



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung Entwurf vom 4. Juni 2025

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.72.05**  
Projekt: **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 41/19 für das Gebiet „zwischen Postweg,  
Ketschendorfer Straße und Ketschenbach“ zur Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 41/1 für das Gebiet zwischen  
Ernst-Faber-Straße, Bundesstraße 4 (neu) und Itzuf**

Gemeinde:

Stadt Coburg

Landkreis:

Kreisfreie Stadt

Vorhabensträger:

EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**E-Mail:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de



<b>1. ZIELE UND ZWECKE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
<b>3. ANGABEN ZUR GEMEINDE .....</b>	<b>5</b>
3.1. LAGE IM RAUM .....	5
3.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE .....	5
3.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	5
3.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	5
<b>4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	6
4.2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN EINZELHANDEL .....	6
<b>5. VORHANDENE FORMELLE UND INFORMELLE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
5.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
5.2. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPÄNE.....	8
5.3. INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT .....	10
5.3. INTEGRIERTES STADTKLIMAKONZEPT .....	10
5.4. GEWÄSSERENTWICKLUNGSKONZEPT .....	10
5.5. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSSATZUNG .....	10
<b>6. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>11</b>
6.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET .....	11
6.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	11
6.3. TOPOGRAPHIE .....	11
6.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	11
6.5. HYDROLOGIE .....	11
6.5.1. Gewässer.....	11
6.5.2. Grundwasser .....	12
6.5.3. Überschwemmungsgebiet.....	12
6.5.4. Starkregen .....	13
6.5.5. Wasserschutzgebiete.....	13
6.6. VEGETATION .....	14
6.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	14
6.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG.....	15
<b>7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>15</b>
7.1. FLÄCHENBILANZ .....	15
7.2. BAULICHES KONZEPT.....	15
<b>8. VERKEHRSKONZEPTION .....</b>	<b>16</b>
<b>9. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....</b>	<b>16</b>
<b>10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>20</b>
11.1. ENTWÄSSERUNG .....	20
11.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	21
11.3. MÜLLENTSORGUNG.....	22

---

<b>12. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>13. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDsätze .....</b>	<b>23</b>
13.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	23
13.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	23
13.2.1. <i>Immissionsschutz</i> .....	23
13.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	23
13.2.3. <i>Luftreinhaltung</i> .....	24
<b>14. ANLAGEN.....</b>	<b>24</b>
<b>15. UMWELTBERICHT.....</b>	<b>25</b>
15.1. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN FÜR DAS VORHABEN .....	25
15.2. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND BEVÖLKERUNG IM PLANBEREICH.....	25
15.2.1. <i>Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile</i> .....	25
15.2.2. <i>Beschreibung der künftigen Einwohnersituation</i> .....	25
15.3. MABNAHMEN ZUR MINDERUNG ODER ZUM AUSGLEICH VON UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	25
15.4. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN .....	26
15.5. ÜBERSICHT ÜBER ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN .....	26
15.6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	26
15.6.1. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren</i> .....	26
15.6.2. <i>Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen</i> .....	26
15.6.3. <i>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i> .....	27
15.6.4. <i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)</i> .....	27
15.7. ZUSAMMENFASSUNG.....	27
<b>15. ENTWURFSVERFASSER .....</b>	<b>30</b>

## **1. Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der EDEKA-Markt im Postweg besitzt eine Grundfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Das jetzige Objekt entspricht nicht mehr modernen Standards, Verkaufs- und Lagerflächen sind zu klein, Parkplätze fehlten, die Verkehrsanbindung ist unbefriedigend, Wärmedämmstandards können nicht mehr erfüllt werden. Die EDEKA konnte das Gelände der östlich gelegenen ehemaligen Tankstelle erwerben und hat nun die Möglichkeit, auf dem Gelände nach Abbruch der bestehenden Gebäude einen modernen Markt mit ausreichend Stellplätzen zu errichten und somit den Standort langfristig zu sichern. Mit dem Neubau des Marktes soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgen. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbraucher- und Selbstbedienungsmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters beträgt höchstens 1.700 m<sup>2</sup>, die Verkaufs-/Gastrofläche des Cafes mit Backshop höchstens 220 m<sup>2</sup>. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche wird nicht nur das bestehende Sortiment erweitert, sondern auch eine bessere Präsentation der Waren erreicht.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über den Postweg, die Lkw-Anlieferung auch über die Ketschendorfer Straße. Nach Norden wird zum Postweg hin eine Fußwegverbindung vorgesehen. Insgesamt werden 113 Stellplätze angelegt, zehn davon mit wasserdurchlässigen Belägen. Im Parkplatzbereich sollen Elektro-Ladesäulen errichtet werden.

## **2. Verfahren**

Der Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen der Stadt Coburg beschloss in seiner Sitzung vom 18. September 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41/19 für das Gebiet „zwischen Postweg, Ketschendorfer Straße und Ketschenbach“.

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41/19 für das Gebiet „zwischen Postweg, Ketschendorfer Straße und Ketschenbach“ wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>- angewandt.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen:

- Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung:  
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Er dient der städtebaulichen Neuordnung einer innerörtlichen Fläche.

- Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO < 20.000 m<sup>2</sup>:  
Da die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich rund 9.240 m<sup>2</sup> umfasst, also weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, kann ein Überschreiten der maximal zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden.
- Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben:  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auf Grund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine UVP-pflichtigen Maßnahmen gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung zulässig.
- Keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- und FFH-Gebieten:  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst und auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Vogelschutz- und FFH-Gebiete, die beeinträchtigt werden könnten.
- Keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG:  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auf Grund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die schädliche Umwelteinwirkungen durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU auslösen könnten, zulässig.

Da durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine innerörtliche Fläche städtebaulich neu geordnet wird, die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und europäischen Vogelschutzgebieten vorliegt, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>- aufgestellt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge dieses Verfahrens sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/1 für das Gebiet zwischen Ernst-Faber-Straße, Ketschendorfer Straße, Bundesstraße 4 (neu) und Itzufer vom 18. Februar 1970, soweit sie im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41/19 liegen, aufgehoben werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan sind identisch.

Entgegenstehende Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Coburg vom 17. Mai 2000 in der Fassung vom 15. Oktober 2003 sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. Angaben zur Gemeinde**

#### **3.1. Lage im Raum**

Die kreisfreie Stadt Coburg liegt inmitten des gleichnamigen Landkreises. Höchste Erhebung des Stadtgebietes ist der Festungsberg mit einer Höhe von rund 454 Metern über NN, tiefste Stelle das Tal der Itz bei Creidlitz mit rund 280 Metern über NN. Die Stadt besteht aus dem Hauptort Coburg sowie den Stadtteilen Beiersdorf b.Coburg, Bertelsdorf, Cortendorf, Creidlitz, Ketschendorf, Lützelbuch, Neu- und Neershof, Neuses b.Coburg, Rögen, Scheuerfeld, Seidmannsdorf und Wüstenahorn.

