Luftverschmutzung kontinuierlich kontrolliert und die Daten veröffentlicht? Dauerhaft beleuchtete Gebäude und Freiflächen könnten die Lichtemissionen erheblich steigern. Was ist gegen diese Lichtverschmutzung geplant? Durch Lichtimmissionen würden die Wohnqualitäten beeinträchtigt werden.	den nachgelagerten Bauleitplanverfahren festgeschrieben. Der Prämisse ist die Entlastung und Verkehrsberuhigung in den bestehenden Wohnbereichen. Mit Hilfe der richtungsabhängigen Lärmemissionskontingente wurde die zulässige Schallabstrahlung in Richtung der bestehenden Wohnbebauung untersucht. Die Rahmenplanung basiert auf den gesetzlichen Vorgaben. Die Einhaltung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und geprüft. Die Lichteinflüsse auf die Umgebung richten sich nach den geltenden Regeln des Gesetzgebers. In den folgenden Planungsphasen werden hierzu jeweils entsprechende Lösungen ausgearbeitet.
	6. Verkehr und Straßen		
Öffentlichkeit	1. Verkehrsmäßige Erschließung der „Grünen Mitte“ 2. Verkehr und Lärm (7x) 3. Verkehrsinfrastruktur: Entlastung der Wohngebiete 4. Verkehrsinfrastruktur, Kommunikation und	Ein wichtiges Thema ist der Verkehr. Die Erschließungen des neuen Stadtquartiers, sowohl für Mitarbeitende als auch für den Schwerlastverkehr, sollten nicht durch die	Die Detailplanung der Verkehrs- und Querungsanlagen erfolgt nach den geltenden Regelwerken und dem wissenschaftlichen Stand. Die detaillierte Verkehrsführung wird in den nachgelagerten

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
	Verantwortlichkeit beim Bau 5. Wege der Kinder 6. Verkehrsbelastung, Widersprüche in der Planung 7. Verkehrsführung 8. Verkehr - Glend 9. Straße „Am Heiligersgrund“ 10. zunehmender Verkehr 11. Durchgangsverkehr 12. KAESER Allee 13. ÖPNV	Ortsstraßen führen. Die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrenden sowie der Lärm sind die wesentlichen häufig angeführten Bedenken. Sehr hohe Wertigkeit in den Meinungsäußerungen haben die Staatsstraße, das MHKW, die B4 sowie die BAB A73, hier werden Lärm und Geruchs-belästigungen genannt, die von außen bereits einwirken. Dies kumuliert sich mit den neuen Belastungen durch die Werksentwicklung. Die Erreichbarkeit der Flurstücke wird nicht mehr vollumfänglich über Flurwege gegeben sein. Bei der Planung sollte auch der Nahverkehr berücksichtigt werden.	Bauleitplanverfahren festgeschrieben. Der Planungsstand sieht eine bewusste Entlastung und Verkehrsberuhigung in den Wohnbereichen des Bestandes vor. Der ÖPNV wird mit den Verkehrsbetrieben und KAESER in den kommenden Planungsphasen abgestimmt. Die Baustraßen werden mit der Stadt Coburg unter Einbeziehung des Bürgervereins im Vorfeld der Maßnahmen besprochen.
