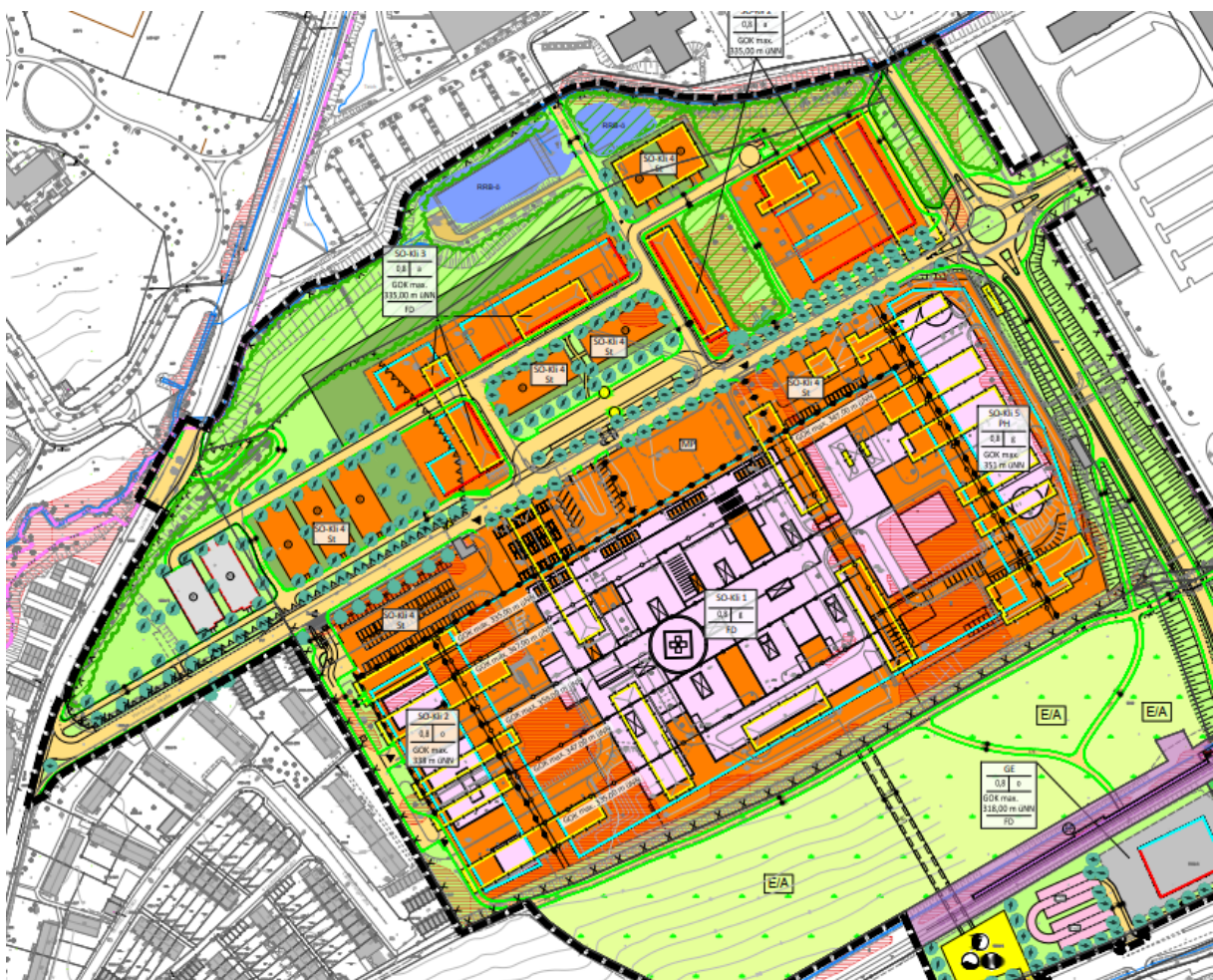


## BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21/11  
mit integriertem Grünordnungsplan vom 17.05.2023  
für das Gebiet "Ehemaliges BGS-Gelände"  
zwischen  
Lauterer und Neustadter Straße



Planausschnitt Entwurf Bebauungsplan

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Naturraum, Lage, Größe und Topografie
3. Historische Entwicklung des Areals
4. Planungsvorgaben
  - 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
  - 4.2 Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)
  - 4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
  - 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne
  - 4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
  - 4.6 Natur- und Landschaftsschutz
    - 4.6.1 Naturraum und Topografie
    - 4.6.2 Geologie und Hydrologie
    - 4.6.3 Klima
    - 4.6.4 Vegetation und Stadtbiotopkartierung
  - 4.7 Klimagutachten, Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK)
  - 4.8 Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden
  - 4.9 Nutzungs- und Erschließungskonzept zum Neubau eines Klinikums auf dem ehemaligen BGS-Areal
5. Bauleitplanverfahren
6. Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan
  - 6.1 Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen
    - Art der baulichen Nutzung
    - Maß der baulichen Nutzung
    - Bauweise
    - Überbaubare Grundstücksflächen
    - Stellplätze und ihre Zufahrten
    - Flächen mit besonderem Nutzungszweck
    - Erschließung, Verkehrsflächen
    - Führung von Versorgungsleitungen
  - 6.2 Grünordnung
    - Grünordnung allgemein
    - Grünordnung auf Baugrundstücken
    - Grünordnung im öffentlichen Raum
  - 6.3 Immissionsschutz
  - 6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO):
    - Dachform, Dachaufbauten
    - Werbeanlagen
    - Einfriedungen

## 7. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

### 7.1. Beschreibung von Untersuchungsgebiet und Vorhaben

- 7.1.1 Städtebauliche, kulturhistorische und naturräumliche Rahmenbedingungen
- 7.1.2 Wasserrechtliche Rahmenbedingungen
- 7.1.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen
- 7.1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

### 7.2 Vorgehensweise

### 7.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Bewertung der Umweltauswirkungen

- 7.3.1 Schutzgut Mensch
- 7.3.2 Schutzgut Landschaft, Erholung
- 7.3.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 7.3.4 Schutzgut Flora, Fauna
- 7.3.5 Schutzgut Boden
- 7.3.6 Schutzgut Klima, Luft
- 7.3.7 Schutzgut Wasser

### 7.4 Konfliktmindernde Maßnahmen

### 7.5 Gesamtbewertung

## 8. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

- 8.1 Bestandserfassung und Bewertung, Erfassung der Auswirkungen
- 8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Flächenbilanzierung
- 8.3 Festlegung des Kompensationsfaktors
- 8.4 Vermeidungsmaßnahmen
- 8.5 Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen
- 8.6 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

### 9.1 Bahngelände

## 10. Kennzeichnungen

## 11. Hinweise

## 12. Sonstiges

- 12.1 Bauvorhaben im Grundwasserbereich
- 12.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- 12.3 Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzept)
- 12.4 Umgang mit Bodendenkmälern
- 12.5 Erschließungsbeitragsrecht

## 13. Anlagen

### **Anlage 1:**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) des Büros Baader Konzept vom 14.04.2022

### **Anlage 2:**

Altlastenuntersuchungen:

- Historische Erkundung, Büro isu vom Juni 2002
- Orientierende Detailuntersuchung, Büro isu vom Mai 2004  
Ergänzende Altlastenuntersuchung vom Februar 2012
- Orientierende Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Büro Pe Terra vom Dezember 2021

### **Anlage 3:**

Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK), Büro Berchtoldkrass, 76137 Karlsruhe, Abschlussbericht vom 15.12.2022

### **Anlage 4:**

Immissionsbezogene Flechtenkartierung vom 01.06.2019 des Büros Fraxinus, 63776 Mömbris

### **Anlage 5:**

Historisch-genetische Rekonstruktion der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 30159 Hannover vom 25.04.2006

### **Anlage 6:**

Umwelterheblichkeitsprüfung für einen Hubschrauberlandeplatz für den Neubau des Klinikums Coburg des Büros Lohmeyer GmbH, Karlsruhe v. August 2022

### **Anlage 7:**

Bericht zur ergänzenden geotechnischen Erkundung, Neubau Somatik des Büros CDM Smith Consult GmbH, 90429 Nürnberg vom 04.10.2022

### **Anlage 8:**

Neubau Klinikum Coburg, Dokumentation der Grundwasserstände des Büros CDM Smith Consult GmbH, 90429 Nürnberg vom 18.10.2022

### **Anlage 9:**

Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Argus, 20359 Hamburg vom 14.12.2022

### **Anlage 10:**

Schallimmissionsprognose Verkehrslärm W-R-Str., Büro Wölfel, 97204 Höchberg v. 11.12.2012

### **Anlage 11:**

Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 21/11, Büro Wölfel, 97204 Höchberg v. 24.04.2023

### **Wichtiger Hinweis:**

Auf Grund des Umfangs der Anlagen sind diese nur unter folgendem Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

## 1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Coburg plant für die Errichtung des Neubaus eines Klinikums auf dem ehemaligen BGS-Areal – als Ersatzbau für den derzeitigen Standort des Klinikums an der Ketschendorfer Straße - die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Areals durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.



Neubau Klinikum Coburg, Rendering: a|sh sander.hofrichter architekten GmbH, 67071 Ludwigshafen

Des Weiteren wurden auf Grund der Verordnung zur Änderung des Gebiets von Gemeinden vom 08. November 2007 im Zuge eines Grundstückstausch Flächen aus der Gemeinde Dörfles-Esbach nach Coburg mit einer Größe von ca. 2,5 ha zum Bau der „BGS-Trasse“ umgegliedert. Zur planungsrechtlichen Sicherung der BGS-Trasse als Verbindungsstraße zwischen der Wilhelm-Ruß-Straße im Norden des Areals und der Neustadter Straße im Süden ist ebenfalls die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Der Neubau des Klinikums, der auf dem Areal der ehemaligen BGS-Kaserne – nach Abbruch der ehemaligen Kasernengebäude - entstehen wird, soll insgesamt vier Gebäudekomplexe umfassen: Das Klinikum, ein Gesundheitszentrum, die Akademie sowie ein Parkhaus.

Das neue Klinikum soll 630 stationäre Betten sowie 150 weitere Plätze für Rehabilitation, Dialyse und Tagesklinik umfassen.

Für Notfallpatienten, die mit einem Rettungshubschrauber transportiert werden müssen, steht ein Hubschrauberlandeplatz zur Verfügung.

Der Baubeginn des Klinikums ist für Ende 2024, die Nutzungsaufnahme für 2029 vorgesehen.

Zusätzlich sollen auf dem Areal nördlich der von-Gruner-Straße Bauflächen für tertiäre Nutzungen, welche im nutzungstechnischen Zusammenhang mit dem Neubau des Klinikums stehen, planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren soll im Übergangsbereich zu den im Bereich der von-Gruner und Lauterer Straße vorhandenen Wohnbauflächen eine Stellplatzanlage für Anwohner und Beschäftigte aus dem Bereich der tertiären Nutzungen festgesetzt werden. Dieser Bereich wurde bis vor wenigen Jahren als Sportplatz genutzt. Es handelt sich hierbei um ein aufgefülltes Areal, wobei noch Altlastenuntersuchungen insb. zum Wirkungspfad Boden – Mensch offen sind.

Da von Altlasten auszugehen ist, wird aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine weitest gehende Versiegelung der Fläche befürwortet, da hiervon positive Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wirkungspfad Boden – Mensch zu erwarten sind.

Eine kleine nördlich der Neustadter Straße liegende Grundstücksfläche, welche bereits aktuell durch ein Dörfles-Esbacher Autohaus als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge genutzt wird, soll als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

Spiegelbildlich hierzu soll auf der westlichen Seite der BGS-Trasse eine gewerbliche Baufläche als Erweiterungsmöglichkeit für den Grundstückseigentümer Leise GmbH & Co. KG, welche in dem südlich der Neustadter Straße befindlichen Gewerbegebiet „Neudörfles“ ansässig ist, und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzt, vorgesehen werden.

Die Erschließung des Areals soll über die so genannte „BGS-Trasse“ (Verlängerung der Wilhelm-Ruß-Straße), eine neue Straßenverbindung zwischen der Lauterer und der Neustadter Straße, erfolgen.

Diese ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 dargestellt.

Diese Straßentrasse unterquert dabei die Bahnlinie Coburg – Sonneberg/Th. und stellt somit die Erreichbarkeit des Gebietes mittels eines höhenfreien Bahnübergangs (Straßenunterführung) sicher.

Bei den Flächen der DB AG handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Flachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen (hier: Bau einer Überführung für die Gleisanlagen) unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA. Daher ist neben den Bauleitplanverfahren in der Regel ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

Nach Mitteilung der DB AG kann aber auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Antrag auf Verzicht der Planfeststellung/Plangenehmigung gem. § 18 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gestellt werden.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Bauantragsteller und der DB Netz AG eine Kreuzungsvereinbarung nach EKrG, ggf. eine Planungsvereinbarung und ggf. eine Bau durchführungsvereinbarung abzuschließen.

Die straßenmäßige Anbindung des Klinikum-Areals erfolgt dann über einen Kreisverkehr, welcher die BGS-Trasse mit der von-Gruner-Straße und in östlicher Weiterführung mit dem restlichen ehem. BGS-Areal auf dem Gemeindegebiet von Dörfles-Esbach verknüpft.

Das Planungsgebiet soll durch verschiedene Fuß- und Radweegeanbindungen mit den umgebenden Baugebieten vernetzt werden.

Die lokale Erreichbarkeit mittels ÖPNV soll im Zuge von Buslinienführungen durch das Areal mit einer zentralen Bushaltstelle im Vorfeld des Haupteingangs des Klinikums, die regionale Erreichbarkeit durch einen neuen Bahnhaltepunkt „Klinikum/Cortendorf“ an der Strecke Coburg – Sonneberg (Thür.) sichergestellt werden. Dieser Bahnhaltepunkt soll zudem mit einer Park + Rail-Anlage ausgestattet werden, welche als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden soll.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen (hier: Bau eines Bahnhaltepunktes) unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA. Daher ist neben den Bauleitplanverfahren in der Regel ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

Das Planungsgebiet südlich der Bahnlinie Coburg –Sonneberg soll im Bereich der geplanten P+R-Anlage um eine Fläche für Versorgungsanlagen, welche für eine Trinkwasserpumpanlage, eine Druckregelanlage der Fernwärmeleitung und eine Trafostation erforderlich wird, ergänzt werden.

Vorhandene Grün- und Biotopstrukturen im Norden, Westen und Süden der geplanten Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ sollen als Grünflächen dargestellt werden. Ein im nördlichen Grünzug entlang des Rottenbachs bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken soll entsprechend seiner Nutzung dargestellt werden.

Die im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und Bebauung des Areals notwendigen naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen sollen südlich des ehem. Kasernen-Areals auf Grundstücken, die sich derzeit im Eigentum der Stadt Coburg befinden, nachgewiesen werden.

## **2. Naturraum, Lage, Größe und Topografie**

Das Bebauungsplangebiet liegt im nordöstlichen Stadtgebiet zwischen dem Stadtteil Cortendorf und dem Baugebiet „Bertelsdorfer Höhe“. Es ist dem Naturraum Grabfeldgau, Untereinheit Itzgrund, welcher vom Itz-Baunach-Hügelland umschlossen wird, zugeordnet.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanvorentwurf durch eine schwarz-gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 23,1 ha.

Die Höhenlage des für eine Bebauung vorgesehenen Areals der ehemaligen BGS-Kaserne liegt bei ca. 320,0 - 321,0 m üNN. Richtung Südosten fällt das Gelände in Richtung der Neustadter Straße auf 304,50 m üNN hin ab.

### 3. Historische Entwicklung des Areals

#### Hindenburg-Kaserne

Ab 1935 wurde mit der Planung der so genannten Hindenburg-Kaserne auf einem ca. 25 ha großen Areal begonnen. Im Oktober 1936 war die nach Paul von Hindenburg benannte Wehrmachtskaserne fertiggestellt, und wurde von über 800 Soldaten und 400 Fahrzeugen des Maschinengewehrbataillons 6 bezogen. Am 20. August 1939 folgte die Verlegung des Bataillons nach Schlesien. Die Kaserne wurde anschließend bis November 1940 durch das Ersatz- und Ausbildungsbataillon MG 6/K40 genutzt. Danach belegte das Infanterie-Ersatz-Bataillon 95 und das Infanterie-Ausbildungs-Bataillon 95 beziehungsweise deren Nachfolgeeinheiten die Kaserne und ab April 1943 das Meininger Panzergrenadier-Ersatz- und Ausbildungsbataillon 12.

Ursprünglich auf Dörfleser Flur liegend, wurde das Kasernengelände 1937 nach Coburg eingemeindet.



