

KAESER KOMPRESSOREN 2030+
Eine Rahmenplanung des KAESER-Areals in Coburg

IMPRESSUM

Baugrunduntersuchung/-gutachten	k2p umwelt-geologie GmbH, 98673 Eisfeld, BUCHHOLZ + PARTNER GmbH, 04435 Schkeuditz
Habitatpotentialanalyse	WGF Landschaft GmbH, 90478 Nürnberg
Schalltechnische Untersuchung	IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 95444 Bayreuth
Entwässerungs-/Versickerungskonzept	Ingenieurbüro Peter Balling GmbH, 96052 Bamberg
Untersuchung Altlasten & Kampfmittel	Kampfmittelservice B&E GmbH, 97074 Würzburg
Verkehrskonzeption	Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, 76227 Karlsruhe
Untersuchung Verkehrsführung und Detailplanung	Ingenieurbüro Peter Balling GmbH, 96052 Bamberg
Starkregenmanagement	Gaul Ingenieure GmbH, 96052 Bamberg
Brandschutz	Göbell Kallinowsky, 96450 Coburg
Klimaengineering	Transsolar Energietechnik GmbH, 70563 Stuttgart geo - NET Umweltconsulting GmbH, 30161 Hannover
TGA/Infrastruktur	Dess und Falk Ingenieure, 90409 Nürnberg
Rechtsberatung	Sperling und Partner Rechtsanwälte mbB, 81927 München
Masterplanung	Drees & Sommer SE, 90489 Nürnberg, PLAN@K Architekten Kress PartGmbH, 91052 Erlangen
Rahmenplan und Integration Fachdisziplinen	PLAN@K Architekten Kress PartGmbH, 91052 Erlangen WGF Landschaft GmbH, 90478 Nürnberg
Coburg, Nürnberg, Erlangen, 26.06.2025 erstellt im Auftrag von	KAESER KOMPRESSOREN SE, Coburg

ABSTRACT

KAPITEL 1 Übersicht und Perspektive - Ab Seite 11

Idee für einen neuen Stadtteil

Nördlich von Bertelsdorf und südöstlich von Glend sind Gewerbeflächen im gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Stadt Coburg und die KAESER Kompressoren SE entwickeln diese Flächen gemeinsam als ganzheitliche urbane Einheit zu einem neuen Stadtteil.

Die Fabrikentwicklung der KAESER Kompressoren SE soll schrittweise, entsprechend den Erfordernissen einer nachhaltigen Produktion erfolgen.

KAPITEL 2 Entwicklung der Aufgabenstellung - Ab Seite 15

Von Südwesten nach Nordosten steigen die landwirtschaftlichen Flächen modulierend mit Plateaus an. Historisch waren diese Flächen kleinteilig und von drei Grabeneinschnitten gegliedert.

Der vorhandene Naturraum wurde untersucht, kartiert und als Bestand dokumentiert. Die Einflüsse auf Flora, Fauna und Stadtklima werden in Klimamodellen analysiert.

KAPITEL 3 Rahmenbedingungen - Ab Seite 67

Die neue Staatsstraße 2205 ist ein entlastender Verkehrsweg für die Ortsteile Bertelsdorf und Glend, sowie das bestehende Gewerbegebiet. Die Naherholungsbereiche sind durch lokale und regionale Wege gut angebunden. Der Schallschutz für die Wohnbebauungen wurde in den bestehenden Bebauungsplänen schon klar festgesetzt.

KAPITEL 4 Städtebauliches Leitbild - Ab Seite 115

Als strukturelle Idee wurden zwei senkrecht sich kreuzenden Achssysteme entwickelt, die KAESER Allee in Ost – West Richtung und die Grünanlagen der Nord-Süd-Achse.

Die Quadranten werden mit dem neuen „Ladepark“ und Freizeitflächen für die Öffentlichkeit und dem Distributionszentrum im Südwesten gebildet. Der Kreisel an der Staatsstrasse sichert die reibungslose Erschliessung des Quartiers. Am Knick der Christenstraße entsteht ein neuer Kreisverkehr, hier schneiden sich die KAESER Allee und die Nord-Süd-Achse.

Im südöstlichen Quadranten schliesst sich die KAESER Akademie und die als „Grüne Mitte“ genannte gemischte Baufläche nach Bertelsdorf an, dort liegt der östliche vierte Kreisel. Nördlich der KAESER Allee werden schrittweise die neuen Produktions- und Lagerhallen der Landschaft angepasst gebaut werden.

Die Baukörper der KAESER Akademie sowie das Parkhaus übernehmen im Südosten entlang der Christenstraße den Schallschutz zu den benachbart gelegenen Wohnbauflächen am Neuseser Grenzgraben. Als Rad- und Fußweg ausgebaut, bindet die KAESER Allee das Wegesystem im Osten abschliessend an die neue Ordnung an.

KAPITEL 5 Strukturelle Elemente des Rahmenplans - Ab Seite 141

Das Stadtklima, die Regenwasserbewirtschaftung und die bestehende Topographie sind wichtiger Bestandteil der Planung in ökologischer Hinsicht. Das Planungskonzept versucht in Abwägungen alle Einflussfaktoren zu integrieren. Durch eine abgestimmte Wegeführung, vielfältige grüne Inseln und durch einen breiten grünen Ring als Übergang zur umgebenden Landschaft entsteht „Die Fabrik im Grünen“ und die „Grüne Mitte“ mit sozialen Infrastruktureinrichtungen und betrieblichem Wohnen im Anschluss an Bertelsdorf.

Die KAESER Akademie in der „Grünen Mitte“ am Ahornweg beherbergt betriebliche Einrichtungen zur Fortbildung, sowie zum innerbetrieblichen Austausch der in- und ausländischen Mitarbeitenden und zur Gesundheitsvorsorge.

Im Rahmenplan werden die betrieblichen Entwicklungen, die integrierenden Maßnahmen zum Ausgleich der baulichen Eingriffe dargestellt und ein transparentes Konzept für die Zukunft des neuen Stadtteils als Ganzes beschrieben.

INHALT

1. Übersicht und Perspektive	11	2.5.7. Kampfmittelfreiheit	64
2. Entwicklung der Aufgabenstellung	15	3. Rahmenbedingungen	67
2.1. Methode	18	3.1. Standortfaktoren und Schutzgüter	72
2.2. Anlass der Rahmenplanung	22	3.1.1. Topografie und Morphologie des Ortes	74
2.2.1. Masterplan als Grundlage der Aufgabenstellung	22	3.1.2. Nutzungen der Fläche	76
2.2.2. Planungsrechtliche Grundlagen der Aufgabenstellung	22	3.1.3. Schutzgut Boden	78
2.2.3. Vereinbartes Verfahren	22	3.1.4. Schutzgut Wasser	82
2.3. Bestandsplanung - formelle Rahmenbedingungen	28	3.1.5. Schutzgut Klima	86
2.3.1. Landes-Entwicklungsprogramm Bayern (LEP)	28	3.1.6. Schutzgut Mensch	92
2.3.2. Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)	30	3.1.7. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	94
2.3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Coburg	30	3.1.8. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	100
2.3.4. Landschaftsplan	32	3.1.9. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	108
2.3.5. Schutzgebiete	32	3.1.10. Klima	110
2.3.6. Rechtsgültige Bebauungspläne und weitere Bebauungsplanungen	34	3.2. Erschließungssysteme im Umgriff	112
2.4. Bestehende kommunale Planungskonzepte	36	4. Städtebauliches Leitbild	115
2.4.1. Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden	36	4.1. Vorgaben aus der Fabrikplanung - Entwicklungsziele	118
2.4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK	40	4.2. Lösungsansätze für den Umgang mit der Topografie	120
2.4.3. Integriertes Stadtklimakonzept ISKK	46	4.3. Lösungsansätze hin zu einer angemessene Morphologie	122
2.4.4. Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement der Stadt Coburg	48	4.4. Städtebauliche Maximen und Leitbild	124
2.4.5. Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Coburg	50	4.5. Freiraumstruktur und öffentlicher Raum	126
2.4.6. Radwegekonzept RWK	50	4.5.1. Das Freiraumnetz	126
2.5. Gutachten und Rahmenplanung	52	4.5.2. Die Freiraummodule	130
2.5.1. Geotechnischer Bericht	52	4.6. Verkehr extern	136
2.5.2. Wasser	54	4.7. Verkehr intern	136
2.5.3. Sturzflutenmanagement	54	4.8. Gewässer	138
2.5.4. Klimastatus - Mikroklimagutachten	56	5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans	141
2.5.5. Verkehr	58	5.1. Szenarien zur strukturellen Entwicklung	146
2.5.6. Schallgutachten	62	5.1.1. Städtebauliches Konzept gegliedert nach Entwicklungsszenarien	146
		5.1.2. Technische Resilienz	152

INHALT

5.1.3.	Schallschutz	154
5.2.	Strategien für prägende Einzelbereiche	156
5.2.1.	Gestaltentwicklung mit Bausteinen	156
5.2.2.	Öffentlicher und privater Raum zwischen den Bausteinen	158
5.2.3.	Infrastrukurkonzeption der Sparten	160
5.2.4.	Ausgleichsorientierter Umgang mit dem Wasser	162
5.3.	Umwelt und Klimaschutz	164
5.4.	Technische Infrastruktur und Rettungskonzepte	166
5.4.1.	Vorbeugender Brandschutz	166
5.5.	Entwicklungsschritte zu einer formellen Planung	168
5.5.1.	Historische Katastererfassung und Schutzbereiche	170
5.6.	Integrierte Quartiere KAESER-Fabrik	170
5.6.1.	Städtebauliche Struktur	172
5.6.2.	Funktionale Zusammenhänge	176
5.6.3.	Wohnen und soziale Infrastruktur - Lage im bestehenden Nutzungegefüge	180
5.7.	Landschaftsstruktur und Freiräume - Lage in der Umwelt	184
5.7.1.	Die Freiraum-Kompositionen	184
5.7.2.	Freiraumkonzepte	185
5.7.3.	Verbindende Elemente	189
5.8.	Verkehr und Mobilität - Lage im Erschließungssystem	192
<u>6. Glossar und Quellen</u>		<u>195</u>
6.1.	Anhänge mit digitaler Verknüpfungen zu den Scan-Dateien	214

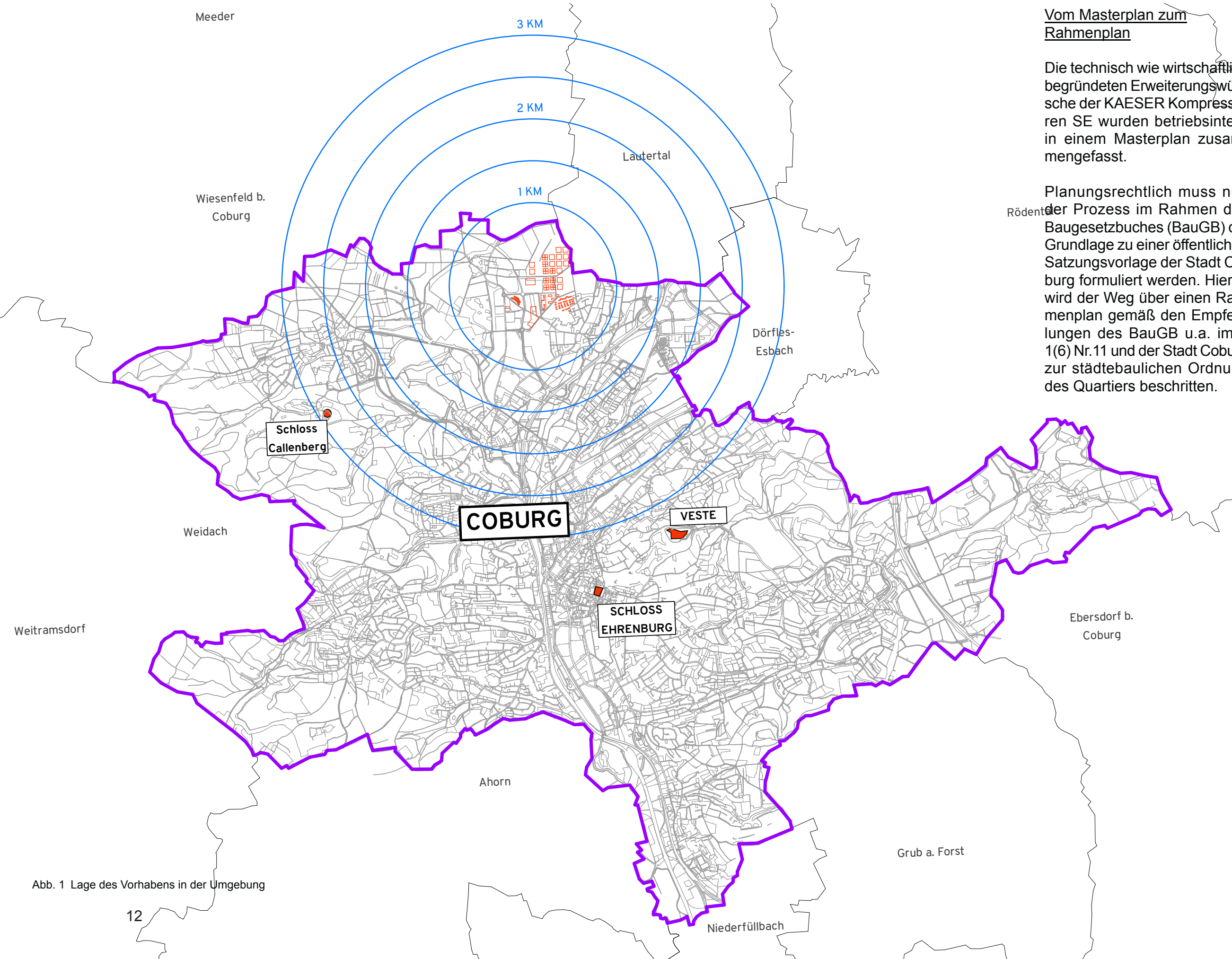


1

1. Übersicht und Perspektive

1. Übersicht und Perspektive

1. Übersicht und Perspektive



Vom Masterplan zum Rahmenplan

Die technisch wie wirtschaftlich begründeten Erweiterungswünsche der KAESER Kompressoren SE wurden betriebsintern in einem Masterplan zusammengefasst.

Planungsrechtlich muss nun der Prozess im Rahmen des Baugesetzbuches (BauGB) die Grundlage zu einer öffentlichen Satzungsvorlage der Stadt Coburg formuliert werden. Hierzu wird der Weg über einen Rahmenplan gemäß den Empfehlungen des BauGB u.a. im § 1(6) Nr.11 und der Stadt Coburg zur städtebaulichen Ordnung des Quartiers beschritten.

Der Status eines zusammenfassenden Rahmenplans unterliegt diversen Anpassungen.

Die Topografie und die Nutzungsdefinitionen nach Baunutzungsverordnung sind dabei wesentliche Erörterungsziele.

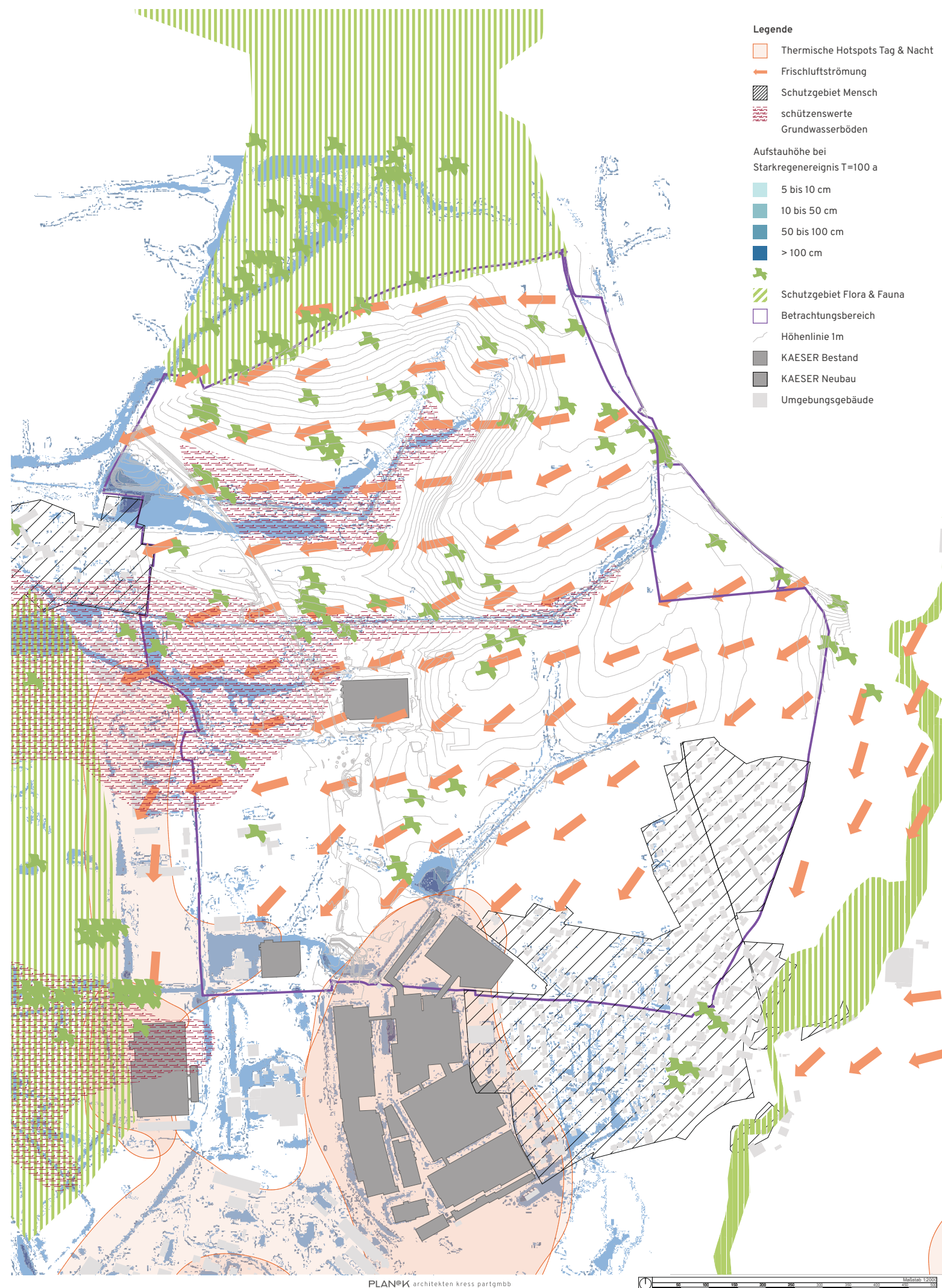
In der Gesamtbetrachtung sind grundsätzliche Änderungen der bestehenden Masterplanung zurzeit nicht zu erwarten. Die geplante Verfahrensweise im Stadium des Vorentwurfs zum Rahmenplan hat sich zu einer guten kooperativen Arbeit mit der Planungs- und Bauverwaltung fortentwickelt. Der zeitliche Weg ist durch die Regeln in den Verwaltungsverfahren vorgegeben.

Eine wirtschaftlich, wie naturräumlich höchst anspruchsvolle Arbeit wird mit dem Ziel einer zukunftsfähigen Entwicklung des Standortes Coburg begonnen. Durch die geplante Werks-erweiterung wird eine städtebauliche Arrondierung des Coburger Nordens im Sinne der Integrierten Stadtentwicklung und der Raumordnung erreicht.

Abb. 1 Lage des Vorhabens in der Umgebung

2

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



INHALT

	<i>Zusammenstellung der Bedarfe</i>	18		<i>reale Fortschreibung</i>	40
2.1.	Methode	18		<i>ergänzende Fortschreibung des ISEK</i>	40
	<i>Zusammenstellung der auslösenden Fakten</i>	18		<i>modifizierende Fortschreibung</i>	40
	<i>Sondierung der Rahmenbedingungen</i>	18	2.4.2.1.	Stadtraumkonzepte ISEK	42
	<i>Operationalisierungsansatz</i>	18		<i>Topographie und Landschaft</i>	42
	<i>Operationale Systematik</i>	20		<i>Gewerbegebiet Nord</i>	42
	<i>Masterplanung</i>	20	2.4.2.2.	Verkehrskonzept ISEK	44
	<i>Rahmenplanung – Vorentwurf – Entwurf - Fortschreibung</i>	20	2.4.3.	Integriertes Stadtklimakonzept ISKK	46
	<i>Formelle Bauleitplanung- Bebauungspläne</i>	20	2.4.4.	Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement der Stadt Coburg	48
2.2.	Anlass der Rahmenplanung	22		<i>Bestand Sturzflut-Risikokonzept</i>	48
2.2.1.	Masterplan als Grundlage der Aufgabenstellung	22	2.4.5.	Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Coburg	50
2.2.2.	Planungsrechtliche Grundlagen der Aufgabenstellung	22	2.4.6.	Radwegekonzept RWK	50
2.2.3.	Vereinbartes Verfahren	22	2.5.	Gutachten und Rahmenplanung	52
2.3.	Bestandsplanung - formelle Rahmenbedingungen	28	2.5.1.	Geotechnischer Bericht	52
2.3.1.	Landes-Entwicklungsprogramm Bayern (LEP)	28		<i>Bestand des Bodens</i>	52
2.3.2.	Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)	30		<i>Gründungsverhältnissen:</i>	52
2.3.3.	Flächennutzungsplan der Stadt Coburg	30	2.5.2.	Wasser	54
	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	30	2.5.3.	Sturzflutenmanagement	54
2.3.4.	Landschaftsplan	32		<i>Fazit:</i>	54
2.3.5.	Schutzgebiete	32	2.5.4.	Klimastatus - Mikroklimagutachten	56
2.3.6.	Rechtsgültige Bebauungspläne und weitere Bebauungsplanungen	34	2.5.5.	Verkehr	58
2.4.	Bestehende kommunale Planungskonzepte	36	2.5.6.	Schallgutachten	62
	<i>Grundlage für die Planvorgaben sind die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen raum- ordnerischen Aspekte.</i>	36	2.5.7.	Kampfmittelfreiheit	64
2.4.1.	Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden	36		<i>Kampfmittelfreigabe</i>	64
	<i>Kulturhistorisch relevante Elemente</i>	36			
2.4.2.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK	40			

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

Die Firma KAESER Kompressoren plant den Stammsitz an der Carl-Kaeser-Straße in Coburg im Laufe der kommenden 20er und 30er Jahren zu erweitern.