TÖB	1. Wunsch nach breiten Kreisverkehren 2. Verkehrsführung auf Kreisverkehren 3. Trennung von Radverkehr und Fußgängern 4. Optimierung der Verkehrskonzepte 5. Verkehrsberuhigung in Bertelsdorf 6. Querung Fuß- und Radweg – Schutz bei Querung der Staatsstraße 7. Ausbau des Schienenverkehrs 8. Aufschlüsselung der Verkehrsprognose 9. Leistungsfähigkeit zu Kreisverkehren 10. Anbindung Fuß- und Radverkehr an Naherholung 11. Erschließung Stellplätze und Deckung der Bedarfe 12. Ausreichende Warte- und Rangierflächen 13. Beschilderung und Wegweisung 14. Realisierung Autobahnzubringer im Endausbau 15. Keine Einwände 16. Anbindung der Anliegergemeinden mit Errichtung des Autobahnzubringers	Zur Radverkehrswegeführung gingen kontroverse Stellungnahmen ein, insbesondere im Bereich der Kreisverkehre. Die Wegeführung soll sich nach den geltenden Gesetzen und Richtlinien richten. Querungshilfen der Staatsstraße und Hauptverkehrswege wurden vielfach geäußert Fuß- und Radverkehrsanbindungen an Freizeit- und Erholungsgebiete, wie den Goldbergsee, sollen weiterhin niedrigschwellig ermöglicht werden. Das nördliche Gebiet soll kleinteilig erschlossen werden. Die Zonierung der Verkehre, wie die Trennung von Rad- und Fußwegen, wird begrüßt. Das Staatliche Bauamt Bamberg und die Regierung von Oberfranken lehnten einen neuen nördlichen Kreisverkehr auf der	Die Verkehrsflächen werden weiter optimiert und mit den funktionalen Belangen abgeglichen. Das neue Wohngebiet und die Grüne Mitte sollen über die KAESER-Allee erschlossen werden, eine Durchbindung von der KAESER-Allee direkt zur Straße „Am Heiligersgrund“ ist nicht vorgesehen. Die aktuell kurzwegige Anbindung des Goldberg-sees über die Christenstraße und den Privatweg der Fa. KAESER wird perspektivisch entfallen, die Verbindung zum Goldbergsee jedoch durch die Gestaltung der neuen KAESER-Allee mit breiten, grünen Seitenbereichen und breiten Fuß- und Radwegen grundsätzlich aufrechterhalten. Aktuell sind die für die Bevölkerung von Bertelsdorf nutzbaren Verbindungen nach Norden ausschließ-lich landwirtschaftliche Wege in einer landwirt-

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
	17. Wunsch nach kleinteiliger Wegeverbindung im Norden 18. Zonierung von Verkehren an geplanten Straßen 19. Staatsstraße ausreichend für die Erschließung 20. Abstimmung zu den Folgemaßnahmen 21. Keine Maßnahmen, die die Reisezeiten auf der Staatsstraße verlängern 22. Ablehnung des Nord-Kreisels durch StBaBa und Regierung von Oberfranken	Staatsstraße 2205 ab. Zur Begründung führten sie an, dass der bestehende Knotenpunkt an der Christenstraße eine ausreichende Leistungsfähigkeit böte, um auch den prognostizierten Mehrverkehr aufzunehmen. Ein zusätzlicher Knotenpunkt hätte negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und würde die Reisezeiten erhöhen. Die Erschließung des Areals könnte stattdessen über eine interne Nord-Süd-Straße erfolgen.	schaftlichen Flur. Die Flur selbst kann nicht betreten werden. Diesbezüglich sollen, ergänzend zum bisher einzigen für Bertelsdorf und Glend gut erreichbaren Naherholungsraum Goldbergsee, weitere hochwertige Naherholungsräume entwickelt werden, die bedeutend kurzwegiger zu den beiden Stadtteile liegen werden und ein ergänzendes Naherholungsangebot zum Goldbergsee bieten sollen. Aus Sicht der Fa. KAESER werden bei der Ablehnung durch das Staatliche Bauamt Bamberg und der Regierung Oberfrankens zum Nord-Kreisel folgende Aspekte nicht ausreichend berücksichtigt, da sie wesentliche Aspekte für Anwohner und die Stadtentwicklung nicht berücksichtigt: - Lärmschutz für Bertelsdorf: Der Nord-Kreisel würde den Ortsteil wirksam vom Verkehr entlasten. Eine alleinige Anbindung über Süden erhöht die Lärmbelastung für die Anwohner deutlich. - Erhalt der „Grünen Achse“: Die vorgeschlagene interne Erschließung würde ein wichtiges Naherholungsgebiet (“Das Grüne Band”) zerstören. - Vermeidung von Engpässen: Die Konzentration auf nur einen Anschlusspunkt schafft einen Engpass ohne jede Redundanz. Ein zweiter Knotenpunkt ist für eine stabile und öffentliche Erschließung zwingend erforderlich. Diese nördliche Anbindung dient somit der räumlichen Trennung von Wohngebiet und Zufahrtsverkehr und minimiert Lärm- sowie Schadstoffbelastungen für die Anwohner. Alternative

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
			Verkehrsführungen werden in Kapitel 4.6 erörtert, stellen jedoch aufgrund des städtebaulichen Leitbilds “Die Fabrik im Grünen”, insbesondere der Schutzbedürftigkeit der Anwohner, keine realistische Alternative dar. Aus Sicht der Stadt Coburg stellt das Verkehrsgutachten („Kaeser Rahmenplan, Modus Consult, Oktober 2025“) im Ergebnis fest, dass im Planfall 1 die Verkehre über das bestehende Straßennetz leistungsfähig abgewickelt werden können. Der Planfall 1 berücksichtigt nach Aussage des Gutachters die „derzeit konkret vorgesehenen Entwicklungen". Mit der weiteren Entwicklung der Firma KAESER und der Realisierung der „potenziellen Entwicklungsflächen" wird das Straßennetz und insbesondere der „Glender Kreisel“ (Nr. 2 im Gutachten) in seiner jetzigen Form an die Grenze der Leistungsfähigkeit stoßen. Aus diesem Grund sollte der im Gutachten empfohlene zusätzliche Anschluss an die St 2205 im Norden weiter verfolgt werden. Dieser Anschluss kann, bezugnehmend auf den Nachweis im Verkehrsgutachten, eine nachhaltige Entlastung des „Glender Kreisels“ bewirken. Durch die direkte und verkürzte Zufahrt zu den Parkhäusern wird eine deutliche Entflechtung der Verkehrsströme ermöglicht.
	7. Gesundheit und Wohlbefinden – Geruchsbelästigungen		
Öffentlichkeit	1. Lebensqualität (3x) 2. Wohnqualität 3. unmittelbare Naherholung	Die „Grüne Mitte“ zwischen Parkhaus und Zulieferstraße ist “unterdimensioniert” im Vergleich zu dem riesigen “Industriegebiet”.	Die Gesundheitsvorsorge der Bürger ist ein Grundsatz der Bauleitplanung, dem muss in den einzelnen Stufen der Planung jeweils Rechnung

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
	4. Luftbelastungen – Lichtverschmutzung – Lärmbelastung – Geruchsbelästigung – Klima 5. gesundheitliche Beeinträchtigungen 6. Lebensraumbeeinträchtigung	Die Lebensqualität und der Wert der Immobilien werden beeinträchtigt. Die Erstellung eines Gutachtens zum Mikroklima wird seitens der Öffentlichkeit erwartet. Man befürchtet toxische chemische Emissionen, Geruchsbelästigung, Baulärm, Lärm durch Maschinen und Verkehr, nächtliche Lichtemissionen. Die Firmenerweiterung stellt die Zerstörung eines naturnahen Lebensraumes und der Lebensqualität dar.	getragen werden. Die Einhaltung der zulässigen Licht- und Lärmkontingente wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt. Während der Bauphase sind die Vorgaben der Vorschriften zum Schutz gegen Baulärm zu beachten.
TÖB	1. Minimierung der Lichtemissionen durch Beleuchtungskonzeption 2. Forderung nach Schallschutzmaßnahmen	Die Minimierung der Lichtemissionen durch Beleuchtungskonzepte ist anzustreben. Schalluntersuchungen sind iterativ mit dem Fortschreiten der Planung zu aktualisieren.	Die weitere Ausgestaltung der Beleuchtungskonzepte ist Bestandteil der nachgelagerten Planungsebenen.