Historische Postkarte

## Harris-Barracks

Ab dem 1. Juli 1946 stationierte die US-Armee zur Grenzüberwachung und -sicherung Einheiten des 18. Infanterieregiments der 1. Infanteriedivision in der Kaserne, die durch das 6th Constabulary Battalion - eine Polizeitruppe - abgelöst wurde. Das zugehörige 6th Constabulary Regiment war in Bayreuth stationiert.

Im Rahmen einer Neugliederung wurde Ende 1948 das 6th Constabulary Regiment durch das 6. leichte Panzerregiment (6th Armored Cavalry (Light) Regiment) ersetzt. Am 7. Oktober 1949 wurde die Kaserne zum Andenken an den am 7. Oktober 1944 in Frankreich gefallenen Leutnant James L. Harris in *Harris Barracks* umbenannt. Am 7. Januar 1951 übernahm schließlich das 2. Panzeraufklärungsregiment, später das 3. Panzeraufklärungsregiment die Verantwortung für die militärische Grenzsicherung. Dazu war ab März 1952 mindestens eine verstärkte Kompanie der 2. Eskadron (2nd Squadron) wechselweise in Coburg stationiert, während das Battalion selbst in Bamberg in der Kaserne der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt stationiert war. 1960 wurde Coburg für die 2nd Squadron zum *Border Camp*, das heißt Lager der diensttuenden Einheit, die für 30 Tage im 24-Stunden-Rhythmus im Grenzdienst eingesetzt und danach im Rotationsverfahren abgelöst wurde. Neben den wechselnden Einheiten war in der Kaserne noch ein „Border Residence Office“ fest stationiert. Am 1. März 1990 wurde der Grenzdienst eingestellt und *Camp Harris* aufgegeben.



## Bundesgrenzschutz-Kaserne

Nach Verhandlungen im Sommer 1951 gab die US-Army Teile der Hindenburg-Kaserne zur Belegung durch den Bundesgrenzschutz frei.

Am 21. September 1951 wurde Coburg dann Standort des Bundesgrenzschutzes und die ehemalige Hindenburg-Kaserne als BGS-Kaserne Unterkunft von zwei Hundertschaften der Grenzschutzabteilung Süd III. 1952 folgte außerdem die Belegung von zwei Gebäuden der benachbarten Passchendaale-Kaserne. Zu Schlagzeilen in den Zeitungen kam es, als am 25. März 1952 die stationierte US-Einheit das Haupttor der *Harris Barracks* für Angehörige des Bundesgrenzschutzes sperrte und über das Kasernengelände einen Stacheldrahtzaun zwischen den US- und BGS-Einheiten zog. Als Zugang dienten dann bis 1953 das Nordtor sowie auf der Südseite ein extra eingerichtetes Tor für Fußgänger.

Ab 1954 waren die Grenzschutzabteilung Süd 2 und ab 1963 zusätzlich die Grenzschutzausbildungsabteilung Süd in Coburg stationiert. Vom 1. Juni 1959 bis 2. November 1982 wurde eine Hundertschaft außerhalb der Kaserne im Kalenderweg 29 in einem Gebäude der ehemaligen Pelzfabrik von Brase untergebracht. Ab Mitte der 1970er Jahre kam es zu größeren Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden der Hundertschaften, 1982 zu einer nördlichen Erweiterung mit einem neuen Hundertschaftsgebäude und 1986 mit einer neuen Sporthalle. Mit bis zu 1000 Beamten und 200 Zivilangestellten war der BGS zeitweise der drittgrößte Arbeitgeber in Coburg. Im Jahr 1992 begann der Personalabbau, 1999 verließen die letzten Abteilungen die Kaserne.



Bereits in den 50er Jahren entstand nördlich der ehem. Passchendeale-Kaserne eine Kleingartenanlage, die auch heute noch besteht.

Anfang der 60er Jahre wurde in direkter Nachbarschaft, westlich des Kasernengeländes, eine Wohnsiedlung (Bereich Lauterburgstraße) errichtet.

Im Lauf der 70er Jahre wurden auf dem Gelände nördlich der BGS-Kaserne Sportanlagen (Sportplatz, Freischwimmbecken) errichtet.

Der Bereich südlich der Kaserne blieb auf Grund der Topographie (Hangbereich) und der verkehrstechnischen Vorgaben (Bahnlinie, Staatsstraße St 2202) bis heute unbebaut.

## **4. Planungsvorgaben**

### **4.1 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.

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

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

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

...

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

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

Zu 2.1.8 (B):

Oberzentren stellen mögliche Standorte für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung (vgl. 2.1.3) dar.

Die Entscheidung darüber, welche Oberzentren als Standorte der jeweiligen Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung geeignet sind, wird von den Ressorts, den Einrichtungsträgern bzw. den Kommunen selbst im Einzelfall getroffen. Dabei sind die spezifischen Standortvoraussetzungen und die Abdeckung des gesamten Staatsgebietes mit den relevanten zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu berücksichtigen.

#### Zu 2.1.3 (B):

Der spezialisierte höhere Bedarf an zentralörtlichen Einrichtungen umfasst jene, die nur in größeren Städten nachgefragt werden. Er soll von den Oberzentren ... gedeckt werden.

Zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs sind z.B. Einrichtungen

- der Aus- und Weiterbildung (wie etwa Hochschulen, Fachhochschulen),
- des Gesundheits- und Betreuungswesens (wie etwa Krankenhäuser der höheren Versorgungsstufen, sozialpädiatrische Zentren, Frauenhäuser und Einrichtungen zur Verbraucher- und Ernährungsberatung),
- der Kultur und des Sports (wie etwa Landestheater, Museen, Opernhaus, spezialisiert Sport- und Freizeiteinrichtungen für Großveranstaltungen),
- der Wirtschaft (wie etwa Kammern),
- der Rechtspflege und der Verwaltung (wie etwa Landgerichte, Fachgerichte, Polizeipräsidien, oberzentrale Behörden).

Die Errichtung des Neubaus eines Klinikums der **Versorgungsstufe II** entspricht somit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

## 4.2 Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)

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

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

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

(Auszug aus der Präambel des RP)

Nach den überfachlichen raumstrukturellen Zielen des Regionalplanes soll die Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirt-

schaftlichen 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 des Neubaus eines Klinikums der Versorgungsstufe II entspricht somit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Entwicklung des Oberzentrums Coburg.

#### **4.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg in der Fassung vom 15.10.2003**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg in der Fassung vom 15.10.2003 waren im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs sowohl allgemeine Grünflächen als auch Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Multifunktionale Grünfläche, insbesondere für Sport-, Freizeit- und Erholungsaktivitäten etc., dargestellt.

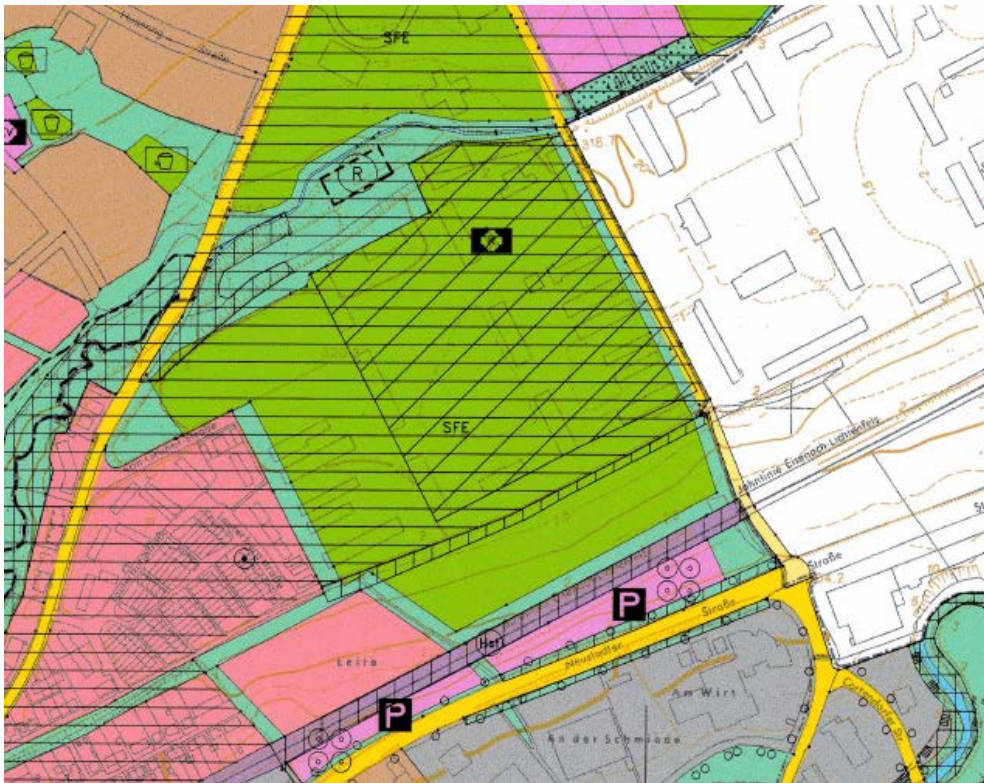
Des Weiteren wurde die Bahnstrecke Coburg – Sonneberg/Th. als Bahnanlage und eine neue Verbindungsstraße zwischen der Lauterer und Neustadter Straße als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ (sogenannte „BGS-Trasse“) dargestellt.

Im Bereich der Bahnstrecke Coburg – Sonneberg/Th. wurde ein neuer Bahnhofspunkt mit „Park&Rail-Anlage“ dargestellt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.10.2003 stellt im Planungsbereich die vorhandenen zoologischen und botanischen Biotope sowie einen stark durchgrüntem, zu erhaltenden Siedlungsbereich, dar.

Im Planungsgebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach Art. 13 d Bayerisches Naturschutzgesetz vorhanden.

Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken auf dem ehem. BGS-Areal wurde als „Wasserrückhalteraum mit der Zweckbestimmung: Regenrückhalt“, dargestellt.



Darstellungen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 in der Fassung vom 15.10.2003

- **17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg für das Gebiet „Ehemaliges BGS-Gelände“ vom 19.01.2023**

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg für das Gebiet „Ehemaliges BGS-Gelände“, welche durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 26.01.2023 festgestellt wurde, wurden die Darstellungen an die städtebaulichen Entwicklungen in diesem Bereich angepasst.

Mit Bescheid ROF-SG32-4621-4-17-5 vom 30.03.2023 hat die Regierung von Oberfranken die mit Schreiben der Stadt Coburg vom 16.02.2023 beantragte 17. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg für das Gebiet „Ehemaliges BGS-Gelände“ vom 19.01.2023, genehmigt.

Der FNP stellt nunmehr die Bauflächen für das Klinikum mit möglichen tertiären Nutzungen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „KLI – Klinikgebiet“ dar.

Westlich des geplanten Klinikareals wird im Übergangsbereich zu den im Bereich der von-Gruner und Lauterer Straße vorhandenen Wohnbauflächen eine Stellplatzanlage für Anwohner und Beschäftigte aus dem Bereich der tertiären Nutzungen dargestellt.

Dieser Bereich wurde bis vor wenigen Jahren als Sportplatz genutzt. Es handelt sich hierbei um ein aufgefülltes Areal, wobei noch Altlastenuntersuchungen insb. zum Wirkungspfad Boden – Mensch offen sind.

Da jedoch von Altlasten auszugehen ist, wird aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde eine weitest gehende Versiegelung der Fläche befürwortet, da hiervon positive Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wirkungspfad Boden – Mensch zu erwarten ist.

Eine kleine nördlich der Neustadter Straße liegende Grundstücksfläche, welche bereits aktuell durch ein Dörfles-Esbacher Autohaus als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge genutzt wird, wird als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Spiegelbildlich hierzu wird auf der westlichen Seite der BGS-Trasse eine gewerbliche Baufläche als Erweiterungsmöglichkeit für den Grundstückseigentümer Leise GmbH & Co. KG, welche in dem südlich der Neustadter Straße befindlichen Gewerbegebiet „Neudörfles“ ansässig ist und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzt, vorgesehen.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die so genannte „BGS-Trasse“ (Verlängerung der Wilhelm-Ruß-Straße), eine neue Straßenverbindung zwischen der Lauterer und der Neustadter Straße.

Diese Straßentrasse unterquert dabei die Bahnlinie Coburg – Sonneberg/Th. und stellt somit die Erreichbarkeit des Gebietes mittels eines höhenfreien Bahnübergangs (Straßenunterführung) sicher.

Die straßenmäßige Anbindung des Klinikum-Areals erfolgt dann über einen Kreisverkehr, welcher die BGS-Trasse mit der von-Gruner-Straße und in östlicher Weiterführung mit dem restlichen ehem. BGS-Areal auf dem Gemeindegebiet von Dörfles-Esbach verknüpft.

Diese Straßentrassen sind als „sonstige örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt werden. Die zu unterquerende Bahntrasse ist als „Bahnanlage“ dargestellt.

Die regionale Erreichbarkeit des Areals mittels ÖPNV soll durch einen neuen Bahnhofspunkt „Klinikum/Cortendorf“ sichergestellt werden.

Im Planungsgebiet südlich der Bahnlinie Coburg – Sonneberg wurde im Bereich der P+R-Anlage eine Fläche für Versorgungsanlagen, welche für eine Trinkwasserpumpanlage, eine Druckregelanlage für Fernwärme und eine Trafostation erforderlich wird, ergänzt.

Vorhandene Grün- und Biotopstrukturen im Norden, Westen und Süden der geplanten Sonderbaufläche „Klinikgebiet“ wurden als Grünflächen dargestellt.

Ein im nördlichen Grünzug entlang des Rottenbachs bereits vorhandenes Regenrückhaltebecken wurde entsprechend seiner Nutzung dargestellt.

Die im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung und Bebauung des Areals notwendigen naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen werden südlich des ehem. Kasernen-Areals auf Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Coburg sind, bis hin zur Bahnlinie Coburg – Sonneberg/Th. nachgewiesen.

Diese wurden entsprechend der geplanten Nutzung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung: Ersatz- und Ausgleichsfläche dargestellt.

Ein geplanter Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber auf dem Dach des Klinikums ist durch das Symbol „Hubschrauberlandeplatz“ gekennzeichnet.

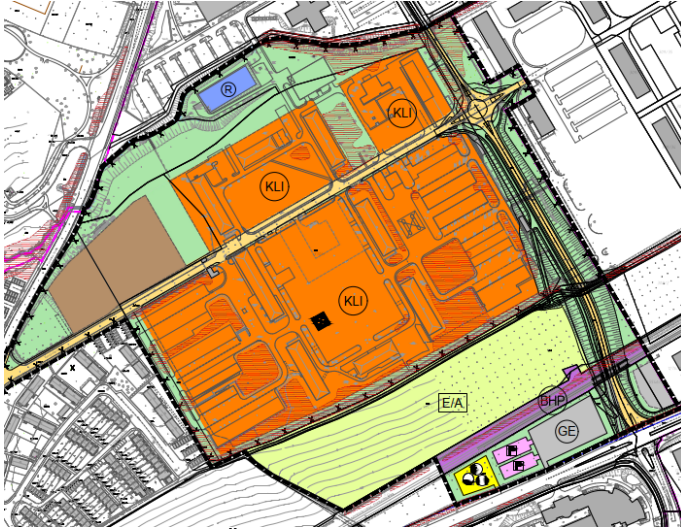
Für den Hubschrauberlandeplatz muss ein separates luftrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) durchgeführt werden.

Zuständig ist hierfür das Luftamt Nordbayern, welches bei der Regierung von Mittelfranken im Sachgebiet 25 angesiedelt ist.

Das ehem. BGS-Areal ist eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenkataster eingetragen ist. Daher wird das Areal als „Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden

Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet.

Flächen, die als „Flächen für die Landwirtschaft“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt sind, wurden im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung nicht als Flächen für bauliche Nutzungen herangezogen.



Darstellungen 17. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 19.01.2023

#### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 21/2 für das Gebiet „Bertelsdorfer Höhe“ vom 18.03.1993 mit Änderung vom 25.11.1993 sollen, soweit sie im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 21/11 liegen, aufgehoben werden.

#### **4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom Dezember 2008**

Das ISEK vom Dezember 2008 geht von einem Entwicklungsziel der Bevölkerungszahl von 40.000 Einwohnern und Einwohnerinnen für die Stadt Coburg aus (aktueller Bevölkerungsstand am 28.02.2023: 41.896).

Zur Erreichung und Stabilisierung dieser Einwohnerzahl waren aus Sicht des ISEK 2008 Handlungsreserven für die Flächenentwicklung erforderlich.

Das ehemalige BGS-Areal stellt dabei eine solche Handlungsreserve dar, welche nach damaliger Betrachtung als Erweiterungsfläche für das westlich angrenzende Wohngebiet bzw. als mögliche Erweiterungsfläche für die HUK-COBURG und möglicher Zulieferbetriebe dienen sollte.