Die Stadt Coburg ist Standort der Firma KAESER Kompressoren SE seit 1919. Die Firma möchte das Werk auf der Grundlage eines Masterplans des Jahres 2023 erweitern, um auch in Zukunft auf dem Markt der Kompressoren „Made in Germany“ gut aufgestellt zu sein.

Die Firma mit der Urzelle in Innenstadtnähe, im Hahnweg, ist mit dem ersten Wachstumsschub in den 60er Jahren nach Bertelsdorf gezogen, um hier der Firma eine langfristige Wachstumsperspektive zu bieten.

Die Firma KAESER ist auf allen Kontinenten mit Niederlassungen vertreten, um jederzeit für Rückfragen und Service der Kompressoren „Made in Coburg“ bereitzustehen. Im weltweiten Vergleich ist die Firma KAESER Kompressoren der einzige Hersteller für Drucklufttechnik mit Fertigung ausschließlich in Deutschland.

Die Erweiterungsfläche soll unmittelbar am derzeitigen Werk liegen, um die vorhandene Infrastruktur bestmöglich zu nutzen. So können Synergien geschaffen werden und eine zukunftsfähige Produktionsstätte entstehen.

Zusammenstellung der Bedarfe

Ein informelles Verfahren eines Rahmenplans wird die darüber hinaus erforderlichen allgemeinen Bedarfe aufzeigen. Damit soll planungsrechtlich geklärt und bereits im Vorfeld übergreifend betrachtet werden, welche relevanten Themen, hinsichtlich des Wohnens, des Gewerbes, der Industrie, der Infrastruktur, dem Verkehr, der Kultur, des Klima-, Landschafts- und Gewässerschutzes zu berücksichtigen sind.

2.1. Methode

Zusammenstellung der auslösenden Fakten

Mit dem Start der Überlegungen zur Werksentwicklung begannen bei KAESER interne Untersuchungen zu den funktionalen Bedürfnissen der jeweiligen Produkte und Leistungen und den damit einhergehenden Flächenerfordernissen. Die ausgewiesenen Flächen des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Coburg ermöglichten die Planungsgedanken zur Expansion im Coburger Norden, Ortsteil Bertelsdorf.

Im Dezember 2022 wurde die Aufstellung eines Masterplans von der Fa. KAESER zusammen mit PLAN@K Architekten und der Drees&Sommer SE begonnen. In dem im Jahr 2023 aufgelegten Masterplan wurden erstmals die funktionalen, landschaftsbezogenen und städtebaulichen Fragestellungen aufgezeigt.

Es folgte der Beschluss des Vorstandes KAESER, einen Rahmenplan zur Konkretisierung

des großen Vorhabens zu entwickeln. Mit den notwendigen hochverdichteten Strukturen wurde geprüft, wie sich die Funktionen der Fabrik mit den Gegebenheiten der Topografie, den klimatischen Konsequenzen und den ökologischen Ausgleichspotenzialen verbinden lassen könnten.

Sondierung der Rahmenbedingungen

In vorgezogenen regelmäßigen Gesprächen mit dem Stadtrat der Stadt Coburg, dem Bau- und Umweltreferat, der Wirtschaftsförderung und der Verwaltung wurden die grundsätzlichen Fragestellungen anhand von Planskizzen und Modellen erörtert.

Durch die Einschaltung der wesentlichen Fachdisziplinen aus anerkannten freien Büros durch die Firma KAESER wurde von Beginn an methodisch so vorgegangen, dass bei einer späteren Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden auf fachlich validen Grundlagen abgewogen werden kann.

Operationalisierungsansatz

Im Verfahren werden strategisch drei Phasen der planerischen Vertiefung beschriftet. Die erste als Initial des Prozesses wird mit der betrieblichen Masterplanung festgesetzt.

Darauf aufbauend stellt ein detaillierter Entwicklungsplan als informelles Bindeglied zur gesetzlichen Bauleitplanung als "Rahmenplan" die voraussicht-

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

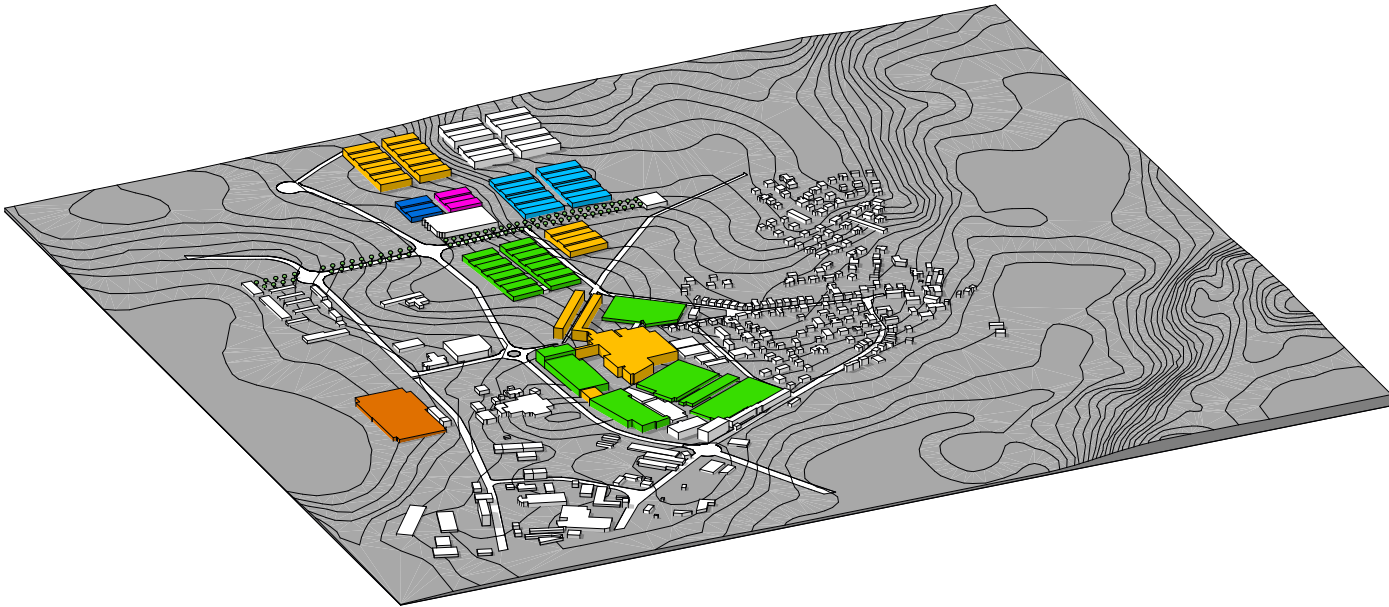


Abb. 3 Axonometrie Masterplanskizze KAESER-Werk Stand 06-2023

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

lichen Entwicklungen städtebaulich konzeptionell zusammen.

Die perspektivische Entwicklung ist abhängig von der wirtschaftlichen Lage. Aus diesem Grund sind der Rahmenplanung unterschiedliche Schritte auf verschiedenen Parzellen des Betrachtungsgebietes zu Grunde gelegt. Die Quartiersgrößen hängen an den damit verbundenen Einflussfaktoren auf die Umwelt, die Infrastrukturvorhalten und die Verfügbarkeit der Flächen.

Daran schliesst sich die formelle Bauleitplanung mit gebietsweise aufzustellenden Bebauungsplänen an.

Operationale Systematik

Der Rahmenplan geht von gesetzten Zielen in einer noch „offenen Zukunft“ aus, der sich die Betriebsentwicklung schrittweise nähern wird. Daher müssen zuerst die standortpolitischen und städtebaulichen Ziele als Anforderungen und Ausblick zum Thema umrissen werden.

Folgend werden Aspekte der planerisch funktionalen Idee zum Thema formuliert. Dabei wird der Gesamtkomplex in Varianten oder Variablen aufgezeigt.

In den Bereichen, die schon eindeutig zugeordnet und planbar sind, werden verschiedene erforderliche Konzepte dargestellt. Detaillierte Untersuchungen für die Realisierungsmöglichkeiten der Einzelaspekte werden beschrieben und in den

Konsequenzen bis zur Umsetzung erörtert.

Die ingenieurtechnische und wissenschaftliche Prüfung ist Teil des Rahmenplans als Abstract. Der gesamte Inhalt der Untersuchungen wird in einem separaten Archiv gesammelt.

Masterplanung

Als erster Schritt wurde die Entwicklung des Masterplans angestoßen. Damit wurden auf dem Kenntnis- und Planungsstand des Jahres 2022 die betriebsinternen Entwicklungen, der Neubau-, der Umnutzungs- und Erweiterungsbedarfe des KAESER-Werks am Standort Coburg erfasst.

Im Bereich der nördlich des Stammwerkes gelegenen Höhenrücken und der Flächen beiderseits der neu gebauten Staatsstraße 2205 sind gewerbliche Flächen bereits im Flächennutzungsplan von 1995 ff. bereitgehalten. In der darauf aufbauenden Planung kann die wesentliche betriebsinterne Entwicklung von KAESER fortgeschrieben und mit möglichen weiteren städtebaulichen Planungsschritten abgestimmt werden.

In den Fortschreibungen des Masterplans finden die städtebaulichen Belange und die öffentlich-rechtlichen Vorgaben nur konzeptionell Berücksichtigung. Zur Klärung der planungsrechtlichen, ökologischen und städtebaulichen Fragestellungen wird ein Rahmenplan als informelle Planung für das we-

sentliche Entwicklungsprofil aufgestellt.

Rahmenplanung – Vorentwurf – Entwurf - Fortschreibung

Im Vorentwurf der Rahmenplanung werden alle Planungen und Untersuchungen zusammengestellt und für eine erste öffentliche Beteiligung aufbereitet.

Im Entwurf werden die Ergebnisse der Erörterungen und der Beiträge der Träger öffentlicher Belange und der Behörden abgewogen und in die Planungen eingearbeitet. Der Entwurf ist als Ergebnis ein grundlegender Teil der Vorentwurfsplanung für die formelle Bauleitplanung. Der Rahmenplan wird dann der Verwaltung zur Durchsicht und dem Stadtrat zum Beschluss vorgelegt.

Die großen zeitlichen Entwicklungsschritte der Einzelprojekte machen eine strategische Setzung der zugehörigen Bebauungspläne sinnfällig. Die einzelnen Schritte müssen betriebsintern und planungsrechtlich aufeinander abgestimmt sein. Teils müssen auch die nächsten technischen und funktionalen Erfordernisse antizipiert werden oder zumindest möglich sein.

Formelle Bauleitplanung- Bebauungspläne

In dem Bebauungsplan werden die ökologischen, ökonomischen und soziokulturellen Fragen abgewogen und zur Satzung erhoben. Als Grundlage der ganzheitlichen Planung dient der Rahmenplan, indem

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

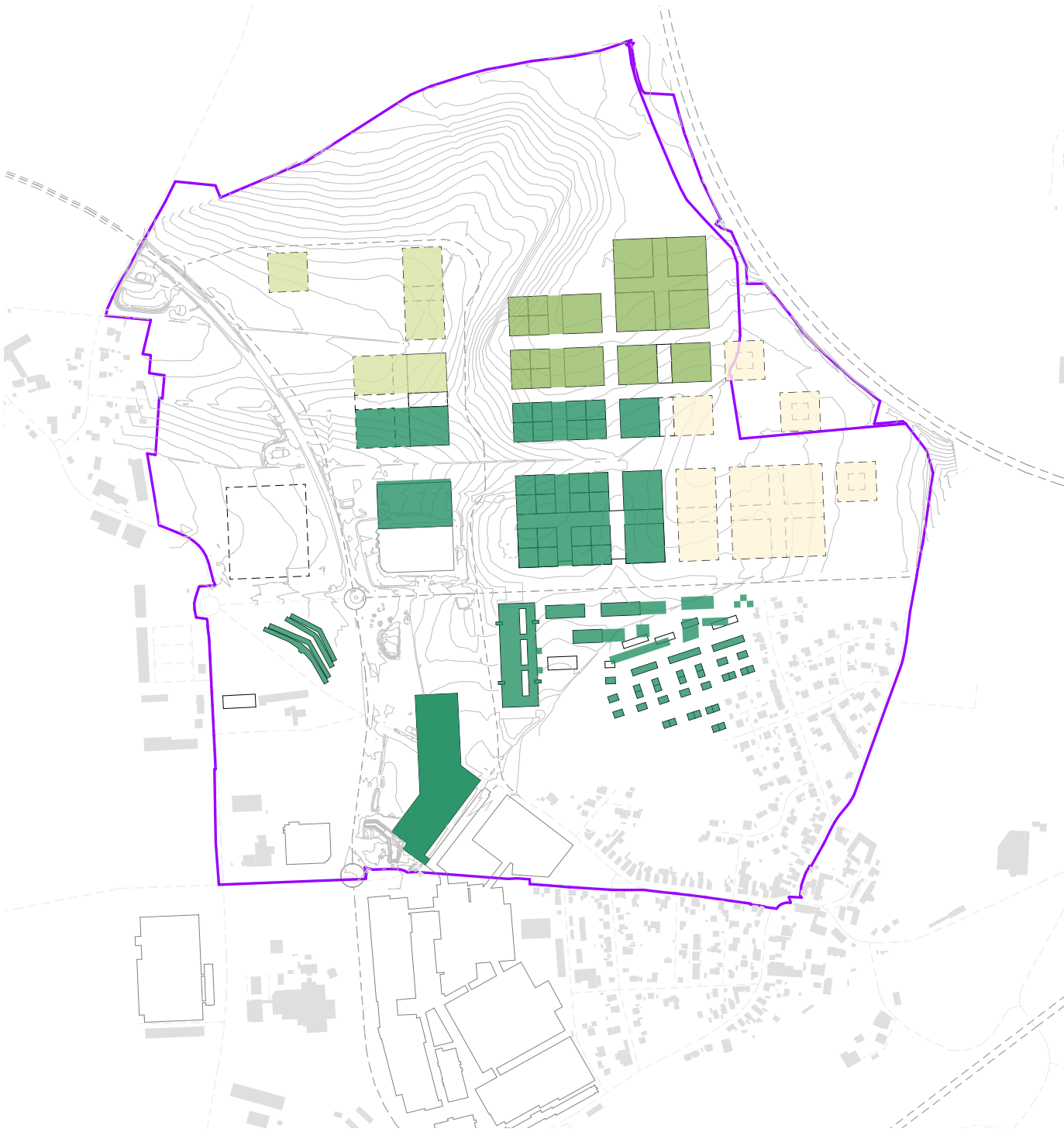
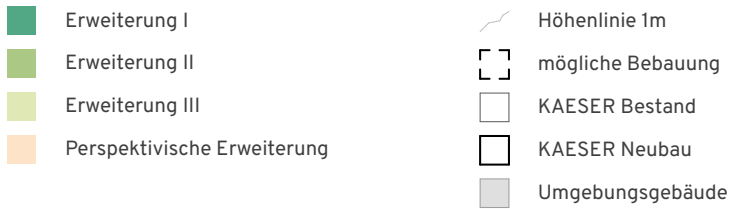


Abb. 4 Wachstumsperspektiven 2024



2. Entwicklung der Aufgabenstellung

bereits Vorbetrachtungen der Fachdisziplinen erörtert werden.

2.2. Anlass der Rahmenplanung

Die Entwicklung der Firma KAESER wird die erfolgreiche Geschichte der 1960er Jahre aufgreifen und dabei die Potentiale von KAESER, Coburg und der gesamten Region heben. Diese erklärte beiderseitige Absicht folgt den Empfehlungen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und den Erfordernissen des Unternehmens.

Das angenommene mögliche Wachstum soll über das Jahr 2030 hinaus betrachtet werden. Es soll sich innerhalb einer modularen städtebaulichen Struktur an die Erfordernisse des Marktes flexibel anpassen können, ohne dabei die Entwicklung der Glender und der Bertelsdorfer Nachbarschaft aus dem Auge zu verlieren.

2.2.1. Masterplan als Grundlage der Aufgabenstellung

Aus der abstrakten Planung der Werkserfordernisse mit den Flächen - und Gebäudevolumina als Basis wurde eine Masterplanung entwickelt. In Coburgs Norden, zwischen Bertelsdorf, Glend und der Bertelsdorfer Höhe soll die KAESER Werkserweiterung als eine in die vorhandene Landschaft Integrierte Fabrik, "Die Fabrik im Grünen", unter Berücksichtigung des Schwammstadtprinzips (s.a. Glossar Bereich „Stadtplanung“) entwickelt werden.

2.2.2. Planungsrechtliche Grundlagen der Aufgabenstellung

Für die vorgesehene, ganzheitlich in eine mögliche Zukunft zu entwickelnde Werksplanung, wird zeitlich zwischen dem produktionsrelevanten Masterplan und der Aufstellung von formellen Bebauungsplänen eine informelle Rahmenplanung als strukturelle Planung festgelegt.

Grundsätzlich sind städtebauliche Rahmenpläne, wie der hier vorliegende, eine informelle Planung und stellen die städtebauliche Vorstufe zur Aufstellung von formellen Bebauungsplänen dar.

Mit dieser Planungsart wird die städtebauliche Entwicklung des primär gewerblichen Quartiers nördlich von Coburg-Bertelsdorf als Teilbereich einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche baulich und nutzungsspezifisch untersucht. So werden stadträumliche Lösungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund einer Vernetzung der Nachbarschaften und einer resilienten Stadtentwicklung im Coburger Norden aufgezeigt.

Bei der informellen Rahmenplanung gibt es in der Regel keine besondere Formvorschriften.

2.2.3. Vereinbartes Verfahren

Die Erweiterungsvorstellungen und die damit verbundenen Entwicklungsstrategien müssen als Gesamtkonzept strukturiert werden. Dazu werden die Ein-

zelkonzepte von einem integrierenden Masterplan für die Fabrikplanung zu einem urbanen Strukturkonzept zusammengeführt.

Die Basis für die Planung ist eine Fortentwicklung der Ziele des gültigen Flächennutzungsplans in einer ersten informellen, darauf begründeten Rahmenplanung.

Methodisch wurde der Masterplan als interne planerische Zusammenfassung der Anforderungen der Einzelbereiche des Unternehmens zusammengestellt. Ein Fortschreiben der Entwicklung in dieser Form ist intendiert.

Ein Rahmenplan wird von Kommunen, Vorhabenträgern oder privaten Investoren für städtische Quartiere entwickelt und vom Gemeinde- oder Stadtrat beschlossen. Er dient u.a. als Definition einer Planungsabsicht für eine länger dauernde Entwicklung von stadträumlichen Flächen.

Die Abstimmungen mit der Stadt Coburg ergaben ein daran und an dem formellen Prozess orientiertes Vorgehen.

Der vorliegende Rahmenplan soll erstmalig als „Vorentwurf“ in einen Abwägungsprozess im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der zu beteiligenden Behörden erörtert werden.

Sein Ziel soll sein, sowohl von Seiten der Auftraggeberin, wie auch seitens der Stadt Coburg mit dem anschließend zu billi-

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 5 Masterplan Stand 09/2023

genden „Entwurf des Rahmen-
planes“ eine sichere Entwick-
lungsgrundlage für die Firma
KAESER und die Stadt Coburg
gleichermaßen zu erwirken.

Aus dieser Rahmenplanung
werden dann in Abstimmungen
mit der Stadtplanung Coburgs
die formellen Bebauungspläne
zu entwickeln sein.

Zur öffentlichen Abstimmung
und zur Vorbereitung der pla-
nungsrechtlichen Schritte nach
dem Baugesetzbuch wird als
wesentliches Bindeglied zur
Stadt Coburg eine informelle
Planungsebene als Rahmenplan
eingeführt.

Zusammen mit den wichtigsten
Fachdisziplinen werden die
ökologischen, die ökonomi-
schen, die soziokulturellen, die
funktionalen und die techni-
schen Fragestellungen zu einer
städtebaulich gestalterischen
Komposition aus Freiraum,
Stadttraum und Erschließung
durchdacht.

In der Kommunikation mit den
Ämtern und Behörden und der
Bevölkerung der Stadt Coburg
wird der Weg geprüft und für
die formelle Bauleitplanung
vorbereitet.

Mit der informellen Planung wird
ein Orientierungsrahmen für die
Entwicklung der Quartiere ge-
geben.