#### **3.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche**

Das Stadtgebiet umfasst 48,29 km<sup>2</sup>, die Bevölkerungszahl liegt bei 40.907 am 31. Dezember 2023. Die Einwohnerzahl der Stadt fiel von 48.696 am 27. Mai 1970 auf 42.909 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl auf 44.693 am 31. Dezember 1991. Seither sind die Zahlen wieder rückläufig mit 44.153 am 31. Dezember 1995, 43.272 am 31. Dezember 1999, 42.257 am 31. Dezember 2003, 41.638 am 31. Dezember 2006 und 41.177 am 31. Dezember 2009. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 847 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (Regierungsbezirk Oberfranken 146, Freistaat Bayern 187). Die Stadt versucht in den nächsten Jahren mit aktiver Wohnbaupolitik diese positive Entwicklung zu stabilisieren; nach den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wird eine Einwohnerzahl von 41.000 angestrebt.

#### **3.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur**

Die Stadt Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und hochqualifizierter Arbeitsplätze für größere Teile oder für die gesamte Region.

#### **3.4. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Der Bahnhof Coburg liegt im Bestandsnetz der DB Netz AG zwischen dem thüringischen Sonneberg im Norden und dem fränkischen Lichtenfels im Süden. Den Personenbahnhof Coburg verlassen drei Bahnstrecken. Sie führen in Richtung der Knotenbahnhöfe Lichtenfels (Streckennummer 6311) und Sonneberg (Streckennummer 5121) sowie zum Endbahnhof Bad Rodach (Streckennummer 5122). Weiterhin liegt Coburg an der Schnellfahrstrecke Nürnberg-Erfurt (Streckennummer 5919), verfügt über eine ICE-Haltestelle und ist somit an das Fernverkehrsnetz der Bahn angebunden.

Durch den Regionalverkehr bestehen gute Verbindungen nach Erfurt, Nürnberg oder Bayreuth.

Das Planungsgebiet ist über Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer und fußläufig erreichbarer Entfernung ist der Markt über die Bushaltestelle „Ketschendorf“ in der Ketschendorfer Straße (Stadtbuslinien 1401/1410) sehr gut angebunden.

Wichtigste Straßenverkehrsverbindung ist die Autobahn A 73 Suhl-Nürnberg, an welche Coburg mit eigener Anschlussstelle angebunden ist. Weitere wichtige Verbindungsstraßen sind die Bundesstraßen B 4 und B 303 sowie die Staatsstraßen St 2202 und St 2205.

Mit dem Verkehrslandeplatz Coburg Brandensteinebene verfügt die Stadt über einen eigenen Flugplatz.

#### **4. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

##### **4.1. Raumplanung, räumliche Umgebung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Coburg liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2023 (LEP 2023) im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen, sowie zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern. Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Die Stadt Coburg ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren sind Standorte oberzentraler Einrichtungen und hochqualifizierter Arbeitsplätze für größere Teile oder für die gesamte Region. Sie sind nahezu vollständig mit mittelzentralen Kann- und oberzentralen Soll-Einrichtungen ausgestattet.

Nachbargemeinden sind die Stadt Rödental sowie die Gemeinden Ebersdorf b.Coburg, Grub a.Forst, Niederfüllbach, Ahorn, Weitramsdorf, Meeder, Lautertal und Dörfles-Esbach, alle Landkreis Coburg.

##### **4.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel**

Da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung, sondern um einen Neubau an einem bestehenden Einzelhandelsstandort handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinrichtungen zu erwarten.

Der EDEKA-Markt im Postweg besitzt eine Grundfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Das jetzige Objekt entspricht nicht mehr modernen Standards, Verkaufs- und Lagerflächen sind zu klein, Parkplätze fehlten, die Verkehrsanbindung sollte optimiert werden, Wärmedämmstandards können nicht mehr erfüllt werden. Die EDEKA konnte das Gelände der östlich gelegenen ehemaligen Tankstelle erwerben und hat nun die Möglichkeit, auf dem Gelände nach Abbruch der bestehenden Gebäude einen modernen Markt mit ausreichend Stellplätzen zu errichten und somit den Standort langfristig zu sichern. Mit dem Neubau des Marktes soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgen. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbraucher- und Selbstbedienungsmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters beträgt höchstens 1.700 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Cafes mit Backshop höchstens 220 m<sup>2</sup>. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche wird nicht nur das bestehende Sortiment erweitert, sondern auch eine bessere Präsentation der Waren erreicht.

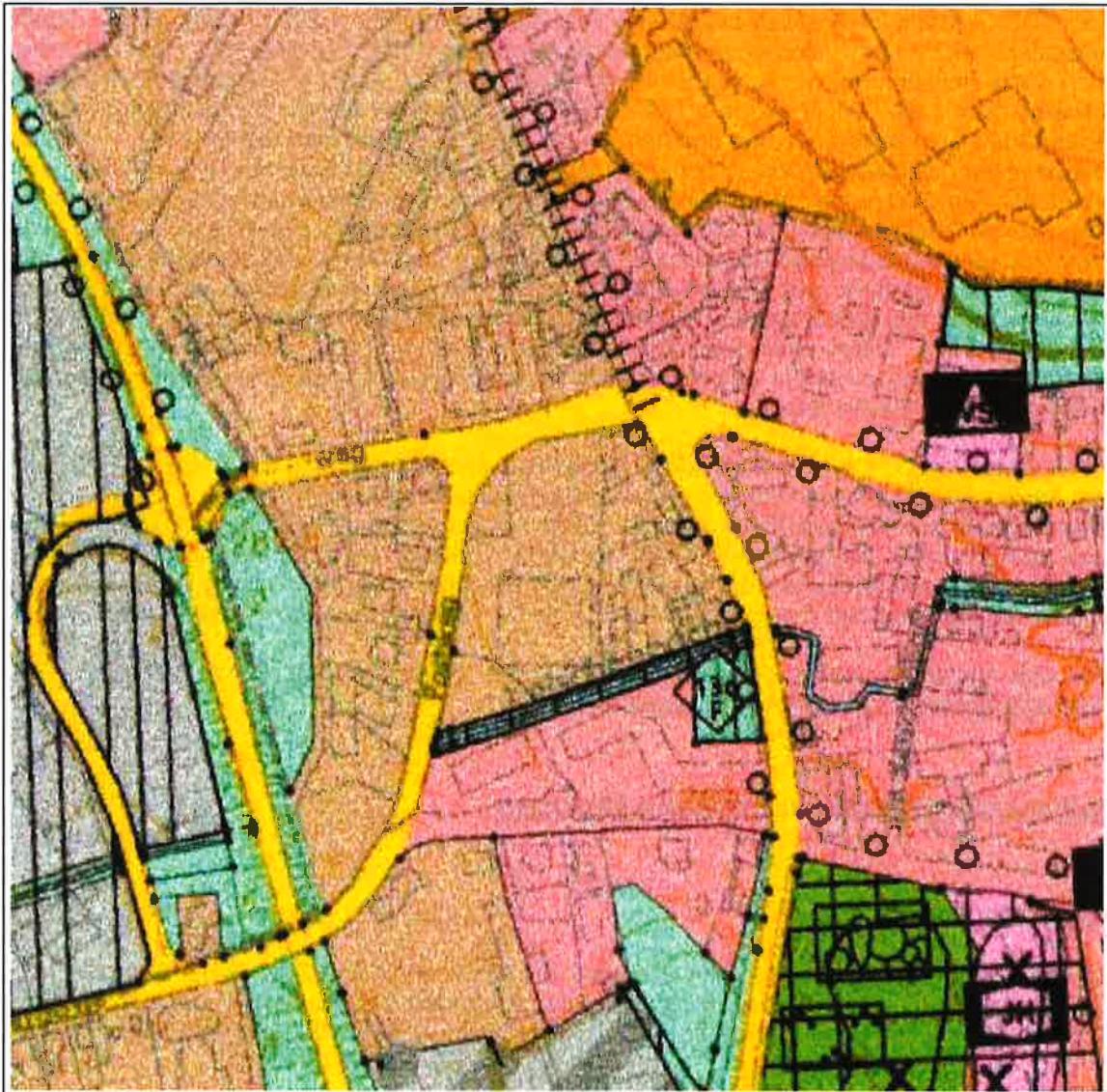
Auch entsprechend der aktuell geltenden landesplanerischen Vorgaben durch das LEP 2023 ist die Ansiedlung am Standort Coburg insgesamt als raumverträglich einzustufen. Das Gelände am Postweg/Ketschendorfer Straße ist als integrierter Standort anzusehen, der sich durch einen maßgeblichen Anteil fußläufig erreichbarer Wohnbebauung im Umfeld auszeichnet. Daher entspricht die Ansiedlung den Vorgaben des ISEK Coburg 2008 sowie den Zielen, die sich die Stadt Coburg mit dem ISEK für die weitere Entwicklung gesetzt hat.

