

**Stadt Neustadt b. Coburg**



**1. Qualifiziertes Änderungsverfahren  
des Bebauungsplans „Am Moos II. Teil“**

**Teil: Zusammenfassende Erklärung**

## Zusammenfassende Erklärung

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

### Durchführung des Bauleitplanverfahrens

#### 1. Kurzdarstellung des Planungssachverhaltes

Die Regierung von Oberfranken hat die Betriebsverlagerung der Firma Dressel und Höfner sowie den Grunderwerb, Abriss und die Neuordnung des bisherigen Betriebsgeländes mit Städtebaufördermitteln gefördert. Eine der Auflagen war die Verpflichtung der Stadt, ihren rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Moos, II. Teil“ so umzuplanen, dass das ehemalige Gelände Dressel und Höfner einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt hat daraufhin beschlossen, den Beschluss vom 07.04.2003 aufzuheben und den Aufstellungsbeschluss für das 1. Qualifizierte Planänderungsverfahren in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2015 neu zu fassen. Im Zuge des Verfahrens sollen für den Bereich des neu aufzuplanenden Areals mit den FINrn. 1613, 1613/5, 1613/6 und 1642/83 die Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Moos, II. Teil“ aufgehoben werden. Die bereits bebaute Bebauungsplanfläche bleibt hiervon unberührt. Die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Gesamtgröße der Planänderung umfasst eine Geltungsbereichsgröße von 3.210 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Oberfränkische Baugenossenschaft eG plant zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 barrierearmen Mietwohnungen. Es werden 1-Zimmer-, 2-Zimmer-, 3-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen angeboten. Regenerative Energien sollen verwendet werden, voraussichtlich eine Pelletheizung, sowohl für die geplante Neuerrichtung als auch für den Bestand der Oberfränkischen Baugenossenschaft eG in der Schillerstraße 12 bis 18. Beide Häuser werden jeweils mit einer Aufzugsanlage ausgestattet.

#### 2. Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Qualifizierte Bebauungsplanänderung „Am Moos II. Teil“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Beschluss wurde am 14.09.2016 ortsüblich (Ratstafeln/Internet) bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind im Aktenordner unter Ziffer 7 abgeheftet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 22.09.2016 bis zum 24.10.2016.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2016 die 1. Qualifizierte Bebauungsplanänderung „Am Moos II. Teil“, in der Fassung vom 11.05.2016 einschließlich Begründung in der Fassung vom 08.09.2016 und dem Umweltbericht in der Fassung vom 08.09.2016 gebilligt. Der Bebauungsplanentwurf sollte entsprechend dem Entwurf der Kommunalbetriebe Neustadt GmbH (KBN) überarbeitet werden. In der Zwischenzeit hat sich allerdings die Möglichkeit ergeben, die innerstädtische Brachfläche im Bereich der „Feldstraße“ für eine derartige Bebauung zu nutzen. Insofern wurde der Oberfränkischen Baugenossenschaft die Möglichkeit eröffnet, im Anschluss an ihren vorhandenen Baubestand zwei weitere Neubauten zu errichten. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend vom Baureferat überarbeitet, so dass ein derartiges Bauvorhaben umgesetzt werden kann.

Insofern fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.06.2019 folgenden Beschluss: „Der Billigungsbeschluss vom 19.12.2016 für das 1. Qualifizierende Bebauungsplanverfahren „Am Moos II. Teil“ ist aufzuheben und wie folgt neu zu fassen: Die 1. Qualifizierte Bebauungsplanänderung „Am Moos II Teil“ wird in der Fassung vom 11.05.2016 einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht in der Fassung vom 08.09.2016 entsprechend der Abwägung (siehe beiliegende Unterlagen) gebilligt. In der Zwischenzeit wurde der Bebauungsplanentwurf vom Baureferat, unter Berücksichtigung der Würdigung sowie auf der Grundlage des Entwurfes des zukünftigen Investors, überarbeitet. Der Stadtrat billigt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 19.06.2019.“

Die öffentliche Auslegung wurde am 09.08.2019 ortsüblich (Ratstafeln/Internet) bekannt gemacht. Sie dauerte vom 19.08.2019 bis 20.09.2019. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.08.2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Aktenordner unter Ziffer 12 abgeheftet.