Ziel ist ein transparenter Prozess
mit breiter Zustimmung der
Öffentlichkeit und Impulsen im
Sinne einer harmonischen Nach-
barschaft.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

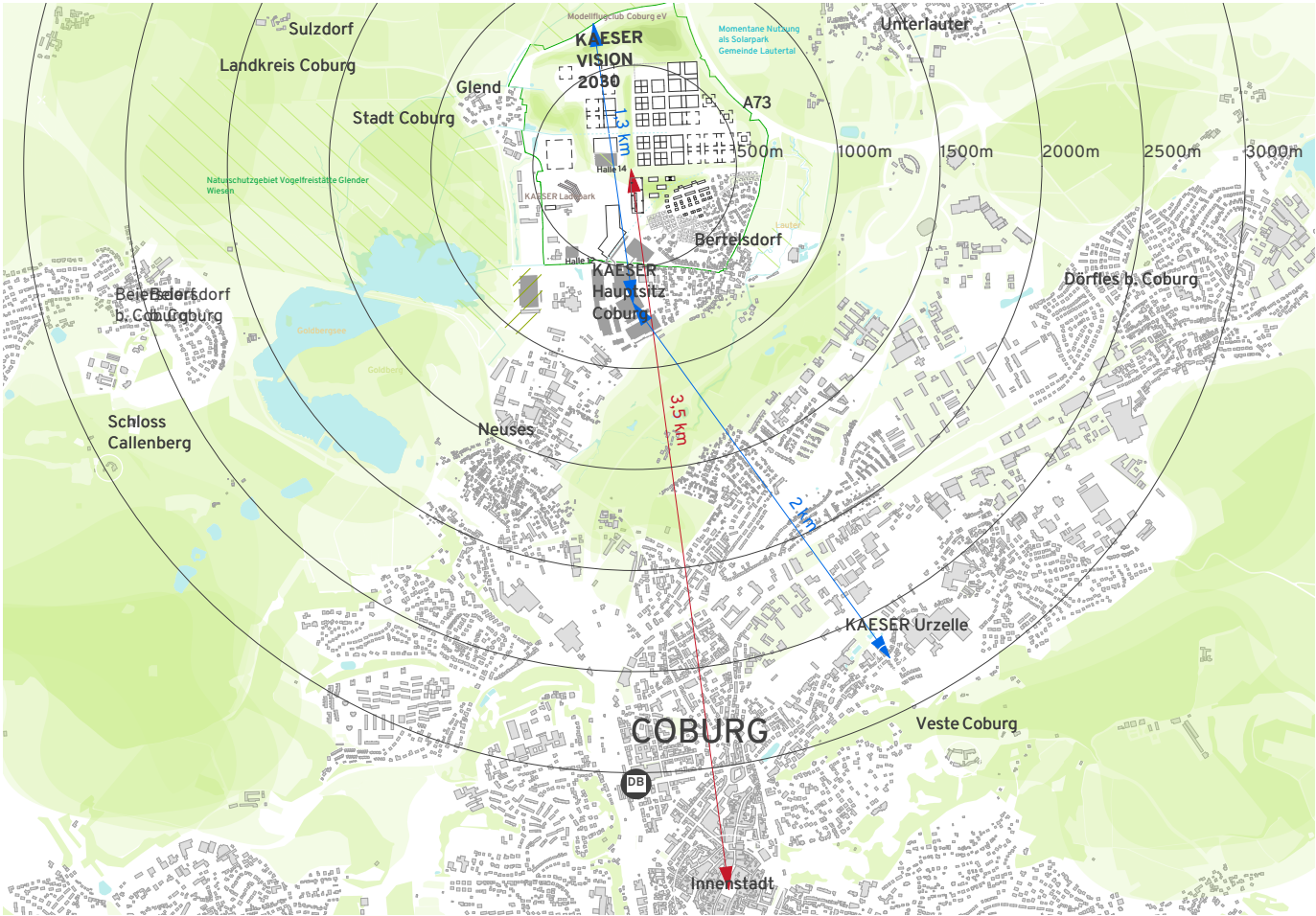


Abb. 6 Lage in der Stadt

- Erweiterter Betrachtungsbereich
- Grünfläche
- Gewässer
- Bahnhof

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 7 Perspektive Werksentwicklung zum Masterplan 2023

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

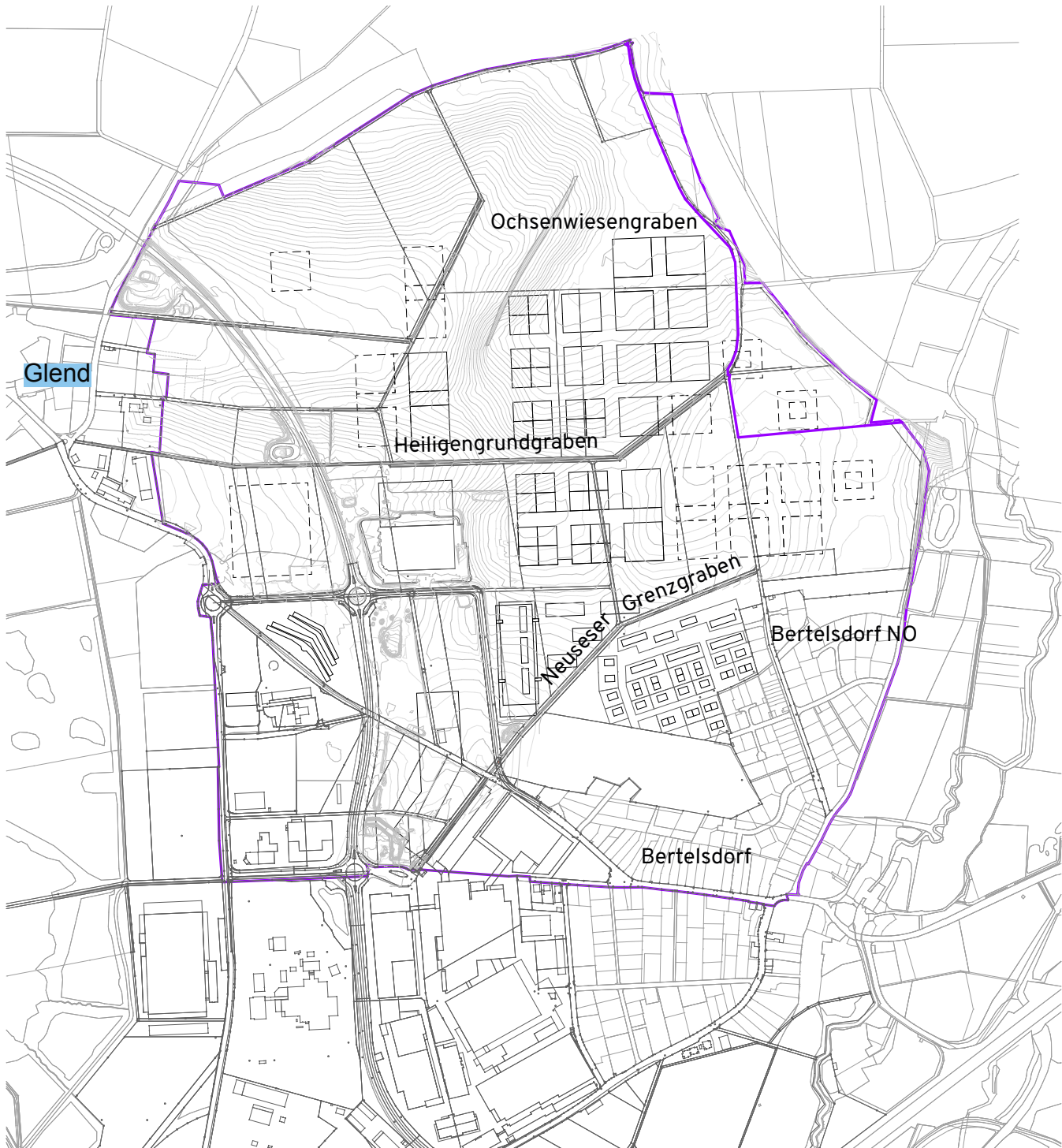


Abb. 8 Katasterplan mit Betrachtungsbereich

- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.3. Bestandsplanung - formelle Rahmenbedingungen

Am Beginn der Masterplanung stand das erste Suchen nach Planungshinweisen auf mögliche Grundsätze einer übergeordneten Strukturierung. Die öffentlich rechtliche Perspektive der Region wird im Rahmen der Vorgaben der Raumordnung durch die Landesentwicklungsplanung (LEP) und die Regionalplanung (RP) formuliert.

Die darin enthaltenen Ausblicke wurden auf der Basis von fortgeschriebenen Planungsgedanken im LEP 2013 begonnen. Der Regionalplan verfeinert schrittweise in seinen Aussagen aus dem Planungsverband Oberfranken-West die Betrachtungen zum Raum Coburg. Eine bisher kontinuierlich fortgeschriebene perspektivische Entwicklung geht bis zu Aussagen über detaillierte Entwicklungsüberlegungen im Betrachtungsgebiet zwischen Glend und Bertelsdorf.

Weitere Planungen formeller Rahmenbedingungen wirken aus der übergeordneten kommunalen Entwicklungsperspektive der Entwicklungskonzepte der Stadt Coburg auf das Quartier. Dazu ist die nachgeordnete Planungsbetrachtung, "Bestandserfassung und Planvorgaben" in den folgenden Kapiteln bearbeitet worden.

Alle in diesem Kapitel betrachteten Planungen wurden bezüglich der vorliegenden "informellen Aufgabenstellung" auf elementare Aussagen hin un-

tersucht. In der Auslegung der Rahmenplanung sollen die vorgelegten Konzepte von der Öffentlichkeit, den Trägerschaften sowie den Behörden in den jeweiligen Fachbereichen und den befassten Disziplinen auf Konsensfähigkeit und Konflikte geprüft werden. Im Verfahren werden die Stellungnahmen abgewogen und eine zielorientierte Realisierung durch weitere formelle Verfahren angestrebt.

Die Größe der Fläche des Quartiers und der langfristige Betrachtungszeitraum müssen hierbei eine tragende Rolle spielen. Das Ziel innerhalb der formellen Grenzen ist die weitere feinere Strukturierung der Fortentwicklung der Werksansprüche mit der städtebaulichen Umgebung, der Natur, sowie den Mikro- und Makroklimaten.

2.3.1. Landes-Entwicklungsprogramm Bayern (LEP)

(LEP vom 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen)

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert die grundsätzlichen Ziele zur Symbiose von Bürgeranliegen, einer erhöhten Attraktivierung zentralörtlicher Einrichtungen, die Bündelung des Nachfragepotenzials des ÖPNV, die Integration der ökologischen Zusammenhänge und die "Fühlungsvorteile" für die Wirtschaft und die Unternehmen.

Des Weiteren ist als mögliche flankierende Maßnahme für die Entwicklung des Standortes

Coburg die Kooperation zwischen der anwendungsbezogenen Forschung der Hochschule Coburg und der mittelständischen Wirtschaft formuliert.

Die Stadt Coburg liegt nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Für die Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sind im LEP folgende Grundsätze genannt (LEP 2.2.6):

„...Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern...“

Des Weiteren ist die Stadt Coburg im LEP als Oberzentrum (LEP, 2.1.8 – Anhang 1) bestimmt.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

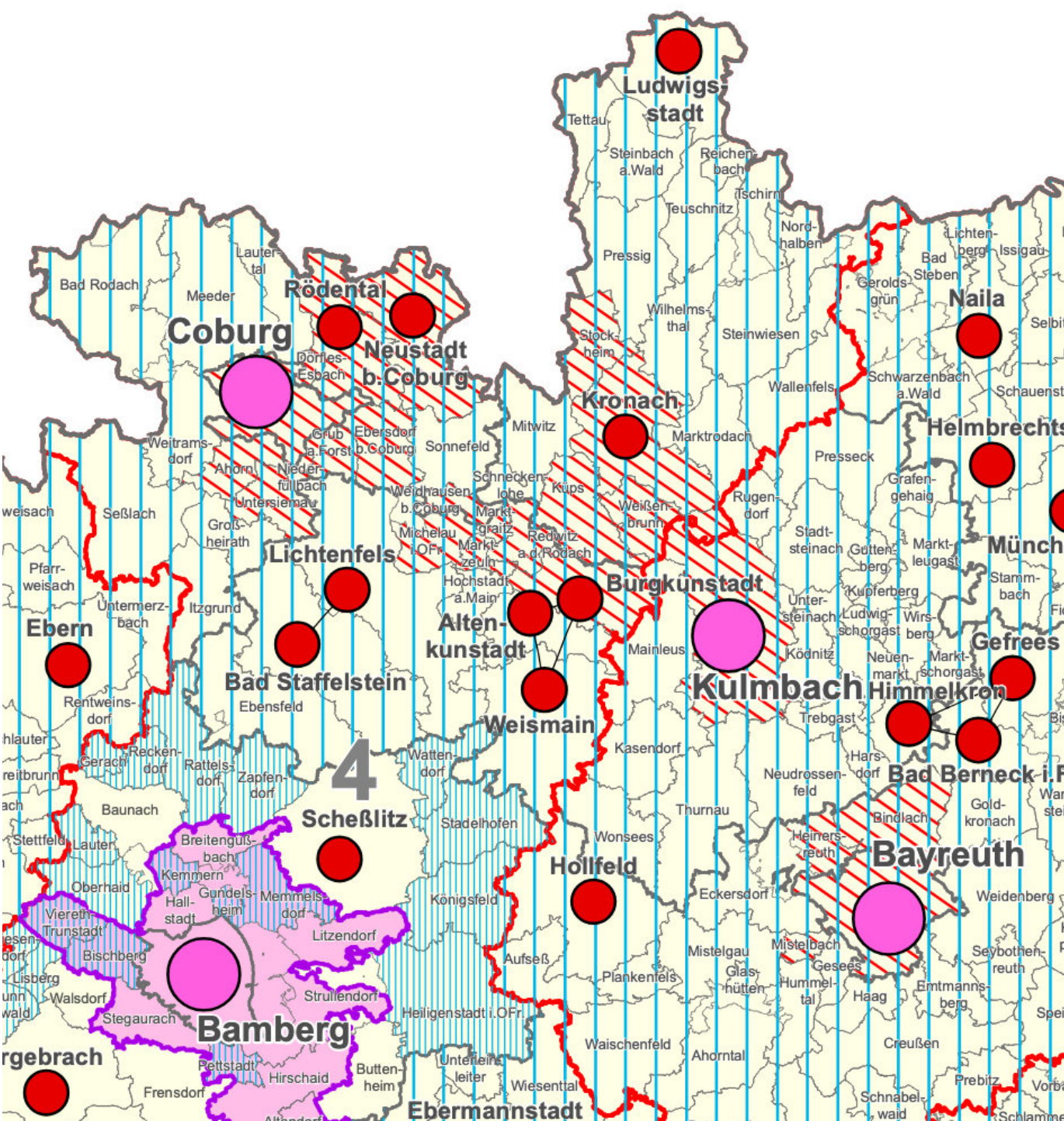
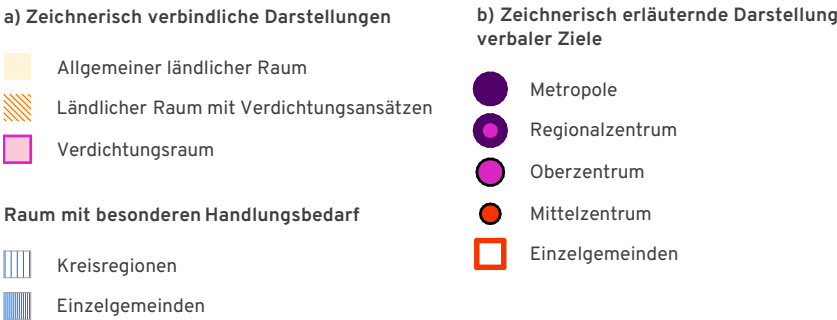


Abb. 9 Strukturkarte LEP Bayern



2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.3.2. Regionalplan der Region Oberfranken-West (RP)

Im allgemeinen Teil der Informationen der Regierung von Oberfranken wird im Bereich "Raumordnung, Landes- und Regionalplanung" in dem Themenblock "Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung - Umsetzung in Oberfranken" eine klare Perspektive entwickelt. Danach soll eine nachhaltige und effektive Nutzung der Flächen ausgelotet werden.

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, das die anzustrebende räumliche Entwicklung der Region Oberfranken-West als Ziele der Raumordnung und Landesplanung festlegt.

Der Regionalplan von 1995, letztmals entwickelt und geändert im Februar 2024, fordert eine Stärkung und Verbesserung der bestehenden mittelständischen Industriestruktur und eine adäquate Anbindung an die Entwicklungsachsen der Metropolregion Nürnberg. Der Ballungsraum Nürnberg soll dabei entlastet werden. Die Anbindungen an die Hochschulangebote vor Ort und in den Nachbarfreistaat Thüringen sollen intensiviert werden.

In den Fortschreibungen durch die Änderungen des Regionalplans Oberfranken West wird im Kapitel B VI "Siedlungswesen" unter Punkt 3 die "Gewerbliche Siedlungsentwicklung" auf die Folgen von klimatischen Veränderungen und eine darauf

bezogene, vorausschauende Planung und energieeffiziente Umsetzung hingewiesen.

Im Sinne dieser Randbedingungen wird die Entwicklung der Firma KAESER frühzeitig im Rahmenplan perspektivisch dargestellt. Der gewerbliche Anspruch an eine im Sinne der Regionalplanung angelegte resiliente Siedlungsentwicklung wird systematisch vorgedacht und transparent dargestellt. Eine fortschreibfähige und fortschrittliche Entwicklung der KAESER SE wird für die Region ein elementarer Wirtschaftsfaktor sein.

2.3.3. Flächennutzungsplan der Stadt Coburg

Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Coburg vom 15.10.2003 ist der Planungsbereich im Hauptflächenanteil als gewerbliche Baufläche dargestellt. In den Ortsteilen Bertelsdorf im Osten, Glend im Nordwesten und Neuses im Südwesten sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Grünflächen folgen den naturräumlichen Gegebenheiten und den durch die Flurbereinigung begründigten Gewässerläufen bis zum Naherholungsraum des Goldbergsees. Die Grünräume gliedern die dargestellten Gewerbeflächen maßgeblich.

Der Flächennutzungsplan 2000 i.d.F. 2003 stellt für das gesamte Stadtgebiet bisher unbebaute Bauflächen im Umfang von

insgesamt rd. 250 ha dar. Sie verteilen sich wie folgt:

- Wohnbauflächen für ca. 900 Wohnungen 96 ha
- gemischte Bauflächen 25 ha
- gewerbliche Bauflächen 64 ha
- Sonderbauflächen zur besonderen Verfügung (Flur Lauterer Höhe bei Bertelsdorf) 65 ha

Der Schwerpunkt der im FNP vorgelegten und in Teilen realisierten Entwicklung befindet sich im Norden Coburgs, in den Bereichen

- „Bertelsdorfer Höhe“ (Wohnen, Dienstleistungen), im Osten "HUK und SÜC Umfeld"
- „Lauterer Höhe“ Landratsamt, SÜC, Coburg Arena, Einkaufsmärkte und Wohnungsbauten

und in dem großen zusammenhängenden Bereich des Planungsgebietes des vorliegenden Rahmenplans "KAESER Standortentwicklung Coburg" im

- „Gewerbegebiet Coburg Nord“ (zwischen Bertelsdorf im Süden und Glend im Norden für Gewerbe und Industrie).

Darüber hinaus sind angrenzend an die Stadtteile Glend und Bertelsdorf auch Flächen für den Wohnungsbau enthalten, die als mögliche Werkssiedlung planerisch integriert werden könnten.