Aus Sicht des ISEK 2008 sollte eine Änderung des Flächennutzungsplanes vom 15.10.2003 im Bereich des ehem. BGS-Areals erst erfolgen, wenn eine Entwicklung des Gebietes mit konkreten Nutzungen absehbar wäre.

Dieser Zeitpunkt ist nunmehr mit der konkreten Beschlussfassung zum Neubau eines Klinikums auf dem Areal gekommen.

Die im ISEK aufgezeigten Nutzungsmöglichkeiten für das Areal wurden hinsichtlich möglicher Wohnbauentwicklungsflächen u.a. durch Reaktivierung der auch im ISEK aufgezeigten Brachflächen, z.B. Brockardt-Areal, Brauhof, Sonntagsanger, Vorderer Floßanger ..., seit 2008 an anderen Stellen im Coburger Stadtgebiet erreicht.

Erweiterungsmöglichkeiten für die HUK-COBURG sind auf dem konzerneigenen Gelände auf der „Bertelsdorfer Höhe“ in mehr als ausreichendem Maß gegeben. Darüber hinaus besteht auch auf Grund der aktuellen Entwicklungen („Corona“, Home-Office) seitens der HUK-COBURG kein weiterer Flächenbedarf.

Da derzeit keine weiteren Nutzungsansprüche für das ehem. BGS-Areal bestehen, steht dieses somit für den Neubau des Klinikums zur Verfügung.

## **4.6 Natur- und Landschaftsschutz**

### **4.6.1 Naturraum und Topographie**

Das Bebauungsplangebiet ist dem Naturraum Grabfeldgau (Untereinheit Wiesenfeld-Coburger Niederung) mit überwiegend flachwelligem Relief und offener, weiter Landschaft zugeordnet.

### **4.6.2 Geologie und Hydrologie**

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

Vorhandene oder geplante Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächenwasser im Planungsgebiet fließt in Richtung Norden zum Rottenbach hin ab.

### **4.6.3 Klima**

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

Im Planungsgebiet selbst entstehen aufgrund der geringen Höhendifferenzen sowie des vorhandenen Bewuchses und der vorhandenen Bebauung nur lokale Kaltluftabflüsse geringer Intensität.

### **4.6.4 Vegetation und Stadtbiotopkartierung**

Im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Kartierte botanische Biotope sind jedoch mit einer Gesamtfläche von ca. 2,46 ha vorhanden. Es handelt sich um die Biotop-Nrn. 1211-01 bis -11 und 1210-01 bis -09 (Biotopkartierung 2013).

Das ehem. BGS – Areal ist Teil des kartierten faunistischen Biotopes Nr. 47 (Kartierung 1997).

Hier ist ein großes Spektrum an Vogel-, aber auch Fledermausarten erfasst worden. Daher ist für die geplanten Bauvorhaben einschließlich des Rückbaus der vorhandenen Gebäude und Anlagen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und
- bei Bedarf die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft, und
- die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt.

Die **SaP** des Büros Baader Konzept vom 14.04.2022 ist als **Anlage 1** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

#### **4.7 Klimagutachten, Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK)**

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

Im Planungsgebiet selbst entstehen aufgrund der geringen Höhendifferenzen sowie des vorhandenen Bewuchses und der vorhandenen Bebauung nur lokale Kaltluftabflüsse geringer Intensität.

Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes-Wetteramt München vom 03.06.1994:

Im Rahmen des Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes-Wetteramt München vom 03.06.1994, das Empfehlungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1999 ff. gegeben hat, wurde das Planungsgebiet nicht explizit untersucht.

Im Allgemeinen fordert das Klimagutachten die Verhinderung des Aufheizens im Bereich vorhandener und geplanter Baugebiete durch Beschattung der Straßen- und Stellplatzflächen mit hochstämmigen Laubbäumen, durch Begrenzung der Versiege-

lung (Zielvorstellung Grünflächenanteil von mind. 40 – 50%), durch Begrünung von Fassaden und Dächern und durch Verwendung von Baumaterialien mit geringer Wärmespeicherung und günstigen Reflexionseigenschaften.

#### Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK) vom 15.12.2022:

Im ISKK sind mögliche Maßnahmen, Instrumente etc., zum Teil auch passgenau, für die Stadt Coburg erarbeitet worden, um den städtischen Klimafolgenanpassungsprozess gestalten und umsetzen zu können.

Diese Maßnahmen und Instrumente werden zukünftig in die unterschiedlichen (stadtplanerischen) Projekte der Stadt mit einbezogen. Das ISKK wurde von Seiten des Fachsenats und des Stadtrats als informelle Planungsgrundlage beschlossen, was bedeutet, dass die Maßnahmen und Instrumente immer mit in den Abwägungsprozess der verschiedenen Vorhaben einzustellen sind.

Der Bereich des ehem. BGS-Areals ist im ISKK nicht als thermischer „Hotspot“ im Stadtgebiet gekennzeichnet, die humanbioklimatische Belastung in diesem Bereich ist als „gering“ eingestuft.

Lokale Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind im ISKK für das Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Das Integrierte Stadtklimakonzept (ISKK), Büro Berchtoldkrass, Abschlussbericht vom 15.12.2022 ist als **Anlage 3** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

#### **4.8 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.

#### **4.9 Nutzungs- und Erschließungskonzept zum Neubau eines Klinikums auf dem ehemaligen BGS-Areal**

Um die zur Entwicklung des Areals notwendigen Bauleitpläne qualifiziert aufstellen zu können, wurden die Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des „Nutzungs- und Erschließungskonzeptes zum Neubau eines Klinikums auf dem BGS-Gelände vom 19.01.2022“ gebeten, Informationen und Planungen oder sonstige Maßnahmen aus dem jeweiligen Zuständigkeitsbereich, welche das Planungsgebiet betreffen könnten, der Stadt Coburg bis zum 18.02.2022 mitzuteilen.

Weiterhin wurden die TÖB gebeten, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

## **5. Bauleitplanverfahren**

Am 25.01.2018 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 21/11 für das Gebiet "Ehemaliges BGS-Gelände" beschlossen.

Mit Beschluss vom 08.02.2023 hat der Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen den Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 21/11 vom 08.02.2023 zustimmend zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB von der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, in Kenntnis zu setzen, und die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung durchzuführen.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange erhielten per E-Mail vom 17.02.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 21/11 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet "Ehemaliges BGS-Gelände" zwischen Lauterer und Neustadter Straße vom 08.02.2023 mit Begründung und Umweltbericht Kenntnis, und wurden gebeten, Ihre Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, bis zum 31.03.2023 abzugeben.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit ab Bekanntmachung am 24.02.2023 bis zum 31.03.2023 an dieser Bauleitplanung ermöglicht.

Hierzu lag der o.g. Bebauungsplanvorentwurf im Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung, Ämtergebäude, Steingasse 18, 2. OG, Zimmer Nr. 218 a, zur allgemeinen Einsichtnahme aus.

Zusätzlich fand am Dienstag, den 21.03.2023 um 18.00 Uhr im Großen Sitzungssaal (E 30) des Landratsamtes, Lauterer Str. 60, 96450 Coburg, ein Erörterungstermin statt, an dem über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung Auskunft gegeben wurde, statt.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan**

### **6.1 Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen**

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen sollen – entsprechend ihrer geplanten Zweckbestimmung zur Unterbringung einer Klinik sowie klinikaffiner Nutzungen und deren Versorgungseinrichtungen Kliniknutzung - insbesondere als „Sonstiges Sondergebiet – Klinikgebiet“ festgesetzt werden.

Das geplante Sondergebiet ist dabei entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsarten in verschiedene Gebietskategorien unterteilt.

Während der Bereich nördlich der von-Gruner-Straße insbesondere der Unterbringung klinikaffiner Nutzungen und Versorgungseinrichtungen sowie der Unterbringung von Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben, die in Zusammenhang mit der Klinik stehen sowie der (ebenerdigen) Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze dienen soll, ist im Bereich südlich der von-Gruner-Straße die Unterbringung der Klinik selbst mit den für Patienten, Besuchern und Mitarbeitern notwendigen Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Der Nachweis der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze soll insbesondere in einem ca. 1.000 Stellplätze umfassenden Parkhaus erfolgen.

Eine kleine nördlich der Neustadter Straße liegende Grundstücksfläche, welche bereits aktuell durch ein Dörfles-Esbacher Autohaus als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge genutzt wird, soll als gewerbliche Baufläche – jedoch ohne durch Gebäude überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Spiegelbildlich zu dieser Fläche soll auf der westlichen Seite der BGS-Trasse eine gewerbliche Baufläche als Erweiterungsmöglichkeit für den Grundstückseigentümer Fa. Leise GmbH & Co. KG, welche in dem südlich der Neustadter Straße befindlichen Gewerbegebiet „Neudörfles“ ansässig ist, und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzt, vorgesehen werden.

Zudem soll im Planungsgebiet südlich der Bahnlinie Coburg – Sonneberg eine Park + Rail - Anlage sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, welche für eine Trinkwasserpumpanlage, eine Druckregelanlage der Fernwärmeleitung und eine Trafostation erforderlich wird, vorgesehen werden.

#### **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 sollen auf die verschiedenen Nutzungsarten und die damit verbundenen Gebäudetypen abgestimmte Gebäudeoberkanten (GOK) bezogen auf NN-Höhen festgesetzt werden.

Diese Höhe darf durch technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungszentralen, Aufzugsschachtköpfe etc. überschritten werden. Die Grundfläche der Dachaufbauten darf jedoch 20 % der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. PV-Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m sind ebenfalls zulässig.

## Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, wobei Baukörper sind in uneingeschränkter Länge zulässig sind, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

## Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen und Baulinien südlich der von-Gruner-Straße wurden gemäß der vorliegenden Klinikplanung festgesetzt, wobei die Baufenster so gewählt wurden, dass Verschiebungen und Erweiterungen der geplanten Gebäude möglich sind.

Nördlich der von-Gruner-Straße wurde ein möglichst flexibles Konzept entwickelt, um einerseits auf die verschiedenen Bedürfnisse potenzieller Nutzer reagieren zu können, andererseits soll aber auch durch die Festsetzung einer städtebaulichen Grundstruktur, eine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung erreichen werden.

## Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Festsetzung von Stellplätzen zielt auf eine gestalterische Kontrolle der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Bestandteile eines großzügig gestalteten Freiflächenkonzeptes.

Die Anordnung privater Stellplätze und Garagen ist daher grundsätzlich nur auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## Flächen mit besonderem Nutzungszweck

### Hubschrauberlandeplatz

Ein geplanter Hubschrauberlandeplatz für Rettungshubschrauber auf dem Dach des Klinikums ist durch das Symbol „Hubschrauberlandeplatz“ gekennzeichnet. Dieser Hubschrauber-Sonderlandeplatz soll für die Durchführung von Starts und Landungen nach Sichtflugregeln bei Tag und Nacht verwendet werden und ausschließlich zur Durchführung von medizinischen Hubschraubereinsätzen bzw. dem Transport von schwerstkranken Patienten nach vorheriger Genehmigung durch den Platzhalter dienen.

Hierbei ist keine Stationierung eines Hubschraubers vor Ort vorgesehen, sondern nur ein temporärer Aufenthalt auf der Landefläche.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Hubschrauberlandeplatzes muss ein separates luftrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für einen Flugplatz durchgeführt werden.

Diese wurde zwischenzeitlich durch die Klinikum Coburg GmbH bei der Regierung von Mittelfranken beantragt. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen wird derzeit vorbereitet.

## **Erschließung, Verkehrsflächen**

Die Erschließung des gesamten Klinikum-Areals erfordert ein leistungsfähiges Straßennetz mit Anbindung an das überregionale Netz. Hierfür ist es erforderlich, sowohl die von-Grüner-Straße als Erschließungsstraße mit den notwendigen Grundstückszufahrten herzustellen, als auch die Wilhelm-Ruß-Straße, welche die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sicherstellen soll, auszubauen. Die Haupteerschließung des Klinikum-Areals ist über die „BGS-Trasse“ als Verlängerung der Wilhelm-Ruß-Straße vorgesehen, die die Neustadter Straße (im Süden) mit der Lauterer Straße (im Norden) verbinden soll.

Die Wirksamkeit und Leistungsfähigkeit der Anschlusspunkte wurde im Rahmen einer Verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Argus, 20359 Hamburg vom 14.12.2022 nachgewiesen.

Diese Untersuchung ist als **Anlage 9** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Über einen Kreisverkehr wird die von-Grüner-Straße angebunden, welche als Erschließungsstraße für das Klinikum-Areal dient. Eine Weiterführung dieses Straßenzuges in das Gemeindegebiet von Dörfles-Esbach bietet sich über die dort vorhandene Straße „Ringstraße“ an.

Die BGS-Trasse wird im Süden mittels einer signalisierten Kreuzung an die Neustadter Straße angebunden. Aufgrund der Topographie wird die Trasse in ihrem Verlauf Richtung Norden im Einschnitt geführt (max. Tiefe des Einschnitts 11 m), sie unterquert die Bahnlinie Coburg – Sonneberg (Thür.) und erreicht auf Höhe der von-Grüner-Straße wieder das vorhandene Geländenniveau.

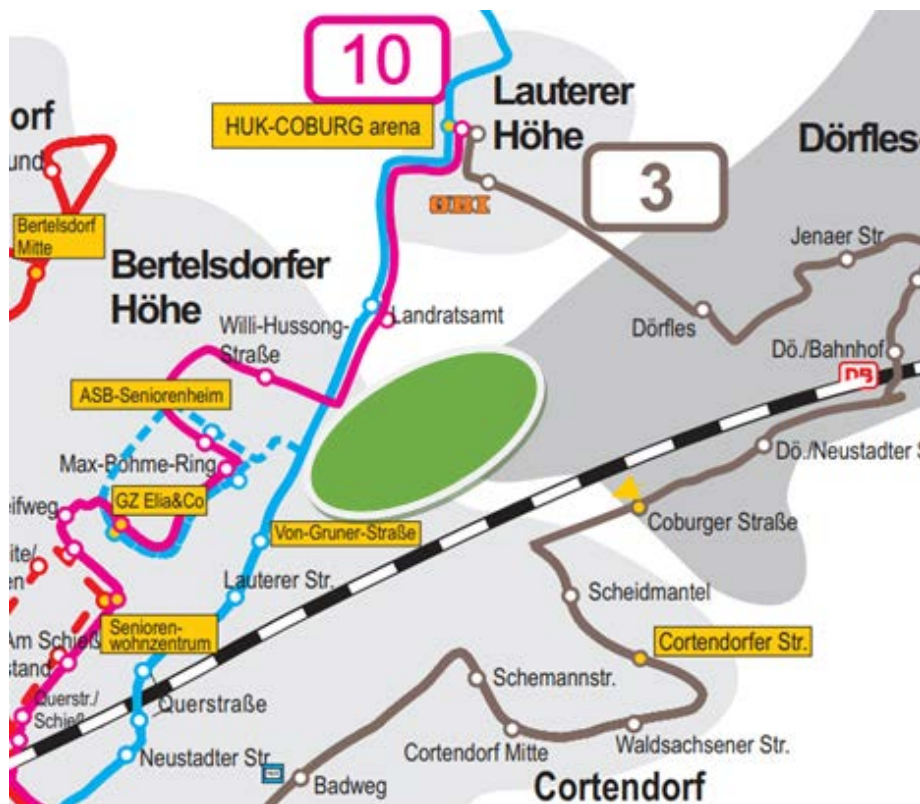
Die Bauflächen nördlich der von-Grüner-Straße werden durch Erschließungsstraßen, welche sich teilweise an ehemaligen Straßentrassen orientieren, erschlossen.

Diese sollen verkehrsordnungsrechtlich als Tempo-30-Zonen ausgewiesen werden und tragen somit maßgeblich zu einer Reduzierung der Verkehrsemissionen im Klinikareal selbst und in dessen Umfeld bei.

Der Planungsbereich ist mit einem engmaschigen Netz an Fuß- und Radwegen überzogen und zudem mit den bereits vorhandenen Wegen im Süden und Norden des Areal optimal vernetzt.

### ÖPNV-Anbindung:

Der Planungsbereich wird durch Buslinien der SÜC Bus und Aquaria GmbH und die Omnibusverkehr Franken GmbH (OVF) tangiert.



Linienetzplan der SÜC Bus und Aquaria GmbH (seit 01.01.2021)

Auf Grund des geplanten Klinikum-Baus und des geplanten Baus der BGS-Trasse sind jedoch weitreichende Liniennetzanpassungsmaßnahmen mit Veränderungen der Linienführung und der Lage der Bushaltestellen, erforderlich.

Neben einer verbesserten Anbindung des Areals für Bus-Nutzer mit einer zentral gegenüber des Haupteinganges liegenden großzügigen Haltestelle ist die Errichtung des neuen Bahnhalt punktes „Klinikum/Cortendorf“ - wie bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt – für die regionalen ÖPNV-Nutzer ein Planungsziel der Stadt Coburg.