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden am 18.11.2019 gemäß § 1 Absatz 7 BauGB durch den Stadtrat behandelt. Das Ergebnis der Prüfung (Abwägung und Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen) wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB den beteiligten Personen und Stellen durch Anschreiben vom 17.01.2020 mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt b. Coburg hat am 18.11.2019 für die 1. Qualifizierte Bebauungsplanänderung „Am Moss II. Teil“ den Satzungsbeschluss gefasst.

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung: Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

- Durch die Feuerwehr Neustadt und die Regierung von Oberfranken (Brandschutz) wurde gefordert, dass die öffentlichen Verkehrsflächen ungehindert mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können (Achslast 11,5 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von 18 t). Die neue Erschließungsstraße wird als Privatweg ausgewiesen. Der Investor wird die Vorgaben beim Bau der Erschließung berücksichtigen. Die Fahrbahnbreiten und Krümmungsradien sind entsprechend der „Musterrichtlinien für die Feuerwehr“ auszubilden. Die Anforderungen der Feuerwehr sind Bestandteil des Bebauungsplans. Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Neustadt GmbH sichergestellt. Die Überprüfung der Löschwasserversorgung im überplanten Gebiet „Am Moos II. Teil“ ergab eine mögliche Löschwasserkapazität von 192 m³/h. Dies wird seitens der Feuerwehr als ausreichend erachtet.

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien befinden. Zum Zweck der Abstimmung und Koordinierung der Baumaßnahme wird sich die Oberfränkische Baugenossenschaft eG mit der Telekom in Verbindung setzen.
- Das WWA Kronach wird darüber informiert, dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sichergestellt ist. Das WWA teilt mit, dass keine Wasserschutzgebiete berührt sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für erlaubnispflichtige Einleitungen eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Sollte die Einleitung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei durchgeführt werden, wird der Investor eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen. Der Änderungsbereich berührt keine Oberflächengewässer oder wasserbaulichen Vorhaben des WWA Kronach. Zum Thema Altlasten, Deponie und Bodenschutz erbrachte die vom WWA vorgenommene Recherche keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten“ und den „Umgang mit Bodenmaterial“ wird hingewiesen. Die Stadt Neustadt hat die Abbruchmaßnahmen der ehemaligen Firma Dressel den Vorschriften entsprechend vorgenommen. Der Rückbau wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Coburg durchgeführt. Altablagerungen bzw. Altlasten waren nach Abschluss der Maßnahme nicht mehr ersichtlich. Sollten bei den zukünftigen Bauarbeiten wider Erwarten Altablagerungen bzw. Altlasten zu Tage treten, werden selbstverständlich die zuständigen Fachbehörden beteiligt.
- Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bringt vor, dass die Koordinaten der Grenzpunkte nicht unbedingt der heute gewohnten Zentimeter-Genauigkeit entsprechen. Eine Grenzfeststellung vor Beginn der Bauarbeiten wird empfohlen. Der Hinweis wird an die Oberfränkische Baugenossenschaft zur Berücksichtigung weitergeleitet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Gebäudebestand in der Plangrundlage nicht vollständig eingetragen sein kann. Für die Planung sowie für die Umsetzung der Baumaßnahme ist die außerhalb des Plangebietes befindliche Bebauung irrelevant, da nur das unbebaute Areal im Änderungsgebiet des Bebauungsplanes neu bebaut werden soll. Ferner wird aufgezeigt, dass es wichtig ist Straßennamen und Hausnummern frühzeitig zu wissen. Die Straßennamen sind bereits bekannt „Eisfelder Straße“ und „Schillerstraße“. Die beiden zukünftigen Anwesen erhalten die Adresse: Schillerstraße 20 und Schillerstraße 22. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Erschließung mit Breitbandanschüssen ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt. Das ADBV empfiehlt dringend im Bebauungsplan entsprechende verbindliche Festsetzungen mit aufzunehmen. Die Versorgungsträger sind am Verfahren beteiligt. Für die Verlegung von Leerrohren ist der jeweilige Träger verantwortlich. Eine Abstimmung hierzu muss mit dem zuständigen Eigentümer die Oberfränkische Baugenossenschaft eG erfolgen. § 77i Abs. 7 TKG wird insofern Rechnung getragen. Der Hinweis zum Copyright-Vermerk wurde als redaktionelle Ergänzung vermerkt. Abschließend wird erwähnt, dass Bauleitpläne während des Aufstellungsverfahrens auf einen Server der Gemeinde digital veröffentlicht ein müssen. Um den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden, arbeitet die Stadt Neustadt hier schon seit geraumer Zeit mit dem ADBV zusammen. Dem Amt werden alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung gestellt.
- Der Seniorenbeauftragte der Stadt Neustadt weist darauf hin, dass Senioren- und behindertengerechte Verkehrswege zwingend umzusetzen sind. Die privaten Zuwegungen sowie die Hauseingänge werden barrierefrei gestaltet sein. Weiterhin wird darum gebeten, ausreichende Rast- und Pausiermöglichkeiten (Bänke, Sitzgelegenheiten) vorzusehen. Die Oberfränkische Baugenossenschaft eG wird den Hinweis berücksichtigen.