Für das Vorhaben wurde bei der CIMA Beratung + Management GmbH, München, ein Verträglichkeitsgutachten in Auftrag gegeben.

## **5. Vorhandene formelle und informelle Planungen**

### **5.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Coburg vom 17. Mai 2000 in der Fassung vom 15. Oktober 2003 sind die überplanten Bereiche als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Darstellungen sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

## **5.2. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Im Zuge dieses Verfahrens sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41/1 für das Gebiet zwischen Ernst-Faber-Straße, Ketschendorfer Straße, Bundesstraße 4 (neu) und Itzufer vom 18. Februar 1970, soweit sie im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41/19 liegen, aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 sah für die überplante Fläche und die südlich angrenzenden Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet mit einer größeren Wohnanlage und dreigeschossiger Bebauung vor. Der Ketschenbach sollte in diesem Teilbereich verrohrt werden. Der Bebauungsplan wurde im jetzigen Planungsgebiet jedoch nie ansatzweise vollzogen.



## Bebauungsplan Nr. 41/1 für das Gebiet zwischen Ernst-Faber-Straße, Ketschendorfer Straße, Bundesstraße 4 (neu) und Itzufner vom 18. Februar 1970

### **5.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Im ISEK der Stadt Coburg werden für das Planungsgebiet keine konkreten Vorgaben getroffen.

### **5.3. Integriertes Stadtklimakonzept**

Die Stadt Coburg hat bereits umfangreiche Maßnahmen zum Klimaschutz auf den Weg gebracht. Sie sind bereits im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes von 2010 und durch die Benennung des lokalen Fachsenates für Klimaschutz, Mobilität und Energie in der Verwaltung und Politik verankert. Die Umsetzung der Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung wird anhand der Leitlinien zum kommunalen Aktionsplan für eine nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung gestützt. Mit der Erarbeitung eines lokalen „Green Deal Coburg 2030“ wird in den kommenden zwei Jahren, gemäß Vorbild des Europäischen Green Deals, ein lokales Nachhaltigkeitskonzept, an dem alle Bürgerinnen und Bürger aktiv mitwirken können, erarbeitet.

Mit der Erstellung des inzwischen vorliegenden integrierten Stadtklimakonzeptes (ISKK) geht die Stadt noch einen Schritt weiter und geht aktiv die Anpassung an die Klimafolgen im Themenfeld Hitzeminderung an. Ziel ist es eine Grundlage zu schaffen, um die Bestrebungen einer klimaresilienten Stadtentwicklung in die Stadtentwicklungsprozesse der Stadt einzubinden, Grundlagen für die Bauleitplanung zu schaffen und konkrete Maßnahmen für klimaresiliente Stadträume und Siedlungstypen aufzuzeigen. Als Ergebnis sollen die Frischluftversorgung der Stadt gesichert, gut nutzbare Freiräume für eine Entlastung der Bevölkerung entstehen und die Hitze in den stark belasteten Bereichen der Stadt vermindert werden.

### **5.4. Gewässerentwicklungskonzept**

Im Gewässerentwicklungskonzept der Stadt wurde auch der Ketschenbach als Gewässer III. Ordnung untersucht, der südlich an das Planungsgebiet angrenzt. Dabei wurde festgestellt, dass der Ketschenbach von allen Gewässern im Stadtgebiet die meisten Querbauwerke aufweist. Wasserbauliche Maßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht vorgesehen. Es sollte jedoch bei Abbruch- und Baumaßnahmen auf das Gewässer Rücksicht genommen werden. Standortgerechte Gewässerbegleitgehölze sollten nach Möglichkeit erhalten, standortfremde entnommen werden.

### **5.5. Freiflächengestaltungssatzung**

Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt legt fest, dass in Sondergebieten mindestens 30 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind, wobei Dachbegrünungen angerechnet werden.

Demnach ist bei einer Gesamtfläche von 9.240 m<sup>2</sup> ein Anteil von rund 2.770 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei wird eine Dachbegrünung von 923 m<sup>2</sup> in Anrechnung gebracht. 1.847 m<sup>2</sup> begrünter Fläche ist ebenerdig noch nachzuweisen.

Der Festlegung der Satzung kann mit der vorliegenden Planung nachgekommen werden.

## **6. Angaben zum Plangebiet**

### **6.1. Lage im Gemeindegebiet**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Stadtmitte von Coburg, gut 1.500 Meter Luftlinie vom Marktplatz entfernt.

### **6.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 0,93 Hektar. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im Westen und Norden vom Postweg, im Osten von der Ketschendorfer Straße und im Süden vom Ketschenbach begrenzt.

### **6.3. Topographie**

Das Planungsgebiet fällt von einer Höhe von 289 Metern über NN im Norden und Südosten auf rund 288 Meter über NN im Südwesten.

Derzeit ist das Gelände mit dem Gebäude des EDEKA Marktes bebaut. Im Osten befinden sich zwei Wohngebäude mit einer Tankstelle und Nebengebäuden. Im Südwesten stehen zwei kleinere Nebengebäude. Die gesamte Bausubstanz wird im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgebrochen.