	8. Energie und Umwelt		
Öffentlichkeit	1. Energiekonzepte 2. kommunale Wärmeplanung	Es sollte an einem ganzheitlichen Versorgungskonzept auf der Basis nachhaltiger regenerativer Energieträger für den neuen Stadtteil gearbeitet werden. Die Integration von Nahwärmenetzen sollte dabei untersucht werden.	Es werden bereits in dieser frühen Planungsphase ganzheitliche Versorgungskonzepte entwickelt, bei denen regenerative Energiequellen genutzt und Speichermöglichkeiten berücksichtigt werden.
TÖB	1. Nutzung Regenerative Energien 2. Abstimmung zu den Folgemaßnahmen (5x) 3. Erfordernis neuer Schmutzwasserkanäle 4. Neuseser Grenzgraben 5. Vorreinigung von Regenwasser 6. Nutzung von Wasser 7. Schmutzwasserentsorgung	Die Nutzung regenerativer Energien ist anzustreben. Versorger wünschen weitere Abstimmung in den nachgelagerten Planungsebenen. Eventuell einzuleitendes Niederschlagswasser, sowie Abwasserableitung müssen frühzeitig mit den zuständigen Stellen abgestimmt werden.	Es wird an einem ganzheitlichen Versorgungskonzept auf der Basis nachhaltiger regenerativer Energieträger für den neuen Stadtteil gearbeitet. Eine frühzeitige Einbindung der TÖB wird im Rahmen der Bauleitplanung zur Abstimmung der genannten Punkte erfolgen.

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
	9. Natur- und Umweltschutz		
Öffent-lichkeit	1. Umwelt und Klima 2. Weitere Anmerkungen – Baumerhalt 3. Zugang zum Naherholungsgebiet Goldbergsee (4x) 4. Natur/Optik 5. Ökologie 6. Schutz der Lebensqualität, des Ortsbildes und der Umwelt 7. Ausgleichsflächen 8. Landschaftsbild 9. Landwirtschaftliche Konsequenzen 10. Nichtbebauung von Flächen 11. Zerstörung von Natur- und Grünflächen 12. Umweltbelastungen durch Stoffe	Zunehmender Flächenverbrauch stellt eine große Herausforderung für nachhaltige Ortsentwicklung dar. Durch eine Ausweitung von Gewerbegebieten würden wertvolle Böden versiegelt, Lebensräume zerstückelt und das örtliche Klima beeinträchtigt werden. Man solle Alternativen zur weiteren Inanspruchnahme unbebauter Flächen aufzeigen. Die Winddurchlässigkeit der Flächen sollte deshalb bei allen Planungen Beachtung finden. Es wird auf Vorschläge zur Verschiebung oder Ausdünnung zugunsten von Grünräumen hingewiesen. Erholungsräume werden vermisst. Die Wegeverbindungen nach Glend und dem Goldbergsee als Naherholungsgebiet sollten nicht verändert werden. Kurze attraktive Spazierwege werden nicht gesehen. Der Artenschutz sei nicht transparent geworden. Das Landschaftsbild würde erheblich zerstört werden. Zufahrten zu landwirtschaftlichen Flächen würden weiter eingeschränkt. Es sollen größere Grünstreifen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesen werden. Eine intakte Klimasituation würde leichtfertig verschlechtert und zerstört. Die Versiegelung vernichtet wertvolle Lebensräume, man sollte daher alternative Standorte suchen. Die Gebäudehöhen verändern das	Die vorliegende Planung baut weiter auf den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und den Zielen des ISEK auf und präzisiert diese. Da durch die Entwicklung des neuen Stadtquartiers Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht zu vermeiden sind, müssen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden. Der Nachweis des jeweils konkreten Ausgleichserfordernisses erfolgt auf Ebene der einzelnen Bebauungspläne. Im Sinne des ISKK wurden die Klimasimulation fortgeschrieben und die fortlaufenden Planungen werden künftig abgestimmt.