### **Führung von Versorgungsleitungen**

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung für die Bebauung des ehem. Kasernenareals ist die Planung eines attraktiven Klinikgebietes, welches sich homogen in die landschaftlichen und städtebaulichen Gegebenheiten des Planungsgebietes einfügen soll.

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

Um den wirtschaftlichen Interessen der Leitungsträger entgegenzukommen, stellt die

Stadt Coburg dem jeweiligen Leitungsträger kostengünstige Leitungstrassen in den öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. So entfällt auch die wirtschaftliche Notwendigkeit für eine oberirdische Leitungsverlegung.

## 6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zielsetzungen der Grünplanung sind im Wesentlichen:

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

### 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 pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia tomentosa `Brabant´	Silberlinde
Platanus orientalis	Morgenländische Platane
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus cerris	Zerreiche

#### 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

### Bäume der Wuchsklasse 2

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum `Autumn Blaze`	Scharlach-Ahorn
Sorbus domestica	Speierling
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus cerasifera	Blutpflaume
Prunus serrulata	Nelken-Kirsche

### Bäume der Wuchsklasse 3

Malus sylvestris	Holzapfel
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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.

### Grünordnung auf Baugrundstücken

Die erforderliche Begrünung wird über einzuhaltende Mindeststandards (Begrünung von mindestens 15% der Grundstücksfläche; mindestens 1 Baum pro 300 m<sup>2</sup> zu be-

grünender Fläche bzw. pro 5 PKW-Stellplätze) sichergestellt. Sie ist in Freiflächengestaltungsplänen, die mit dem Bauantrag einzureichen sind, nachzuweisen.

## **Grünordnung im öffentlichen Raum**

Die vorhandenen großflächigen raumstrukturellen und gebietsgliedernden Gehölzpflanzungen im Norden, Westen und Süden binden die Bauflächen in die Umgebung ein. Durch umfangreiche Baumpflanzungen entlang der Straßen und öffentlichen Wege wird eine netzartige Grundstruktur des Gebietes definiert.

### **6.3 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen aus benachbarten gewerblich genutzten Flächen, Sportanlagen und den umliegenden Verkehrswegen ein. Diese werden im Rahmen der Schallimmissionsprognose vom 24.04.2023 des Büros Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg aufgezeigt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet.

Diese Untersuchung ist als **Anlage 11** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Daneben waren die von der neu geplanten Straße an den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und auf Basis der maßgebenden Richtlinie zu bewerten.

Bei Überschreitung der zulässigen Immissionen sind Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen zu geben.

Für die geplanten Sondergebiets- und Gewerbeflächen waren Geräuschkontingente zu ermitteln, mit denen an den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets die zulässigen Anlagenlärmimmissionen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung eingehalten werden.

Der Nachweis der Einhaltung der für die Sondergebietsfläche der Klinikum Coburg GmbH ermittelten Geräuschkontingente durch die vom Betrieb zu erwartenden Anlagenlärmimmissionen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung vom Büro Wenker & Gesing untersucht, und ist nicht Bestandteil der vorgenannten Untersuchung.

- Geräuschkontingente im Plangebiet:

Für die SO- und GE-Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden zulässige Geräuschkontingente nach DIN 45691 /13// ermittelt, mit denen an den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte, ggf. unter Berücksichtigung der Vorbelastung, eingehalten werden.

Die möglichen Geräuschemissionen der Versorgungsanlagen werden als nicht relevant eingestuft.

Zur Ermittlung der Geräuschkontingente werden Immissionsorte außerhalb des Plangebietes gewählt, welche für das jeweilige Gebiet, in dem sie liegen, repräsentativ sind. Die Lage dieser Immissionsorte kann dem Lageplan auf der Seite B-18 des Gutachtens entnommen werden.

Auf Grund der ermittelten Vorbelastung können an den WA-Gebieten im Westen des Plangebiets die IRW ausgeschöpft werden, an der Kleingartenanlage wird eine Unterschreitung des IRW um 3 dB, an den GE-Flächen um 6 dB angestrebt.

Da die zulässigen Geräuschemissionen durch die im Westen benachbarten WA-Gebiete begrenzt werden, können für die Flächen mit relevanten Geräuschemissionen in die Richtungen Ost und Süd (mit Nutzungen mit geringerem Schutzanspruch) Zusatzkontingente zugelassen werden.

Für die geplanten SO- und GE-Flächen (SO-Flächen incl. zugeordneter Stellplatzflächen) ergeben sich folgende Emissionskontingente LEK (siehe Seite B-18):

	Fläche / m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> tags / nachts / dB(A)	
		Basiskontingent	Zusatzkontingent Richtung Ost + Süd
SO-Kli 1 + SO-Kli 5	70.920	60 / 45	+ 5 / + 5
SO-Kli 2 S (südl. Von-Gruner-Str.)	6.770	58 / 43	---
SO-Kli 2 N (nördl. Von-Gruner-Str.)	13.210	60 / 45	
SO-Kli 3 O (östl. Teilfläche)	14.390		
SO-Kli 3 W (westl. Teilfläche)	5.240		
GE Südwest	3.050	65 / 50	
GE Südost	1.300		

Mit den für die SO- und GE-Flächen im Plangebiet ermittelten Emissionskontingenten werden an den zu schützenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets die für die Bauleitplanung maßgebenden Orientierungswerte bzw. Richtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. in Bereichen, in denen mit der Ausschöpfung der zulässigen Immissionen durch die Vorbelastung zu rechnen ist, um mindestens 6 dB unterschritten. Die Gesamtimmissionen aller gewerblichen Anlagen bleiben an den bereits belasteten Immissionsorten etwa auf dem gleichen Niveau wie bisher und führen nicht zu Überschreitungen der Richtwerte, wenn die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des B-Plan-Gebietes ihrerseits keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Die Emissionskontingente der SO-Flächen sind durch die im Südwesten angrenzende Wohnbebauung begrenzt. In Richtung Osten (östlich der Wilhelm-Ruß-Straße) und Süden (südlich der Bahnlinie) sind Zusatzkontingente zulässig. Auf Grund der geplanten Nutzungen werden nur auf den Teilflächen SO-Kli 1 und SO-Kli 5 (einschließlich der zugeordneten Stellplatzflächen) zusätzliche Kontingente ermittelt.

Die ermittelten Geräuschkontingente auf den SO- und GE-Flächen des B-Planes lassen im Allgemeinen tagsüber eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu, einzig auf der Fläche SO-Kli 2 im Südwesten sind die Nutzungen auf Grund der direkt benachbarten Wohngebäude eingeschränkt.

Während der Nacht ergeben sich auf Grund der benachbarten bestehenden und im Plangebiet möglichen Wohnnutzungen auf allen Flächen Einschränkungen der zulässigen Emissionen.

Die maßgebenden zulässigen Immissionskontingente werden gemäß DIN 45691 bei freier Schall-ausbreitung errechnet. Der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Kontingente mit der Ermittlung der vom Betrieb zu erwartenden Immissionen erfolgt gemäß TA Lärm, wobei evtl. vorgesehene Schallschutzmaßnahmen sowie abschirmende Bauwerke auf dem Anlagengrundstück berücksichtigt werden können. Die richtungsabhängigen Geräuschkontingente können durch planerische Maßnahmen wie Positionierung von relevanten Schallquellen und Errichtung von abschirmenden Bauwerken sinnvoll genutzt werden.

Die ermittelten Geräuschkontingente werden im Bebauungsplan für das Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzt.

Die zulässigen Geräuschkontingente wurden so festgelegt, dass bei deren Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Mit der Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB an vorbelasteten Immissionsorten ist sichergestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte auch dann nicht relevant überschritten werden, wenn bereits vorhandene Gewerbebetriebe (Vorbelastung) diese schon ausschöpfen.

Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch der nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiete südwestlich des Plangebietes. Daneben schränken die zu schützenden Nutzungen innerhalb des Plangebiets die möglichen Emissionen ein.

In den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ist jeweils der gutachterliche Nachweis der Einhaltung der festgelegten zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 zu erbringen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

#### **6.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO): Dachform, Dachaufbauten**

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15°.

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

Dachbegrünungen erfüllen nicht nur ökologische und freiraumplanerischen Funktionen, wie z.B.:

- Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Wiedereinbringung in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen;
- Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbindung;
- Herstellung von Grünflächen als Kompensationsmaßnahmen an Standorten, die durch Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden, und damit Herstellung neuer Lebensräume für Flora und Fauna;
- Verbesserung des Erscheinungsbildes von einsehbaren Dachflächen (z.B. von der Veste Coburg aus);

sondern haben durchaus auch ökonomische Wirkungen:

- Verringerung der physikalischen, chemischen und biologischen Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen, Abhalten von UV-Strahlen und Immissionen;
- Verringerung der Gefahr von äußeren mechanischen Beschädigungen der Dachabdichtung und Verminderung des Windsogeinflusses;
- Verbesserung der Tritt- und Luftschalldämmung;
- Verbesserung des winterlichen und insbesondere des sommerlichen Wärmeschutzes;
- Verringerung des Abflußbeiwertes bei der Grundstücksentwässerung; Rückhaltung von Niederschlagswasser und damit Entlastung der Stadtentwässerung;
- Imagegewinn für den Eigentümer durch sichtbar nachhaltiges und verantwortliches Handeln beim Bau des Gebäudes.

## Dachaufbauten

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

## Werbeanlagen

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

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 3,0 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 wer-

den. Dieses Ziel wird zudem unterstützt durch die flächenmäßige Begrenzung von Werbeanlagen in Abhängigkeit von der Fassadenfläche (max. 5%).

### **Einfriedungen**

Zugunsten eines ruhigen geordneten Gesamtbildes sind künstliche Einfriedungen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Einfriedungen eines Kindergartens) zulässig.

## **7. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Zudem ist der aufzustellende Bebauungsplan ein Städtebauprojekt gem. § 3 UVPG , Anlage Nr. 18.7.2, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 50.000 qm beträgt.

Gem. § 7 „Vorprüfung bei Neuvorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die hier erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Aussagen des Umweltberichtes zum Vorhaben gem. § 3 UVPG, Anlage 18.6 gelten entsprechend für den gesamten Bebauungsplan-Umgriff.

Der nach § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wurde deshalb bereits im Aufstellungsverfahren als notwendiger Teil der Begründung eines Bebauungsplanes, der für UVP-pflichtige Vorhaben aufgestellt wird, aufgenommen. Er ist die zentrale Bestimmung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung, die aufgrund europarechtlicher Vorgaben in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt ist.

In dem Umweltbericht sind auf der Grundlage der Festsetzungen für das UVP-pflichtige Vorhaben die Angaben zu machen, die für die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan erforderlich sind.

Der Umweltbericht soll die Ergebnisse der UVP dokumentieren und belegen, dass die Gemeinde den besonderen Anforderungen des Abwägungsgebotes nachgekommen ist

## **7.1 Beschreibung von Untersuchungsgebiet und Vorhaben**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den auf dem Stadtgebiet Coburgs liegenden Teil der ehemaligen BGS-Kaserne sowie die südlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bis hin zur Neustadter Straße.

Im Norden wird das Gebiet durch den Rottenbach, ein Gewässer III. Ordnung begrenzt. Die westliche Begrenzung des Gebietes erfolgt durch die Lauterer Straße und ein bestehendes Wohngebiet an der Lauterburgstraße. Im Osten endet der Planungsbereich an der Gemeindegrenze zu Dörfles-Esbach.

Hier schließt dann der auf Dörfles-Esbacher Gemeindegebiet liegende Teil der ehem. BGS-Kaserne an, welcher ebenfalls Konversionsfläche ist. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Neustadter Straße begrenzt.

Der Flächenumfang umfasst ca. 23,1 ha, die Höhenlage des Areals der ehemaligen BGS-Kaserne liegt bei ca. 320,0 - 321,0 m üNN.

Das Planungsgebiet fällt Richtung Südosten zur Neustadter Straße auf eine Höhenlage von ca. 304,00 m üNN ab.

Nach Abbruch des Gebäudebestandes der ehemaligen Kasernenanlage sowie Sanierung der Altlasten nach den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und ggf. notwendiger Kampfmittelberäumung des Areals sollen die freierwerdenden Flächen durch den Neubau eines Klinikums sowie weiterer klinikaffiner Nutzungen wiederverwendet werden. Durch die Überplanung der ehem. BGS-Kaserne wird der Verbrauch neuer Flächen somit vermieden und damit dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

### **7.1.1 Städtebauliche, kulturhistorische und naturräumliche Rahmenbedingungen**

**Kultur- und Denkmallandschaft, Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden:**

Für den Coburger Norden wurden im Rahmen eines Gutachtens der Werkgemeinschaft Freiraum vom September 2001 die Spuren der historischen Kulturlandschaft erfasst, bewertet und Empfehlungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Ziel war einerseits die Benennung und die Darstellung der zu berücksichtigenden bestehenden kulturhistorisch relevanter Elemente, andererseits aber auch die Wahrung und Nutzung möglicher Rückholpotenziale.

Im Planungsgebiet sind gem. dem o.g. Rahmenplan keine kulturhistorisch relevanten Elemente, wie z.B. regional und überregional wirksame Denkmäler, (ehem.) Landschaftsparks, Alleen sowie Sichtbeziehungen auf und zwischen raumbedeutsamen Denkmälern, vorhanden.

**Städtebau:**

Der nördliche Planungsbereich ist geprägt durch die ehemaligen Kasernengebäude sowie die Erschließungs- und Nebenanlagen der 1999 durch den Bundesgrenzschutz aufgegebenen „Hindenburg-Kaserne“.

Richtung Süden schließt sich ein intensiv landwirtschaftlich genutzter Südhang an, welcher kontinuierlich bis zur Neustadter Straße hin, abfällt.

### **Landschafts- und Naturschutz:**

Im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Kartierte botanische Biotope sind jedoch mit einer Gesamtfläche von ca. 2,46 ha vorhanden. Es handelt sich um die Biotop-Nrn. 1211-01 bis -11 und 1210-01 bis -09 (Biotopkartierung 2013).

Das ehem. BGS – Areal ist Teil des kartierten faunistischen Biotopes Nr. 47 (Kartierung 1997).

Hier ist ein großes Spektrum an Vogel-, aber auch Fledermausarten erfasst worden. Daher ist für die geplanten Bauvorhaben einschließlich des Rückbaus der vorhandenen Gebäude und Anlagen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich.

In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)) werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt und
- bei Bedarf die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft, und
- die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt.

Die **SaP** des Büros Baader Konzept vom 14.04.2022 ist als **Anlage 1** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

### **7.1.2 Wasserrechtliche Rahmenbedingungen**

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches wird durch den Rottenbach, ein Gewässer III. Ordnung gebildet. Der Rottenbach dient über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken als Vorfluter für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Rottenbach aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken besteht derzeit eine wasserrechtliche Genehmigung mit einer Befristung bis zum 31.12.2024. Diese muss auf Grundlage der neuen Nutzung und Arealgestaltung neu erteilt werden.

Weitere mögliche Einleitungsstellen in den Rottenbach sind vorab auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Rottenbaches abzustimmen und in einen neuen Wasserrechtsantrag einzuarbeiten.

### **Maßnahmen am Rottenbach (Gewässer III. Ordnung)**

Von der Stadt Coburg wurde am Rottenbach ein **Hochwasserrückhaltebecken** als Grünbecken errichtet. Im Hochwasserfall wird der Abfluss aus dem 3,9 km<sup>2</sup> großen Einzugsgebiet von einem 100-jährlichen Abfluss auf 2 m<sup>3</sup>/s gedrosselt.

Das Absperrbauwerk ist ein 9,5 m hoher Erddamm mit einer Kronenlänge von 150 m. Der Hochwasserrückhalteraum beträgt 105.000 m<sup>3</sup>.

### **7.1.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen**

#### **Verlängerung Wilhelm-Ruß-Straße, „BGS-Trasse“:**

Die Erschließung des gesamten Klinikum-Areals erfordert ein leistungsfähiges Straßennetz mit Anbindung an das überregionale Netz. Hierfür ist es erforderlich, sowohl die von-Grüner-Straße als Erschließungsstraße mit den notwendigen Grundstückszufahrten herzustellen, als auch die Wilhelm-Ruß-Straße, die die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sicherstellen soll, auszubauen.

Die Hauptschließung des Klinikum-Areals ist über die „BGS-Trasse“ als Verlängerung der Wilhelm-Ruß-Straße vorgesehen, die die Neustadter Straße (im Süden) mit der Lauterer Straße (im Norden) verbinden soll.

Über einen Kreisverkehr wird die von-Grüner-Straße angebunden, welche als Erschließungsstraße für das Klinikum-Areal dient. Eine Weiterführung dieses Straßenzuges in das Gemeindegebiet von Dörfles-Esbach bietet sich über die dort vorhandene Straße „Ringstraße“ an.