### **6.4. Klimatische Verhältnisse**

Das Klima Coburgs ist durch die Lage zwischen dem oberen Maintal im Süden und dem Thüringer Wald im Norden gekennzeichnet. Zusätzlich wird es durch die Tallage beeinflusst. Die Sommer sind verhältnismäßig warm, milde Winter verhindert dagegen die Nähe zum Thüringer Wald. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8,9 °C, wobei die mittlere Tagestemperatur im Januar –1,4 °C und im Juli 17,2 °C beträgt. Dabei gibt es im Mittel pro Jahr fünf heiße Tage, 36 Sommertage und 28 Eistage. Es fallen im Jahr, relativ gleichmäßig über die Monate verteilt, durchschnittlich etwa 747 mm Niederschlag. Maxima gibt es im Juni mit 82 mm und im Dezember mit 73 mm. Niederschlag über 1,0 mm gibt es im Schnitt an jedem dritten Tag.

### **6.5. Hydrologie**

#### **6.5.1. Gewässer**

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer.

Unmittelbar südlich des Gebiets verläuft der Ketschenbach, der im Bereich Uferstraße/Wassergasse verrohrt in die Itz mündet. Das Planungsgebiet liegt teilweise im 60-Meter-Bereich des Ketschenbaches, einem Gewässer 3. Ordnung. Für Bebauung innerhalb der 60-Meter-Bereiche wird die Anlagengenehmigung im Rahmen der späteren Baugenehmigung erteilt. Wasserrechtliche Anlagengenehmigungen für Leitungsverlegungen im 60-Meter-Bereich sind durch die Leitungsträger gesondert einzuholen.

Der an der Bebauungsplangrenze entlang fließende Ketschenbach muss frei zugänglich bleiben. Um das Ziel der Wasserrahmenrichtlinie „guter ökologischer Zustand“ erreichen zu können, ist ein Uferstreifen in einer Breite von mindestens drei Metern auf der Nordseite des Ketschenbaches anzurufen. Das Gewässerentwicklungskonzept der Stadt Coburg ist zu beachten.

#### **6.5.2. Grundwasser**

Aufgrund der Nähe zum Ketschenbach ist zumindest zeitweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Bei den Bohrungen, die im Rahmen der Altlastenuntersuchung des bestehenden Marktgebäudes durchgeführt wurden, konnten Grundwasserflurabstände zwischen 1,80 Meter und 2,95 Meter gemessen werden. Bei den Bohrungen, die im Rahmen der Altlastenuntersuchung der ehemaligen Tankstelle durchgeführt wurde, konnten Grundwasserflurabstände von 3,60 Metern gemessen werden.

Sofern der Wärmebedarf über geothermische Anlagen sichergestellt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass dafür wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflichten bestehen.

#### **6.5.3. Überschwemmungsgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Es liegt allerdings flächig im wassersensiblen Bereich von Itz und Ketschenbach, der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

#### **6.5.4. Starkregen**

Daneben kann es durch Starkregenereignissen auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen zu flächenhaften Überflutungen kommen. Mit der Klimaschutznovelle des BauGB von 2011 und dem Hochwasserschutzgesetz II von 2017 wurden der vorbeugende Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Bauleitplanung durch die §§ 1 Abs. 5 Satz 2 und 1a Abs. 5 BauGB gestärkt und die Belange des Hochwasserschutzes im BauGB konkretisiert. Dies verstärkt die abwägungserheblichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 an den sachgerechten Umgang mit Abwässern (Nr. 7e) und die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (Nr. 12), die im Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Zu den Abwässern gehört gemäß § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Niederschlagswasser. Denn es ist offenkundig, dass durch die bauliche Inanspruchnahme von Flächen dem Niederschlagswasser Versickerungsflächen entzogen werden (Uwe Kutter: Hochwasser und Starkregenschutz im Abwägungsvorgang).

Zum Schutz vor Schäden ist aufgrund der Nähe zum Ketschenbach neben hohen Grundwasserständen die Gefährdung durch Hochwasser sowie bei Starkregenereignissen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nach DIN 1986–100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem zweijährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup>. Dieser Nachweis sollte im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Bauantragsunterlagen verlangt werden, um negative Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB zu überwachen.

Einer Bebauungsplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen und die wasserrechtlichen Anforderungen gewahrt sind. Eine Konfliktverlagerung in nachfolgende Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren ist zulässig, wenn sich der Plangeber im Aufstellungsverfahren einen Kenntnisstand verschafft hat, der ihm im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine sachgerechte Beurteilung der Möglichkeit einer nachfolgenden Konfliktbewältigung erlaubt (OVG Münster, 2. Senat, Urteil vom 07.06.2022 – 2 D 289/21.NE).

Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

#### **6.5.5. Wasserschutzgebiete**

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- oder Vorrangflächen.

## **6.6. Vegetation**

Gehölzbestand findet sich vor allem entlang des Ketschenbach, entlang des Postwegs sowie zwischen dem jetzigen Markt und dem Grundstück Ketschendorfer Straße 114. Der Gehölzbestand entlang des Ketschenbaches ist in seiner Substanz zu erhalten. Rückschnitte und Rodungen, die im Zuge der Baumaßnahmen erforderlich werden, sind auf das Notwendige zu beschränken.

## **6.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten**

Das Gebiet um Coburg und das Planungsgebiet liegt naturräumlich im Süden im Bereich des Itz-Baunach-Hügellandes (117) und im Norden im Grabfeld (138).

Regionalgeologisch befindet sich Coburg in der Nördlichen Frankenalb, im oberfränkischen-oberpfälzischen Bruchschollengebiet mit Gesteinen des Trias. Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich pleistozäner und holozäner Talfüllungen. Der Untergrund besteht aus Lehm oder Sand, teilweise aus Kies, vermutlich größtenteils aus Blasensandstein.

Die generelle Grundwasserfließrichtung folgt voraussichtlich der Abdachung des Grundgebirges nach Westen, in Richtung auf den lokalen Vorfluter (Itz). Der Ketschenbach fließt südlich des Geländes von Ost nach West, so dass von einer lokalen Grundwasserfließrichtung nach Westen ausgegangen werden kann.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle befinden sich Altlastenflächen. Entsprechende Altlastenuntersuchungen liegen mit den Berichten zur Historischen Erkundung (Bericht Piewak & Partner GmbH vom 30. September 2013), zur Orientierenden Untersuchung (Bericht ghb vom 19. Juni 2015) und zur Detailuntersuchung (Bericht ghb vom 31. März 2016) vor. Anhand der Auswertung der vorhandenen Berichte wird eine Defizitanalyse erstellt. Sollte sich ergeben, dass hieraus weitere Untersuchungen durchzuführen sind, ist mit der Bohranzeige ein entsprechendes Untersuchungskonzept vorzulegen. Aufbauend auf den dann vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen wird ein Sanierungsplan erstellt.