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
		Ortsbild und den dörflichen Charakter. Die Bestandsbäume am Ahornweg müssen beachtet werden. Die Querung der Staatsstraße 2205 muss sicher überquert werden können. Die Gebäude und insbesondere die Dachflächen sollten in ökologischer Weise von Anfang an genutzt werden. Kurze Spaziergänge mit und ohne Hunde müssen weiterhin möglich sein. Die Lage der Ausgleichsflächen wird nachgefragt. Es sollte versucht werden, diese Flächen nahe zu den beiden Ortsteilen zu legen.	
TÖB	1. Beschränkung Flächenverbrauch auf das Nötigste, Vermeidung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb 2. Niederschlagswasserbehandlung vor Ort 3. Sparsamer Umgang mit Boden (3x) 4. Frühzeitige Analyse geogener Belastungen, Bodenumlagerung 5. Berücksichtigung Gewässer- und Grundwasserschutz – möglichst keine Überbauung 6. Entsiegelung, wo möglich 7. Vertiefte artenschutzrechtliche Prüfungen 8. Baumpflanzungen 9. Amphibienschutz bei Wasserbecken 10. Erhalt der Bestandsbäume am Ahornweg 11. CEF-Maßnahmen 12. Habitate im FFH-Gebiet beachten 13. Begrüßung Renaturierung des Neuseser Grenzgraben im Oberlauf	Bodenschutz: Häufig genannte Forderung ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden mit Entsiegelungen, sowie Gewässer und Grundwasserschutz. Eine Analyse des Bodens zur frühzeitigen Erstellung eines Bodenmanagements und Schutz der Grundwasserböden wird angeraten. Die Gewässer 3. Ordnung sollen hierbei nach der Maßnahme einen Abfluss ähnlich dem Status Quo aufweisen. Ein Niedrigwasser- und Hochwasserkonzept soll erstellt werden. Oft gefordert werden weitere artenschutzrechtliche Gutachten und Verträglichkeitsgutachten in Zusammenspiel mit CEF-Maßnahmen. Eine Bebauung des Ochsenwiesengrabens ist auch unter den Gesichtspunkten einer	Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist ein elementarer Teil des Baugesetzbuches und damit Vorgabe für die Rahmenplanung und alle nachfolgenden Planungen. Durch große, grüne, zusammenhängende Erholungsflächen wird in Abstimmung mit dem Klimakonzept so geplant, dass Hitzeinseln (auf versiegelten Verkehrsflächen, unbegrünten Dach- und Fassadenflächen) vermieden werden. Die Verschattung der Wege durch Gehölzstreifen sichert auch dort Aufenthaltsqualitäten. Die Relevanz der Grundwasserböden und der Grundwassermessstelle ist bekannt und wird berücksichtigt. Für Hochwassersituationen bzw. Starkregenereignisse werden eine Planung zur gefahrlosen

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
	14. Erstellung Hochwasser- und Niedrigwasserkonzept 15. Orientierung am Status Quo beim Abfluss der Gewässer 3. Ordnung 16. Geplanter Autobahnzubringer ist keine Ausgleichsfläche 17. Verträglichkeitsprüfung im Bereich Natura 2000	möglichen Überflutung bei Starkregen zu überdenken. Die Planung im Oberlauf des Neuseser Grenzgrabens ist großzügig von Bebauung freizuhalten, sodass eine feuchte Beckenkette entstehen kann. Diese soll auch als Starkregenschutz dienen.	Oberflächenwasserableitung ausgearbeitet. Zum Schutz vor Überflutung nach Starkregen im Bereich des Zulaufs Ochsenwiesengraben soll nordöstlich der potenziellen Bauflächen eine weitere Regenrückhaltung vorgesehen werden. Die Bereiche entlang des Neuseser Grenzgrabens sollen grundsätzlich als begrünte Aufenthalts- bzw. Freizeitflächen ausgebildet werden, die bei Bedarf überflutbar sind. Detaillierte Abstimmungen erfolgen in den nachfolgenden Planungsebenen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in Arbeit. Zum sorgsamen Umgang mit den Erdbewegungen und den anstehenden Böden wird ein Konzept erstellt (Bodenmanagement).