Die BGS-Trasse wird im Süden mittels einer signalisierten Kreuzung an die Neustadter Straße angebunden. Aufgrund der Topographie wird die Trasse in ihrem Verlauf Richtung Norden im Einschnitt geführt (max. Tiefe des Einschnitts 11 m), sie unterquert die Bahnlinie Coburg – Sonneberg (Thür.) und erreicht auf Höhe der von-Grüner-Straße wieder das vorhandene Geländeniveau.

#### **ÖPNV:**

Der Planungsbereich wird durch Buslinien der SÜC Bus und Aquaria GmbH und die Omnibusverkehr Franken GmbH (OVF) tangiert.

Auf Grund des geplanten Klinikum-Baus und des geplanten Baus der BGS-Trasse sind jedoch weitreichende Liniennetzanpassungsmaßnahmen mit Veränderungen der Linienführung und der Lage der Bushaltestellen, erforderlich.

Neben einer verbesserten Anbindung des Areals für Bus-Nutzer ist die Errichtung des neuen Bahnhofpunktes „Klinikum/Cortendorf“ - wie bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt – für die regionalen ÖPNV-Nutzer ein Planungsziel der Stadt Coburg.

#### **Fußgänger, Radfahrer:**

Der Planungsbereich ist in ein eng vernetztes System von Fuß- und Radwegen eingebunden, welches im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der nachfolgenden Erschließungsplanungen noch weiter optimiert wird.

#### 7.1.4 Planungsrechtliche Grundlagen

Siehe Punkt 5 dieser Begründung.

#### 7.2 Vorgehensweise

Entsprechend der bei Umweltverträglichkeitsprüfungen üblichen Vorgehensweise wurden folgende Arbeitsschritte unternommen:

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

#### 7.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 7.3.1 Schutzgut Mensch

Zielvorgaben Schutzgut Mensch	
Baugesetzbuch (BauGB)	§1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und einer menschenwürdigen Umwelt durch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	§1 Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche;
DIN 18005-1	Schallschutz im Städtebau;

##### Bestandsaufnahme:

Das seit 1999 brachliegende Areal der ehemaligen BGS-Kaserne war seit dem Abzug des BGS für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt zugänglich, eine Wohnnutzung des Areals erfolgte nicht. Es gab lediglich - insbesondere in den Lagergebäuden und den ehem. Kfz-Hallen - temporäre Nachfolgenutzungen aus den Bereichen Logistik und Gewerbe. Zusätzlich wurden Räumlichkeiten in einem ehemaligen Hundertschaftsgebäude als Übungsräume für Bands genutzt. In sehr geringfügigem Maße fanden „Open air“- Musikveranstaltungen auf dem Areal (ehem. Exerzierplatz) statt.

Die nähere Umgebung ist im Westen durch das unmittelbar an das ehem. Kasernenareal anschließende Wohngebiet an der Lauterburgstraße geprägt. Hier herrschen verdichteter Reihenhausbau und dreigeschossige Mietswohnungsbau vor.

Ca. 150 m östlich der geplanten BGS-Trasse befindet sich auf Flur der Gemeinde Dörfles-Esbach verdichtete Wohnbebauung im Bereich der Passchandaale und Ringstraße. Diese Wohnbebauung ist zurzeit durch die auf Dörfles-Esbacher Gemeindegebiet vorhandene BGS-Brache, welche sich noch im Eigentum der BIMA befindet, vom Vorhabenbereich abgeschirmt.

#### Auswirkungen:

##### Verkehrslärm:

Durch den Bau und den Betrieb des Klinikums und den Bau der „BGS-Trasse“ wird es - ausgelöst durch die zu erwartenden Verkehre – zu einer Erhöhung der Immissionen im Planungsbereich kommen.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist für die bestehenden o.g. Wohngebiete und die schutzbedürftige Nutzung des Klinikums durch entsprechende Immissionsschutzgutachten im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Durch die geplante Erschließungsstruktur über die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen sollen Belastungen der Wohngebiete vermieden werden.

Die Auswirkungen der „BGS-Trasse“ auf die Umgebung wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose des Büro Wölfel, 97204 Höchberg v. 11.12.2012 untersucht.

Diese Untersuchung ist als **Anlage 10** dieser Begründung über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen aus benachbarten gewerblich genutzten Flächen, Sportanlagen und den umliegenden Verkehrswegen ein. Diese werden im Rahmen der Schallimmissionsprognose vom 24.04.2023 des Büros Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg aufgezeigt und auf Basis der maßgebenden Richtlinien bewertet.

Diese Untersuchung ist als **Anlage 11** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Auch der geplante Hubschrauberlandeplatz kann zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung in der näheren Umgebung führen.

Zur Überprüfung der Auswirkungen wurde überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 UVPG aufgeführten Kriterien im Rahmen einer Umwelterheblichkeitsprüfung (Büro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe v. August 2022) durchgeführt.

Diese hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Hubschrauberlandeplatz nicht erforderlich ist, da von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Folgende Merkmale des Vorhabens und des Standortes sind für diese Einschätzung maßgebend:

- Die Größe der Baumaßnahme Hubschrauberlandeplatz, der Umfang der Nutzung natürlicher Ressourcen und die weiteren Merkmale des Projektes sind nicht geeignet, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu verursachen.
- Betriebsbedingte schalltechnische Auswirkungen durch Starts und Landungen des Hubschraubers beschränken sich auf das zu betrachtende Grundstück. In benachbarten Nutzungen sind keine Konflikte mit Beurteilungswerten zu erwarten; die Geräuschimmissionen verbleiben dort unterhalb der für gesundheitliche Auswirkungen maßgeblichen Schwellenwerte.
- Für die Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft treten ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf. Da der Hubschrauberlandeplatz wird auf dem Dach eines Gebäudes errichtet wird, sind zusätzliche Eingriffe, insbesondere Flächenversiegelungen, nicht erforderlich.
- Darüber hinaus sind auch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Hydrogeologie und Geologie zu befürchten. Eingriffe in Schutzgebiete und Oberflächengewässer finden nicht statt.

Die o.g. Umwelterheblichkeitsprüfung für einen Hubschrauberlandeplatz für den Neubau des Klinikums Coburg des Büros Lohmeyer GmbH, Karlsruhe v. August 2022 ist als **Anlage 6** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Positiv zu werten ist zudem die Tatsache, dass die Umgebung des jetzigen erschließungstechnisch problematischen, innenstadtnahen Standortes des Klinikums durch die Verlagerung eine enorme Entlastung erfährt.

Längerfristig wird hier ein äußerst interessantes Areal für eine innenstadtnahe Stadt- und Flächenentwicklung im Sinne der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Verfügung stehen.

#### Baustellenlärm:

Zur Verwirklichung des Neubaus des Klinikums ist es notwendig, die ehem.

Kasernengebäude mit ihren Nebenanlagen vollständig abzubrechen.

Hier wird es zu sowohl bei den Abbruchmaßnahmen als auch bei der Behandlung des Abbruchmaterials (beispielsweise durch Schreddern) zu Lärm- und Staubbelastungen in der Nachbarschaft kommen.

Die Staubbelästigung ist durch entsprechende Maßnahmen (Besprinklerung) zu minimieren, die Lärmbelästigung, insb. der westlichen Wohnbebauung soll durch einen Gebäudeabbruch von „Ost nach West“ minimiert werden. Hier sollen die jeweils noch verbleibenden Gebäude als Schallschutzmaßnahmen für die östlich der Gebäude stattfindenden Abbruchmaßnahmen dienen.

### 7.3.2 Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

<b>Zielvorgaben Schutzgut Landschaftsbild, Erholung</b>	
Baugesetzbuch (BauGB)	§1a Abs. 3 ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§1 Abs. 1 Satz 3: Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.

#### Bestandsaufnahme:

Das ehemalige Kasernengelände hat auf Grund der über Jahrzehnte andauernden Abschirmung und der somit fehlenden Fuß- und Radwegevernetzung keine Funktion als Naherholungsgebiet ausüben können.

Das Areal, welches zur Bauzeit fernab jeglicher Bebauung auf der „Grünen Wiese“ errichtet wurde, ist zwischenzeitlich städtebaulich und grünordnerisch in das im Lauf der Jahre heranrückende bauliche Umfeld integriert.

Auf Grund der Integration in das gewachsene städtebauliche Umfeld ist die Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit des Landschaftsbildes als gering einzustufen.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung des Klinikums mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 30 m wird hier im Norden der Stadt eine neue städtebauliche Dominante geschaffen.

Da der Planungsbereich in Richtung West, Nord und Ost städtebaulich und grünordnerisch in vorhandenen Strukturen eingebettet ist, können hier Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

Lediglich Richtung Süden kann das Klinikum auf Grund der dort vorhandenen unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen optisch in Erscheinung treten.

Hier gilt es durch eine geschickte Höhenstaffelung der geplanten Gebäude und eine frühzeitige Bepflanzung und Gestaltung der Ersatz- und Ausgleichsflächen positiv einzuwirken.

Nutzungsansprüche und negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Gebiet als potentiellen Naherholungsraum sind auf Grund der bisher abgeschotteten Lage nicht vorhanden. Im Gegenteil – es werden sich durch die Erschließung des Areals und die geplanten Verknüpfungen mit vorhandenen Fuß- und Radwegwegen neue Möglichkeiten ergeben, das Areal mit seinen vorhandenen und geplanten Grünflächen in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu rücken.

### 7.3.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zielvorgaben Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Baugesetzbuch (BauGB)	Das kulturhistorischen Orts- und Landschaftsbild ist zu erhalten.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§1 Abs. 4 ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonderer Eigenart;
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	§1 Abs. 1 Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

#### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Planungsgebietes selbst und in der näheren Umgebung befindet sich kein denkmalrechtlich geschützter Gebäudebestand und auch kein bekanntes Bodendenkmal.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der denkmalrechtlichen und baukulturellen Unbedenklichkeit des Vorhabens ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### 7.3.4 Schutzgut Flora, Fauna

Zielvorgaben Schutzgut Flora, Fauna	
Baugesetzbuch (BauGB)	§1a Abs. 3 ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§1 Abs. 3 Nr. 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt;

#### Bestandsaufnahme:

Im ehemaligen BGS-Areal sind faunistische und floristische Biotope in der Stadtbiotopkartierung kartiert.

Daher ist für die geplanten Bauvorhaben einschließlich des Rückbaus der vorhandenen Gebäude und Anlagen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erforderlich.

Die **SaP** des Büros Baader Konzept vom 14.04.2022 liegt vor, und ist als **Anlage 1** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Die südöstlich des ehem. Kasernengeländes liegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind naturferne, anthropogen stark beeinflusste artenarme Lebensräume.

Die Empfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Flora und Fauna kann im Bereich des ehem. BGS-Areals als hoch eingeschätzt werden.

#### Auswirkungen:

Nach dem gutachterlichen Fazit der SaP sind Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Säugetieren (außer Fledermäuse), Tagfaltern, Nachtfalter, Amphibien, Fische, Schnecken und Muscheln, Libellenarten, xylobionten Käfern und Schmetterlingen des Anhang IV FFH-RL ist beim derzeitigen Stand der Planung nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen sind für diese Artengruppen nicht notwendig. Um potenziell vorkommende, streng geschützte Fledermausarten zu schützen, müssen bei der Rodung des Gehölzbestands und beim Abriss der Gebäude die entsprechenden Quartierstrukturen durch Fledermauskästen ausgeglichen werden (ACEF2/ACEF3).

Auf Nachtbaubetrieb ist zu verzichten. Auf eine artenschutzgerechte Außenbeleuchtung des Plangebietes ist zu achten. Die Fällung von Bäumen und der Abriss der Gebäude hat nur in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Bestehende Gehölzstrukturen, die nicht im Eingriffsbereich liegen oder im Eingriffsbereich bestehen bleiben können, sind zu erhalten und zu schützen. Dafür sind Bauzäune zu verwenden. Innerhalb des Untersuchungsraumes wurden Zauneidechsen im östlichen Bereich der Vorhabenfläche, nachgewiesen.

Für diese streng geschützte Reptilienart sind Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig.

Hierzu müssen die betroffenen Tiere von der Vorhabenfläche umgesiedelt werden. Als Ausgleich muss ein Ersatzhabitat mit geeigneten Habitatstrukturen geschaffen werden (ACEF1). Ein Einwandern der Zauneidechsen ins Baufeld ist durch einen Reptilienschutzzaun zu verhindern.

Andere Reptilienarten des Anhang IV FFH-RL sind nicht betroffen.

Um eine Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie auszuschließen, darf die Baufeldfreimachung, insbesondere der Gehölzrückschnitt, nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Um das Vogelschlagrisiko für Brutvögel an den neuen Gebäuden zu minimieren, soll auf große Verglasungen an den Gebäuden verzichtet werden bzw. müssen diese entsprechend optimiert werden, damit das Kollisionsrisiko verringert wird. Der Verlust des Bruthabitats von Goldammer und Klappergrasmücke ist durch Pflanzung einer Hecke mit Saumbereich auszugleichen werden (ACEF4). Um den Verlust des Bruthabitats des Gartenrotschwanzes auszugleichen und höhlenbrütende Vogelarten durch die Schaffung von mehr Nistmöglichkeiten insgesamt zu unterstützen, sind Nistkästen anzubringen. (ACEF5). Die bestehenden Gehölzstrukturen des Grünspecht-Bruthabitats sind zu erhalten und zu schützen. Dafür sind Bauzäune zu verwenden.

Entsprechend der SaP werden Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen und zu überwachen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die artenarmen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden durch Grünflächen als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme ersetzt, es entstehen neue Strukturen, die dem Artenreichtum der Pflanzen- und Tierwelt stärken.

Durch den Neubau des Klinikums mit seinen tertiären Nutzungen und den Bau der „BGS-Trasse“ sind Eingriffe in den Grünbestand und faunistische Habitate (auch auf Grund von Abbruchmaßnahmen) erforderlich.

### 7.3.5 Schutzgut Boden

Zielvorgaben Schutzgut Boden	
Baugesetzbuch (BauGB)	§1a Abs. 2 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Böden, Vermeidung von Erosion;
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	§1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung;

#### Bestandsaufnahme:

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

Im Bereich des ehemaligen BGS-Areals sind die Böden teilweise durch Gebäude sowie Neben- und Erschließungsanlagen der ehem. Kaserne versiegelt.

Siehe folgendes Luftbild (Quelle: BayernAtlas):



Auf Grund der annähernd 60jährigen Nutzung als Kasernenanlage sind diverse Bodenverunreinigungen durch Betriebs- und Schmierstoffe vorhanden. Bodenbelastungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht auszuschließen. Das ehem. BGS-Areal ist daher als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster eingetragen.

Auf dem Gelände wurde schon eine Vielzahl von Untersuchungen und Erkundungen durchgeführt. Beispielhaft sind hier genannt:

- **Historische Erkundung, Büro isu vom Juni 2002**
- **Orientierende Detailuntersuchung, Büro isu vom Mai 2004**
- **Ergänzende Altlastenuntersuchung vom Februar 2012**
- **Orientierende Untersuchung auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vom Dezember 2021**

Diese Untersuchungen sind als **Anlage 2** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses sind die bislang durchgeführten Altlastenuntersuchungen einer multifunktionalen Neubewertung unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsänderung zu unterziehen.

Hintergrund der multifunktionalen Neubewertung ist, dass die bislang vorgenommenen Altlastenuntersuchungen stets von der zum Zeitpunkt der Untersuchungen bestehenden Nutzungssituation, d.h. einem Kasernenareal / einer militärischen Nutzung mit hohem Versiegelungs- und Überbauungsgrad bzw. einer Brachfläche ausgehen; hierbei war bislang im Einklang mit den Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz zudem ausschließlich der Wirkungspfad Boden – Gewässer zu berücksichtigen.

Ziel der Neubewertung ist es daher, eine prinzipielle Vorbewertung der Altlastenrelevanz für die aufgrund der Umnutzung nun erstmals mit zu betrachtenden Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze - vorzunehmen sowie den Transferpfad Boden-Gewässer vor dem Hintergrund der geplanten Entsiegelung und Umnutzung zu beurteilen und zudem Hinweise zu geben, inwiefern Bodenbelastungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergehend zu berücksichtigen und welche weiteren Schritte im Hinblick auf Beweissicherungsuntersuchungen bei der Altlastenbearbeitung erforderlich sind.

Zur Abklärung einer möglicherweise vorhandenen Rüstungs- und Kampfmittelaltlast auf der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft beauftragte die Oberfinanzdirektion (OFD) Nürnberg die OFD Hannover mit der Erstellung einer Historisch-genetischen Rekonstruktion (HgR) für die ehem. BGS-Unterkunft Coburg, einschließlich des ehem. US-Grenzlagers Camp Harris.