Im Zuge der Beräumung des Geländes anfallende Altlasten und Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Arbeiten sind durch einen Betrieb mit besonderer Fachkunde durchzuführen. Die erforderlichen Zulassungen, Mitteilungen und Arbeitsplanungen, als auch die Nachweise über den ordnungsgemäßen Transport sowie die Ablagerung der Abfälle sind über diesen Betrieb nachzuweisen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

## **6.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Ketschendorf:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
164/2	---	164/4	---
164/10	---	166	---
167	---		

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz (EDEKA Nordbayern Bau- und Objektgesellschaft mbH, Rottendorf).

Mit Ausnahme des Grundstücks Flur-Nummer 164/4 befinden sich auf allen Grundstücken Gebäude, welche vor Umsetzung der Maßnahme abgebrochen werden.

## **7. Städtebaulicher Entwurf**

### **7.1. Flächenbilanz**

Mit der Überplanung des Gebiets werden insgesamt rund 9.240 m<sup>2</sup> als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, als Fläche für Nebenanlagen und als private Grünflächen ausgewiesen. Im bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1970 sind diese Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **7.2. Bauliches Konzept**

Nach Abbruch des Gebäudebestands und Verfüllung von Hohlräumen wird das Gelände planiert. Für den Rückbau von baulichen Anlagen im 60-Meter-Bereich von Gewässern ist eine Anlagengenehmigung nach Art 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bzw. § 36 WHG erforderlich. Die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sind zu berücksichtigen. Anschließend werden die notwendigen Erschließungsanlagen erstellt. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten wird das Gebiet bebaut.

Der EDEKA-Markt im Postweg besitzt eine Grundfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Das jetzige Objekt entspricht nicht mehr modernen Standards, Verkaufs- und Lagerflächen sind zu klein, Parkplätze fehlten, die Verkehrsanbindung ist unbefriedigend, Wärmedämmstandards können nicht mehr erfüllt werden. Die EDEKA konnte das Gelände der östlich gelegenen ehemaligen Tankstelle erwerben und hat nun die Möglichkeit, auf dem Gelände nach Abbruch der bestehenden Gebäude einen modernen Markt mit ausreichend Stellplätzen zu errichten und somit den Standort langfristig zu sichern. Mit dem Neubau des Marktes soll eine Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgen. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbraucher- und Selbstbedienungsmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters beträgt höchstens 1.700 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Cafes mit Backshop höchstens 220 m<sup>2</sup>. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche wird nicht nur das bestehende Sortiment erweitert, sondern auch eine bessere Präsentation der Waren erreicht.

Die Zufahrt erfolgt wie bisher über den Postweg, die Lkw-Anlieferung auch über die Ketschendorfer Straße. Nach Norden wird zum Postweg hin eine Fußwegverbindung vorgesehen. Insgesamt werden 113 Stellplätze angelegt, davon zehn mit wasserdurchlässigen Belägen. Im Parkplatzbereich sollen Elektro-Ladesäulen errichtet werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Coburg vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

## 8. Verkehrskonzeption

Von der südöstlichen Wohngebieten der Stadt ist das Planungsgebiet fußläufig gut erreichbar. Der Markt ist ebenfalls an das städtische Radwegenetz angebunden.

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Coburg angebunden. Das Planungsgebiet ist über Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer und fußläufig erreichbarer Entfernung ist der Markt über die Bushaltestelle „Ketschendorf“ in der Ketschendorfer Straße (Stadtbuslinien 1401/1410) sehr gut angebunden.

Die Zufahrt für Pkw erfolgt über den Postweg. Die jetzige Zufahrt wird um rund zehn Meter nach Norden verschoben. Lieferverkehr kann auch über die Ketschendorfer Straße zu- und über den Postweg wieder abfahren.

Tagsüber erfolgen voraussichtlich acht Lkw-Anfahrten mit Lebensmitteln und Getränken sowie eine Lkw-Anlieferung für Cafe und Backshop. Rund zweimal pro Woche werden die Papier- und Restmüllcontainer mittels Container-Lkw gewechselt. Nachts erfolgt kein Lieferverkehr.

Bei einem Schlüssel von 1 Beschäftigtenfahrt pro 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1,2 Kundenfahrten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich für den jetzigen Markt ein Verkehrsaufkommen von rund 1.830 Fahrten pro Tag. Für den neuen Markt werden 2.080 Fahrten prognostiziert, somit eine Erhöhung um rund 250 Fahrten.

## 9. Grün- und Freiflächenkonzept

Auf Punkt 6.6. und Punkt 13.2.2. dieser Begründung wird verwiesen.

Im Rahmen von Bauantragsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird verwiesen.

Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verwenden.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt legt fest, dass in Sondergebieten mindestens 30 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind, wobei Dachbegrünungen angerechnet werden. Der Festlegung der Satzung kann mit der vorliegenden Planung nachgekommen werden.

## **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Für den vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41/19 für das Gebiet „zwischen Postweg, Ketschendorfer Straße und Ketschenbach“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
  - 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):  
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO):  
Es wird gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauNVO ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Verbraucher- und Selbstbedienungsmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs und Waren aller Art sowie ein Cafe mit Backshop. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters beträgt höchstens 1.700 m<sup>2</sup>, die Verkaufs-/Gastrofläche des Cafes mit Backshop höchstens 220 m<sup>2</sup>.
  - 2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB):
    - 2.2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):  
Es wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 3.100 m<sup>2</sup> festgesetzt (GR≤3.100 m<sup>2</sup>). Eine Beeinträchtigung benachbarter Bebauung findet nicht statt, da keine bestehenden Gebäude unmittelbar angrenzen.
    - 2.2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ eine Höhe von 9,90 Metern (GOK≤9.90m, maximal 300 Meter über NN) nicht überschreiten.  
Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes.  
Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.  
Die Höhen ergeben sich aus der technischen Anlagenplanung und determinieren insofern die bauplanungsrechtliche Beurteilung zur Erforderlichkeit der Festsetzung.

2.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB):

2.3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern, seitlichem Grenzabstand und einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 80 Metern festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Hausformen bei offener Bauweise maximal 50 Meter betragen. Der geplante Verbrauchermarkt ist jedoch erheblich länger, daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Es sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO Abstandsflächen von 0,4 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter. Durch diese Festsetzung soll eine verdichtete innerstädtische Bebauung ermöglicht werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die verringerten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Zu benachbartem Gebäudebestand werden ausreichende Abstände eingehalten.

Dies entspricht den Regelungen der Bayerischen Bauordnung für Gebietskategorien abseits von Gewerbe- und Industriegebieten, die auch regelmäßig in festgesetzten Sondergebieten Anwendung findet (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Dabei ist grundsätzlich in der Abwägung berücksichtigt worden, dass sich das Vorhaben zwar gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO in der Art der baulichen Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet, allerdings nicht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Hieraus ergibt sich grundsätzlich keine andersartige Betrachtungs- und Herangehensweise an die Intention, gesunde Belüftungsverhältnisse und einen ausreichenden Tageslichteinfall innerhalb und zwischen den baulichen Anlagen zu ermöglichen. Es findet somit der bauordnungsrechtliche Stand der Technik Anwendung. Grundsätzlich dient die Bemessung der Abstandsflächen vorliegend auch der Umsetzung des planerischen, sich aus § 1a Abs. 2 BauGB ergebenden Ziels einer verdichteten Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Art. 3 BayBO, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle sodann erforderlichen Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken können eingehalten werden.

