

Bauleitplanung

**Zusammenfassende Erklärung
der Stadt Neustadt b.Coburg
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch
zur Aufstellung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
“Ansiedlung eines LIDL Lebensmittelmarktes
im Bereich der Flur-Nummern 1011/3, 1011/4, 1017, 1017/1,
1018 und 1024 der Gemarkung Neustadt b. Coburg“**



1. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b.Coburg beschloss in seiner Sitzung am 23. Februar 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Beschluss wurde am 22. Februar 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. Februar 2016 am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 1. März bis 1. April 2016. Der Planentwurf wurde am 18. April 2016 durch den Stadtrat gebilligt.

Die öffentliche Auslegung im Rathaus wurde am 23. April 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Sie dauerte vom 2. Mai bis 3. Juni 2016. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. April 2016 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die Anregungen und Stellungnahmen wurden am 18. Juli 2016 durch den Stadtrat behandelt. Das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen wurde den Beteiligten durch Anschreiben vom 16. März 2017 mitgeteilt. Der Stadtrat der Stadt Neustadt b.Coburg hat den Bebauungsplan am 18. Juli 2016 als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; dies gilt auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

In Neustadt soll in städtebaulich integrierter Lage ein Lebensmittelmarkt entstehen. Dazu ist die Ausweisung eines Sondergebiets „großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Derzeit befindet sich im westlichen Bereich des Geländes eine Spedition, der östliche Bereich wird extensiv genutzt (Pferdekoppel).

Das Einzelhandelsgutachten, verfasst von der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, wurde entsprechend fortgeschrieben.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gingen seitens der Bürger keine Anregungen ein.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange teilten die Stadtwerke Neustadt GmbH mit, dass die Erschließung grundsätzlich gesichert ist, sie jedoch noch detaillierte Leistungsangaben benötigen; dies wurde dem Vorhabensträger weitergeleitet. Von der Feuerwehr Neustadt wurden die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes genannt; der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt und es wurde darauf hingewiesen, dass die Forderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen sind. Ebenfalls zu Fragen des Brandschutzes nahm die Regierung von Oberfranken, Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz, Stellung; diesbezüglich wurde ebenso der vorhabenbezogene Bebauungsplan ergänzt sowie ein gemeinsamer Termin zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung anberaumt. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach äußerte sich zur Wasserversorgung und zur Erlaubnispflicht; die Hinweise wurden berücksichtigt und dem Vorhabensträger übermittelt. Hinsichtlich Gewässerschutz wurde darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Neustadt befindet sowie auf die einschlägigen Vorschriften verwiesen; die Hinweise wurden berücksichtigt und dem Vorhabensträger übermittelt. Zu Oberflächengewässer und Lage im Überschwemmungsgebiet der Röden informierte das Wasserwirtschaftsamt darüber, dass es im wasserrechtlichen Verfahren eingebunden war und verwies auf den wasserrechtlichen Bescheid vom 4. Februar 2016, geändert mit Bescheid vom 24. Februar 2016; die Auflagen des besagten Bescheids werden eingehalten, die übrigen Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Altlasten im Planungsgebiet sind dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt, es wurde aber darauf hingewiesen, dass Geländeauffüllungen im Überschwemmungsbereich nur mit unbedenklichem Material ausgeführt werden dürfen; dies wurde dem Vorhabensträger mitgeteilt, die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt. Vom Seniorenbeauftragten der Stadt Neustadt b.Coburg wurde gefordert, dass der zukünftige Einzelhandelsmarkt und sein Umfeld barrierefrei und seniorengerecht zu gestalten sind, eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr wäre wünschenswert; dieser Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dem Vorhabenträger ist an einer barrierefreien und seniorengerechten Gestaltung sehr gelegen; die Anregung zur Anbindung des Einkaufsmarktes an den öffentlichen Verkehr wurde an die zuständige Verkehrsbehörde weitergeleitet.

Seitens der Referate des Landratsamtes Coburg äußerte das Amt für Gesundheit keine Einwände. Zur Abwasserbeseitigung wurde auf die einschlägigen Vorschriften verwiesen; die Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen und dem Vorhabenträger übermittelt. Bezüglich Hochwasserschutz teilte das Landratsamt mit, dass das Vorhaben im Überschwemmungsgebiet mit Bescheid des Landratsamtes vom 4. Februar 2016, geändert mit Bescheid vom 24. Februar 2016 zugelassen wurde; die Auflagen des besagten Bescheids werden eingehalten, die übrigen Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Auf fehlende Flächen für den Retentionsraumausgleich wurde vom Referat "Naturschutz" hingewiesen; dies konnte zwischenzeitlich bei einem gemeinsamen Gesprächstermin geklärt werden, die Planungen wurden entsprechend überarbeitet. Insgesamt entsteht durch das Vorhaben ein Retentionsraumverlust von ca. 2.079 m³. Der Retentionsraumverlust kann teilweise innerhalb des Planungsgebietes durch Geländeabtrag ausgeglichen werden. Der übrige Retentionsraum wird durch Abgrabungen oberhalb des Planungsgebietes im Tal der Röden geschaffen (Flurnummer 1189 und 1190, Gemarkung Neustadt b. Coburg). Der Retentionsraum umfasst insgesamt eine Größe von 2.301 m².