	10. Starkregen		
Öffent-lichkeit	1. Grünflächen – Starkregen – Parkplatzflächen 2. Versiegelung 3. Starkregen – Glend 4. Überflutungsgefahr	Maßnahmen zur geeigneten Vorsorge, wie z.B. Abflussmöglichkeiten bei Starkregen-ereignissen, müssen planerisch vorgedacht werden. Versiegelte Flächen würden das Risiko von Überschwemmungen erhöhen.	Die erforderlichen Maßnahmen bei Starkregen-ereignissen werden mit dem Wasserwirtschaftsamt Kronach planungsbegleitend geprüft. Diese finden unmittelbaren Eingang in die Planungen und werden in den weiterführenden Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Durch umfangreiche Regenrückhaltungen (z.B. durch Mulden und Gewässerrenaturierungen) mit gedrosseltem Abfluss in die Vorfluter (z.B. Heiligen- grundgraben, Neuseser Grenzgraben, Ochsen- wiesen Garben) wird angestrebt.

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
			Den Regeln des Wasserhaushaltsgesetzes wird gefolgt, das natürliche Abflussregime darf durch die Bebauung nicht verändert werden.
	11. Städtebau		
Öffent-lichkeit	1. Stadt-, Raumplanung, Wohnungsbau, Denkmalschutz 2. ungenutzte Potenziale bestehender Flächen 3. Trennung der Ortsteile Glend und Bertelsdorf 4. Verlegen/Verschiebung des Areals	Durch die Planung werden die Stadtteil-bereiche Bertelsdorf und Glend getrennt, bestehende soziale/ verwandtschaftliche Bindungen würden geschädigt. Man fragt sich, ob ein alternativer Standort geprüft wurde. Würde das Industriegebiet 100 m nach Norden verschoben werden (inkl. KAESER-Allee), könnte dazwischen ein grünes Band zur Verbindung des Wohn-gebietes mit dem Erholungsgebiet Glender Wiesen entstehen. Die Straßenhierarchie Anwohnerweg - Hauptsammelstraße muss überprüft werden. Auf den Erhalt großer Teile der Flächen als Naturschutz- oder Ausgleichs-flächen muss geachtet werden. Es soll vorrangig die Nutzung und Optimierung bereits bestehender Unternehmensflächen vor Erschließung neuer Gebiete genutzt werden.	Die aufgezeigte Entwicklung der Fa. KAESER am Standort in Bertelsdorf/Glend ist auf eine langfristige Unternehmensperspektive ausgelegt. Die städtebauliche Komposition sieht eine Optimierung des unbedingt erforderlichen Maßes der Verdichtung vor, um maximal viele unversiegelte zusammenhängende Flächen zu sichern. Das geplante „grüne Band“ mit den beiden großen Grünachsen ist ein Gelände mit parkartigem Wechsel von Ausgleichs- und Erholungsflächen. Der Planungsstand sieht eine bewusste Verkehrs-entlastung und -beruhigung in den bestehenden Wohnbereichen vor.
	12. Landschaftsbild		
Öffent-lichkeit	1. Fabrik im Grünen 2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	Die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers bringt eine starke Veränderung für das gewohnte Landschafts- bzw. Stadtbild. Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. Die Konkretisierung der Rahmenbedingungen	Die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers bringt starke Veränderungen für das gewohnte Land-schafts- bzw. Stadtbild mit sich. Die Maßstäb-lichkeit der Stadtstruktur Coburgs soll aufgegriffen werden.