2.3.2. Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Die Baugrenzen wurden gemäß der vorliegenden Objektplanung festgesetzt, wobei das Baufenster so gewählt wurde, dass geringfügige Verschiebungen der geplanten Gebäude möglich sind. Die Baugrenzen berücksichtigen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, den Leitungsbestand und die Einhaltung von Abstandsflächen.

Stellplätze, Boxen für Einkaufswagen sowie E-Ladesäulen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Im Bereich des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ ist pro fünf Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 250-300 cm) zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Für alle Baumpflanzungen sind die Standorte mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Substrat/Wurzelraum herzustellen. Im Bereich von Pflasterflächen ist der Wurzelraum mit verdichtungsfähigem Substrat zu bauen.

Gemäß den Planeintragungen ist der gekennzeichnete Gehölzbestand zu erhalten, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Ein fachgerechter Rückschnitt ist gemäß Baumschutzverordnung nur nach Antrag beim Grünflächenamt zulässig.

- Für Bepflanzungen ist die Pflanzliste in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzuwenden.
- 2.5. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB):  
Im Bereich der ehemaligen Tankstelle befinden sich Altlastenflächen. Entsprechende Altlastenuntersuchungen liegen mit den Berichten zur Historischen Erkundung (Bericht Piewak & Partner GmbH vom 30. September 2013), zur Orientierenden Untersuchung (Bericht ghb vom 19. Juni 2015) und zur Detailuntersuchung (Bericht ghb vom 31. März 2016) vor. Anhand der Auswertung der vorhandenen Berichte wird eine Defizitanalyse erstellt. Sollte sich ergeben, dass hieraus weitere Untersuchungen durchzuführen sind, ist mit der Bohranzeige ein entsprechendes Untersuchungskonzept vorzulegen. Aufbauend auf den dann vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen wird ein Sanierungsplan erstellt.  
Im Zuge der Beräumung des Geländes anfallende Altlasten und Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Die Arbeiten sind durch einen Betrieb mit besonderer Fachkunde durchzuführen. Die erforderlichen Zulassungen, Mitteilungen und Arbeitsplanungen, als auch die Nachweise über den ordnungsgemäßen Transport sowie die Ablagerung der Abfälle sind über diesen Betrieb nachzuweisen.

Zudem wurden nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 BayBO festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu minimieren, die städtebauliche Qualität sicherzustellen und darüber hinaus auch der Minimierung von Auswirkungen auf weitere zu berücksichtigende Schutzgüter durch die Planung. Sie sind demnach jeweils für sich aus den voranstehenden Ausführungen heraus begründet.

- 3.1. Dächer:  
Zugelassen sind Flachdächer (FD). Die Dachneigung darf maximal 5° ( $\leq 5^\circ$ ) betragen.  
Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante.  
Dächer, mit Ausnahme untergeordneter Dachflächen, sind zu begrünen oder mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu versehen.  
Bei der Verwendung von Metalldächern ist insbesondere bei den Materialien Zink, Blei- und Kupfer auf geeignete Beschichtungen zu achten. Andernfalls könnten über die Zeit Schwermetall-Ionen gelöst werden und in das Grundwasser oder in Oberflächengewässer gelangen.
- 3.2. Fassadengestaltung:  
Fensterlose Fassadenabschnitte sind mit einer Fassadenbegrünung von mindestens 30 % der Fläche zu versehen. Verglaste Fassadenbereiche sind davon ausgenommen.
- 3.3. Einfriedungen:  
Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen mindestens 50 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.  
Dies entspricht dem bauordnungsrechtlichen Stand der Technik bezüglich der städtebaulichen Unbedenklichkeit (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung straßenrechtlicher Belange.
- 3.4. Bodenversiegelung:  
Fahrzeugstellplätze und Fußwege sind als Pflasterflächen auszuführen, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Fahrgassen dürfen auch asphaltiert werden.  
Um die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

3.5. Durchführungsvertrag:

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Coburg verpflichtet. Dies dient der Einhaltung zwingender Vorgaben nach dem § 12 BauGB.

3.6. Energieeinsparung:

Bei der Bauausführung ist bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen zu achten. Möglichkeiten werden im integrierten Stadtclimakonzeptes (ISKK) der Stadt Coburg aufgezeigt.

3.7. Entwässerung:

Drainagen und Quellwasser dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

3.8. Blendwirkung

Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Verkehr auf öffentlichen Straßen weder verkehrgefährdet abgelenkt noch geblendet oder getäuscht werden kann. Bei befahrenen Flächen ist im Bedarfsfall ein Blendschutz vorzusehen. Gegebenenfalls sind entsprechende Gutachten vorzulegen.

Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen darf nicht zu unzulässigen Raumauflhellungen und Blendungen an den nächsten Immissionsorten führen. Die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) sind zu beachten.

Die Festsetzung ist zwingend zur Berücksichtigung strassenrechtlicher Belange.

3.9. unbebaute Flächen von Baugrundstücken

Die unbebauten und unbefestigten Flächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Gartenflächen mit Stauden- oder Buschgruppen oder Bäumen zu gestalten. Bei allen Pflanzungen sind heimische Blumen, Stauden, Büsche und Laub- oder Obstbäume zu verwenden; die Pflanzliste in dieser Begründung ist anzuwenden. Darüber hinaus sind weitere standortgerechte und orts- und landschaftstypische Arten zulässig.

## **11. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **11.1. Entwässerung**

Das Planungsgebiet ist an die Entwässerungsanlagen der Stadt Coburg angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wird in die Entwässerungseinrichtungen eingeleitet. Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Stadt Coburg.

Niederschlagswasser wird bevorzugt ortsnah versickert.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle befinden sich Altlastenflächen, die einer Versickerung in diesen Teilbereichen möglicherweise entgegenstehen. Entsprechende Altlastenuntersuchungen liegen mit den Berichten zur Historischen Erkundung (Bericht Piewak & Partner GmbH vom 30. September 2013), zur Orientierenden Untersuchung (Bericht ghb vom 19. Juni 2015) und zur Detailuntersuchung (Bericht ghb vom 31. März 2016) vor. Anhand der Auswertung der vorhandenen Berichte wird eine Defizitanalyse erstellt. Sollte sich ergeben, dass hieraus weitere Untersuchungen durchzuführen sind, ist mit der Bohranzeige ein entsprechendes Untersuchungskonzept vorzulegen. Aufbauend auf den dann vorliegenden Unterlagen und Erkenntnissen wird ein Sanierungsplan erstellt.

