



Amtliche Bekanntmachung

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum 3. qualifizierten Änderungsverfahren des Bebauungsplanentwurfs „Am Moos I. Teil“ in Neustadt b. Coburg

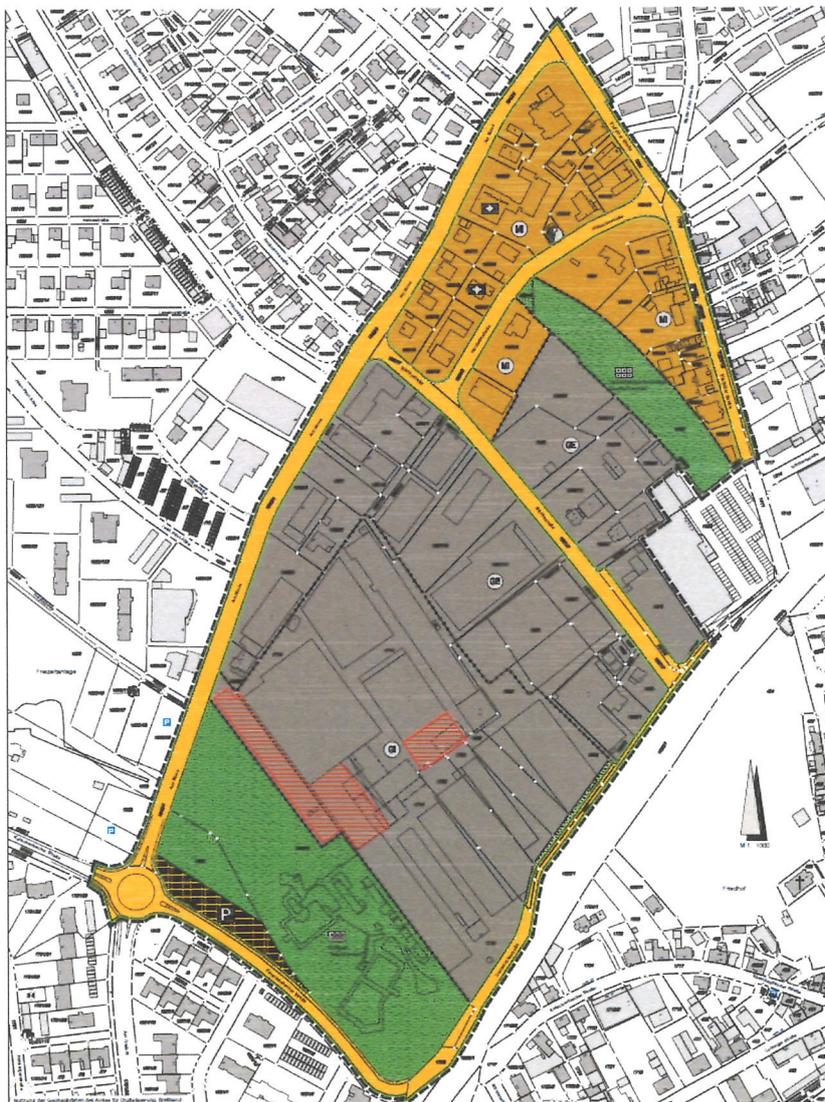
Der Bausenat der Stadt Neustadt b. Coburg hat in seiner Sitzung am 12.07.2023 beschlossen, ein 3. qualifiziertes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Moos I. Teil“ durchzuführen.

Räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innenstadtnah und wird im Süden durch die Ketschenbacher Straße, im Westen durch die Straße Am Moos, im Osten durch die Damaschkestraße und die Flurnummer 1672 und im Norden durch die Eisfelder Straße begrenzt.

Das 204.525 m² große Areal wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO, als Industriegebiet nach § 9 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden Flächen als Freibad, Dauerkleingartenanlage, öffentlicher Parkplatz, öffentliche Grünfläche und Verkehrsflächen festgelegt.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 3. qualifizierte Änderung „Am Moos I. Teil“ ist in der unten aufgeführten Skizze schwarz umrandet dargestellt (unmaßstäblich).



Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügigen Gebietserweiterungen im Bereich der gewerblichen Nutzflächen werden im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich zum Ziel gesetzt, dass sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren soll. Innenentwicklung, die Schaffung von kompakten Siedlungsformen und ein auf das notwendige Maß begrenzter Flächenverbrauch sollen den Anforderungen an den demographischen Wandel in den nächsten Jahren gerecht werden. Die ausgewiesenen Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen sollen je nach Bedarf nach und nach bebaut bzw. nachverdichtet werden. Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind derzeit nicht vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Ein Bedürfnis liegt in der Erfüllung kommunaler Aufgaben: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und die damit verbundene Schaffung und Erhaltung von stabilen Bewohnerstrukturen – vor allem hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung (demographischer Wandel) – unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Stadt Neustadt b. Coburg verfügt für das Baugebiet „Am Moos I. Teil“ über einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ wurde mit Veröffentlichung am 01.03.1989 rechtskräftig. Das 2. qualifizierte Änderungsverfahren wurde nicht abgeschlossen. Durch die Durchführung eines 3. qualifizierten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans sollen alle vorherigen Änderungsverfahren zum Bebauungsplan „Am Moos I. Teil“ (Bebauungsplan, 1., 2., 3. und 4. vereinfachtes Planänderungsverfahren und 1. und 2. qualifiziertes Planänderungsverfahren) ersetzt werden. Weiterhin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans dahingehend geändert worden, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eisfelder Straße - Neubau von Einkaufsmärkten“ aus dem Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ herausgenommen worden ist.

Die ansässige Firma DIEPA hat mit den baulichen Erweiterungen in den Jahren 2006/2008 ihre vorhandene Fläche fast vollständig ausgeschöpft. Um Entwicklungsmöglichkeiten noch durchführen zu können (Platz für zusätzliche Maschinen), wurden kleinteilige Komplexe durch größere Hallenneubauten ersetzt. In den letzten Jahren hat sich mehr und mehr herausgestellt, dass ein Neubau für eine Logistikabteilung mit einer entsprechend langen Aufziehbahn dringend notwendig ist. Das Alter des vorhandenen Gebäudes, die nicht mehr zeitgemäßen Arbeitsplätze, grundlegender Platz für eine Neugestaltung und gestiegene Kundenansprüche hinsichtlich Lieferzeiten und Sonderwünsche (Endverbindungen, Verpackungen etc.) machen eine Erweiterung durch einen Neubau (ca. 135 m x 15 m) erforderlich. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen ist eine Erweiterung nur in Richtung Freibad möglich. Nachdem die Bäder GmbH einer entsprechenden Grundstücksveräußerung zugestimmt hat, müssen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die in der Zwischenzeit errichteten Gebäude im Bebauungsplangebiet werden als Bestand dargestellt. Abbruchmaßnahmen und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten werden mit aufgenommen und als Industrie- bzw. als Gewerbefläche festgesetzt. Weiterhin wird der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanentwurfs um den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Eisfelder Straße 17 – Neubau von Einkaufsmärkten“ zurückgenommen. Die Dauerkleingartenanlage „Gartenfreunde“ wird in ihrem Bestand gesichert und dem Mischgebietsbereich Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans wird dazu beigetragen, dass ein weiterer Bedarf an Investitionen getätigt werden kann, der dem Erhalt und der Sicherung von Arbeitsplätzen in Neustadt dient. Der kommunalen Aufgabe, Grundlagen zur Schaffung und Sicherung von Ar-