Auf Grundlage einer Projektbeschreibung vom 04.05.2005 beauftragte die OFD Hannover die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 30159 Hannover mit der Erarbeitung einer entsprechenden „Historisch-genetischen Rekonstruktion“.

Im Rahmen der Untersuchung war auf Grundlage liegenschaftsbezogener Unterlagen und Archivalien, insbesondere von Luftbildern, die historische Nutzung des Geländes bis zum Jahr 1945 bzw. während der unmittelbaren Nachkriegszeit (Demilitarisierung) zu dokumentieren.

Ziel war die lagegenaue Kartierung und Ausweisung derjenigen Flächen, die in diesem historischen Nutzungszeitraum entstanden sind und möglicherweise schädliche Bodenveränderungen aufweisen bzw. mit Kampfmitteln belastet sein können.

Die „**Historisch-genetische Rekonstruktion**“ der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 30159 Hannover vom 25.04.2006 ist als **Anlage 5** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Seltene Böden, wie z.B. Moorböden, Flugsande, oder Böden mit vorrangiger Schutzfilter- und Pufferfunktion sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Eine Vorbelastung des Schutzgutes „Boden“ durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft bzw. durch die jahrzehntelange Kasernennutzung ist vorhanden.

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

#### Auswirkungen:

Durch die Bebauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsanlagen wird der Versiegelungsgrad im Planungsbereich geringfügig gegenüber dem vorhandenen Bestand erhöht.

Das Vorhaben dient der Reaktivierung einer ehemaligen militärisch genutzten Brachfläche. Durch die Nachnutzung dieser Fläche können bestehende Freiräume durch die Verminderung neuer Freiflächeninanspruchnahme im Außenbereich geschont werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), zum anderen können durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen Ressourcen geschont werden.

Die Überplanung und Nachfolgenutzung dieser Brachfläche entspricht der Intention des am 25.03.2021 einstimmig gefassten Beschluss des Stadtrats, sich an der Förderinitiative „Innen statt Außen“ der Bayerischen Staatsregierung im Rahmen der Städtebauförderung zu beteiligen.

Eine nachhaltige Verbesserung des Status quo tritt jedoch durch die Beseitigung der Altlasten- und Kampfmittelverdachtsflächen im Bereich des ehemaligen Kasernen-Areals ein.

Dabei ist bei allen künftigen Freiflächen ein Bodenabtrag bzw. ein Bodenauftrag von mindestens 35 cm vorzusehen, der den Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) an den Wirkungspfad Boden-Mensch entsprechen muss. Alternativ sind Untersuchungen für diesen Wirkungspfad nach den Vorgaben der BBodSchV durchzuführen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen umzusetzen.

Zudem wird durch die Beendigung des landwirtschaftlichen Stoffeintrages im südlichen Planungsbereich und durch die geplante Herstellung von dauerhaften Pflanzungen als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des Klinikums auf öffentlichen Grünflächen, die Bodenentwicklung positiv beeinflusst.

### 7.3.6 Schutzgut Klima, Luft

Zielvorgaben Schutzgut Klima, Luft	
Baugesetzbuch (BauGB)	§1a Abs. 5 Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	§1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen;
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§1 Abs. 3 Satz 4; Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere von Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen;

#### Bestandsaufnahme:

Aus klimatologischer Sicht hat das Gelände gem. dem Klimagutachten des DWD vom Juli 1994 als Kaltluftentstehungsgebiet für die Stadt Coburg keine Bedeutung. Die geplante „Nicht-Bebauung“ des Hangbereiches südlich des ehem. BGS-Areals ist aus klimatologischer Sicht positiv zu bewerten, da ein zur Durchlüftung der Stadt notwendiger Freiraum erhalten bleibt.

Bei der geplanten Erschließung und Bebauung des ehem. Kasernenareals sind die allgemeingültigen klimatologischen Planungsempfehlungen zu beachten:

- Begrünung von Straßen zur Vermeidung von Aufheizung
- Verminderung der Bodenversiegelung
- Begrünung von Dächern und Fassaden
- Beschattung von Parkplätzen
- Verwendung von Baumaterialien mit möglichst geringer Wärmespeicherung und günstigen Reflexionseigenschaften
- Erhöhung des Grünflächenanteils in Baugebieten

Als Grundlage zur anstehenden Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Coburg wurde durch die Arbeitsgemeinschaft berchtoldkrass space&options, Geo-Net Umweltconsulting und wgf Landschaftsarchitekten ein „**Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK)**“ für die Stadt Coburg erstellt.

Die Erstellung des integrierten Stadtklimakonzeptes ist in zwei Stufen geteilt: Bestandsaufnahme / Potenzialanalyse und Stadtklimakonzept.

Ziel der ersten Stufe ist es, die Potenziale und klimatologischen Gefahren für die Stadt aufzuzeigen:

- Welche Bereiche der Stadt sind stark hitzebelastet?
- Wo wohnen Bevölkerungsgruppen, die durch Hitze besonders gefährdet sind?
- Welche Funktion haben die vorhandenen Freiräume, um die Stadtbewohner zu entlasten?
- Wo können Gefahren durch Starkregen entstehen?

Um dies herauszuarbeiten wurden die vorhandenen Stadt- und Bevölkerungsstrukturen, Freiräume und das Stadtklima untersucht.

Der Bereich des ehem. BGS-Areals ist im ISKK nicht als thermischer „Hotspot“ im Stadtgebiet gekennzeichnet, die humanbioklimatische Belastung in diesem Bereich ist als „gering“ eingestuft.

Lokale Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind im ISKK für das Planungsgebiet nicht vorgesehen.

Das Integrierte Stadtklimakonzept (ISKK), Büro Berchtoldkrass, Abschlussbericht vom 15.12.2022 ist als **Anlage 3** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Zur Beurteilung der Luftqualität und der biologisch wirksamen Gesamtbelastung der Luft in Coburg und Umgebung führte das Büro Fraxinus, 63776 Mömbris im Jahr 2018 eine „**Immissionsbezogene Flechtenkartierung**“ durch. Diese Flechtenkartierung ist als **Anlage 4** über folgenden Link einsehbar:

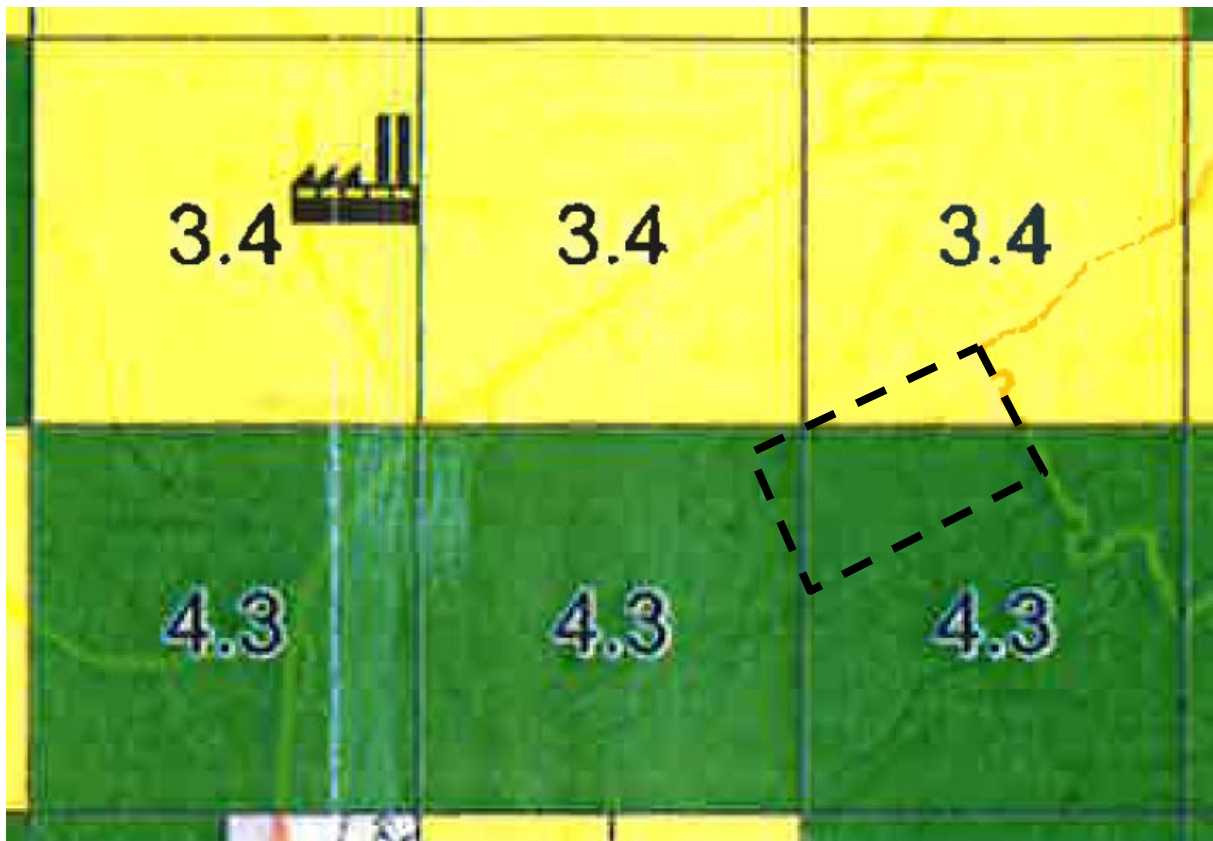
[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Diese diente auch dazu die lufthygienischen Auswirkungen des im Norden der Stadt Coburg gelegenen Müllheizkraftwerkes zu untersuchen.

Anhand eines Vergleiches mit den Ergebnissen aus früheren Flechtenkartierungen (1999/2007) wurde zudem die zeitliche Entwicklung der Immissionsbelastung dokumentiert.

Dabei wurde für das nordöstliche Drittel des Planungsbereiches eine mäßige Luftgüte, für den südwestlichen Planungsbereich eine hohe Luftgüte festgestellt.

Siehe nachfolgender Ausschnitt aus der Luftgütekarte (Planungsbereich gestrichelt dargestellt):



Die Eingriffsempfindlichkeit und Schutzbedürftigkeit von Klima und Luft ist, auch auf Grund der Art der geplanten Nutzung, als hoch einzuschätzen.

Des Weiteren wurde im Rahmen einer Immissionsprognose für das Müllheizkraftwerk Coburg-Neuses (Arbeitsstand März 2023) des Büros iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, 79098 Freiburg für das Plangebiet „Neues Klinikum“ festgestellt, dass in diesem Bereich keine relevanten Gesamtzusatzbelastungen der ZAW im Sinne der TA Luft:2021, Nr. 4.1, Abs. 4 und 5, berechnet wurden.

Laut TA Luft 2021 kann daher davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Betrieb des MHKW hervorgerufen werden.

Durch den Bau und den Betrieb des Klinikums mit seinen tertiären Nutzungen und den Bau der „BGS-Trasse“ wird es - ausgelöst durch die zu erwartenden Verkehre – zu einer Erhöhung der Immissionen im Planungsbereich kommen.

Auch wird der geplante Hubschrauberlandeplatz zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung in der näheren Umgebung führen. Eine Reduzierung dieser Belastung kann durch geschickte Planung der An- und Abflugkorridore erreicht werden.

Positiv zu werten ist zudem die Tatsache, dass die Umgebung des jetzigen erschließungstechnisch problematischen, innenstadtnahen Standortes des Klinikums durch die Verlagerung eine enorme Entlastung erfährt. Längerfristig wird hier zudem ein äußerst interessantes Areal für eine innenstadtnahe Flächenentwicklung zur Verfügung stehen.

### 7.3.7 Schutzgut Wasser

Zielvorgaben Schutzgut Wasser	
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	§ 5 ff.; Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.

#### Bestandsaufnahme:

Oberflächengewässer sind in Form des Gewässers III. Ordnung „Rottenbach“, welches die nördliche Grenze des Planungsgebietes bildet, sowie eines ständig wasserführenden künstlichen Regenrückhaltebeckens, vorhanden.

Niederschlagswasser, das nicht versickert, fließt im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen Richtung Süd-Ost ab.

Das oberste Grundwasserstockwerk ist in den quartären Lockersedimenten ausgebildet. Der freie Grundwasserspiegel liegt im Bereich des Neubaus des Klinikums Coburg zwischen 310 und 314 m üNN. Damit ist eine Grundwasserüberdeckung von ca. 6 bis 10 m anzunehmen. Die lokale Fließrichtung ist überwiegend in westlicher bis nordwestlicher Richtung anzunehmen. Nahe der nördlichen Liegenschaftsgrenze ist davon auszugehen, dass die Fließrichtung eher in Richtung Nordwest zum Rottenbach eingestellt ist. Im südlichsten Liegenschaftsbereich dürfte die Fließrichtung nach Südwest Richtung Itz eingestellt sein.

Zur Überdeckung des obersten Grundwasserleiters im Untersuchungsgebiet bei ca. 310 bis 314 üNN und dessen Schutzfunktion liegen keine Daten von offizieller Stelle vor. Den vor Ort befindlichen Flusssanden und -schottern wird „in der Regel geringes Filtervermögen, bei höherem Feinkornanteil auch höheres Filtervermögen“ zugeschrieben.

Die liegend angrenzenden Lehrbergschichten (kmL) hingegen besitzen ein „überwiegend hohes Filtervermögen“ und dienen daher vermutlich als Stauer des obersten Stockwerks im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt wird als Ort der Beurteilung die Oberfläche des obersten Grundwasserleiters innerhalb von Quartärsedimenten bei 6 bis 10 m Tiefe herangezogen. Es liegt damit eine mittelmächtige Grundwasserüberdeckung mit geringer bis mittlerer Schutzfunktion vor.

Im Rahmen der Vorplanung zum Bau des Klinikums erfolgte im Zeitraum vom 25.07.2022 bis zum 12.10.2022 eine Dokumentation der Grundwasserstände. Diese Dokumentation der CDN Smith Consult GmbH vom 18.10.2022 ist als **Anlage 8** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Wasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen eines Berichts zur ergänzenden geotechnischen Erkundung des Büros CDM Smith Consult GmbH, 90429 Nürnberg vom 04.10.2022 wurde in Ergänzung einer geotechnischen Erkundung mit Kleinrammbohrungen und Rammsondierungen für das gesamte Gelände für den geplanten Neubau des Hauptgebäudes Somatik vier zusätzliche Kernbohrungen ausgeführt und diese zu Grundwassermessstellen ausgebaut.

Mit dem Bericht werden die Ergebnisse der ergänzenden geotechnischen Erkundung zusammen mit den geotechnischen Erkenntnissen aus der Vorerkundung beschrieben und zusammenfassend dargestellt. Auf Grundlage dieser Erkundungsergebnisse, der durchgeführten boden- und felsmechanischen Laborversuche sowie der bei CDM Smith vorliegenden Erfahrungen zum Baugrund im Untersuchungsgebiet werden den angetroffenen Baugrundsichten charakteristische Baugrundkennwerte zugeordnet und Angaben zur Tragfähigkeit des Untergrundes sowie zu Gründungsmöglichkeiten mitgeteilt. Es werden Hinweise zur weiteren Planung und Bauausführung gegeben.

Weiterhin werden die Ergebnisse der Grundwasserstandmessungen und der analytischen Grundwasseruntersuchungen an den im Zuge der ergänzenden geotechnischen Erkundung errichteten vier Messstellen dargestellt und bewertet.

Der Bericht zur ergänzenden geotechnischen Erkundung, Neubau Somatik des Büros CDM Smith Consult GmbH, 90429 Nürnberg vom 04.10.2022 ist als **Anlage 7** über folgenden Link einsehbar:

[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Das Oberflächenwasser im südlichen Planungsbereich ist durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft vorbelastet.

#### Auswirkungen:

Durch die vorliegenden Gutachten werden Hinweise zur Planung und zur Bauausführung im Grundwasserbereich gegeben. Bei Durchführung der Maßnahmen können negative Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Positiv auf den Wasserhaushalt wirken sich zudem

- die geplante Altlastensanierung der Flächen des ehem. BGS-Areals
- die geplante Kampfmittelbeseitigung
- die geplanten Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern und
- das Ende der landwirtschaftlichen Stoffeinträge aus.

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alles Niederschlagswasser, was nicht gemäß § 55 Abs. 2 WHG versickert werden kann, wird in ein Regenrückhaltebecken südlich des Rottenbachs eingeleitet. Von diesem Becken aus, wird das Niederschlagswasser in den Vorfluter „Rottenbach“ eingeleitet.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Coburg zu beantragen. Dazu wird eine qualitative und quantitative Beurteilung der Gewässerbelastung erforderlich.

## **7.4 Konfliktmindernde Maßnahmen**

### **Schutzgut Boden**

Im Zuge des Rückbaues der baulichen Anlagen auf dem Areal, welcher für die Bau-  
feldfreimachung erforderlich ist, werden die Altlasten und Kampfmittel gemäß des  
BBodSchG, der angedachten Nutzung und den baulichen Gegebenheiten im Unter-  
grund beseitigt oder falls möglich gesichert.