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
		wird gewünscht.	Die Veränderungen werden durch das Leitbild einer „Fabrik im Grünen“ als neuer Teil der Coburger Stadtstruktur fortgeschrieben. Dazu werden großzügige Grünbereiche zur Gliederung der Bauflächen, sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Landschaft hin als wesentliche Gestaltungsmittel der Rahmenplanung eingesetzt. Es werden klare Entwicklungsziele zum Umgang mit Fassaden und Dächern in Bezug auf die gebotene Klimaanpassung formuliert. Die vorhandenen Blickbeziehungen gehen in die Planungen ein.
TÖB	1. Sichtbeziehungen von Bertelsdorf und Umgebung 2. Durchgrünung des Quartiers 3. Eingriffe in das Landschaftsbild	Schützenswerte Sichtbeziehungen im Landschaftsbild sollen erhalten bleiben und gestärkt werden. Die grüne Netzstruktur des Quartiers wird begrüßt.	Der Landschaftsraum wird in der Planung in seinen übergeordneten Zielen, wie z.B. Blickbeziehungen Modellflugplatz - Veste erhalten. Die Gebäudehöhen differieren bereits durch die topografischen Verhältnisse. Eine weitergehende Detaillierung muss in den nachgelagerten Bauleitplanungsphasen erfolgen.
	13. Gebäude und Gestaltungen		
Öffentlichkeit	1. Baukörper und Gestaltung 2. Gestaltung des zweiten Hochregallagers und Parkhauses 3. PV vs. Gründach 4. Gebäude 5. Probleme durch das geplante Bauvorhaben 6. Ortsbild 7. Gebäudehöhe grüne Dächer graue Fassaden	Die geplante Entwicklung werde den Stadtteil Bertelsdorf verändern, sie zerstöre ihn. Die Gebäudehöhen würden die Umgebung belasten. Eine Kombination von Photovoltaik-Paneelen und extensiv begrünten Dächern soll geplant werden.	Die beschlossenen Ziele des Flächennutzungsplans, Landesentwicklungsplans, Regionalplans sowie des ISEK werden umgesetzt. Bertelsdorf selbst wird sich durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen erweitern. Die geplante Entwicklung wird den Stadtteil Bertelsdorf verändern, dies wird als Chance

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
			gesehen, um die im ISEK herausgearbeiteten Defizite (Infrastruktur) abzustellen. Die gestalterisch anspruchsvolle und explizit nachhaltige Umsetzung erfolgt über die Entwicklungszeiten hinweg, so bleibt Raum für eine behutsame Anpassung.
TÖB	1. Dachbegrünung und PV, zusätzliche Fassadenbegrünung 2. Wunsch nach barrierefreien Wohnungen	Die entstehenden Gebäude der Fa. KAESER sollen mit PV und Dachbegrünung versehen werden, hier ist auch eine Minderung des Regenwasserabflusses zu erreichen. Eine Quote von barrierefreien Wohnungen im neu entstehenden Wohngebiet soll Teil des Wohnungsmix sein.	Die Kombination PV und Dachbegrünung ist Bestandteil des Rahmenplans und wird in der nachgelagerten Bauleitplanung weiterverfolgt. Die Fassadenbegrünung ist Teil des Klimakonzeptes. Dem Wunsch wird mit der Planung von Wohnungen Am Heiligersgrund entsprochen. Ein prozentualer Anteil von barrierefreien Wohnungen ist gesetzlich vorgeschrieben.
	14. Feuerwehr		
Öffentlichkeit	1. Standort neue Feuerwehr 2. Berücksichtigung sozialer Aufgaben der Feuerwehr	Der Standort der Feuerwehr muss auf die Rettungsaufgaben abgestimmt und die sozialen Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehren berücksichtigt werden.	Der Standort der Feuerwehr wird von der Stadt Coburg mit den relevanten Beteiligten abgestimmt und nach erfolgter Entscheidung im Rahmenplan ergänzt.