beitsplätzen herzustellen, wird somit in angemessener Weise nachgekommen. Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Ketschenbacher Straße, die Straße Am Moos und über die Eisfelder Straße zu erschließen. Infrastrukturen, wie Kita, Kirche, Apotheke, Schule „Am Moos“, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle etc. sind vorhanden und fußläufig zu erreichen. Insgesamt betrachtet, handelt es sich hier um ein wirtschaftlich gut erschlossenes Gebiet.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Aus dem Umweltbericht sind die auf Grundlage einer Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ersehen. Informationen zum Schutzgut Boden und Fläche (Flächenentzug, Flächenversiegelung, Veränderung des Bodenwasserhaushalts, Altlasten usw.), zum Schutzgut Wasser (Versiegelung und Verdichtung, Grundwasserneubildung, Starkregenereignisse, Wasserrückhaltung, usw.), zum Schutzgut Klima/Luft (Kaltluftschneise, Verkehrsbelastungen, Kleinklima, Emissionen etc.), zum Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild (Landschaftsraum, der durch seine kompakte Siedlungsfläche auffällt), zum Schutzgut Mensch (Lärmbelastungen, Naherholung und Freizeitbeschäftigung etc.), zum Schutzgut Arten und Lebensräume (Flächenverlust, Lebensraum usw.). Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind, **soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist**, im Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, ausführlich erläutert.

Das Plangebiet liegt innenstadtnah und ist größtenteils bebaut. Durch die 3. Änderung sollen bauliche Erweiterungen bzw. Nachverdichtungen ermöglicht werden. Die Änderung ist erforderlich, um den ansässigen Gewerbebetrieben an diesem Standort zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen zu können und damit verbunden Arbeitsplätze in Neustadt zu sichern. Weiterhin soll sorgsam mit Grund und Boden umgegangen und der Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft wird durch geeignete Maßnahmen (s. Festsetzungen Bebauungsplan) ebenfalls minimiert oder durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen (s. Festsetzungen Bebauungsplan). Die darüber hinaus ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen noch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die derzeitigen Ergebnisse zusammen. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sollte ein Monitoring erfolgen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Schutzgut Arten und Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Schutzgut Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft/Landschaftsbild	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Auf Wunsch wird über die umweltbezogenen Informationen unterrichtet. Derzeit liegen keine Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange vor. Die Beteiligung erfolgt zeitgleich zur öffentlichen Auslegung.

Öffentliche Auslegung

Weiterhin hat der Bausenat der Stadt Neustadt b. Coburg in seiner Sitzung am 03.04.2024 den vom Baureferat ausgearbeiteten Entwurf zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ in der Fassung vom 03.04.2024 einschließlich Begründung in der Fassung vom 03.04.2024 zugestimmt.

Die Stadt Neustadt b. Coburg gibt hiermit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt, dass der Entwurf zur 3. qualifizierten Änderung des Bebauungsplans „Am Moos I. Teil“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 03.04.2024 in der Zeit vom

22.04.2024 bis 27.05.2024

während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus, I. Obergeschoss, Zimmer Nr. G 07, öffentlich ausliegt. Gleichzeitig ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Folgende Unterlagen werden veröffentlicht:

- Amtliche Bekanntmachung
- Bebauungsplanentwurf zur 3. qualifizierten Änderung „Am Moos I. Teil“
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Datenschutzrechtliche Informationspflichten

Außerdem sind die Unterlagen im Internet unter <https://www.neustadt-bei-coburg.de/unser-neustadt/bauleitplanung/beteiligung-in-bauleitplanverfahren> sowie im Zentralen Landesportal für Bauleitplanung Bayern einzusehen und es besteht die Möglichkeit diese herunterzuladen.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Stellungnahmen von jedermann vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen der Verfasser der eingegangenen Stellungnahmen in den Unterlagen für die öffentlichen Sitzungen der städtischen Gremien aufgeführt werden, soweit dies der Verfasser nicht ausdrücklich verweigert. Die ausführliche Datenschutzinformation können Sie bei der Stadt Neustadt anfordern oder einsehen.

Neustadt, den 11.04.2024
Stadt Neustadt b. Coburg

Frank Rebhan
Oberbürgermeister