Darüber hinaus sind (vorübergehende) Sicherungsmaßnahmen für entsiegelte und  
belastete Flächen für den Zeitraum bis zum Beginn der Sanierungs-  
/Sicherungsmaßnahmen bzw. bis zum Beginn der Neubebauung zu treffen. Im An-  
schluss an die Baumaßnahmen/Aufnahme der neuen Nutzung ist eine Gefährdungs-  
abschätzung durchzuführen.

Die Beseitigung der Altlasten hat eine nachhaltig positive Auswirkung auf das  
Schutzgut Boden.

Darüber hinaus orientieren sich die geplanten Erschließungsmaßnahmen und Hö-  
henlagen der Gebäude im Areal am natürlichen Geländeverlauf, so dass starke Ver-  
änderungen der Topographie und dann ggf. erforderliche Erdmassenbewegungen  
verhindert werden können.

Bei den für den Bau der BGS-Trasse (Unterführung der Bahnlinie Coburg – Sonne-  
berg/Th.) unumgänglichen Aushubarbeiten und Erdbewegungen soll durch Einbau  
des Aushubmaterials und Geländemodellierungen vor Ort bzw. auf geeigneten Flä-  
chen in der näheren Umgebung ein Verbringen von Aushubmaterial auf Deponien  
vermieden werden.

Zudem wird durch die Beendigung des landwirtschaftlichen Stoffeintrages im südli-  
chen Planungsbereich und durch die geplante Herstellung von dauerhaften Pflan-  
zungen auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Schutzgut Boden  
positiv beeinflusst.

Auf Grund der Größenordnung der Baumaßnahme ist eine bodenkundliche Bau-  
begleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei  
Planung und Durchführung), vorzusehen.

Darüber hinaus ist ein Rückbau- und Sanierungs-/Sicherungskonzept von einem  
Sachverständigen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu erstellen  
und rechtzeitig vor Beginn der Rückbaumaßnahmen dem Bauverwaltungs- und Um-  
weltamt der Stadt Coburg zur Freigabe und Abstimmung vorzulegen.

### **Schutzgut Wasser**

Durch Beschränkung der Versiegelung und Verwendung versickerungsfähiger Belä-  
ge sowie der Festsetzung einer Dachbegrünung soll möglichst viel Niederschlag dem  
örtlichen Wasserhaushalt zugeführt werden.

Zudem wird im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes auf die anzustreben-  
de ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 55 Abs. 2 WHG hinge-

wiesen, soweit dem weder wasserrechtliche Belange noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

Des Weiteren ist gem. Abschnitt 14.9.2 der DIN 1986-100 für Grundstücke > 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung (Überflutungsnachweis) mit einem mindestens 30-jährigem Regenereignis zu führen. Durch Dachbegrünung und Regenrückhaltemaßnahmen soll für den Hoch- und Tiefbaubereich eine verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers erreicht werden. So soll z.B. das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken auf dem Areal als öffentliches RRB weiter genutzt werden.

Im Zuge des Rückbaues der baulichen Anlagen auf dem Areal, welcher für die Bauelfreimachung erforderlich ist, werden die Altlasten und Kampfmittel gemäß des BBodSchG, der angedachten Nutzung und den baulichen Gegebenheiten im Untergrund beseitigt oder falls möglich gesichert.

Die Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel im ehemaligen Kasernenbereich hat eine nachhaltig positive Auswirkung auf das Schutzgut Wasser.

Zudem wird durch die Beendigung des landwirtschaftlichen Stoffeintrages im südlichen Planungsbereich und durch die geplante Herstellung von dauerhaften Pflanzungen auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Schutzgut Wasser positiv beeinflusst.

### **Schutzgut Klima, Luft**

Zur Verminderung der Aufheizung im Bereich des Planungsgebiets sind die Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Festsetzung des Erhalts und die Neuanpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen zur Beschattung der Straßen- und Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Des Weiteren sind Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung geplant.

Dies verbessert die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung). Dach- und Fassadenbegrünung speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen, sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere und verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen.

Größtes Augenmerk muss auf die Vermeidung und die Reduzierung von Immissionen, ausgelöst durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Areal des Klinikums und durch die geplante BGS-Trasse gerichtet werden.

Dies kann zum einen durch eine optimale Einbindung des Areals in das zukünftige Busliniennetz, den Ausbau und eine einhergehende Vernetzung von Fuß- und Radwegen sowie die Anbindung des Areals an den schienengebundenen ÖPNV durch die Planung und Inbetriebnahme eines Bahnhofpunktes erreicht werden.

Zum anderen kann durch die bereits politisch angestoßene Verkehrs- oder auch Mobilitätswende (Stichwort: Elektromobilität) bis zur Inbetriebnahme des Klinikums im Jahr 2029 bzw. der BGS-Trasse eine nachhaltige Immissionsentlastung erwartet werden.

## **Schutzgut Flora und Fauna**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Baader Konzept vom 14.04.2022 (Anlage 1 zur Begründung) werden Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt.

Zum Ersatz und Ausgleich der unabdingbaren Eingriffe in Flora und Fauna ist südlich des ehemaligen Kasernen-Areals eine Fläche mit einer Größe von ca. 3,25 ha, die sich im Eigentum der Stadt Coburg befindet, vorgesehen.

Somit ist ein großflächiger Nachweis von E/A-Flächen in unmittelbarer Nähe des Eingriffs gegeben.

Eine frühzeitige Anpflanzung der Ersatzpflanzungen sowie Anlage der Ersatzmaßnahmen ist für die privaten Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger, für die öffentlichen (Straßen-) Baumaßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg geplant.

## **Schutzgut Landschaftsbild, Erholung**

Durch die landschaftsgestalterische Überplanung des Bereiches mit Rücksichtnahme auf die naturräumlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten ist eine optimale Einbindung des Planungsbereiches in das landschaftliche Umfeld gewährleistet.

## **Schutzgut Mensch**

Die Wirkungen insbesondere durch Immissionen werden, wo erforderlich, durch Immissionsschutzmaßnahmen vermieden.

Hierzu gehören auch die geschickte Anordnung von Baukörpern, die Einhaltung von Schutzabständen, die Schaffung von Grünräumen zur Abschirmung und eine optimale Anbindung des Gebietes an den ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz.

Auch die verkehrsordnungsrechtlich geplante Ausweisung der Erschließungsstraßen nördlich des Klinikums als Tempo-30-Zone trägt maßgeblich zu einer Reduzierung der Verkehrsemissionen im Klinikareal selbst und in dessen Umfeld bei.

## **7.5 Gesamtbewertung**

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

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

Die größten Auswirkungen durch die Vorhaben im Planungsgebiet sind auf das Schutzgut Luft und Klima durch die zukünftigen Immissionen zu erwarten.

Größtes Augenmerk muss auf die Vermeidung und die Reduzierung von Immissionen, ausgelöst durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Areal des Klinikums und die geplante BGS-Trasse gerichtet werden.

Dies kann zum einen durch eine optimale Einbindung des Areals in das zukünftige Busliniennetz, den Ausbau und eine einhergehende Vernetzung von Fuß- und Radwegen sowie die Anbindung des Areals an den schienengebundenen ÖPNV durch die Planung und Inbetriebnahme eines Bahnhaltepunktes erreicht werden.

Zum anderen kann durch die bereits politisch angestoßene Verkehrs- oder auch Mobilitätswende (Stichwort: Elektromobilität) bis zur Inbetriebnahme des Klinikums im Jahr 2029 bzw. der BGS-Trasse eine nachhaltige Immissionsentlastung erwartet werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf Nr. 21/11, auch auf Grund der geplanten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, nicht zu erwarten.

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild und Erholung als geringfügig bezeichnet werden.

Erheblicher können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die zu erwartenden Immissionen ausfallen. Hier müssen die Auswirkungen im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Gutachten untersucht und eventuell notwendige Maßnahmen zur Minimierung der Belastungen aufgezeigt und ggf. festgesetzt werden.

Gem. § 7 „Vorprüfung bei Neuvorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die hier erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

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

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

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

Auf Grundlage des Schreibens 21-4090.12-10-4, 26-4692-2-1 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 macht die Stadt Coburg von ihrer Wahlmöglichkeit Gebrauch und wendet den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Stand Januar 2003) an.

Gemäß diesem Leitfaden sind für den Bebauungsplan Nr. 21/11 Ausgleichsflächen auf Grund der geplanten Art der baulichen Nutzung, hier: Sonder- bzw. Gewerbegebiet, sowie auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Grundflächenzahl (GRZ) größer als 0,3, erforderlich.

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

### **8.1 Bestandserfassung und Bewertung, Erfassung der Auswirkungen**

Die Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter: Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora und Fauna sowie Landschaftsbild / Erholung sowie die Erfassung der Auswirkungen des Vorhabens wurde bereits im Rahmen des vorstehenden Umweltberichtes vorgenommen.

### **8.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Flächenbilanzierung**

Bei der Ausgleichsflächenberechnung wird davon ausgegangen, dass alle neuen Bau-, Straßen- und Wegeflächen, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen, prinzipiell eines Ausgleiches bedürfen.

Vorhandene Bau-, Straßen- und Wegeflächen sind hingegen nicht auszugleichen. Daher sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Stadt Coburg für den Um- und Ausbau der von-Grüner-Straße keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für folgende Planungsbereiche ist jedoch der Nachweis von Ersatz- und Ausgleichsflächen notwendig:

Bereich südlich der Bahnlinie, für die Stichstr. West, Bereich nördlich der von-Grüner Str., Bereich südlich der von-Grüner Str. Süd und die BGS-Trasse.

Eine auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes erfolgte Bilanzierung der notwendigen Ersatz- und Ausgleichsflächen ergab folgenden **Ersatz- und Ausgleichsflächenbedarf**:

#### Bereich nördlich der von-Grüner-Straße:

Verkehrs- und versiegelte Freiflächen Bestand:	ca. 7.850 qm
Gebäudeflächen Bestand:	ca. 7.600 qm

Bebauungsplanentwurf:

Zusätzliche Verkehrs- und versiegelte Freiflächen:	ca. 2.900 qm
Zusätzliche Bauflächen:	ca. 4.100 qm

#### Bereich südlich der von-Gruner-Straße:

Verkehrs- und versiegelte Freiflächen Bestand:	ca. 33.800 qm
Gebäudeflächen Bestand:	ca. 15.700 qm

Bebauungsplanentwurf:

Zusätzliche Bauflächen:	ca. 13.100 qm
-------------------------	---------------

#### Bereich südlich Bahnlinie:

Verkehrs- und versiegelte Freiflächen Bestand:	ca. 1.150 qm
Gebäudeflächen Bestand:	0 qm

Bebauungsplanentwurf:

Zusätzliche Verkehrs- und versiegelte Freiflächen:	ca. 420 qm
Zusätzliche Bauflächen:	ca. 4.640 qm

#### BGS-Trasse:

Verkehrs- und versiegelte Freiflächen Bestand:	ca. 1.500 qm
--	--------------

Bebauungsplanentwurf:

Zusätzliche Verkehrsfläche:	ca. 7.300 qm
-----------------------------	--------------

#### Stichstraße-West:

Verkehrs- und versiegelte Freiflächen Bestand:	ca. 890 qm
--	------------

Bebauungsplanentwurf:

Zusätzliche Verkehrsfläche:	ca. 310 qm
-----------------------------	------------

### **8.3 Festlegung des Kompensationsfaktors**

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

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

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 für Eingriffe in unversiegelte Grün- und Freiflächen gewählt.

Für Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Flächen wurde ein Kompensationsfaktor von 0,2 gewählt.

Eingriffe in kartierte Biotopflächen sind mit einem Faktor von 2,0 auszugleichen.

## **8.4 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, zur Anwendung kommen.

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Boden“:

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen;
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
- Vermeidung von landwirtschaftlichen Stoffeinträgen;

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Wasser“:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge;
- Vermeidung von landwirtschaftlichen Stoffeinträgen;

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Klima“:

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

Vermeidungsmaßnahmen „Schutzgut Flora und Fauna“:

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

Grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes:

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

## **8.5 Ermittlung der Größenordnung der erforderlichen Ausgleichsflächen**

Zusätzliche Verkehrs- und versiegelte Freiflächen sowie Bauflächen gem. Bebauungsplanentwurf:

Bereich nördlich der von-Grüner-Straße:

Zusätzliche Verkehrsflächen:

ca. 2.900 qm

davon 400 qm Biotopflächen x 2.0 KF = 800 qm  
2.500 qm Grünfläche x 0.3 KF = 750 qm

➤ Summe E/A-Fläche = **1.550 qm**

Zusätzliche Bauflächen:

ca. 4.100 qm

davon 300 qm Biotopflächen x 2.0 KF = 600 qm  
3.800 qm Grünfläche x 0.3 KF = 1.140 qm

➤ Summe E/A-Fläche = **1.740 qm**

Bereich südlich der von-Gruner-Straße:

Zusätzliche versiegelte Frei- und Gebäudeflächen:

ca. 13.100 qm

davon 13.100 qm Biotopflächen x 2.0 KF = 26.200 qm

➤ Summe E/A-Fläche = **26.200 qm**

Bereich südlich der Bahnlinie:

Zusätzliche Verkehrs- und versiegelte Freiflächen:

ca. 420 qm

Zusätzliche Bauflächen:

ca. 4.640 qm

davon 5.060 qm landwirtschaftliche Fläche x 0.2 KF = 1.010 qm

➤ Summe E/A-Fläche = **1.010 qm**

BGS-Trasse:

Zusätzliche Verkehrsflächen: 7.300 qm

davon 1.020 qm Biotopflächen x 2.0 KF = 2.040 qm  
6.300 qm Grünfläche x 0.5 KF = 3.150 qm

➤ Summe E/A-Fläche = **5.190 qm**

Stichstraße West:

Zusätzliche Verkehrsflächen: 310 qm

davon 50 qm Biotopflächen x 2.0 KF = 100 qm  
260 qm Grünfläche x 0.3 KF = 80 qm

➤ Summe E/A-Fläche = **180 qm**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das derzeit im Eigentum der Stadt Coburg befindliche Grundstück FINr. 5343 Gemarkung Coburg mit einer Größe von 32.417 qm als Fläche für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Zusätzlich steht das westlich an die FINr. 5343 Gemarkung Coburg angrenzende, ebenfalls im städtischen Eigentum befindliche Grundstück FINr. 5345 Gemarkung Coburg für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Hier wurde bereits im Frühjahr 2023 im Vorgriff auf die geplanten Eingriffe auf ca. 1.800 qm Fläche eine alleeartige Baumpflanzung entlang des so genannten „Panorama-Weges“ angelegt.

Des Weiteren können Teilbereiche der auf dem Grundstück FINr. 5541 Gemarkung Coburg befindlichen Böschungsflächen entlang der BGS-Trasse nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ersatz- und Ausgleichsflächen herangezogen werden. Der Ausgleichsflächenbedarf und -nachweis stellt sich somit wie folgt dar:

Bereich	Ersatz- und Ausgleichsflächenbedarf	Nachweis auf Grundstück Flurnummer	Nachgewiesene Flächengröße
Südlich Bahnlinie	1.010 qm	5336/1 Gemarkung Coburg	1.010 qm
Stichstr. West	180 qm	5345 Gemarkung Coburg	180 qm
Von-Grüner Str. Nord, Verkehrsfl.	1.550 qm	5345 Gemarkung Coburg	1.550 qm
Von-Grüner Str. Nord, Baufl.	1.740 qm	5343 Gemarkung Coburg	1.740 qm
Von-Grüner Str. Süd, Baufl.	26.200 qm	5343 Gemarkung Coburg	26.200 qm
BGS-Trasse	5.190 qm	5343 Gemarkung Coburg 5541 Gemarkung Coburg	4.500 qm 690 qm

Somit können 100 % der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen direkt am Baugebiet nachgewiesen werden.

## 8.6 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.

Der größte Teil der im Baugebiet vorgesehenen Ausgleichsflächen ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die vorgesehenen Maßnahmen auf diesen Flächen wie bewirken gegenüber dem ökologischen Ausgangswert der landwirtschaftlichen Flächen eine Verbesserung um mindestens eine Stufe.

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

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

### 9.1 Bahnanlagen

Die Bahnstrecke Coburg – Sonneberg (Thüringen), welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes von Südwest nach Nordost quert, wird, da es um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Flachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen, als planfestgestellte Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen (hier: Geplanter Bau einer Überführung für die Gleisanlagen im Zuge der „BGS-Trasse“) unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA. Daher ist für Änderungen an diesen Anlagen neben den Bauleitplanverfahren in der Regel ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erforderlich.