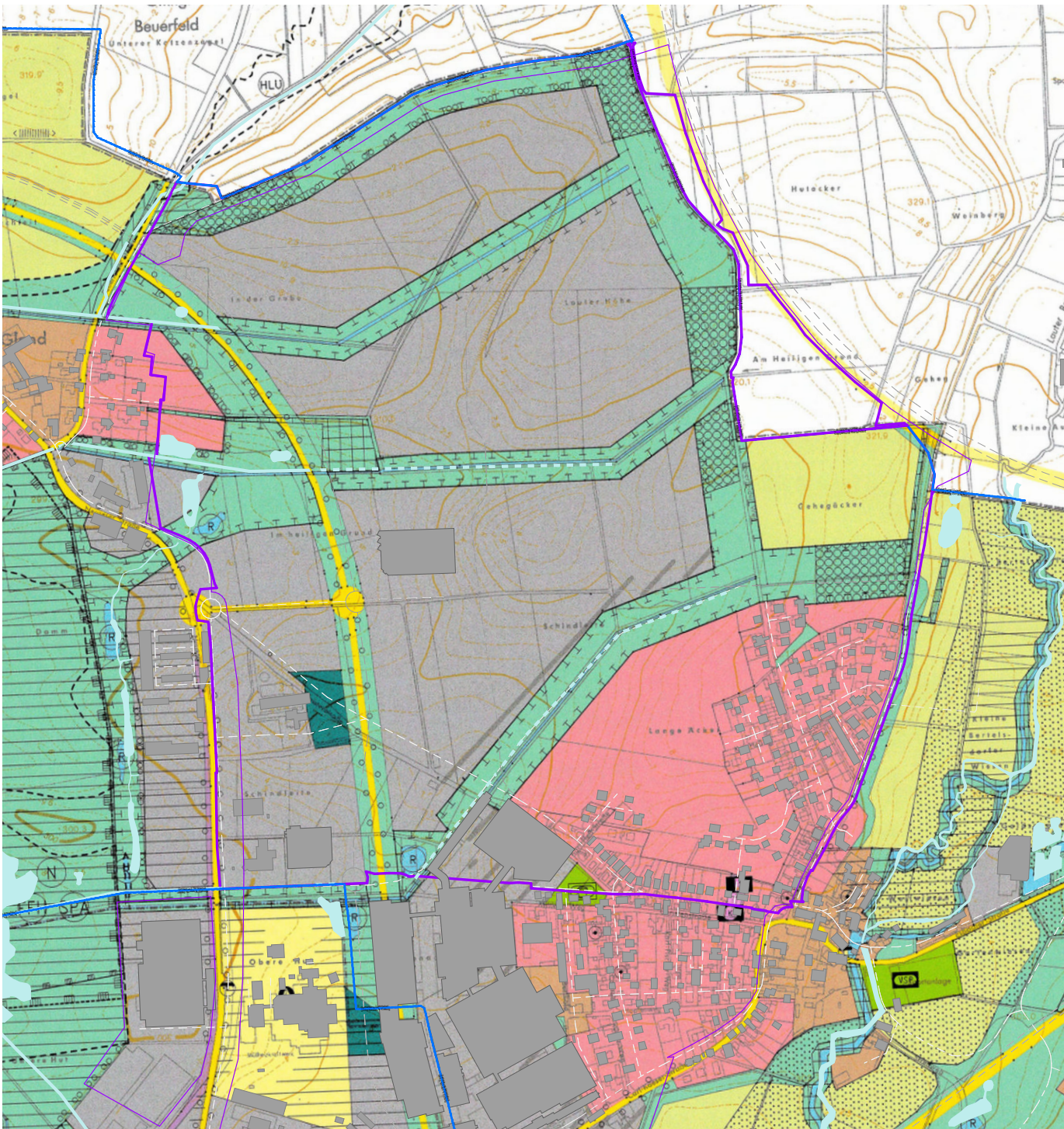
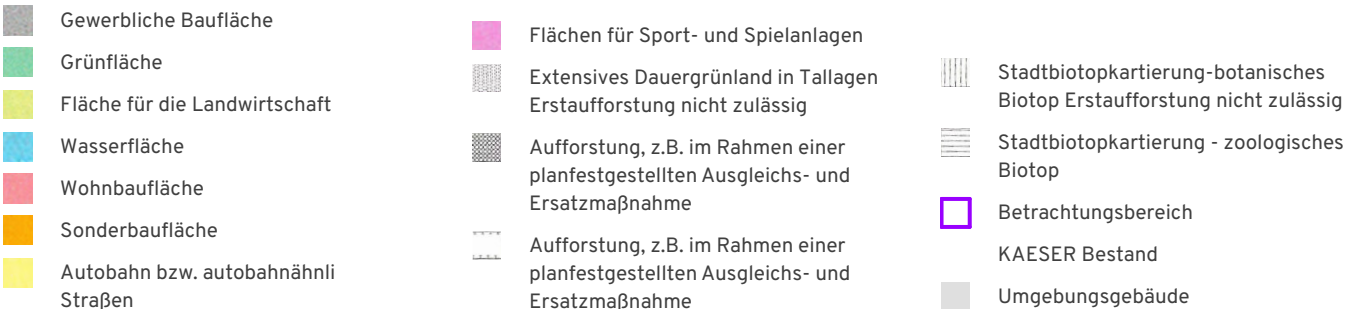


Abb. 10 Flächennutzungsplan der Stadt Coburg



2. Entwicklung der Aufgabenstellung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen sollen durch das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ überprüft werden. Soweit die Planungen noch nicht verbindlich geworden sind, können ggf. noch Änderungen vorgenommen werden.

Aus den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zeigen sich lokale sozio-kulturelle Defizite, die im Einvernehmen mit der Stadt Co-burg und der Firma KAESER entwickelt werden sollen.

Durch die im Flächennutzungsplan bereits vorbereiteten Entwicklungsmaßnahmen entsteht ein neuer Stadtteil zwischen den Ortskernen Glend und Bertelsdorf im Norden von Neuses, der durch die Rahmenplanung eine eigene zukunftsorientierte Prägung erfahren soll.

2.3.4. Landschaftsplan

Ein wichtiger Aspekt der Bauleitplanung ist die Einbeziehung landschaftlicher Gegebenheiten und die Wahrung ökologischer Belange. Ein wesentliches Instrument ist dabei der kommunale Landschaftsplan. Der Landschaftsplan ist integrierter Teil des Flächennutzungsplans, d.h. die wesentlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Flächennutzungsplan mit dargestellt und sind gemäß den Zielstellungen des Flächennutzungsplans in die nachfolgenden Planungen einzubeziehen.

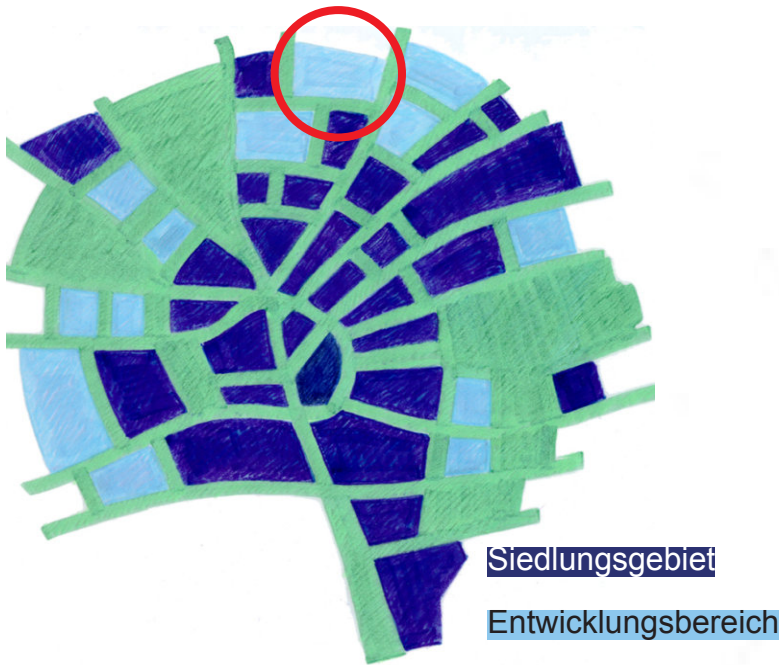


Abb. 11 ISEK Leitbild Landschaftsplan, Stufe 3

Der Landschaftsplan aus dem Jahre 2000 skizziert in Form eines Leitbildes Zielvorstellungen zur Entwicklung von Siedlung und Landschaft auf Basis der naturräumlichen bzw. landschaftlichen Gegebenheiten auch für den Coburger Norden und das Rahmenplangebiet. Grundgerüst einer zukünftigen Entwicklung sind hiernach die sog. „Grünen Achsen“, die sich insbesondere aus den bestehenden Gräben Ochsengraben, Heiligengrundgraben und Neuseser Grenzgraben ableiten. Die hierdurch vorgegebenen „Kompartimente“ können entsprechend dem Leitbild in geeigneter Maßstäblichkeit durch Bebauung ausgefüllt und intern weiter untergliedert werden.

Für den Bereich der Rahmenplanung sind in der Ausgestaltung des Leitbildes Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft benannt:

- Das großflächige Gewerbegebiet wird durch Grünzäsuren, die sich an vorhandenen Gräben orientieren, gegliedert und in Ost-West-Richtung durchlässig gemacht.
- Die Gräben können als 'Rückgrat' eines Regenversickerungssystems dienen.
- Zur Einbindung der Gewerbeflächen in die Landschaft werden Gehölzinseln eingesetzt.

Diesem Prinzip wird im Masterplan und dem Rahmenplan gefolgt.

2.3.5. Schutzgebiete

Zur Berücksichtigung der umgebenden Schutzgebiete soll eine kompakte Form unter Berücksichtigung der natürlichen Ressourcen in der weiteren städtebaulichen Ausgestaltung angestrebt werden.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

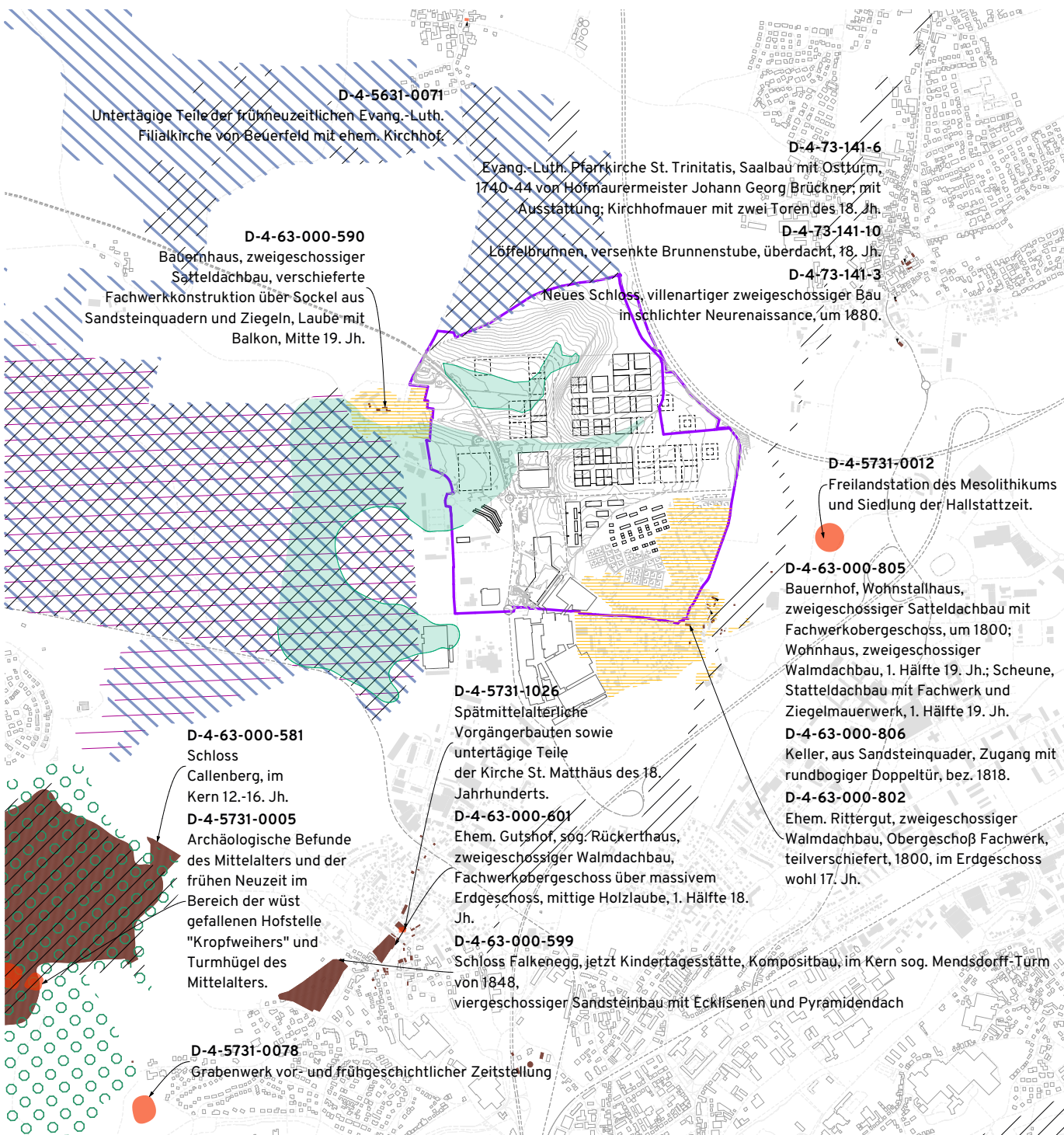


Abb. 12 Baukasten Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet
- Schutzgebiet Denkmäler
- Schutzgebiet Landschaftsschutzgebiet
- Umweltschutz für menschliche Gesundheit
- Flora & Fauna
- Naturschutzgebiet
- Denkmalschutz Bodendenkmal
- Schützenswerte Grundwasserböden
- Gewässer
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.3.6. Rechtsgültige Bebauungspläne und weitere Bebauungsplanungen

Im Sinne der Entwicklungsprognosen des Flächennutzungsplans wurde, im Laufe der Fortschreibung, der Ortskern von Bertelsdorf um Wohnungsbauten primär im Rahmen der Nutzung als "allgemeine" oder "reine" Wohngebiete" erweitert.

Nordwestlich wurde die gewerbliche Entwicklung einmal westlich der Glender Straße und beiderseits der neugebauten Staatsstraße 2205 in Bebauungsplänen gebilligt. Eine Arrondierung am Neuseser Grenzgraben wurde durch das Stadtplanungsamt bereits strukturell weiter als Wohnbebauung vorgedacht.

Durch die technologischen Entwicklungen im Gewerbebereich wuchsen neue Anforderungen an die Gewerbestrukturen, sodass schrittweise Änderungen in der Bauleitplanung sinnfällig erscheinen.

Die voraussehbare kommende Entwicklung der Firma KAESER hat die perspektivischen Überlegungen aus der Bauleitplanung mit einer Sicherung der Entwicklungsschritte und der vorbereitenden Planung durch einen strukturell verbindlichen, aber flexibel gehaltenen Rahmenplan als informellen städtebaulichen Leitfaden erforderlich gemacht.

Die Schallschutzvorgaben der bestehenden Bebauungspläne werden durch Neuordnung untersucht und aktualisiert.



Abb. 13 BP Coburg, Glend, Bertelsdorf

Aktuell sind auf der Homepage des Stadtplanungsamtes folgende Bebauungspläne abrufbar:

103 19 c 1/1	Zwischen Mittlerer Weg und Christenstraße
103 19 c 1/2	Schindleite Flurstück 247 Bertelsdorf
103 19 c 1/3	Zwischen Mittlerer Weg und Christenstraße
103 19 c 1/4	Zur Verlegung der Staatsstraße 2205 neu im Bereich zwischen dem Müllheizkraftwerk und der Fa. KAESER
103 19 c 2/1	Lange Äcker/Gehegäcker - Teilabschnitt 1 östlich
103 19 c 2/2	Lange Äcker/Gehegäcker
103 19 c 2/3	Fluchtlinienplan von Bertelsdorf
103 19 c 2/5	Am Heiligengrund
103 19 d 1/1	nicht rechtswirksam Bertelsdorf-Ost

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

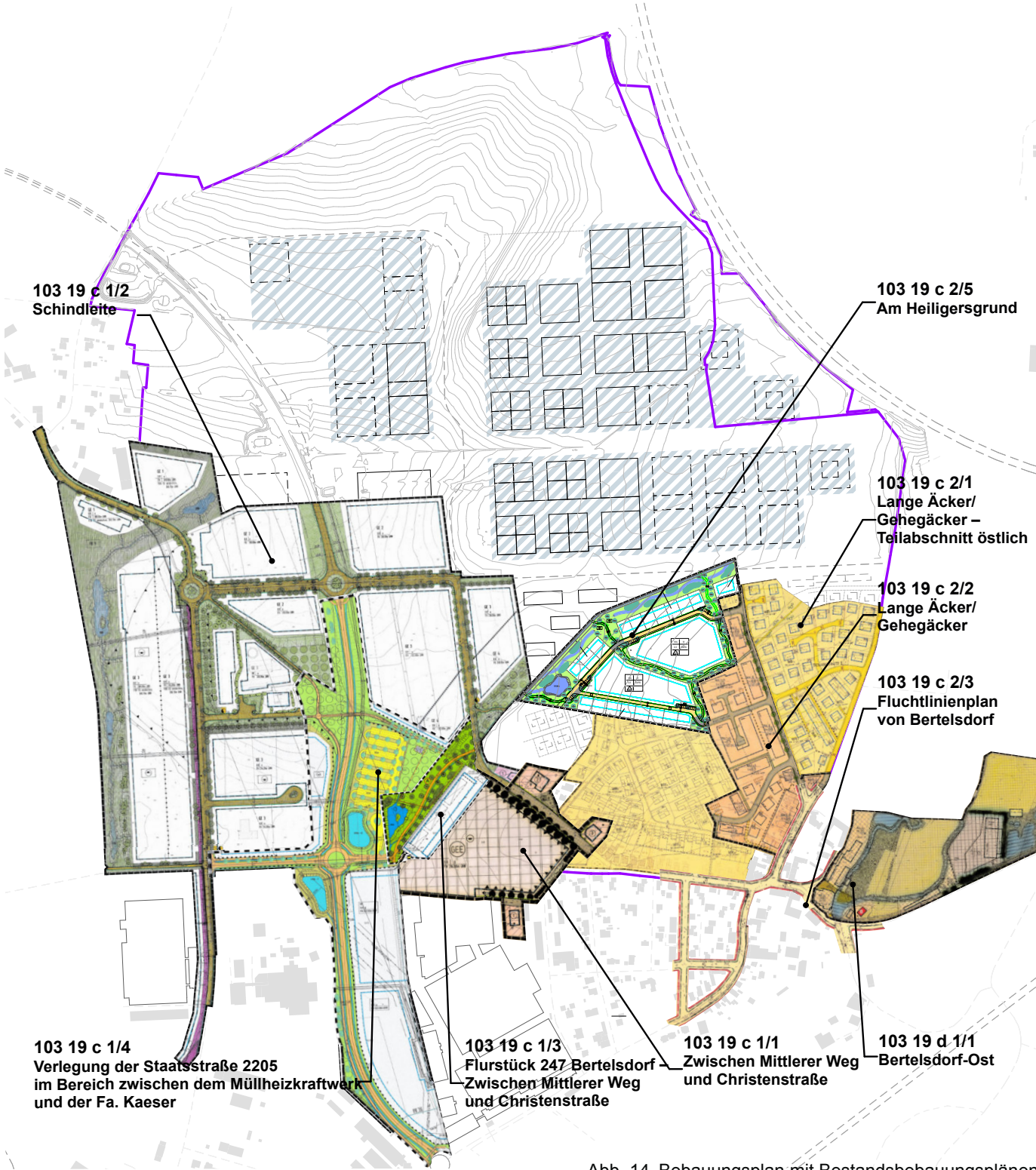


Abb. 14 Bebauungsplan mit Bestandsbebauungsplänen

- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.4. Bestehende kommunale Planungskonzepte

Die Planungsvorgaben aus der formellen Bauleitplanung werden in § 1 Abs. 5 und 6, § 1a Abs. 1 und 2 BauGB abgeleitet. Es gelten darüber hinaus und ergänzend weitere konkretisierende materielle Anforderungen, die als Planungsgrundsätze oder Ziele in die Bauleitplanung eingehen.

Grundlage für die Planvorgaben sind die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen raumordnerischen Aspekte.

Die weitere städtebauliche Planung stellt die Erschließung und Nutzung neuer Siedlungsflächen dar. So sollen auch noch nicht realisierte Planungen mit den städtebaulichen Grundsätzen gemäß BauGB und den Entwicklungszielen der Gemeinde geprüft und unter folgenden Aspekten abgewogen werden:

- Klärung der wesentlichen Bedarfe und deren Bedingungen zur Funktion
- Sicherung der Flächenpotenziale für eine sichere nachhaltige Entwicklung
- Herausarbeiten der städtebaulichen Planungsgrundsätze aus den Nutzungen und den räumlichen Strukturen
- Umsetzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen in eine formelle Bauleitplanung

Zu der angestrebten gewerblichen Entwicklung zwischen Bertelsdorf und Glend zählen auch Ansiedlungen, die der Verbesserung der soziokulturellen Grundversorgung dienen.

Der Umfang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier besonders durch die naturräumliche und topographische Lage, die dazu entwickelte städtebauliche Struktur, die jeweiligen Größen und deren notwendige Infrastrukturausstattung definiert.

Mit der Ausweisung der gewerblichen Siedlungsflächen entsteht zeitgleich ein Bedarf an Wohnflächen, die mit entwickelt werden müssen.

2.4.1. **Kulturhistorischer Rahmenplan Coburger Norden**

Für den Coburger Norden liegt ein Kulturhistorischer Rahmenplan (KHRP) aus dem Jahr 2001 vor, in dem Strukturen und Elemente der kulturhistorischen Landschaft herausgearbeitet sowie fotografisch und kartografisch dokumentiert wurden. Im Ergebnis liegt ein Inventar kulturhistorisch wertvoller Elemente im Coburger Norden vor, sowie Hinweise für einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit der Vergangenheit innerhalb des betrachteten Coburger Nordens bei zukünftigen Stadtentwicklungen.

Kulturhistorisch relevante Elemente

Im Bereich des Entwicklungsvorhabens haben sich ausschließlich die Ortsverbindungsstraßen Glender Straße, Christenstraße und Beuerfelder Straße in ihrer Lage, nicht im Ausbaustandard, als entwicklungsgeschichtlich weitgehend persistent gezeigt. Alle drei Straßen waren nie Teil der historischen Gartenlandschaft, ihre Raumwirksamkeit von jeher gering und sie sind daher in ihrer kulturhistorischen Bedeutung untergeordnet eingestuft.

Wesentliche Veränderungen in der Fläche erfolgten im Zuge der Flumeuordnung bis in die 1960er Jahre, die eine Begradigung von Ochsenwiesengraben, Heiligengrundgraben und Neuseser Grenzgraben sowie vereinzelte Umnutzungen vom traditionellem Grünland in Acker entlang der Gräben beförderte. Kulturhistorisch relevante Elemente in der Fläche sind nicht mehr erhalten. Gemäß der ermittelten „Rückholpotenziale“ könnte im Entwicklungsgebiet die traditionelle Nutzung von Grünland im Umfeld der drei Gräben, z. B. im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzforderungen bei Eingriffsvorhaben, wieder hergestellt werden.

Für städtebauliche Entwicklungen, wie sie im Flächennutzungsplan 2001 bereits für den Coburger Norden und das Gebiet der Rahmenplanung KAESER vorgezeichnet waren, werden wesentliche Wirkungen auf die Kulturlandschaft benannt, sowie auf mögliche Maßnahmen hingewiesen (sind Kapitel 3.1.7).