Das auf der Fläche anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und gedrosselt in den Ketschenbach eingeleitet. Vor der Einleitung wird das Wasser gemäß den gültigen technischen Vorschriften behandelt. Die hydraulischen und stofflichen Vorgaben der Speichergröße und der Reinigungsanlage wird in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren festgelegt. Für die Anlage wird eine Fläche im Südwesten des Grundstücks vorgesehen.

Das Verkehrsflächenwasser wird, unabhängig vom rechnerischen Ergebnis der stofflichen Betrachtung, über eine Filteranlage gereinigt. Reine Sedimentationsanlagen sind, sofern erforderlich, nur für Dachflächenwasser zulässig.

Nach ersten Einschätzungen kann für die Fläche immer der „natürliche Abfluss“ eingeleitet werden. Angesetzt wurde dieser Wert auf 20 Liter pro Sekunde. Ausgehend von der Fläche und den Versiegelungsgraden ist von einem notwendigen Speichervolumen von 150 m<sup>3</sup> auszugehen. Für dieses Speichervolumen wird eine Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> benötigt, in der oberflächennah (da der Höhenunterschied zum Ketschenbach eher gering ist) Rigolenelemente eingebaut werden.

Es wird darauf verwiesen, dass für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten sind. Sollten befestigte Flächen über 1.000 m<sup>2</sup> entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens zu beantragen. Vor allem bei dem in der Regel stärker belasteten Niederschlagswasser von Einzelhandelsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen.

Grundsätzlich wird aus wasserrechtlicher Sicht empfohlen, möglichst auf eine geringe Flächenversiegelung zu achten. Das wäre etwa durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässigen Materialien, die eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen, möglich. Sofern betriebsbedingt möglich, sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden.

Über den Einbau von Zisternen wird die Stadt Coburg nach Prüfung der Entwässerungsplanung im Einzelfall gemäß der städtischen Entwässerungssatzung entscheiden.

Vorsorglich wird auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen, die beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten ist. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.

## 11.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

Trinkwasserversorgung und Löschwasserbedarf können aus dem öffentlichen Netz gedeckt werden. Zuständig für die öffentliche Wasserversorgung ist die SÜC GmbH Coburg.

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23. Juli 1971 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), Arbeitsblätter W 313, W 331 und W 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 Meter Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mindestens drei Meter von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 65 cm von Gehsteigkanten entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Das Planungsgebiet ist an das Stromnetz der SÜC GmbH Coburg angeschlossen. Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzulegen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz der SÜC GmbH ist möglich.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist vorhanden.

### **11.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Coburg - CEB.

### **12. Kosten und Finanzierung**

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch den Investor. Detailregelungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages getroffen.

### **13. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

#### **13.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Bei den nächstgelegenen Baudenkmälern handelt es sich um das Anwesen Ketschendorfer Straße 71, ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach, 1831, Fachwerkobergeschoß 1847 verschiefer. Das Gebäude befindet sich rund 20 Meter östlich des Planungsgebiets.

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Im Denkmalschutzgesetz finden sich dazu folgende Aussagen:

Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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

#### **13.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **13.2.1. Immissionsschutz**

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die erforderlichen Lärmschutzwände sind in den Planunterlagen festgesetzt.

##### **13.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

Nach § 13a BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Entlang des Ketschenbaches liegen zwei Biotope zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Biotoptyp CO-1082-3, Kleine Grünanlage und Bäume südwestlich Klinikum, Baumgruppe aus je einer Esche, Schwarzerle und Hybridpappel, Stammdurchmesser 0,7-1,4 Meter, Versiegelungsgrad 10-50%.

Biotope CO-1082-4, Kleine Grünanlage und Bäume südwestlich Klinikum, Kleine Grünanlage an der Ketschendorfer Straße mit fünf Rosskastanien (40-60 cm), einer Esche (60 cm) mehreren Linden und anderen Bäumen mit Stammdurchmesser zwischen 30 und 40 cm. Randlich Sträucher, in der Mitte Wiese und Spielplatz.

Die am Ketschenbach liegenden, kartierten Biotope mit dem markanten Baumbestand sowie der nach BSchVO geschützte Baumbestand am Ketschenbach sind zu erhalten. Hierzu ist eine Schutzzone von mindestens fünf Metern Breite ab Stammmitte anzugeben. Diese Schutzzone ist dauerhaft naturnah zu begrünen und freizuhalten von jeglichen Bauten, Flächenbefestigungen sowie Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen (Schutzaun gemäß Merkblatt des Grünflächenamtes Coburg „Baumschutz auf Baustellen“).

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist relativ hoch, um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen zu erreichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Coburg vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

### **13.2.3. Luftreinhaltung**

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

### **14. Anlagen**

Keine.

## **15. Umweltbericht**

### **15.1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben**

Die überplante Fläche hat eine Größe von rund 9.300 m<sup>2</sup>. Es erfolgt keine relevante zusätzliche Flächenversiegelung.

### **15.2. Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich**

#### **15.2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile**

Die überplanten Bereiche werden derzeit gewerblich genutzt; sie sind über öffentliche Straßen an das Verkehrsnetz der Stadt Coburg angebunden.

#### **15.2.2. Beschreibung der künftigen Einwohnersituation**

Das Gebiet wird als Sondergebiet „Einzelhandel“ mit zugehörigen Flächen für die Eingrünung ausgewiesen. Der Standort kann als städtebaulich integriert angesehen werden, der Bereich ist von gewerblichen Bauflächen und von Wohnbebauung umgeben.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt in den letzten drei Jahren ist der dauerhafte Erhalt eines Verbrauchermarktes mit einer attraktiven Präsentation der Waren für die Grundversorgung der Bevölkerung unerlässlich.

### **15.3. Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen**

Nach § 13a BauGB ist eine Ausgleichsflächenregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht anzuwenden.

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ist relativ hoch, um eine optimale Ausnutzung der innerstädtischen Flächen zu erreichen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Coburg vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der Brutzeit und damit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.

Zur Vermeidung oder Minderung weiterer Umweltbelastungen wurden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:  
Es erfolgt keine relevante zusätzliche Flächenversiegelung.

- Verkehrliche Maßnahmen:

Von der südöstlichen Wohngebieten der Stadt ist das Planungsgebiet fußläufig gut erreichbar. Der Markt ist ebenfalls an das städtische Radwegenetz angebunden.

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Coburg angebunden. Das Planungsgebiet ist über Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer und fußläufig erreichbarer Entfernung ist der Markt über die Bushaltestelle „Ketschendorf“ in der Ketschendorfer Straße (Stadtbuslinien 1401/1410) sehr gut angebunden. Die Zufahrt für Pkw erfolgt über den Postweg. Die jetzige Zufahrt wird um rund zehn Meter nach Norden verschoben. Lieferverkehr kann auch über die Ketschendorfer Straße zu- und über den Postweg wieder abfahren.

Tagsüber erfolgen voraussichtlich acht Lkw-Anfahrten mit Lebensmitteln und Getränken sowie eine Lkw-Anlieferung für Cafe und Backshop. Rund zweimal pro Woche werden die Papier- und Restmüllcontainer mittels Container-Lkw gewechselt. Nachts erfolgt kein Lieferverkehr.