Bürgerverein	1. Erreichbarkeit der Feuerwehr von neuem Standort	Eine Erreichbarkeit der Einsatzorte durch die Feuerwehr muss durch den neuen Feuerwehrstandort sichergestellt sein.	Der Standort der Feuerwehr wird von der Stadt Coburg mit den relevanten Beteiligten abgestimmt und nach erfolgter Entscheidung im Rahmenplan ergänzt.
	15. Neubaukomplex DC		

	Themenbereiche zu den Stellungnahmen	Exzerpt	Empfehlung
Öffent-lichkeit	1. Hochregallager-DC Neubau (3x) 2. Verschattung durch Hochregallager	Es wird eine starke Verschattung befürchtet, die die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit beeinträchtigen könnte. Es wird angeregt möglichst niedrig und der Landschaft angepasst zu bauen. Der Blick auf das letzte Grün im Westen von Bertelsdorf würde verbaut und die komplette Sicht auf das Naherholungsgebiet Goldbergsee genommen. Es sei damit zu rechnen, dass durch den Eingriff das Grundwasser ganz versiegt und ein Brunnen dann trockenfalle. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Werksgelände sei ein Qualitäts- und Wertverlust.	Die von der Fa. KAESER veranlassten digitalen Besonnungsstudien werden die Beschattung durch bestehende und mögliche Bebauung im Jahresverlauf untersuchen. Detaillierte Fragen bezüglich der Nachbarbelange regeln das BauGB und BayBO. Die detaillierten Besonnungsstudien werden aufgegriffen und fließen in die nachgelagerten Planungen ein. Der Landschaftsschutz ist ein wesentliches Planungsthema. Das Wassermanagement wird als integraler Bestandteil der Rahmenplanung ständig geprüft und fortgeschrieben. (s.a. Themenkomplex “10. Starkregen”)
	16. Partizipation		
Öffent-lichkeit	1. Bürgerbeteiligung	Die Informationen zu den Dialogterminen haben nicht alle Bürgerinnen und Bürger erreicht.	Die Rahmenplanung wird weiterhin mithilfe verschiedener Kommunikationswege (Amtsblatt, Internet Fa. KAESER, Homepage Stadt Coburg, Tagespresse, Bürgerverein Bertelsdorf, digitale Kommunikationskanäle) verlässlich und transparent dargelegt. Das laufende Rahmenplanverfahren bietet als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eine seltene Gelegenheit, Einblicke in die Werksentwicklungs-planung eines bedeutsamen Unternehmens zu erhalten.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT in Anlehnung an BauGB § 3 (1) 1 ff. und § 4 (1) 1 ff.

16. Okt. 2025

Beteiligte Dritte und Fachdisziplinen

k2p umwelt-geologie GmbH, 98673 Eisfeld,
BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, 04435 Schkeuditz
IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 95444 Bayreuth
Ingenieurbüro Peter Balling GmbH, 96052 Bamberg
Kampfmittel Service B&E GmbH, 97074 Würzburg
Planungsbüro Kellner GmbH, 96231 Bad Staffelstein
Büro für ökologische Studien, 95448 Bayreuth
ModusConsult Gericke GmbH & Co. KG, 76227 Karlsruhe
Gaul Ingenieure GmbH, 96052 Bamberg
Göbell Kallinowsky, 96450 Coburg
Transsolar Energietechnik GmbH, 70563 Stuttgart
geo - NET Umweltconsulting GmbH, 30161 Hannover
Dess und Falk Ingenieure, 90409 Nürnberg
Sperling und Partner Rechtsanwälte mbB, 81927 München
PLAN@K Architekten Kress PartGmbB, 91052 Erlangen
WGF Landschaft GmbH, 90478 Nürnberg