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 15 KHRP Urkataster

Heutige Nutzung:

- Wald / Gehölzbestand
- Acker

Rückholpotenzial:

- Wiederherstellung von Offenland
- Wiederherstellung von Grünland
- Siedlungsstrukturen

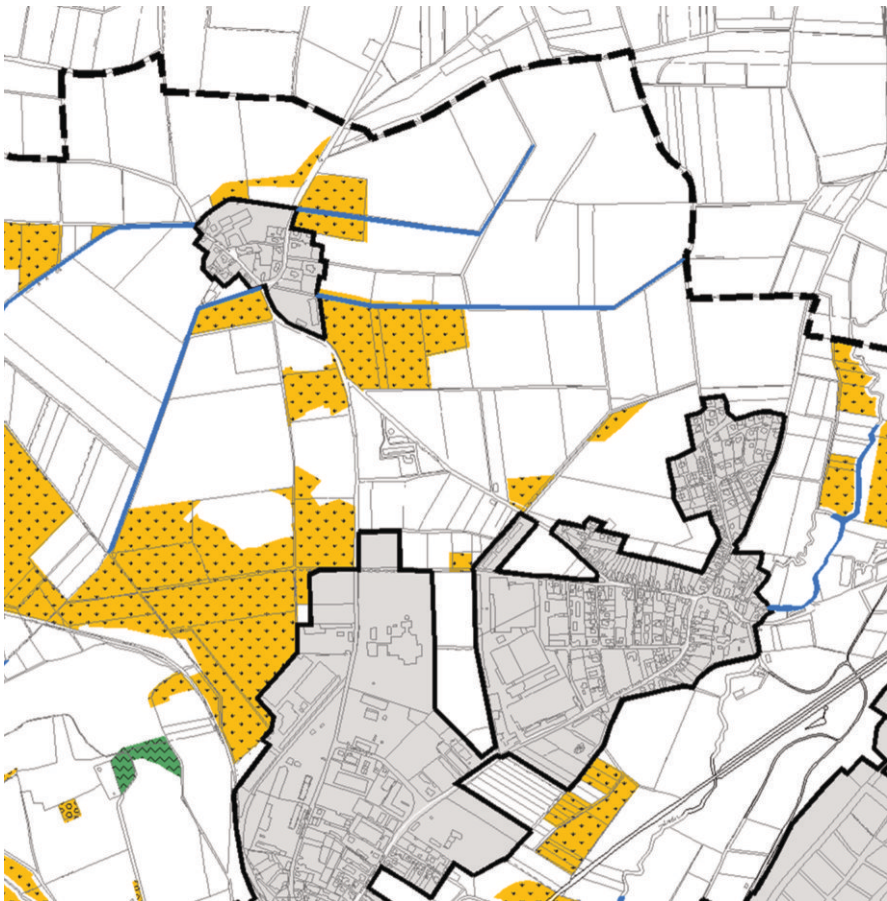


Abb. 16 KHRP Rückholpotenziale

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 17 KHRP Konflikt

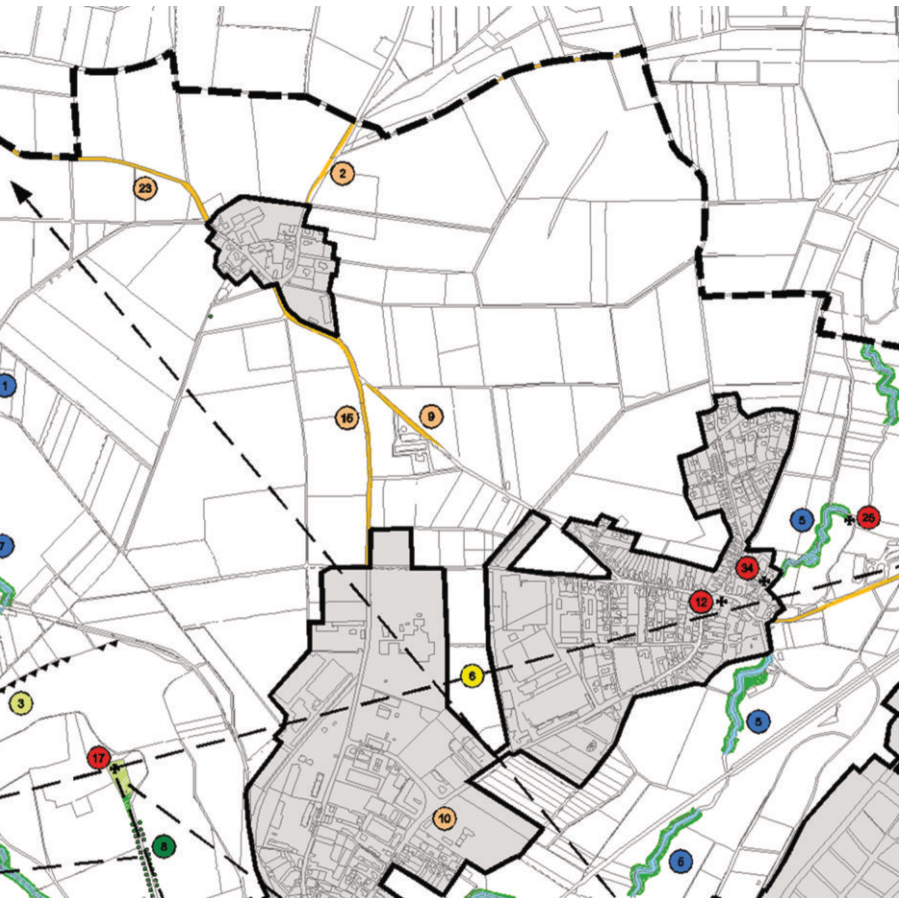


Abb. 18 KHRP kulturhistorisch relevante Elemente

- Beeinträchtigung Blickbeziehung / Fernwirkung
- Beeinträchtigung einer historischen Wegebeziehung
- Baufläche laut Flächennutzungsplan
- Konfliktnummer (fortlaufend)
- kulturhistorisch bedeutende Straße
- Blickbeziehung

Straßen

- Sichtbeziehungen:
- Sensible Bereiche für die Wahrnehmung, Bündelung bedeutender Sichtachsen, Hauptsichtachse freihalten
 - Sensible Bereiche für die Wahrnehmung, Sensibler, qualitätsvoller Umgang mit Entwicklungsbereichen, Maßnahmenbündel, Schaffung neuer Sichtbeziehungen

- Fließgewässer
- Renaturierung, Aufbau / Ergänzung von Uferrandstreifen
- Rückholpotenzial:
- Wiederherstellung von Grünland

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

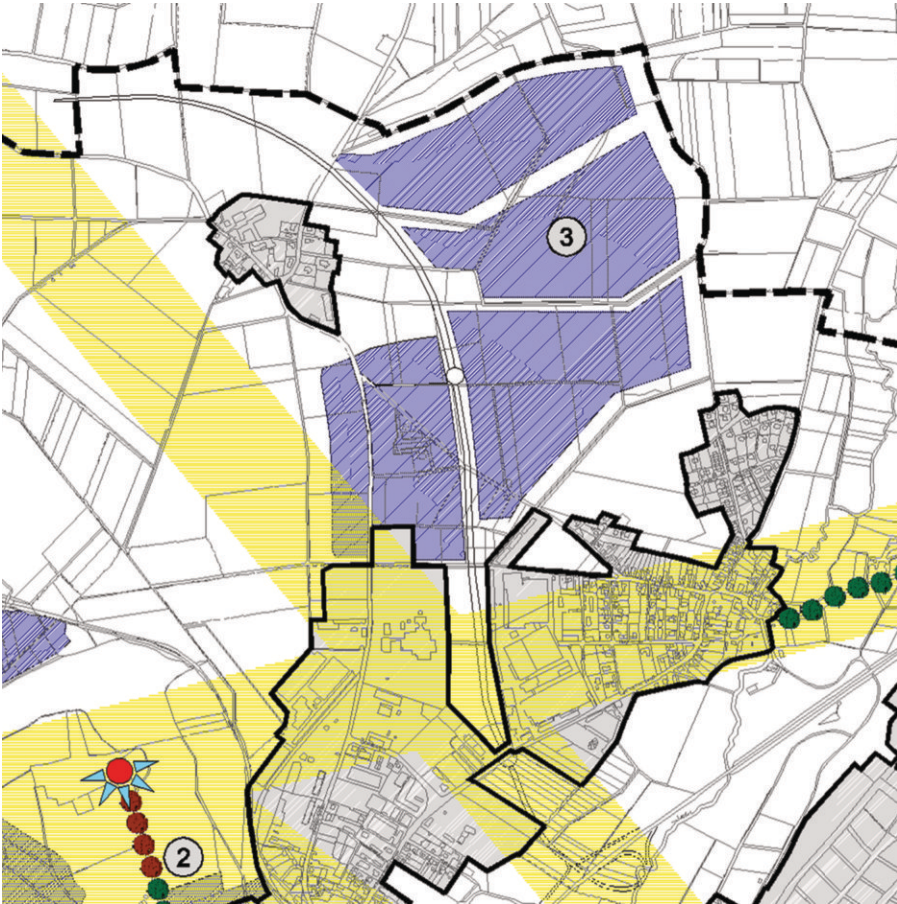


Abb. 19 KHRP Maßnahmen verbindende Elemente

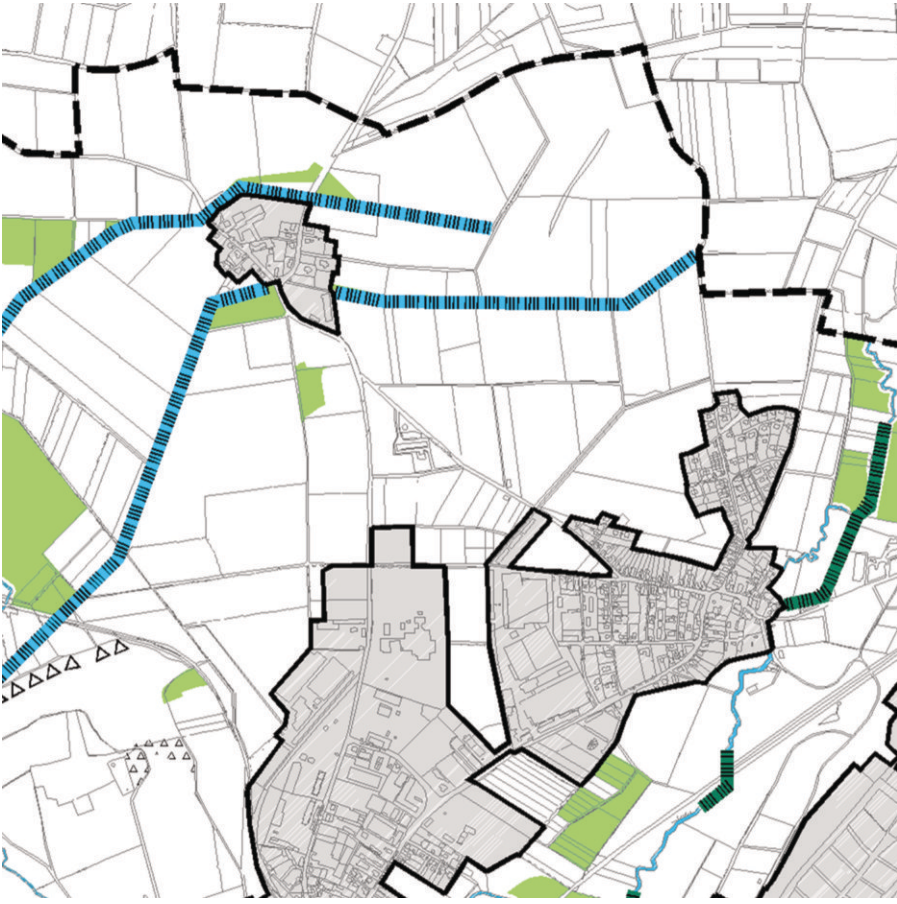


Abb. 20 KHRP Maßnahmen landschaftliche Elemente

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.4.2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK

Kurze zusammenfassende Darstellung als Zitate der wesentlichen Aspekte des ISEK "Werte und Wandel", veröffentlicht 2008, der Teilfortschreibung "Städtebau und Einzelhandel" 2014/2018 bis zur Teilfortschreibung 2024:

"[...]Coburg soll [...] als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort weiterentwickelt werden, der im internationalen Wettbewerb bestehen kann:

- im produzierenden Gewerbe [...] soll auf eine Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes hingewirkt werden – unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur von Handel, Gewerbe und Handwerk.
- Besonders die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Coburg soll innerhalb der Region verbessert werden in Bezug auf
- Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten,
- wirtschaftliche Struktur,
- Infrastruktur und Verkehrerschließung,
- Versorgungsinfrastruktur im Kultur- und Bildungswesen sowie im Gesundheitswesen, dazu Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind

[...]"

reale Fortschreibung

Die Aussagen des ISEK wurden durch die Erfüllung einzelner Teilaspekte des übergeordneten Verkehrs, wie dem Bau der Staatsstraße 2205 erfolgreich fortgeschrieben. Die Bundesautobahn (BAB) A 73 und die Ausweisung des Gewerbegebietes südöstlich von Glend bis nach Bertelsdorf stellten die anderen, durch übergeordnete Planungen eingeforderten Flächennutzungen in deren Umsetzung sicher.

In Abstimmung mit den Interessen der Wirtschaftsförderung kann mit der Flächenbeplanung der nächste Schritt einer Fortentwicklungsstrategie eines Coburger Unternehmens im Norden umgesetzt werden.

ergänzende Fortschreibung des ISEK

Die vordringlichen Perspektiven auf die Innenstadtquartiere, eröffnen Einzelprojekten Möglichkeiten eigene Schwerpunkte zu setzen. Das Verkehrskonzept des Verkehrsentwicklungsplans mit dem Radwegeplan stellen dabei entscheidende Bindeglieder zur Kernstadt dar. Notwendigkeiten von Anbindungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des Schwerlastverkehrs überregional und in den Mikroverbindungen stellen neue Herausforderungen und Überprüfungsszenarien zur Bewertung.

Dem Stadtteil wird durch eine schlüssige Symbiose zwischen Werksanlagen, nichtstörendes

Gewerbe, sowie zwischen den südlich gelegenen Werkswohnungen der anschließenden "grünen Mitte" eine urbane Funktion gegeben. In der "grünen Mitte" wird die soziale und infrastrukturelle Komponente städtebaulich gesetzt.

Bisher war der Osten von Glend und der Norden von Bertelsdorf mit der Nutzung seiner landwirtschaftlichen Infrastruktur als Erholungsraum nur informell aufgestellt. In großer Entfernung (ca. 700 m im Mittel) liegt der hochwertige „Goldbergsee Erholungsraum“ von dem Standort Bertelsdorf. Der Talraum „Lauter“ im Süden von Bertelsdorf ist als Durchgangsraum vom Verkehr geprägt. Die Anlage eines hochwertigen, parkartigen Erholungsraums sollte mit den Anforderungen der Ausgleichsflächen als Bereitstellung geprüft werden.

modifizierende Fortschreibung

Der neue Gewerbebestandort Coburg-Nord ist überregional angebunden. Eine weitere Zufahrt zur BAB A 73 soll geprüft werden. Die Anbindung an die Stadt ist durch das Wegesystem gegeben. ÖPNV und Rad- und Fußwegeverbindungen sind aktuell leistungsfähig im Mikrostandort wie auch in der Makrobetrachtung für die aktuelle Lage. Durch die funktionalen Gegebenheiten der Werksverkehre werden die bestehenden Wege im Sinne der Gesamtkonzeptlage ziel- und quellbezogen untersucht und modifiziert werden müssen. Die Versorgung der Wohnstandorte für den täglichen Bedarf ist perspektivisch

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

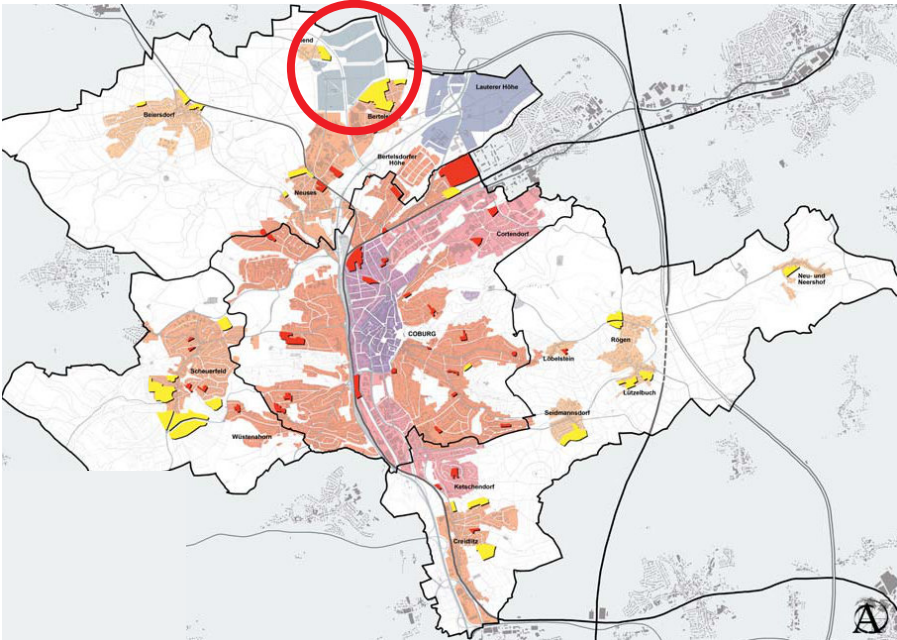


Abb. 21 Übersicht der Flächenpotentiale nach Innen- und Außenentwicklung ISEK

Bewertung der Entwicklungspotentiale Wohnungsbau ISEK

- eingeschränkte Eignung: für Eigenentwicklung Ortsteil zu groß
- städttebauliche / fachplanerische Ausschlusskriterien
- Gemarkungsgrenzen

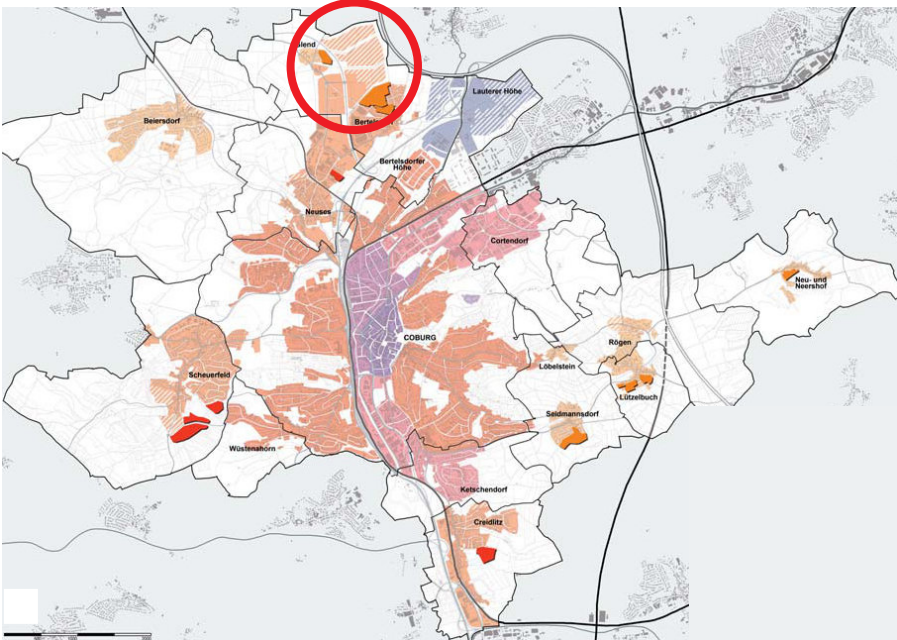


Abb. 22 Bewertung der Flächenpotentiale ISEK

Entwicklungspotentiale Wohnungsbau 2008

- Innenentwicklung
- Außenentwicklung
- Stadtbereichsgrenzen

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

zu verbessern. Soziokulturelle Einrichtungen und solche des Gesundheitswesens sollten im neuen Stadtteil geprüft werden.

2.4.2.1. Stadtraumkonzepte ISEK

Topographie und Landschaft

Die Topographie und die Landschaft geben die Strukturen der Stadt Coburg vor. Die enge Tallage im Zentrum und die teilweise steilen Hänge haben eine freie Ausdehnung der Stadt stark eingeschränkt. Aber diese Restriktion hat zu einem starken Zusammenwirken von Stadt und Landschaft geführt. So sind im Innenstadtbereich wunderbare Wohnlagen geschaffen worden. Die flächenintensive Produktion der Maschinen von KAESER soll daher im direkten Anschluss in die Naturräume auf dem Stadtgebiet eingebettet werden. Das Stadtentwicklungskonzept greift im Punkt "Stadtbereich Coburg Nord" (Kapitel 13.2. s. 154 ff) die Potentiale in den Stadtteilen im Norden auf.

Hier wird die Förderung des KAESER Standortes zwischen Glend und Bertelsdorf ausdrücklich benannt, als "[...] positiver Entwicklungsspielraum [für] Maschinenbau (Engineering)[...]". Beide Ortsteile sind "[...]Standorte eigener Prägung [...]".

Der gültige Flächennutzungsplan hat eine flächenintensive weitere gewerbliche Entwicklung im Norden der Stadt vorbereitet.

Durch diese Projekte der Stadtentwicklung erwartet man sich

hinsichtlich der Auswirkungen auf das globale und lokale Klima optimierte Handlungsempfehlungen.

