

**Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt b. Coburg  
Förmliche Begründung zur  
1. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Märchenpark“  
im Bereich Eisfelder Straße**

**Erläuterung:**

Die Stadt Neustadt b. Coburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam 12.07.2003). Der Bebauungsplan „Märchenpark“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Märchenpark“ stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche mit Spielbereich, eine Altlastenkartierung, die Ausweisung „Märchenschau GOP“ (Grünordnungsplan aufstellen, Landschaftsplan Stand 1990), Wohnbauflächen und die Ausweisung eines wichtigen Landschaftszuganges (kartiertes Biotop – durchgewachsene Hainbuchenhecke Nr. 5632-0160 in der amtlichen Biotopkartierung des Landratsamtes) dar.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt hat in seiner Sitzung am 24.06.2019 einen Aufstellungsbeschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Märchenpark“ im Bereich Eisfelder Straße gefasst. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassende Fläche sollte zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Hierzu sollte der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren „Märchenpark“ geändert werden.

Im Laufe des qualifizierten Bebauungsplanverfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass aufgrund der Vorteile die ein beschleunigtes Verfahren nach 13b BauGB bietet, in ein solches zu wechseln. In einem beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

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.

Um einer nachhaltigen zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik zu entsprechen, wurde eine innenstadtnahe, an vorhandene Bebauung angrenzende Brachfläche mit leerstehender Bausubstanz als zukünftiges Wohnbaugebiet als zweckmäßig erachtet.

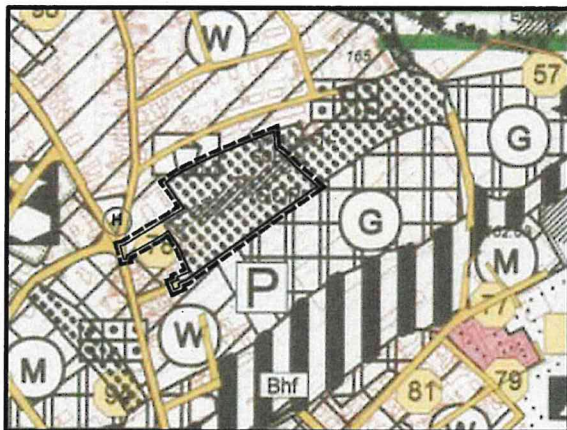
Das städtebauliche Konzept, das gemeinsam mit den Investoren erarbeitet wurde, beinhaltet die Aufplanung eines Quartiers, mit einer Vielfalt an Wohnmöglichkeiten sowie den unterschiedlichsten Betreuungsangeboten. Es sollen insgesamt vier Wohn- und Dienstleistungskomplexe entstehen. Im Zentrum steht eine Wohnanlage des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) mit barrierefreiem Wohnraum für pflege- und / oder betreuungsbedürftige Menschen (Betreutes Wohnen Plus). Daran schließt sich eine Tagespflegeeinrichtung für pflegebedürftige Menschen an. In unmittelbarer Nachbarschaft entsteht eine Tagesstätte für Kinder (KITA für zwei Krippen- und zwei Regel-kindergruppen), die ebenfalls vom ASB betrieben wird. Gegenüber wird durch die MKB ein Eigentumsmehrfamilienwohnhaus im Investorenmodell errichtet. Es schafft zusätzlichen barrierefreien Wohnraum im „Betreuten Wohnen“ auf Eigentumsbasis. Das Ensemble wird durch ein Mehrfamilienwohngebäude im sozialen Wohnungsbau der Kommunalbetriebe der Stadt Neustadt (KBN) ergänzt.

Durch das Gesamtkonzept, auch hinsichtlich der angedachten Netzwerke (z.B. Kooperationen mit Vermietern, Gesundheitsdienstleistern und dem Hospizverein), sowie der möglichen hohen Betreuungsintensität in den eigenen vier Wänden, wird eine höchstmögliche Selbstständigkeit der zukünftigen Bewohner erreicht, was eine echte Alternative zu herkömmlichen Pflegeheimen darstellen wird.

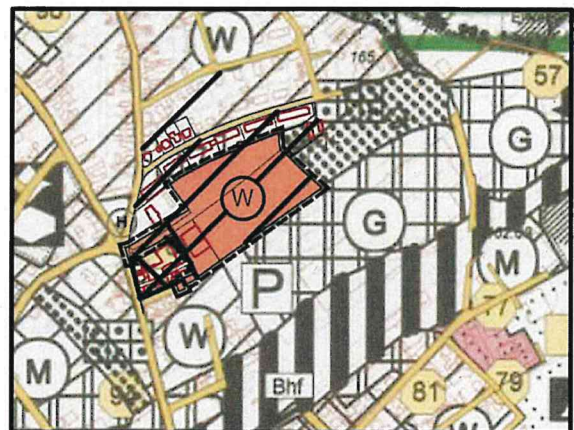
Wenn, wie im Fall des „Märchenparks“, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt ist, sondern wie im vorliegendem Fall sogar positiv beeinflusst ist, reicht eine bloße nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans aus.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB stellt einen redaktionellen Vorgang dar. Der Gesetzgeber hat für die Anpassung des Flächennutzungsplans weder förmliche Verfahren wie Änderungs- und Ergänzungsverfahren, noch die aufsichtsbehördliche Genehmigung oder eine Umweltprüfung vorgegeben.

Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Märchenpark“ im Wege der 1. Berichtigung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst und im Verwaltungssenat am 15.06.2020 gebilligt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (in der Fassung vom 12.03.2003) – Bereich des Bebauungsplans „Märchenpark“



1. Berichtigung des Flächennutzungsplans „Märchenpark“ im Bereich Eisfelder Straße

Die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans wurde am 15.06.2020 gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan „Märchenpark“ in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans ist für jedermann zur Einsicht bereitzuhalten.

i.V.