Von den Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach Abstimmung mit den Fachstellen wurden die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung überarbeitet. Seitens der Bürger gingen Anregungen ein von Familie Töpfer, Neustadt b. Coburg, die eine sichere Zugänglichkeit des Einkaufsmarktes auch für Fahrradfahrer von der Lindenstraße aus kommend fordert; die Anregungen wurden an die zuständige Verkehrsbehörde weitergeleitet; der Verkehrssenat wird sich mit dem Thema befassen und in dem Zusammenhang auch die Installation einer Lichtsignalanlage untersuchen. Weiterhin äußerte Familie Töpfer Befürchtungen, dass durch die Bebauung das Kellergeschoss des ASB überschwemmt werden könnte; diesbezüglich wurde auf die Berechnungen des Ingenieurbüros Köhler, Bad Steben, verwiesen, die belegen, dass sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Hochwasserabflusses für die umliegende Bebauung ergibt. Herr Werner Töpfer regte an in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass eine Anlieferung in der Nachtzeit nicht zulässig ist; der Anregung wurde nachgekommen.

Seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange äußerte sich die Regierung von Oberfranken zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes, hier besonders zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz im Zuge des Bauantragsverfahrens; vom Stadtbrandinspektor der Stadt Neustadt wurde dazu versichert, dass die Löschwasserversorgung gesichert und eine ganzjährige Löschwasserentnahme aus der Röden möglich ist; im Zuge der Baugenehmigung wird das Baureferat die notwendigen Brandschutzmaßnahmen festlegen. Vom Landratsamt Coburg, Wasserrecht, wurde bemängelt, dass in den Planunterlagen zwei unterschiedliche Höhensysteme angegeben werden; die Angaben wurden vereinheitlicht. Zur barrierefreien Gestaltung des Marktes äußerte sich die Behindertenbeauftragte der Stadt Neustadt, insbesondere zu Straßenbelägen und Markierungen; die Anregungen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen, im Rahmen des Bauantrags ist eine entsprechende Gestaltungskonzeption vorzulegen. Das Wasserwirtschaftsamt Kronach bezieht sich auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung: Die Hinweise zur Wasserversorgung und zur Erlaubnispflicht wurden berücksichtigt und dem Vorhabenträger übermittelt. Hinsichtlich Gewässerschutz wurde darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet innerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Neustadt befindet sowie auf die einschlägigen Vorschriften verwiesen; die Hinweise wurden berücksichtigt und dem Vorhabenträger übermittelt. Zu Oberflächengewässer und Lage im Überschwemmungsgebiet der Röden informierte das Wasserwirtschaftsamt darüber, dass es im wasserrechtlichen Verfahren eingebunden war und verwies auf den wasserrechtlichen Bescheid vom 4. Februar 2016, geändert mit Bescheid vom 24. Februar 2016; die Auflagen des besagten Bescheids werden eingehalten, die übrigen Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Altlasten im Planungsgebiet sind dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt, es wurde aber darauf hingewiesen, dass Geländeauffüllungen im Überschwemmungsbereich nur mit unbedenklichem Material ausgeführt werden dürfen; dies wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt, die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt. Vom Seniorenbeauftragten der Stadt Neustadt b. Coburg wurde gefordert, dass der

Einzelhandelsmarkt und sein Umfeld barrierefrei und seniorengerecht zu gestalten ist, eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr wäre wünschenswert; dieser Hinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dem Vorhabenträger ist an einer barrierefreien und seniorengerechten Gestaltung sehr gelegen; die Anregung zur Anbindung des Marktes an den öffentlichen Verkehr wurde an die zuständige Verkehrsbehörde weiter geleitet, im Rahmen des Bauantrags ist eine entsprechende Gestaltungskonzeption vorzulegen.

Von den Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl im Umweltbericht, als auch im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen untersucht. Dabei konnte festgestellt werden, dass keine relevante Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegt, bzw. Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Neustadt b. Coburg, den 09.08.2017

Schirmer
Architektin
Dipl.-Ing.(FH)