In diesem Rahmen wird die Erstellung und Umsetzung eines integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts durchgeführt.

KAESER wird explizit als eines der großen, stadtprägenden Unternehmen benannt. Von KAESER wird erwartet, dass es weiterhin eine große Rolle spielen werde. Mit den Arbeitsplätzen und seiner ökonomischen Stärke gestaltet es wesentlich die wirtschaftliche Produktivität Coburgs.

In diesem Sinne und nach den Intentionen des ISEK wird der Charakter des neuen Entwicklungsquartiers von KAESER im Norden Coburgs als Denkmodell beschrieben. Die Entwicklung erfolgt, den wirtschaftlichen Anforderungen als städtebauliche Setzung im Konzept entsprechend, schrittweise.

Seit den 60er-Jahren erfolgte eine Ausdehnung ins Umland unter hohem technischen und infrastrukturellen Aufwand. Das ISEK fordert eine Neuorientierung der Zielsetzung, um die Außenbereiche und damit die unverbauete Landschaft zu schonen, die vorhandene Infrastruktur zu sichern und die bestehenden Stadtteile lebendig zu halten.

Gewerbegebiet Nord

Das ISEK sieht für die fehlende soziale Infrastruktur eine enge gewachsene räumliche und

soziale Beziehung zu Neuses mit einer Verbesserung durch z.B. ein "Ortsgemeinschaftshaus in Kombination mit Neuses" vor. Weiter sollen die Potentiale für die Versorgung mit einem Dorfladen geprüft werden. Nach dem Konzept soll der Bedarf an betreuten Wohnformen erörtert werden, ebenso die Entwicklung eines Mehrgenerationenhauses in vorhandenen Baustrukturen.

Bertelsdorf hat einen eigentlich dörflichen Charakter, jedoch mit starker gewerblicher Prägung. Das Wohnen hat flächenmäßig einen zu geringen Anteil, um eine eigene urbane Stärke entwickeln zu können.

Der Kontext mit der Landschaft ist durch die gewerblichen Entwicklungsflächen (Gewerbegebiet nach Norden Richtung Glend) stark beeinträchtigt – das ursprüngliche Landschaftsbild ist stark verändert. Bertelsdorf ist aufgrund seiner Lage zur Zeit der einzig mögliche Standort in Coburg für emittierendes Gewerbe und ist für die gesamtstädtische Wirtschaftsentwicklung unerlässlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Reserven Glend-Ost und Lange-Äcker gehen weit über den bisher prognostizierten Bedarf von Glend und Bertelsdorf hinaus.

Die weiteren Flächen sind als Handlungsreserve für die Stadtentwicklung zu verstehen. Voraussetzung für eine qualitative Weiterentwicklung von Bertelsdorf ist die Verbesserung des Erholungsraums am Goldberg-

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

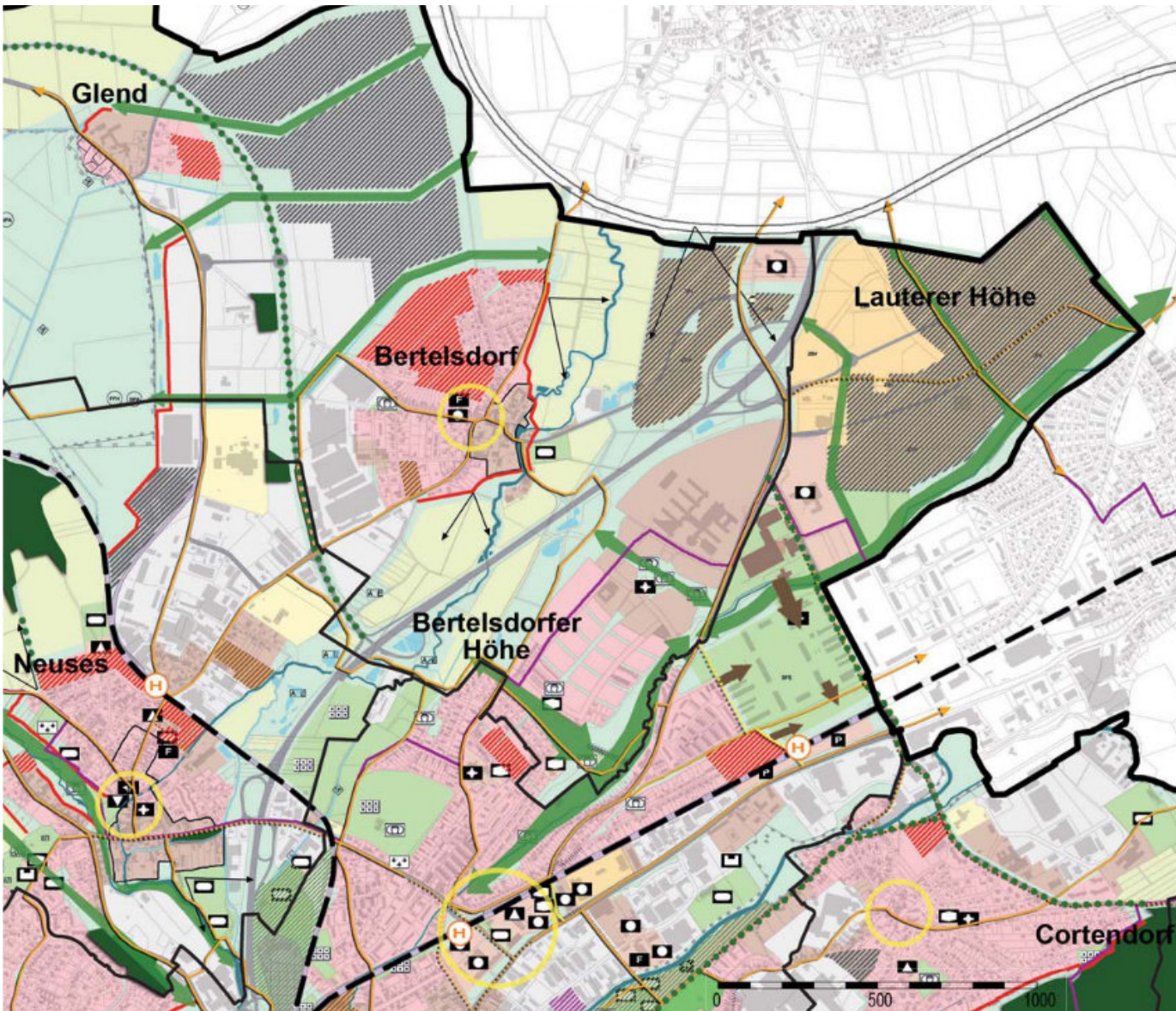


Abb. 23 Stadtbereichskonzept ISEK: Ausschnitt Bertelsdorf, „Bertelsdorfer Höhe“, „Lauterer Höhe“

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| ●●● Allee | — Prägnanter Ortsrand |
| ■ Wohnen | — Rundwanderweg / Fernwanderweg |
| ■ Gewerbe | ↗ Prägnanter Ausblick |
| ■ Sondernutzung | ↗ Grünverbindung |
| ■ Grünfläche, Freizeit, Sport | → Hauptroute Radverkehr |
| ○ Schwerpunkt | → Ergänzungsbedarf Radverkehr |
| --- Bahngleis | → Gemischte Nutzung: Potential |
| — Gemarkung | |

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

see und eine gute Wegevernetzung dorthin.

mit Querungshilfen für Radfahrer und Fußgänger".

Die Vernetzung und Gliederung des Stadtkörpers über grüne Stadträume soll über die Konzentration der gewerblichen Flächen mit dazwischen angelegten Freiräumen als grünem Rahmen entwickelt werden. Hieraus entstand die Konzept-idee für das Gewerbe, einer grünumschnittenen Fabrik, „Die Fabrik im Grünen“.

2.4.2.2. Verkehrskonzept ISEK

Für den Bereich des Gewerbegebietes im Betrachtungsraum des Rahmenplans weist das Gesamtverkehrskonzept aus dem ISEK einige wichtige Planungsgrundsätze aus. Diese basieren auf dem Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Coburg aus dem Jahr 2006.

Insbesondere sind hier genannt:

- die "sparsame Netzgestaltung",
- die Entlastung empfindlicher Bereiche durch „Bündelungsprinzip“ in Verbindung mit der "Anlage von Kreisverkehren bei Neuanlage und Umgestaltung von Knotenpunkten unter Beachtung der spezifischen Vorteile [insbesondere Verkehrssicherheit] und Einsatzbedingungen“,
- die "Gestaltung von Ortseingangssituationen beim Übergang von freier Strecke zur geschlossenen Ortschaft, ggf.

Die Verträglichkeit der Neuanlagen soll hierbei stets im Einklang mit der Verträglichkeit des Bestandes und den Umweltauswirkungen stehen.

"Nach dem Prinzip der Angebotsplanung soll für Coburg ein differenziertes, dichtes und geschlossenes Alltagsnetz für Radfahrer entwickelt werden. Dabei soll sowohl das Radfahren an Hauptverkehrsstraßen gesichert als auch das Netz in verkehrsberuhigten Straßen und auf straßenunabhängigen Routen weiterentwickelt werden."

Als Leitlinie gilt hier, dass der "Radverkehr auf Schutzstreifen" geführt wird“.

Das »straßenräumliche Handlungskonzept« für den Fußgänger- und Radverkehr zeigt für das ganze Stadtgebiet Bereiche und Stellen auf, wo Handlungsbedarf erkannt wurde und nennt die entsprechenden Maßnahmenansätze.

"Das Fußwegenetz dient sowohl der sicheren und bequemen Erschließung des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes als auch der attraktiven, gesicherten und umwegarmen Verbindung zwischen Wohnstandorten, Schulen, Geschäften, Freizeit- und Erholungseinrichtungen und Haltestellen".

"Zur fußgängergerechten Gestaltung des Wegenetzes gehören abwechslungsreich gestaltete Straßenräume und Flächen mit Aufenthaltsfunktion."

Es sollen an geeigneten Positionen "gesicherte Überquerungsangebote für Fußgänger an wichtigen Fußgängerachsen, bei schutzbedürftigen Einrichtungen, Bushaltestellen und stark frequentierten Einzelhandelsstandorten“ vorgesehen werden, wo durch Kfz-Verkehrsstärken und/oder Fahrgeschwindigkeiten ein gefahrloses Überqueren der Fahrbahn nicht gegeben ist. Bevorzugte Überquerungshilfen sind Mittelinseln, Mittelstreifen und vorgezogene Seitenräume, an wichtigen Stellen kombiniert mit Zebrastreifen. Signalisierte Knotenpunkte sollen an allen Zufahrten mit Fußgängerfurten versehen sein und fußgängerfreundliche Schaltungen erhalten."

Für den Verkehr in Bertelsdorf und Glend wird nach dem ISEK von 2008 festgelegt, dass die HAUPTSCHLIEßUNG straßenseitig durch die Staatsstraße 2205 erfolgen soll.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

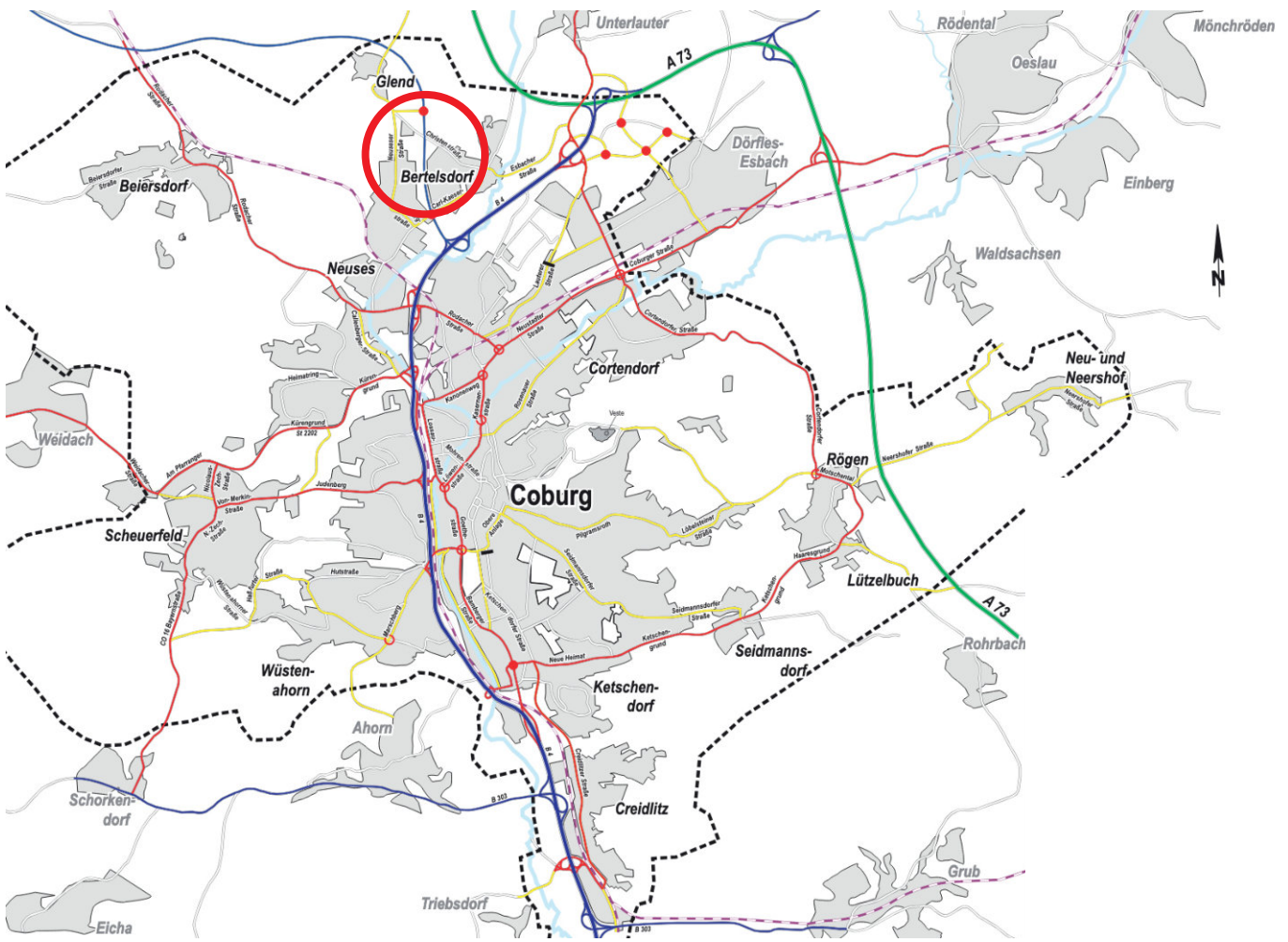


Abb. 24 Straßenverkehrskonzept ISEK

- Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Coburg Konzeptkonkretisierung Straßennetzkonzeption
- Autobahn A73
 - Hauptverkehrsstraßen mit überörtlicher Verbindungsfunktion
 - Hauptverkehrsstraßen mit örtlicher Verbindungsfunktion
 - Hauptsammelstraßen
 - Gebaute bzw. konkret geplante Kreisverkehre
 - Anlage von Kreisverkehr prüfen
 - Netzunterbrechung

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.4.3. Integriertes Stadtklimakonzept ISKK

Das integrierte Stadtklimakonzept (ISKK) wurde im Jahr 2021 veröffentlicht. Es umfasst das ganze Stadtgebiet. Durch den Beschluss im Stadtrat wurde das ISKK zum wichtigen Abwägungsbelang für die Stadtverwaltung.

Gemäß ISKK ist Coburg von einer sommerlichen Überhitzung betroffen. Besonders die Menschen, die sich in der Altstadt oder den großen Gewerbegebieten aufhalten, werden dadurch belastet. Dabei handelt es sich nicht um ein vereinzelt auftretendes Wetterextrem, sondern um eine neue Normalität, die an vielen Sommertagen bereits heute die Regel ist. Zukünftig ist mit weiteren dauerhafteren Temperaturhochs zu rechnen, auch extreme Hitzeperioden werden zunehmen und vor allem länger anhalten. Dieser Hinweis wird auch für die Planungen des Produktionsstandortes der Firma KAESER als Faktum erachtet.

Die Aussagen des räumlichen Klimaanpassungskonzepts beziehen sich hierbei auf

- das Kaltluftsystem, das darauf abzielt, das bereits bestehende System zu schützen und zu erhalten,
- die Hitzeminderung, die darauf abzielt, die Hitzebelastung im Stadtgebiet Coburgs durch gezielte Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung zu reduzieren,

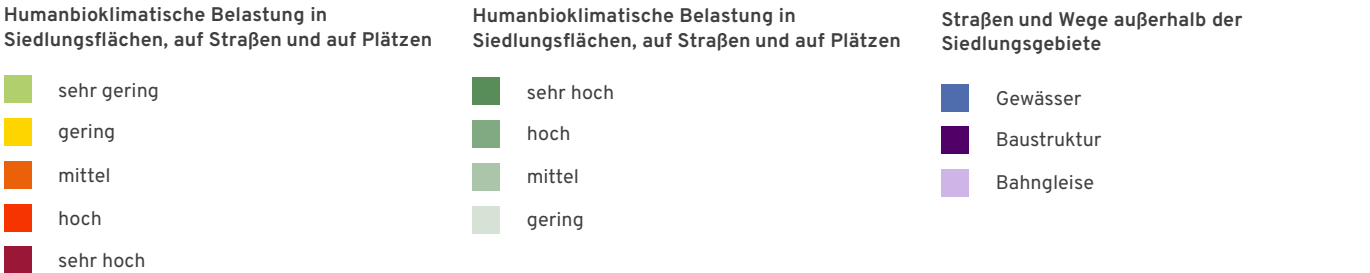
- das bioklimatische Entlastungssystem, das aufzeigt, wo klimatische Entlastungsmöglichkeiten für die Bevölkerung erhalten werden müssen, wo sie geschaffen werden können und wie ein bestmögliches Netz an Entlastungsräumen entsteht.

Im ISKK werden ausschließlich bestehende Siedlungsbereiche betrachtet. Auswirkungsprognosen klimatischer Wirkungen der im Flächennutzungsplan dargestellten, aber noch nicht realisierten Bauflächen werden nicht getroffen. Damit stehen für den Bereich der Rahmenplanung aus dem ISKK ausschließlich Aussagen zur klimatischen Bedeutung des aktuell noch unbebauten, großflächigen Entwicklungsbereichs für die umliegenden Stadträume zur Verfügung.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 25 ISKK Bewertung der Klimafunktion am Tag in der heutigen Situation



2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.4.4. Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement der Stadt Coburg

In den vergangenen Jahren ist es im Einzugsgebiet der Stadt Coburg immer wieder zu Hochwasserabflüssen und Starkregenereignissen gekommen, welche zu Überflutungen in den bebauten Bereichen geführt haben. Die Ereignisse sind typisch für Fließgewässer mit kleinen Einzugsgebieten bzw. für lokale Starkregenereignisse abseits der Fließgewässer. In dem Betrachtungsbereich verlaufen zwei Gewässer (Heiligengrundgraben und Neuseser Grenzgraben), die zum einen als Vorfluter für die Entwässerung des Standortes dienen sollen, zum anderen aber auch zu Überflutungen bei Starkregen führen können. Ein weiterer Graben dessen Verlauf teils unterbrochen ist wird als namenloser Graben und als Ochsenwiesengraben geführt, seine Relevanz wird untersucht.

Die sichere Ableitung der in kürzester Zeit anfallenden enormen Wassermengen durch Starkregenereignisse ist allein durch das öffentliche und private Kanalnetz nicht möglich. Diese Anlagen sind für solche Ereignisse nicht konzipiert. Vielmehr ist es notwendig in einer Gesamtbetrachtung mögliche Maßnahmen zur Abflussverbesserung, Abflussvermeidung, Regenrückhaltung etc. aufzuzeigen, die in ihrer Gesamtwirkung zukünftige Überflutungsrisiken minimieren.

In einem Konzept zur Starkregenvorsorge sollen hinsichtlich seltener und außergewöhnlicher Regenereignisse neue Wege der Ableitung und der Rückhaltung verfolgt, die Verschlechterung für Unterlieger vermieden und der private Objektschutz stärker in den Vordergrund gestellt werden. Grundlage eines Konzepts zur Starkregenvorsorge ist das integrale Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement der Stadt Coburg (bislang unveröffentlicht), sowie das Merkblatt DWA-M 119.

Bestand Sturzflut-Risikokonzept

Das Untersuchungsgebiet für das integrale Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement umfasst das Stadtgebiet Coburg (Regierungsbezirk Oberfranken) und beträgt ca. 56,4 km².

Darin ist u.a. der Standort der Firma KAESER Kompressoren SE im Bereich Coburg-Bertelsdorf enthalten. Einzugsgebiete außerhalb des Stadtgebietes sind ebenfalls in der Berechnung berücksichtigt.

In dem Integralen Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement wurde eine topographische Analyse nach Vorgabe der Deutschen Gesellschaft für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA-M 119) durchgeführt. Dabei wurden u. a. die Fließpfade und die Geländeneigungen ermittelt.