Nach Mitteilung der DB AG kann aber auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Antrag auf Verzicht der Planfeststellung/Plangenehmigung gem. § 18 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gestellt werden.

Vor Baubeginn ist zwischen dem Bauantragsteller und der DB Netz AG eine Kreuzungsvereinbarung nach EKrG, ggf. eine Planungsvereinbarung und ggf. eine Bau durchführungsvereinbarung abzuschließen.

## 10. Kennzeichnungen

Das ehem. BGS-Areal ist eine **Altlastenverdachtsfläche**, die im Altlastenkataster eingetragen ist. Daher wird das Areal als „Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet.

Auf Grundlage des vorliegenden Kampfmittelgutachtens (Historisch-genetische Rekonstruktion v. 25.04.2006) muss im Bereich der „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von **Kampfmitteln** oder Resten davon gerechnet werden.

Die Flächen sollten daher baubegleitend bzw. vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf Kampfmittelbelastung überprüft werden.

## 11. Hinweise

### - Bahnhaltelpunkt „Klinikum/Cortendorf“

Die regionale Erreichbarkeit des Neubaus des Klinikums mittels schienengebundenem ÖPNV soll durch einen neuen Bahnhaltelpunkt „Klinikum/Cortendorf“ sichergestellt werden.

Dieser wurde bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg vom 17.05.2000 mit Änderung vom 15.10.2003 incl. einer Park + Rail-Anlage dargestellt, und wurde in den Bebauungsplanvorentwurf als Hinweis übernommen.

Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen (hier: Bau eines Bahnhaltelpunktes) unterliegen jedoch dem Genehmigungsvorbehalt des EBA. Daher ist neben den Bauleitplanverfahren in der Regel ein Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zur Umsetzung erforderlich.

Nach Mitteilung der DB AG kann aber auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Antrag auf Verzicht der Planfeststellung/Plangenehmigung gem. § 18 AEG beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) gestellt werden.

Seitens der Bayerischen Eisenbahngesellschaft mbH (BEG), Infrastrukturprojekte Nordbayern, München wurde im Rahmen verschiedener Beteiligungsverfahren in mehreren Schreiben und E-Mails mitgeteilt, dass derzeit keine fahrplantechnische Machbarkeit für den Bahnhofspunkt „Klinikum/Cortendorf“ gegeben ist.

Die fahrplantechnische Machbarkeit ist eines von sieben, bayernweit einheitlichen Kriterien für die Errichtung neuer Bahnstationen. Diese müssen kumulativ erfüllt sein. Erst durch eine weitere Ertüchtigung der Streckeninfrastruktur (diese liegt in Verantwortung des Bundes) könnte die Erfüllung des Kriteriums „fahrplantechnische Machbarkeit“ ggfs. erfüllt werden. Da es für solche Maßnahmen derzeit jedoch keine Planungen gibt, können wir Ihnen die Errichtung des Haltepunkts zum heutigen Zeitpunkt leider nicht in Aussicht stellen.

Aus Sicht der Stadt Coburg tragen folgende im Bau befindliche bzw. geplante Maßnahmen zur **Ertüchtigung der Streckeninfrastruktur** zwischen Coburg und Sonneberg (Thür.) bei:

**1. Ersatz der bestehenden Stellwerke auf dem Streckenabschnitt Sonneberg-Coburg-Lichtenfels durch ein digitales Stellwerk:**

*„Fit für die Zukunft: Modernisierung der Bahnstrecke Lichtenfels-Coburg-Sonneberg  
Moderne Signal- und Stellwerkstechnik für mehr Zuverlässigkeit und Flexibilität*

*In den kommenden Monaten wird die Strecke Lichtenfels-Coburg-Sonneberg mit moderner Signal- und Stellwerkstechnik ausgestattet. Diese Strecke ist eines von sieben deutschlandweiten Projekten des sogenannten Schnellläuferprogramms. Die Deutsche Bahn und die Industrie modernisieren und digitalisieren dabei mit Förderung des Bundes das Schienennetz im Rekordtempo.*

*Weniger Ausfälle, **flexiblere Fahrmöglichkeiten der Züge**, bessere Pünktlichkeit - durch die Digitalisierung wird die Zuverlässigkeit und **Effizienz** des Schienenverkehrs auf der Strecke Lichtenfels-Coburg-Sonneberg **deutlich gesteigert**. Neben der Erneuerung der Signale und Weichen werden entlang der Strecke anstelle der neun bestehenden Stellwerke zukünftig ein modernes digitales Stellwerk in Coburg und fünf Technikmodule stehen. Die Strecke wird folglich mit digitaler Stellwerkstechnik erneuert und auf die zukünftigen Anforderungen des Eisenbahnbetriebs ausgelegt. Die neue Technik ermöglicht außerdem eine bessere Steuerung und flexiblere Fahrmöglichkeiten der Züge. Auch die Instandhaltung der Strecke wird weniger aufwändig und einfacher. ...“* Quelle: Presseinformation DB AG

Diese Maßnahme soll bis zum Dezember 2024 abgeschlossen sein.

**2. Auflassung des höhengleichen Bahnübergangs (Fußweg km 2,420) nach Fertigstellung der Bahnunterführung „BGS-Trasse“**

**3. Auflassung des derzeit höhengleichen Bahnübergangs „Lauterer Straße“ für den mobilisierten Verkehr und Herstellung einer höhenfreien Verbin-**

**ung für Fußgänger und Radfahrer, nach Fertigstellung der Bahnunterführung „BGS-Trasse“**

**4. Bau der Bahnunterführung „BGS-Trasse“  
(Ersatz für BÜ Lauterer Straße, Coburg)**

**5. Neubau Bahnsteig Gleis 6 Bf Coburg (Pönaleprojekt)**

Errichtung eines zusätzlichen Bahnsteigs an Gleis 6 mit einer Bahnsteiglänge von 110 m, zusätzlich neue Ausfahrtsignale in den Gleisen 2 und 3.

Durch diese Maßnahmen soll eine höhere Betriebsflexibilität erreicht werden.

Die Inbetriebnahme des neuen Bahnsteigs 6 soll im Dezember 2025 erfolgen.

**6. Zusätzliche Ausfahrtsignale in Coburg Pbf**

An den Gleisen 2 und 3 sollen beidseitig Ausfahrtsignale aufgestellt werden.

Durch diese Maßnahme soll eine höhere Betriebsqualität bei Störungen und Baumaßnahmen, die Auflösung des Richtungsbetriebs im Coburg Pbf, eine Optimierung der Umsteigebedingungen und flexiblere Dispositionsmöglichkeiten erreicht werden.

Die Inbetriebnahme der Ausfahrtsignale soll voraussichtlich im Dezember 2023 erfolgen.

**Fazit:** Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen zur Ertüchtigung der Infrastruktur auf der Bahnstrecke Coburg – Sonneberg (Thür.) wird seitens der Stadt Coburg eine nochmalige Überprüfung der kumulativ erforderlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Bahnhofpunktes Klinikum/Cortendorf durch die BEG mit dem Ziel angeregt, diese wichtige Infrastruktureinrichtung für den Neubau des Klinikums Coburg, zu ermöglichen.

Die Errichtung des Neubaus des Klinikums erfolgt gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern im Oberzentrum Coburg mit seiner Versorgungsfunktion der Bevölkerung für zentralörtliche Einrichtungen der spezialisierten höheren Versorgung. Für diese Einrichtungen ist für den gesamten Einzugsbereich des Oberzentrums Coburg eine gute Erreichbarkeit sicher zu stellen. Aus diesem Grund kommt dem neuen Bahnhofpunkt – auch vor dem Hintergrund der ausgerufenen Mobilitätswende - eine besondere Bedeutung zu.

**12. Sonstiges**

**12.1 Bauvorhaben im Grundwasserbereich**

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG bzw. § 10 WHG erforderlich sein.

Eine Grundwasserabsenkung soll jedoch nicht erfolgen.

Für eventuelle Dränleitungen ist ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. zum Regenwasserkanal zu schaffen.

## **12.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Auf Grund der Ansiedlung von Unternehmen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, wird auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht (§ 62 WHG i.V.m. der Anlagenverordnung (AwSV)) für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie auf die Genehmigungspflicht für das Einleiten von relevantem Abwasser in die öffentliche Kanalisation (Indirekteinleitung nach § 58 WHG) hingewiesen.

## **12.3 Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser (Entwässerungskonzept)**

### **Allgemeines:**

Ökologische, wasserwirtschaftliche, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte erfordern ein konsequentes Handeln im Umgang mit weitestgehend unbelastetem Niederschlagswasser.

Niederschlagswasser sollte soweit als nur möglich ortsnah im Wasserkreislauf gehalten werden um sich positiv auf das örtliche Kleinklima und die Grundwassersituation auswirken zu können. Andernfalls belastet es das städtische Kanalsystem (Gefahr des Überstaus), die Kläranlage und die Gewässer (Hochwassergefahr bei langanhaltenden Regenfällen oder bei Starkregenereignissen).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es möglich, Entwässerungskonzepte mit besonderer Berücksichtigung der ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser zu entwickeln und umzusetzen.

Insbesondere die Planung von Neubaugebieten und die Neuplanung von Konversionsflächen eignen sich dazu, die „Regenwasserbewirtschaftung“ im Rahmen eines gesamtheitlichen Entwässerungskonzeptes zu lösen.

### **Aktuelle Situation:**

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgte in der Vergangenheit und in Zukunft im Trennsystem. Alles Niederschlagswasser, was nicht gemäß § 55 Abs. 2 WHG versickert werden kann, wird in ein Regenrückhaltebecken südlich des Rottenbachs eingeleitet. Von diesem Becken aus, wird das Niederschlagswasser in den Vorfluter „Rottenbach“ eingeleitet.

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangeltungsbereiches wird durch den Rottenbach, ein Gewässer III. Ordnung gebildet. Der Rottenbach dient über ein vorgeschaltetes Regenrückhaltebecken als Vorfluter für die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Rottenbach aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken besteht derzeit eine wasserrechtliche Genehmigung mit einer Befristung bis zum 31.12.2024. Diese muss auf Grundlage der neuen Nutzung und Arealgestaltung neu erteilt werden.

Weitere mögliche Einleitungsstellen in den Rottenbach sind vorab auf die hydraulische Leistungsfähigkeit des Rottenbaches abzustimmen und in einen neuen Wasserrechtsantrag einzuarbeiten.

### Maßnahmen am Rottenbach (Gewässer III. Ordnung):

Von der Stadt Coburg wurde am Rottenbach ein Hochwasserrückhaltebecken als Grünbecken errichtet, welches nunmehr seit dem Jahr 2004 in Betrieb ist.

Im Hochwasserfall wird der Abfluss aus dem 3,9 km<sup>2</sup> großen Einzugsgebiet von einem 100-jährlichen Abfluss auf 2 m<sup>3</sup>/s gedrosselt.

Das Absperrbauwerk ist ein 9,5 m hoher Erddamm mit einer Kronenlänge von 150 m. Der Hochwasserrückhalteraum beträgt 105.000 m<sup>3</sup>.

### **Ziele des Konzeptes:**

Unter „Regenwasserbewirtschaftung“ sind dabei jene Maßnahmen zu verstehen, mit denen die hydrologischen Verhältnisse des unbebauten Zustands möglichst wenig verändert werden oder mit denen man den ursprünglichen Verhältnissen möglichst nahekommt. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung haben dabei in der Regel Verfahren der Abflussvermeidung, der Abkoppelung vom Kanalisationsnetz, der Versickerung und der Regenwassernutzung oder der Abflusssteuerung und Systembewirtschaftung zum Ziel.

Dabei ist zu beachten, dass Regenwassereinleitungen in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser grundsätzlich hinsichtlich ihrer Ein- und Auswirkungen auf das jeweilige Gewässer und seiner Qualität hin zu untersuchen sind, da Regenwasser in der Regel über befestigte Oberflächen läuft, die verschmutzt oder belastet sein können.

Ergänzend ist bei der Entwässerung der Straßenflächen aufgrund der jeweiligen Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Oberflächenverunreinigung zu klären, ob und ggfs. wie die Straßenwässer vorbehandelt werden müssen, bevor sie in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden können. Insoweit ist auch der Straßenbaulastträger in die Entwässerungsplanungen einzubeziehen bzw. ist dieser selbst gefordert, ökologisch orientierte Lösungen zur Straßenentwässerung zu entwickeln.

Prinzipiell sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Bauleitplanung sind nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB).

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die öffentlichen und die privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

In diesem Rahmen kann im Bebauungsplan über die Art der Niederschlagswasserbeseitigung entschieden werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz bietet dazu folgende Möglichkeiten an:

- Versickern/Verrieseln,
- direkte Ableitung in ein Gewässer,
- oder Ableitung über ein Trennsystem.

## **Historie des Areals:**

Das Planungsgebiet umfasst ein seit 1935 bebautes und bis 1999 militärisch genutztes Kasernenareal. Seit 1999 steht das Areal weitestgehend leer. Lediglich ein ehemaliges Hundertschaftsgebäude wurde durch die Stadt Coburg zu Übungsräumlichkeiten für Bands umgebaut.

Zudem wurden einige ehem. Werkstatt- und Lagerhallen entsprechend ihrer ehemaligen Nutzung temporär weitergenutzt.

## **Geplante Nutzung:**

Siehe Punkt 6.1 dieser Begründung.

## **Entwässerungskonzept, Geplante Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser:**

Das Entwässerungskonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- Rückhaltung und verzögerte Ableitung der Niederschlagswässer durch Festsetzung von Dachbegrünungen,
- Versickerung von Niederschlagswässern (wo möglich),  
Insofern die Regenwasserbehandlung über den Oberboden mit anschließender Versickerung in den Untergrund erfolgen soll, ist eine ausreichend mächtige Oberbodenschicht nachzuweisen. Eine gezielte Versickerung im Bereich von Altlastenverdachtsflächen bzw. Kontaminationsflächen ist nicht möglich.
- Dezentrale Wasserspeicherung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung ...
- Zentraler Regenrückhalt mit nachfolgender Einleitung des Niederschlagswassers in den Rottenbach:  
Das vorhandene betonierte Regenrückhaltebecken (ehem. Panzerwaschanlage) wird zurückgebaut und der aktuell benötigte Rückhalteraum durch einen vergrößerten Beckenneubau neu geschaffen.  
Das notwendige Rückhaltevolumen wurde durch das WWA KC auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes und den Vorgaben des Arbeitsblattes A117 mit ca. 2.500 m<sup>3</sup> errechnet.
- Es ist darauf zu achten, dass die Niederschlagswässer der Grundstücksflächen gemäß der Arbeitsblätter DWA-A 102/BWK-A 3, Teil 1 und Teil 2 „Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer“ zu beurteilen, zu trennen und vor der Einleitung in den Kanal zu reinigen sind;
- Zentrale Reinigung der Niederschlagswässer öffentlicher Verkehrswege vor Einleitung in das Regenrückhaltebecken (Sedi-Pipe). (Info: Der Richtung Süden abfallende Bereich der BGS-Trasse wird zur Itz abgeleitet. Das entsprechende Einzugsgebiet wurde bereits im Wasserrecht für das Gewerbegebiet “Neudörfles“ berücksichtigt.)

## **12.4 Umgang mit Bodendenkmälern**

Im Bereich des geplanten Baugebietes sind keine archäologischen Denkmäler bekannt.

Bodendenkmäler (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 4 Bayer. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDschG vom 25.06.1973) können bereits so stark abgetragen sein,

dass sie oberflächlich nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe, sowie historische Altorte.

Bei Bodeneingriffen im Bereich von Baudenkmälern (vergl. Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDschG) ist stets auch mit dem Auffinden von beweglichen oder unbeweglichen Bodendenkmälern zu rechnen. Derartige Arbeiten sind daher unbedingt im Einzelfall mit der archäologischen Außenstelle Oberfranken abzustimmen.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind daher unverzüglich der archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.: 0951/40950, Fax 09511/409530, anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDschG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDschG).

Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDschG).

### **12.5 Erschließungsbeitragsrecht**

Derzeit ist die von-Grüner-Straße (FINr. 3304/2 Gmkg. Coburg) von der Lauterer Straße bis zur westlichen Grundstücksgrenze der FINr. 3306 Gmkg. Coburg auf einer Länge von ca. 157 m als Gemeindestraße gewidmet (Widmungsdatum: 15.02.1965). In diesem Bereich ist die Straße gepflastert, übernimmt Erschließungsfunktion und gilt als erschließungsbeitragsfrei.

## **13. Anlagen**

### **Wichtiger Hinweis:**

Auf Grund des Umfangs der Anlagen sind diese nur unter folgendem Link einsehbar:  
[https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21\\_11/](https://www.mein-coburg.de/anlagen-zur-begrundung-bplan-nr-21_11/)

Stadtbaumt, Abt. Stadtplanung

I.A.

Joachim Träger  
Dipl. Ing.(FH)