Bei einem Schlüssel von 1 Beschäftigtenfahrt pro 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 1,2 Kundenfahrten pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich für den jetzigen Markt ein Verkehrsaufkommen von rund 1.830 Fahrten pro Tag. Für den neuen Markt werden 2.080 Fahrten prognostiziert, somit eine Erhöhung um rund 250 Fahrten.

- Schallschutzmaßnahmen:

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die erforderlichen Lärmschutzwände sind in den Planunterlagen festgesetzt.

#### **15.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Auswirkungen**

Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

#### **15.5. Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Es handelt sich um die Erneuerung eines bestehenden Marktes am selben Standort. Andere Lösungsmöglichkeiten wurden daher nicht untersucht.

#### **15.6. Zusätzliche Angaben**

##### **15.6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Im August und September 2024 fanden jeweils Ortstermine statt, bei denen das Gelände begutachtet wurde. Auf dieser Grundlage wurden Vorentwürfe erstellt und mit dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung diskutiert. Der abgestimmte Vorentwurf wurde schließlich dem Senat für Stadt- und Verkehrsplanung sowie Bauwesen vorgestellt und anschließend in die öffentliche Auslegung gegeben.

##### **15.6.2. Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen**

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich der Fachbereich „Abfallwirtschaft“ bei der Stadt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, da nicht mit Stoffen umgangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Jedoch können Leckagen auf Grund von Unfällen oder Unachtsamkeiten in der Bauphase nicht ausgeschlossen werden, bei denen trotz aller sofort eingeleiteten Gegenmaßnahmen z.B. Motoröle oder Kraftstoffe in den Untergrund gelangen. Das Gelände wird in seiner Höhenlage nicht verändert.

#### **15.6.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Keine.

#### **15.6.4. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Durch die Maßnahme entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **15.7. Zusammenfassung**

Die vorstehenden Ausführungen belegen, die Bauleitplanung

- ist nach der Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig. In nachfolgendem Umweltprüfungsverfahren erfolgt eine detaillierte Darstellung.
- bedarf entsprechend der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung.
- erfordert gemäß der Anlage 1 zum UVPG eine standortbezogene Vorprüfung.
- löst weder eine UVP-Pflicht noch eine Vorprüfungspflicht aus, da nachteilige Umweltauswirkungen in erheblichem Umfang auf Grund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind. Wie den Angaben dieses Umweltberichtes entnommen werden kann, ist eine Betroffenheit aus folgenden Überlegungen nicht gegeben:

#### Schutzgut Mensch/Siedlung:

Durch die geplante Maßnahme werden keine Freiflächen entzogen, die von nennenswerter Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Durch die geplante Maßnahme entsteht kein Lärm, der für die im Umkreis lebende Bevölkerung eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Gesundheit darstellt.

In dieser Begründung wird auch ausgeführt, dass durch die geplante Maßnahme Lärm- und Staubemissionen in erster Linie während der Bauphase entstehen. Visuelle Störungen treten nicht auf. Das subjektive Naturerlebnis kann durch die Maßnahme kaum beeinträchtigt werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im Planungsgebiet oder im Umfeld sind keine Vorkommen streng geschützter Arten, nach FFH oder Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten bekannt. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher zunächst abgesehen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete. Am Ketschenbach befindet sich das Biotop CO-1082, Baumgruppe. Die biotopkartierte Flächen werden im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen so weit als möglich erhalten.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Trennungsfunktion.

Es wird empfohlen, bei der Beleuchtung Kaltstrahler einzusetzen, um nachtaktive Insekten zu schonen.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß den Planeintragungen und den textlichen Festsetzungen standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Schutzgut Boden:

Durch die Maßnahme erfolgt keine relevante zusätzliche Flächenversiegelung.

Die Flächen sind bereits überwiegend versiegelt, das Schutzgut Boden wird somit nicht beeinträchtigt.

Eine Veränderung des Reliefs erfolgt nicht.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzonen. Der lokale Grundwasserspiegel wird durch das geplante Vorhaben nicht aufgeschlossen. Die Fähigkeit eines Bodens Wasser zu speichern, hängt im Wesentlichen von seinem Tongehalt ab; je höher der Tongehalt im Boden, desto größer sein Vermögen, Wasser zu speichern bzw. desto geringer seine Wasserdurchlässigkeit. Eine Veränderung der Grundwasserströme wird nicht hervorgerufen. Auswirkungen auf die Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten.

Sollte bei extremen Niederschlagsereignissen Oberflächenwasser aus höherliegenden Gebieten austreten, so fließt es breitflächig ins Gebiet. Teiche oder andere stehende Gewässer werden von der Maßnahme nicht beeinträchtigt. Schadstoffeintrag durch Kraft- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel durch Unfälle oder Unachtsamkeiten während der Bauzeit kann, trotz eingeleiteter Gegenmaßnahmen, nicht völlig ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer.

Unmittelbar südlich des Gebiets verläuft der Ketschenbach, der im Bereich Uferstraße/Wassergasse verrohrt in die Itz mündet. Das Planungsgebiet liegt teilweise im 60-Meter-Bereich des Ketschenbaches, einem Gewässer 3. Ordnung. Für Bebauung innerhalb der 60-Meter-Bereiche wird die Anlagengenehmigung im Rahmen der späteren Baugenehmigung erteilt. Wasserrechtliche Anlagengenehmigungen für Leitungsverlegungen im 60-Meter-Bereich sind durch die Leitungsträger gesondert einzuholen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es liegt allerdings flächig im wassersensiblen Bereich von Itz und Ketschenbach, der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

Schutzbau Klima/Luft:

Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen nicht zu rechnen.

Einem Satellitenbild der Region kann entnommen werden, dass der Bereich um Coburg keinen klimatischen Ausgleichsraum darstellt. Große, zusammenhängende Waldflächen liegen relativ weit vom Standort entfernt. Das Planungsgebiet selbst und sein unmittelbares Umfeld sind städtisch geprägt.

Schutzbau Landschaft:

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden auf Grund des relativ geringen Umfangs des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar. Bodenveränderungen finden nicht statt. Eine Änderung der Vegetation tritt nicht ein.

Die Fläche weist keine Fernwirkung auf.

Damit sich das Baugebiet einfügt, sind ungebrochene und leuchtende Farben zu vermeiden und Reflexionsmöglichkeiten zu reduzieren.

Schutzbau Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich kein geschützter Gebäudebestand und keine bekannten Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt, weil das Gebiet von bestehender Bebauung umgeben ist. Eine Veränderung der Landnutzungsformen findet nicht statt. Eine Veränderung der Kulturlandschaft tritt nicht ein. Bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Wegebeziehungen bleiben erhalten.

### **15. Entwurfsverfasser**

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60



Diplom-Geograph Norbert Köhler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 4. Juni 2025  
Aufgestellt: Kronach, im Juni 2025