Das Einzugsgebiet für diesen Bereich beträgt rund 97 ha und

weist überwiegend Geländeneigungen von 1-4 % auf. Die ermittelten Fließpfade sind in Abb. 26 dargestellt. Bei Starkregen kann es entlang dieser Fließpfade zu größeren Abflüssen, hohen Fließgeschwindigkeiten und Ablagerung von Sedimenten kommen. Bei der anschließenden Gefahrenermittlung wurde eine 2D-hydrodynamisch-numerische Berechnung für das wild abfließende Wasser bei Starkregen, u.a. für einen 100-jährigen Bemessungsregen (T=100a) durchgeführt. Die Grundlagen der Berechnung wurden in Abstimmung mit dem WWA Kronach ermittelt. Die Ergebnisse sind planlich dargestellt.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 26 Betrachtungsbereich zwischen Bertelsdorf und Glend aus dem kommunalen Sturzfluten-Risiko-Management-Konzept

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.4.5. Verkehrsentwicklungskonzept der Stadt Coburg

Das bestehende Verkehrsentwicklungskonzept wurde in die Betrachtungen der Analysen integriert, ergänzt und überarbeitet durch das Verkehrskonzept im ISEK. Die weiteren Betrachtungen werden durch eigene Erhebungen und Vorschläge dazu im Sinne einer Konsolidierung fortgeschrieben.

2.4.6. Radwegekonzept RWK

Als Teilfortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Coburg wurde ein gesondertes Radwegekonzept entwickelt, mit dem Ziel, die Situation für Radfahrer und Radfahrerinnen in Coburg zu verbessern, das Radfahren sicher zu gestalten und ein geschlossenes Radwegenetz aufzubauen (Fertigstellung 2023).

Für den Bereich der Rahmenplanung sind in der Netzkonzeption für Radverbindungen sowohl bestehende Wegeabschnitte aufgenommen, als auch perspektivisch Netzergänzungen vorgeschlagen worden. Die Radwegeverbindungen sind dabei in vier Kategorien eingeteilt, wobei die drei Kategorien C-1, C-2 und C-3 für das Gebiet der Rahmenplanung einschlägig sind. Die Kategorie Freizeitwege ist nicht vertreten.

Radwege der Kategorie C-1 gewährleisten, dass alle Ortsteile mit einer direkten, sicheren und schnellen Verbindung an die Coburger Innenstadt ange-

bunden sind, schaffen aber auch Direktverbindungen in die umliegenden Nachbarortsteile. Im Norden Coburgs ist die Ausrichtung auf die Innenstadt maßgebend. Die Neuseser Straße und die Christenstraße bis zum Ahornweg sind bestehende C-1 Routen, die perspektivisch über die neue Christenstraße und eine Ost-Westverbindung im Bereich der neuen Christenstraße, später als Planungsterminus „KAESER-Allee“ genannt, am Kreisverkehr an die Glender/Neuseser Straße anbinden sollen.

Radwege der Kategorie C-2 dienen einer allgemeinen Verdichtung des Netzes durch die Radhauptverbindungen und binden abseits der C1 Routen wichtige Ziele an.

Die Glender Straße, der „Mittlerer Weg“, die St 2205 nach Süden ab dem Kreisverkehr Höhe Mittlerer Weg / Kaeser-Weg und die Christenstraße zwischen Kreisverkehr Glender Straße und St 2205 sind bestehende C-2 Routen, die perspektivisch entlang der Staatsstraße nach Norden über die alte Christenstraße am Kreisverkehr an die Glender / Neuseser Straße anbinden sollen.

Für die im RWK vorgeschlagene Maßnahme 12 Christenstraße zwischen KV Neuseser Str. und Glender Str. wurde der Hinweis gegeben, dass ggf. im Zuge des Neubaus der St 2205 eine Neuordnung erforderlich wird. Zwischenzeitlich ist der Radweg entlang der Westseite der Staatsstraße von Süden kommend bis Höhe Glender Straße

/ Christenstraße umgesetzt und die Fortführung nach Norden bis zur „KAESER-Allee“ seitens der Stadtverwaltung beschlossen. Der bestehende Wegeabschnitt entlang der Christenstraße zwischen Kreisverkehr Glender / Neuseser Straße und dem Ahornweg wird gem. Stadtratsbeschluss vom 12.06.2024 vollständig auf die Westseite der Staatsstraße verlegt.

Damit wird der Radwegeabschnitt Christenstraße zwischen Kreisverkehr Glender Straße und St 2205 nicht mehr benötigt.

Radwege der Kategorie C-3 sind Radnebenverbindungen, die einer weiteren Verdichtung des Netzes und der Bildung von weniger bedeutenden Tangentialverbindungen dienen.

Der Ahornweg und die Verlängerung des Ahornwegs zwischen Christenstraße und Kaeser-Weg, sowie der Kaeser-Weg selbst sind bestehende C-3 Routen.

Durch die Rahmenplanung werden Änderungen der Radwegeführung im städtischen Netz, wie es im RWK dargelegt ist, erforderlich (Kapitel 4 Städtebauliches Leitbild 4.6 Verkehr extern und 4.7 Verkehr intern).

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

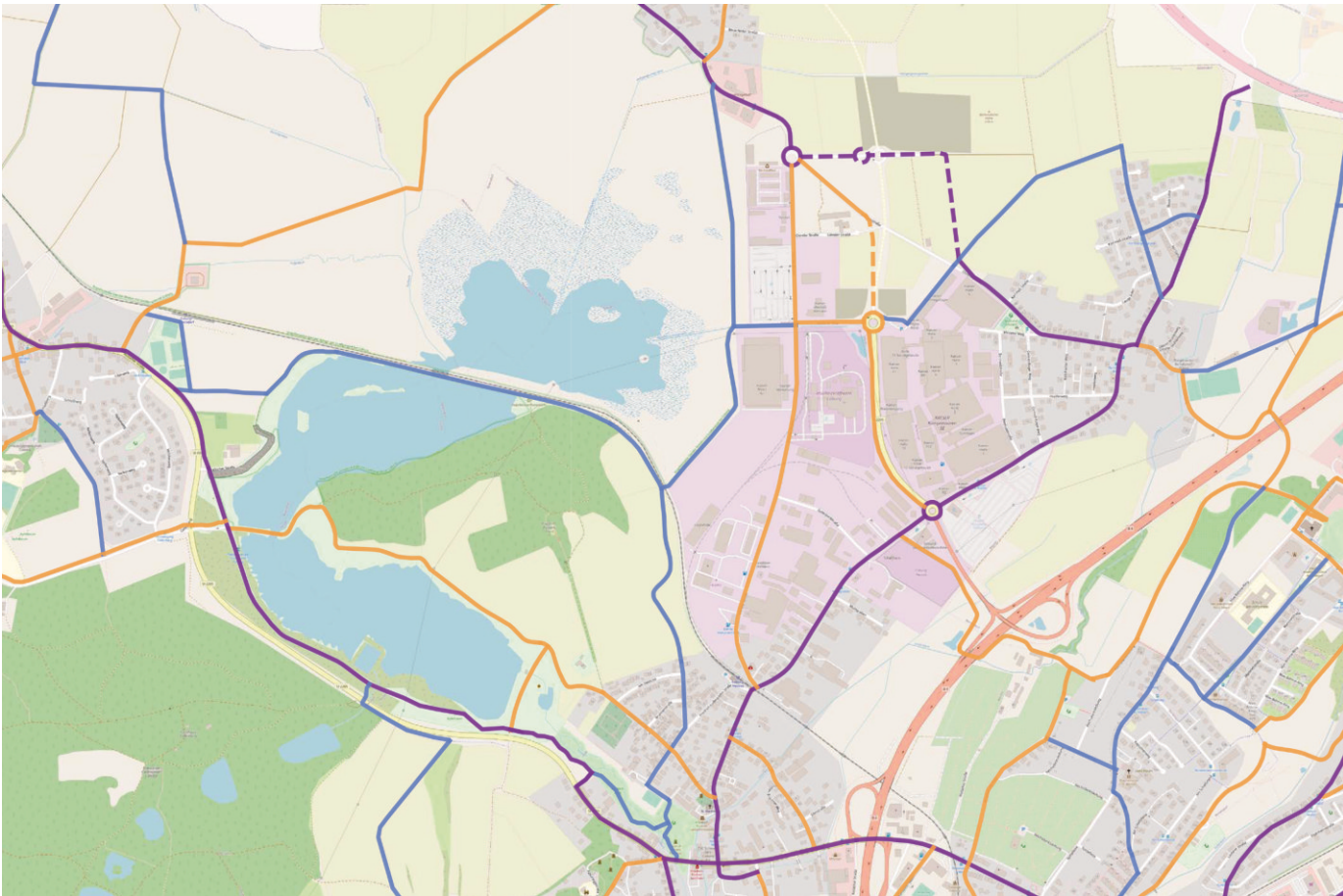


Abb. 27 Radwegekonzept Coburg

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.5. Gutachten und Rahmenplanung

2.5.1. Geotechnischer Bericht

Im Vorgriff auf die Untersuchungen zu diesem Rahmenplan wurden zahlreiche Bohrpunkte sondiert.

Bestand des Bodens

Das geltende Recht fordert einen nachhaltigen und vorsorgenden Bodenschutz. Dazu ist ein Bodenschutzmanagement, die geologische Untersuchung der Bodenverhältnisse und die Baubegleitung erforderlich. Die Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 und § 202 BauGB) und das Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 1 Satz 1 und 2, § 4 Abs. 1 und § 7 BBodSchG). Durch den Art. 12 BayBodSchG sind "...Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu bei-

zutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden..."

Versickerung:

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich von Böden in einer Wertespanne des Durchlässigkeitsbeiwertes von $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich 1 m betragen.

Nach den Laborergebnissen liegen somit die Durchlässigkeitsbeiwerte außerhalb des o.g. Gültigkeitsbereiches.

Die vorliegenden Ergebnisse der Versickerungsversuche zeigen ebenfalls Durchlässigkeitsbeiwerte, die außerhalb des o.g. Gültigkeitsbereiches liegen.

Eine Versickerung ist daher nicht, bzw. nur stark eingeschränkt möglich. Aus gutach-

terlicher Sicht kann hier die Versickerung über Mulden-Rigolen-Elemente geprüft werden.

Gründungsverhältnissen:

Die bisher vorliegenden Ergebnisse der Laborversuche zeigen, dass die angetroffenen bindigen Böden eine mindestens steife Konsistenz zeigen. Der tragfähige Boden steht daher unter dem Mutterboden bzw. den vereinzelt angetroffenen Auffüllmaterialien an. Unter Beachtung der Frostzone II gem. RStO 12 liegt die Mindestgründungstiefe bei 1,0 m u. GOK.

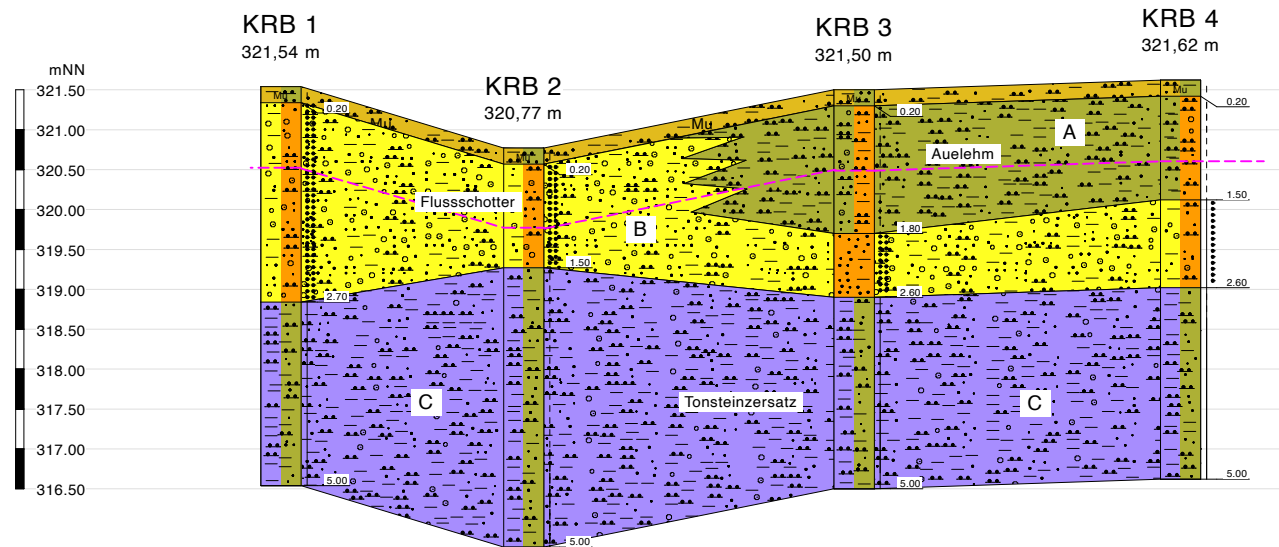


Abb. 28 Geotechnischer Bericht

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

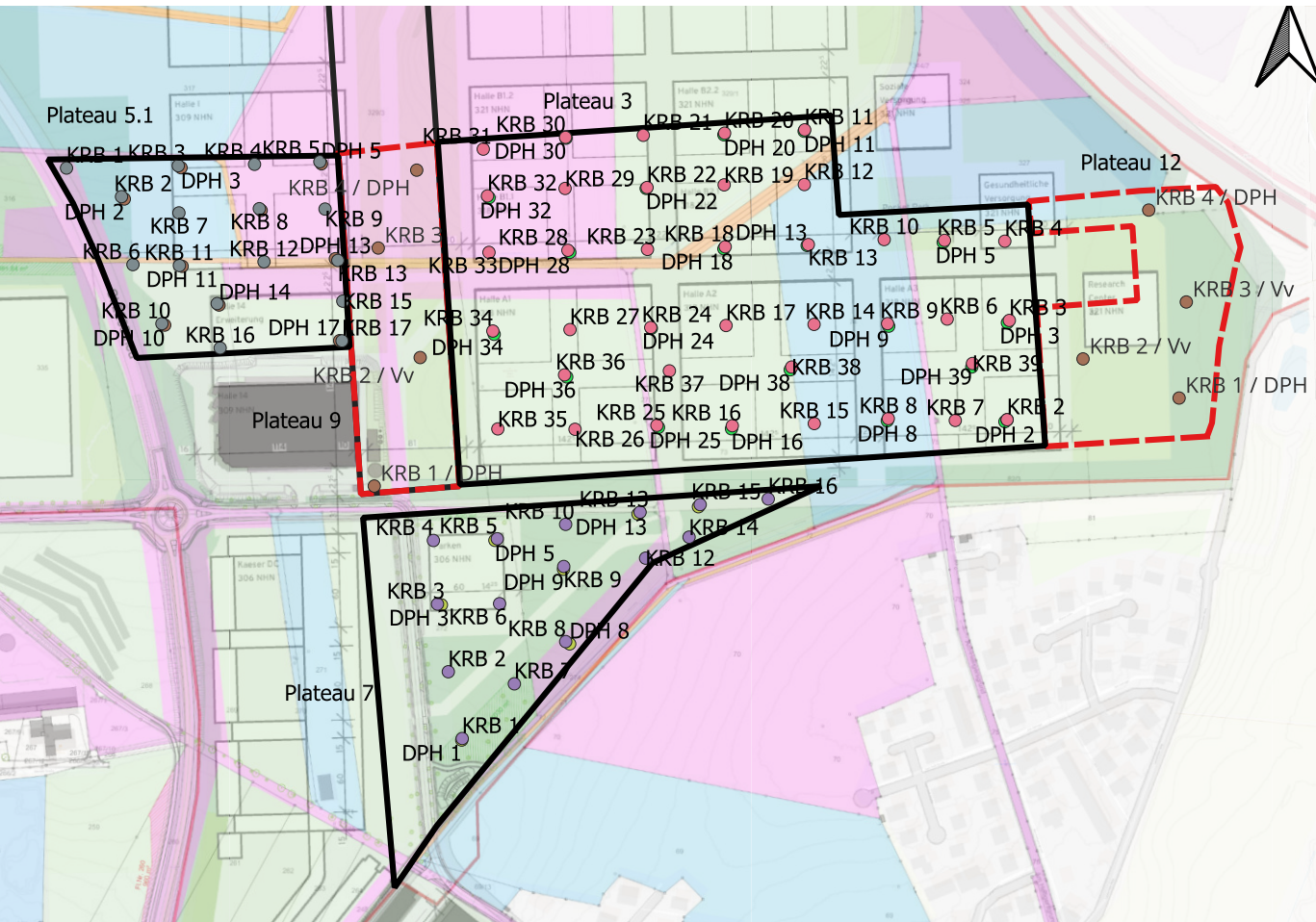


Abb. 29 Übersichtsplan zu den Bohrungen

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.5.2. Wasser

Siehe hierzu Kapitel 3.1.4

2.5.3. Sturzflutenmanagement

Aufgrund der Ergebnisse des ISKK und zu empfehlender aktueller eigener Gutachten sowie der zunehmenden Starkregenereignisse sollen Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der An- und Unterlieger getroffen werden. Starkregen wird nach Deutschem Wetterdienst (DWD) als „große Niederschlagsmenge pro Zeiteinheit“ definiert, welche unabhängig von der Örtlichkeit auftreten kann und zu Überschwemmungen und Bodenerosion führen kann. Die Vorwarnzeiten bei Starkregen sind oftmals sehr kurz, so dass Maßnahmen jederzeit funktionsfähig sein sollten bzw. keine langen Aufbauzeiten erfordern dürfen.

Konkrete Vorsorgemaßnahmen lassen sich beim jetzigen Planungsstand noch nicht ableiten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) darf es bei der Umsetzung von Maßnahmen zu keiner Verschlechterung für Dritte kommen. Die Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen sind relativ heterogen und vielfältig. Grundsätzlich sind folgende Handlungsfelder zum Schutz vor Starkregen möglich:

- Rückhalt in der Fläche, z.B.: über Mulden, abflusslose Senken und Rückhaltebecken,
- Ableitung, z.B. schadlose Ableitung für An- und Unterlieger in die Vorfluter Itz, Lauter oder Goldbergsee,

- Objektschutz, insbesondere sensibler Produktionsbereiche,
- Natürlicher Wasserhaushalt, z.B. Versickerung von Oberflächenwasser, Gründächer oder Rückhalt in der Fläche,
- Vorsorge, z.B. Kommunikation mit den Versicherern, Installation von Niederschlagsmessstationen, Alarm- und Einsatzpläne auf dem Betriebsgelände.

Das Konzept soll im weiteren Planungsprozess detaillierter ausgearbeitet werden, sodass vorsorgliche Maßnahmen zum Starkregenschutz getroffen werden können. Eine Ausarbeitung sieht u. a. drei wichtige Punkte vor:

- Eigenvorsorge der Grundstückseigentümer,

- Schadensvorsorge, z. B. Elementarversicherungen, Alarm-/Einsatzpläne,
- Bauliche Vorsorge, d. h. Beachtung der Ergebnisse bei Bauvorhaben oder bei der Ausweisung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, konkrete Planung von Rückhaltemaßnahmen, Ableitungen oder Maßnahmen zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushaltes.

Fazit:

Für die Standortentwicklung KAESER Masterplanung 2030+ wird eine eigene Starkregenberechnung vorgelegt. Auf dieser Basis sollen im weiteren Planungsprozess dann Vorsorge- und Schutzmaßnahmen entwickelt werden.