- Die Behindertenbeauftragte weist darauf hin, dass die zukünftigen Wohnungen so weit wie möglich barrierefrei sein sollen. Die Oberfränkische Baugenossenschaft eG wird alle Wohnungen barrierefrei gestalten. Weiterhin sind alle Wohnungen über eine Aufzugsanlage erreichbar. Ferner wird die Barrierefreiheit der Außenanlagen und die ausreichende Anzahl an Behindertenparkplätzen angesprochen. Die Hauseingänge werden stufenlos zugänglich und die Fußwege innerhalb der Wohnanlagen 1,50 m breit und barrierefrei gestaltet sein. Insofern wird der Anregung nachgekommen, allerdings sind derzeit keine Behindertenstellplätze geplant.
- Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

#### 4. **Beurteilung der Umweltbelange:**

Für die 1. Qualifizierte Bebauungsplanänderung „Am Moos II. Teil“ ist ein Umweltbericht erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach dem BauGB § 1 Absatz 6 Ziffer 7 geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt. Im Bebauungsplan integriert ist der Grünordnungsplan.

#### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

###### Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Das zu überplanende Areal wird nördlich, südlich und von Westen mit einer Bebauung von Ein- bis Zweifamilienhäusern begrenzt. Im Osten befinden sich mehrere dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Das für die Bebauung beanspruchte Gebiet war vorher mit einem Gewerbebetrieb bebaut und vollflächig versiegelt. Die derzeitige Grünlandnutzung dient nur als Übergangslösung bis das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden kann. Das Gebiet verfügt über keine infrastrukturellen Einrichtungen die der Erholung dienen können.

###### Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Die Stadt Neustadt hat sich zum Ziel gesetzt, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Einwohnerentwicklung der Stadt Neustadt b. Coburg soll damit positiv stabilisiert werden.

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

Durch eine zukünftige Wohnbebauung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

##### **Übersicht über anderweitige Lösungsmöglichkeiten**

Grundvoraussetzung für die Errichtung weiterer Wohnbebauung ist eine städtebaulich gut integrierte Lage. Fußläufig bzw. mit dem öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Schule erreichbar.

Alternativ wäre eine Bebauung am Randbereich von Neustadt im derzeit unbebauten Außenbereich. Diese Standorte sind in der Regel nur mit dem Pkw zu anzu-fahren, womit wiederum zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird, was städtebaulich nicht

sinnvoll ist. Ebenso wäre an einen derartigen Standort keinerlei Infrastruktur vorhanden. Somit bestehen zu dem angedachten Standort keine günstigeren Alternativen.

### **Zusätzliche Angaben**

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

Das Planungsgebiet wurde anhand von mehreren Ortsterminen im Jahr 2015 und 2016 eingehend untersucht. Zudem fanden Besprechungen mit der Stadtverwaltung Neustadt b. Coburg und der Regierung von Oberfranken sowie der Unteren Naturschutzbehörde statt (Auflagen seitens der Städtebauförderung, naturschutzrechtliche Belange usw.).

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

Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst. Eventuell abgeschobener Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Referat „Abfallwirtschaft“ beim Landratsamt Coburg verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.

Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in den Untergrund kann innerhalb des Planungsgebietes nicht völlig ausgeschlossen werden, da teilweise mit Stoffen umgegangen wird, die das Grundwasser gefährden könnten. Auch 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 verändert. Um eine sinnvolle Bauweise zu gewährleisten, müssen Teile des Grundstückes aufgefüllt bzw. abgetragen werden.

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

Keine.

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

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Biotopkartierung gibt es keine im Geltungsbereich. Derzeit liegen der Regierung von Oberfranken, der Stadt Neustadt b. Coburg und der Unteren Naturschutzbehörde keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Arten auf den Eingriffsflächen vor.

Die ökologische Funktion umfasst die Bedeutung des Bodens als abiotischer Bestandteil des Ökosystems sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird derzeit vom Anteil offener, unversiegelter Bodenflächen bestimmt. Durch die vorherige gewerbliche Nutzung und deren Vollversiegelung stellt sich die zukünftige Bebauung als eine Verbesserung dar.

Ein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht erforderlich. Die nicht bebauten Flächen sind grüngärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Gehölzen zu versehen (s. Bebauungsplan Festsetzungen).

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

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche. Biotope nach der Biotopkartierung gibt es keine im Geltungsbereich. Derzeit liegen der Regierung von Oberfranken, der Stadt Neustadt b. Coburg und der Unteren Naturschutzbehörde keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von streng geschützten Arten auf den Eingriffsflächen vor.

Die ökologische Funktion umfasst die Bedeutung des Bodens als abiotischer Bestandteil des Ökosystems sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Funktionsfähigkeit des Bodens wird derzeit vom Anteil offener, unversiegelter Bodenflächen bestimmt. Durch die vorherige gewerbliche Nutzung und deren Vollversiegelung stellt sich die zukünftige Bebauung als eine Verbesserung dar.

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

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Einheimische Gehölze sollten Verwendung finden.

Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb des Baugrundstücks sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die flachgeneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

### **7. Fazit:**

Der Bebauungsplan „Am Moos“ wurde am 24.01.2020 rechtskräftig. Die Oberfränkische Baugenossenschaft eG plant zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 barrierearmen Mietwohnungen. Regenerative Energien sollen verwendet werden, voraussichtlich eine Pelletheizung, sowohl für die geplante Neuerrichtung als auch für den Bestand der Oberfränkischen Baugenossenschaft eG in der Schillerstraße 12 bis 18. Beide Häuser werden jeweils mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Die flachgeneigten Dächer werden extensiv begrünt. Da es sich um eine Nachnutzung einer ehemaligen vollflächig versiegelten Gewerbefläche handelt, stellt sich die zukünftige Nutzung als Verbesserung für die Umwelt dar. Ein Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen die prognostizierten Umweltauswirkungen minimiert bzw. kompensiert werden können.

Das 1. Qualifizierte Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Am Moos II Teil“ wurde mit Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung an den vier Ratstafeln/Internet am 24.01.2020 rechtskräftig.

Neustadt b. Coburg, den 24.01.2020

  
Schirmer  
Architektin  
Dipl.-Ing.(FH)