Abb. 30 maximale Wassertiefen bei T=100a (s.a. Glossar) im Untersuchungsgebiet (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

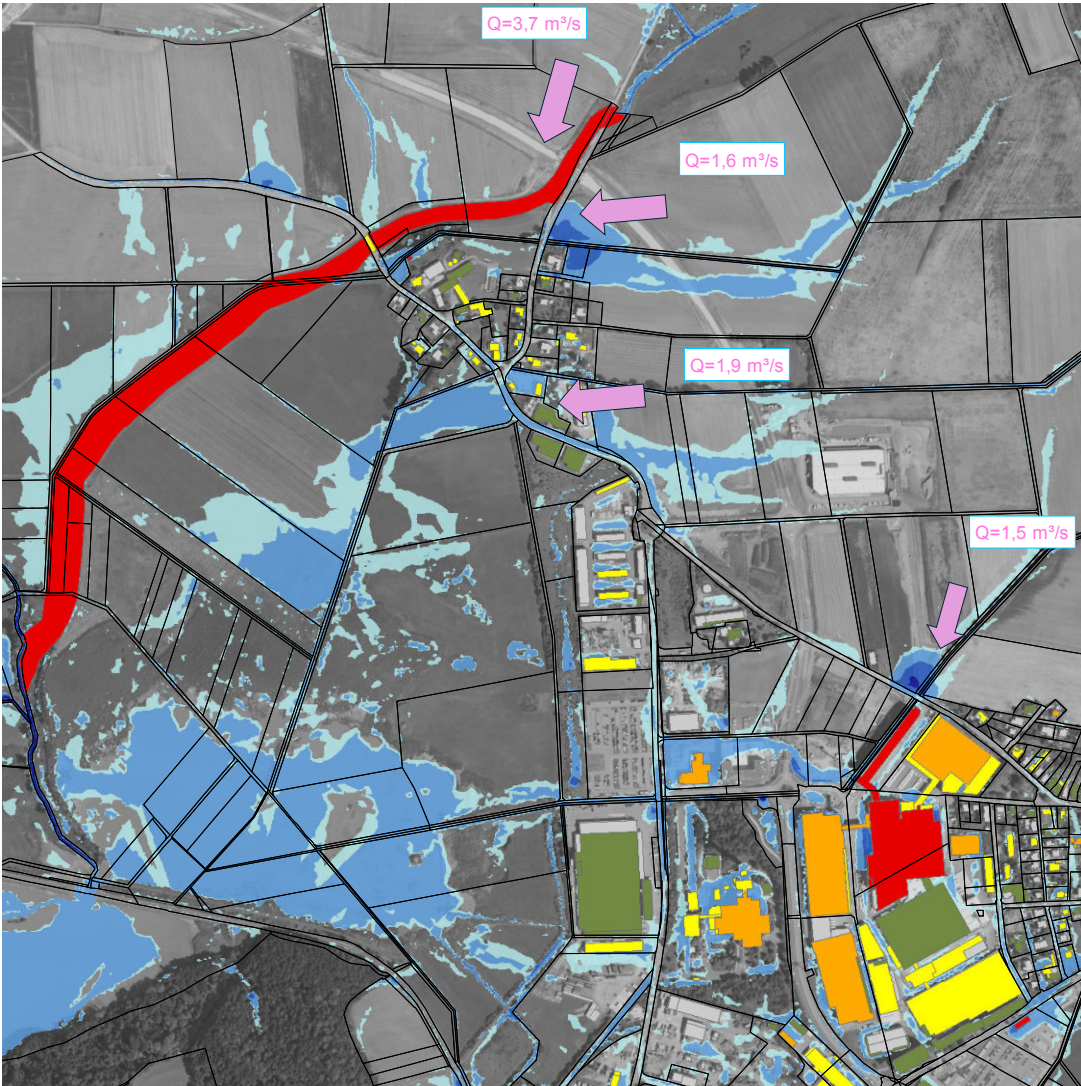


Abb. 31 Lageplan - Gefährdungsanalyse Starkregen bei einem 100 jährigen Regenereignis T100a (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

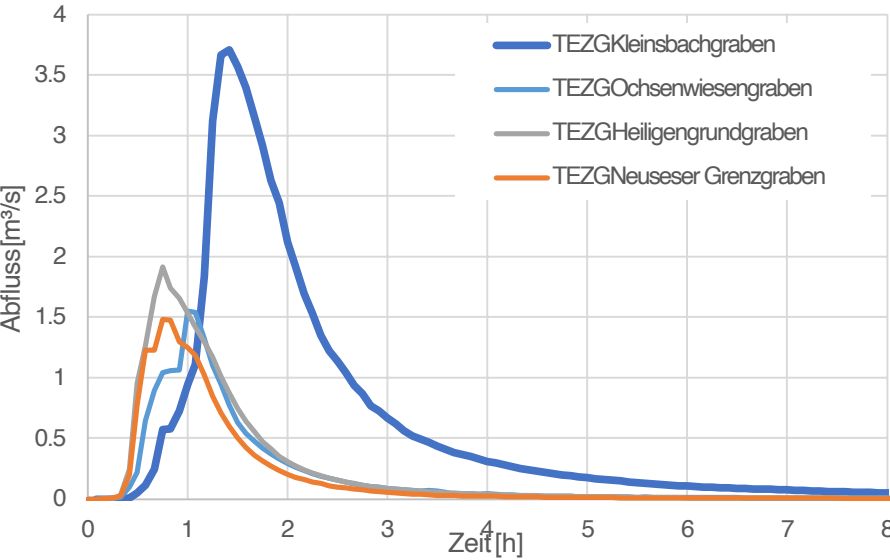


Abb. 32 Abflussganglinien bei einem 100 jährigen Regenereignis (T=100a)

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.5.4. Klimastatus - Mikroklimagutachten

Mit einer neuen Nutzung wird sich der Standort verändern. Eine vorausschauende Setzung der möglichen Bebauung soll eine wesentliche Perspektive für die Symbiose von zu erwartendem Klima und der funktionalen Nutzung sein. Dazu werden qualitative Untersuchungen der Durchlüftung des Areals mit Kaltluft und mit übergeordnetem Wind im Rechnermodell simuliert. Weiter wird im Modell eine hitzebelastete Sommernacht ohne übergeordneten Wind simuliert. Dabei gilt grundsätzlich, dass eine Stadt nur aus sich heraus und durch Kaltluft aus dem Umland abkühlen kann.

Dazu sind Untersuchungen der lokalen aktuellen klimatischen Bedingungen und einer Prognose für die weiteren Schritte des Planungsprozesses erforderlich. Dabei werden die Fragen zu beantworten sein, welche bioklimatischen Bedingungen des neu geplanten Areals im Sommer zu erwarten sind.

Kann die Entwicklung von Hitzeinseln minimiert werden?
Kann die Aufenthaltsqualität unter Hitzebelastung im Außenraum berücksichtigt oder verbessert werden?

Im größeren Zusammenhang wird die Frage der Auswirkungen der neuen Entwicklung auf die angrenzende Nachbarschaft und die Stadt im Kernbereich untersucht werden.

Die Untersuchung der Besonnung und Verschattung wird bewertet, um sinnfällige Konsequenzen für die Planung sowohl im Sommer als auch im Winter abzuleiten.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

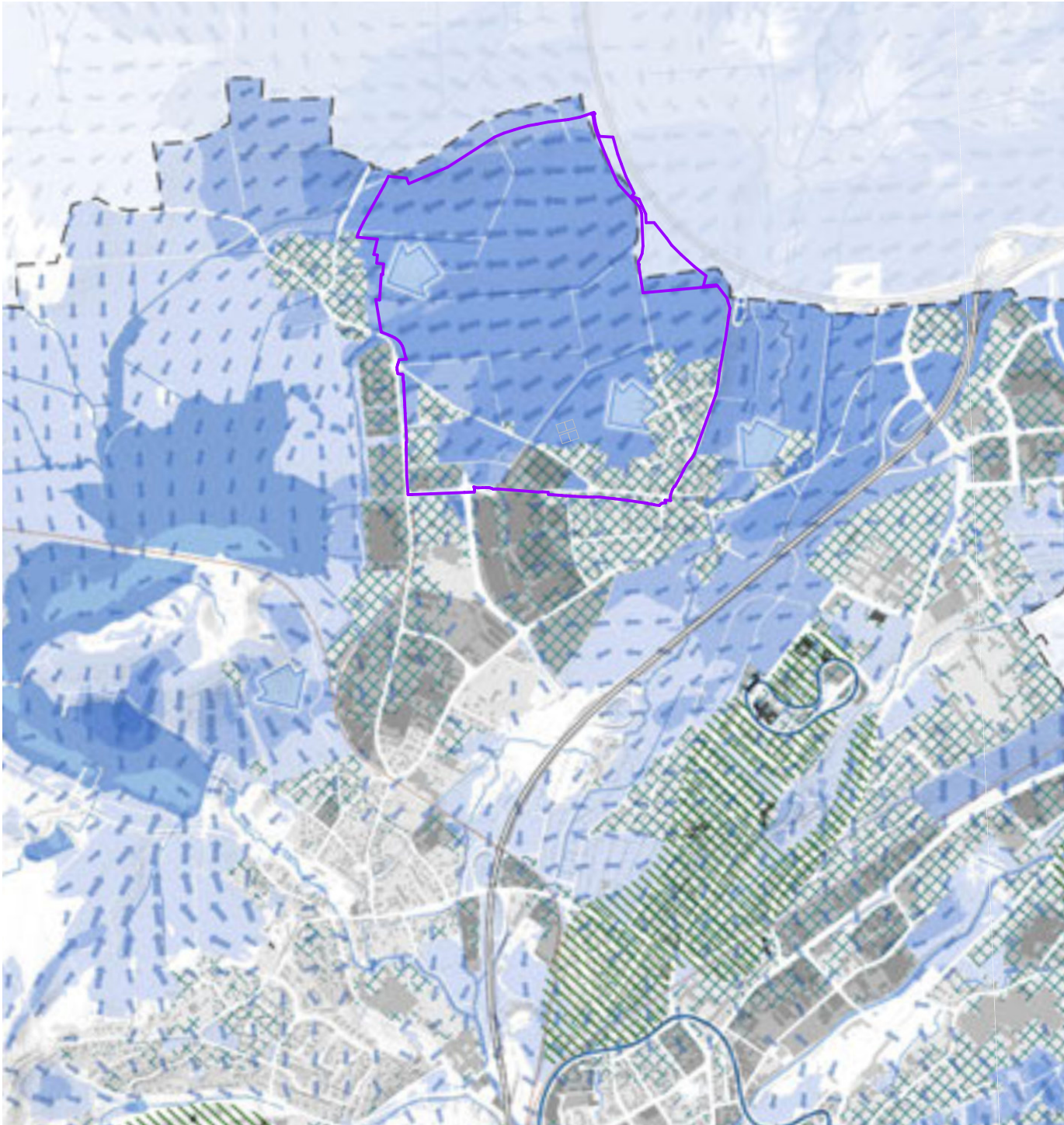


Abb. 33 Frischlufschneise

- 20-30m³ / m*s
- 30-40m³ / m*s
- < 40m³ / m*s
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.5.5. Verkehr

Für die geplante Erweiterung des Produktionsstandortes KAESER Kompressoren SE soll als übergeordnetes Planungsinstrument ein Rahmenplan erstellt werden und die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens in einem Verkehrskonzept ermittelt, dargestellt und bewertet werden.

Als wesentliche Planungsgrundlage wurde am Mittwoch den 9. Oktober 2024 eine umfangreiche Verkehrszählung im Umfeld des KAESER-Werks bei Coburg mit Videozählgeräten der Firma miovision durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass der Raum deutlich von den Mitarbeiterverkehren geprägt wird und die tägliche Spitzenstunde in der Mittagszeit, zum Schichtwechsel, auftritt. Die Querschnittsbelastungen liegen zwischen 8.000 Kfz/24h (1.050 SV/24h) am Anschluss der B 4 und knapp 1.300 Kfz/24h in Richtung Glend bzw. 1.600 Kfz/24h in Richtung Bertelsdorf. Der Quell- und Zielverkehr der KAESER-Mitarbeiter ist demnach deutlich nach Süden Richtung B 4 und BAB A 73 orientiert. Der Planungsraum ist für die meisten Verkehrsmittel gut in den Netzkontext eingebunden und die Verkehrswege können die herrschenden Belastungen auch in den Spitzenzeiten bewältigen. Das Netzangebot weist jedoch einige Lücken in der Abdeckung des ÖPNV auf. Neben der lückenhaften zeitlichen Andienung in den Randbereichen abends ist die Haltestellendichte westlich der St 2205 sehr gering.

Zur Bewertung des Planungsvorhabens wird eine allgemeine Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2040 durchgeführt, die alle verkehrlichen und strukturellen Entwicklungen bis auf das Vorhaben selbst beinhaltet. Für die Flächen des Rahmenplans, wird aufbauend auf der Prognose „Nullfall“ eine detaillierte Verkehrserzeugung der zu erwartenden Mitarbeiter- und Logistikverkehre durchgeführt. So ist basierend auf den heutigen Zahlen auf der gesamten Fläche, inklusive Erweiterungsflächen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 6.700 Pkw- und 2.100 Fahrrad-Fahrten zu erwarten. Der benötigte Stellplatzbedarf liegt durch Überschneidungen beim Schichtwechsel bei bis zu 3.300 Pkw- und 950 Fahrradstellplätzen, die in den Entwicklungsstufen mit den jeweiligen Produktionsflächen herzustellen sind.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

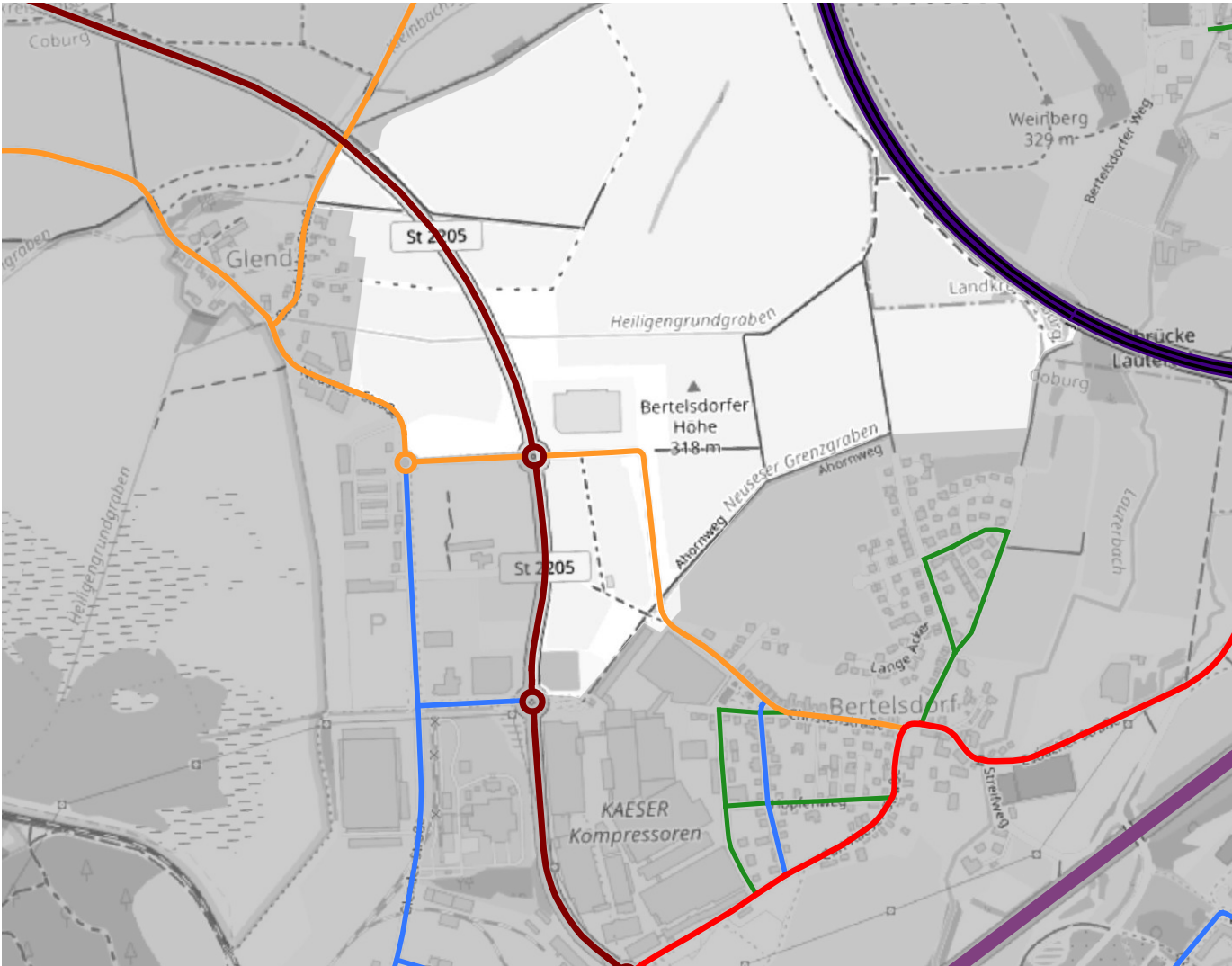
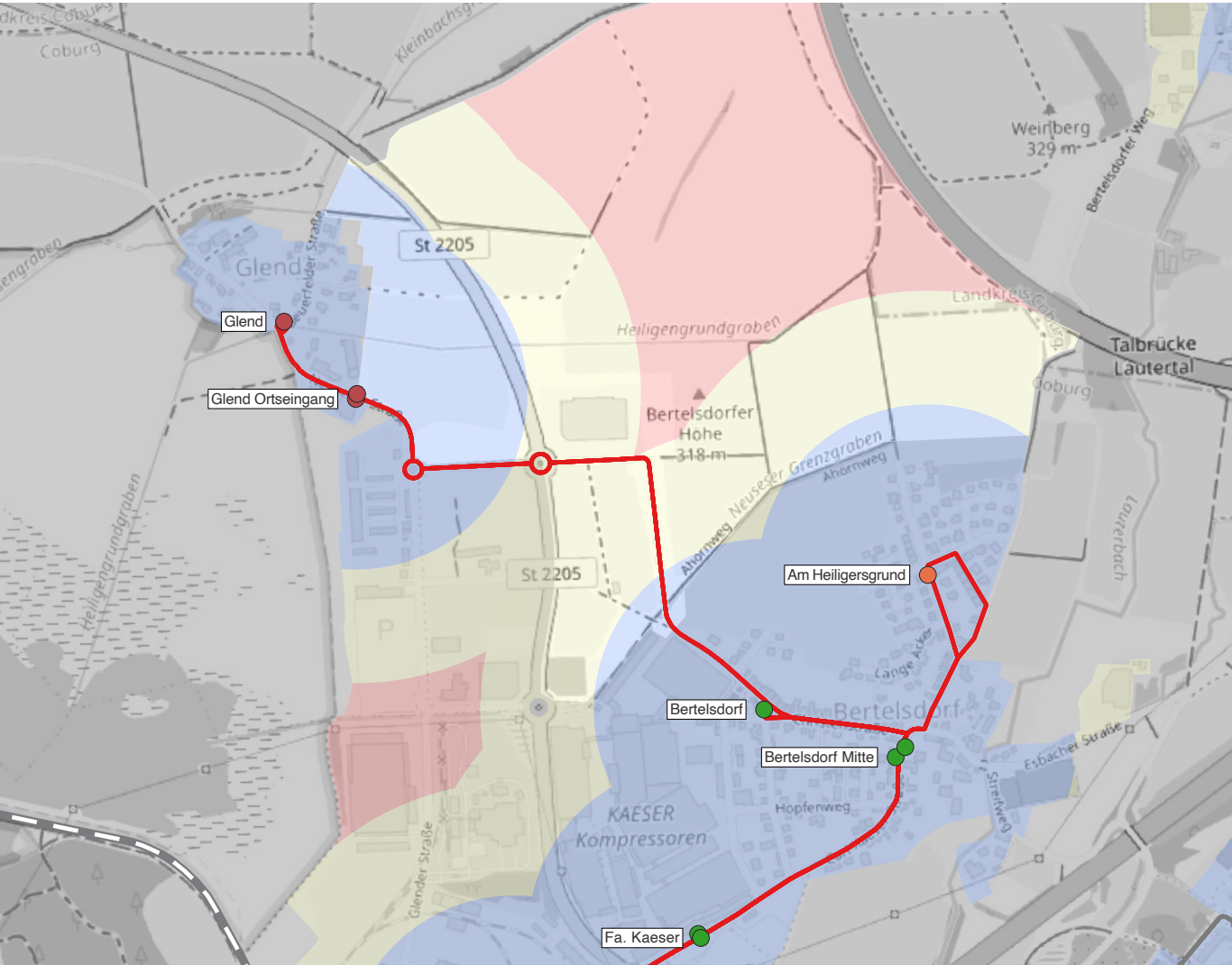


Abb. 34 Straßenhierarchieplan Bestand

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Fernverkehrsstraße / Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße 1. Ordnung / Gemeindeverbindungsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße 2. Ordnung
- Hauptsammelstraße / Gewerbestraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße / sonstige Straße

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



- Bushaltestellen mit Bedienungsfrequenz
- Halbstundentakt, 05:10 - 20:35 Uhr
 - 5 Busse pro Tag, 06:47 - 17:44 Uhr
 - Schulbus
- Buslinien
- Linie 1401 (Glend - Bertelsdorf - Neuses - Coburg - Niederfüllbach)
 - Andere Buslinien
- Anbindungsqualität
- 300 m um Haltestelle
 - 500 m um Haltestelle
 - unversorgt
 - Linienverlauf SPNV

Abb. 35 ÖPNV-Anbindung

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 36 Fuß- und Radwegangebot gemäß Kapitel 2.4.6.

- Führungsform des Radverkehrs
- Baulicher Radweg
 - Waldweg/Landwirtschaftlicher Weg
 - Mischverkehr
 - Unbefestigter Weg
 - Wichtige Querungsstelle

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.5.6. Schallgutachten

Es wurde eine pauschale Vorbelastungsermittlung durchgeführt. Hierfür wurden für die meisten "fremden" Gewerbeflächen Flächenkontingente von Schallleistungspegeln (LWA) " = 60 dB(A)/m² tags bzw. LWA " = 45 dB(A)/m² nachts angesetzt. Dieser Ansatz wurde in der Besprechung vom 18.09.2024 mit dem Technischen Umweltschutz der Stadt Coburg abgestimmt.

Für das Müllheizkraftwerk wurde zur Tagzeit ein Schallkontingent von LWA " = 67 dB(A)/m² und zur Nachtzeit von LWA " = 54 dB(A)/m² berücksichtigt. Diese Werte wurden anhand des auszugsweise vorliegenden Genehmigungsbescheids orientierend ermittelt.

Für den Schrottplatz wurde zur Tagzeit ein Emissionskontingent von LWA " = 70 dB(A)/m² und zur Nachtzeit von LWA " = 45 dB(A)/m² berücksichtigt. Das Kontingent zur Tagzeit liegt noch 5 dB(A)/m² über den Ansätzen der DIN 18005 für ein Industriegebiet. Gemäß der Abstimmung am 18.09.2024 hat der Schrottplatz gemäß der Genehmigungslage keinen Nachtbetrieb, so dass hier eine deutliche Reduzierung der Emissionswerte angesetzt wurde.

Mit dem technischen Umweltschutz des Landratsamts (LRA) Coburg wurden die außerhalb der Stadtgrenze Coburg liegenden Immissionsorte (Gemeindebereich Unterlauter) und die schalltechnischen Rahmenbedingungen abgeklärt.

Das Werksgelände der KAESER Kompressoren SE wurde entsprechend den schalltechnischen Untersuchungen (Jahr 2023) angesetzt.

Hierbei zeigt sich, dass auf nahezu allen Flächen und unter Berücksichtigung aller Richtungssektoren (abgesehen Richtungssektoren D und G) ein für eine übliche gewerbliche Nutzung anzustrebendes Emissionskontingent von 60 dB zur Tagzeit sichergestellt wird. Die detaillierten Untersuchungen mit Kartierung sind dem Kapitel 3 zu entnehmen.

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

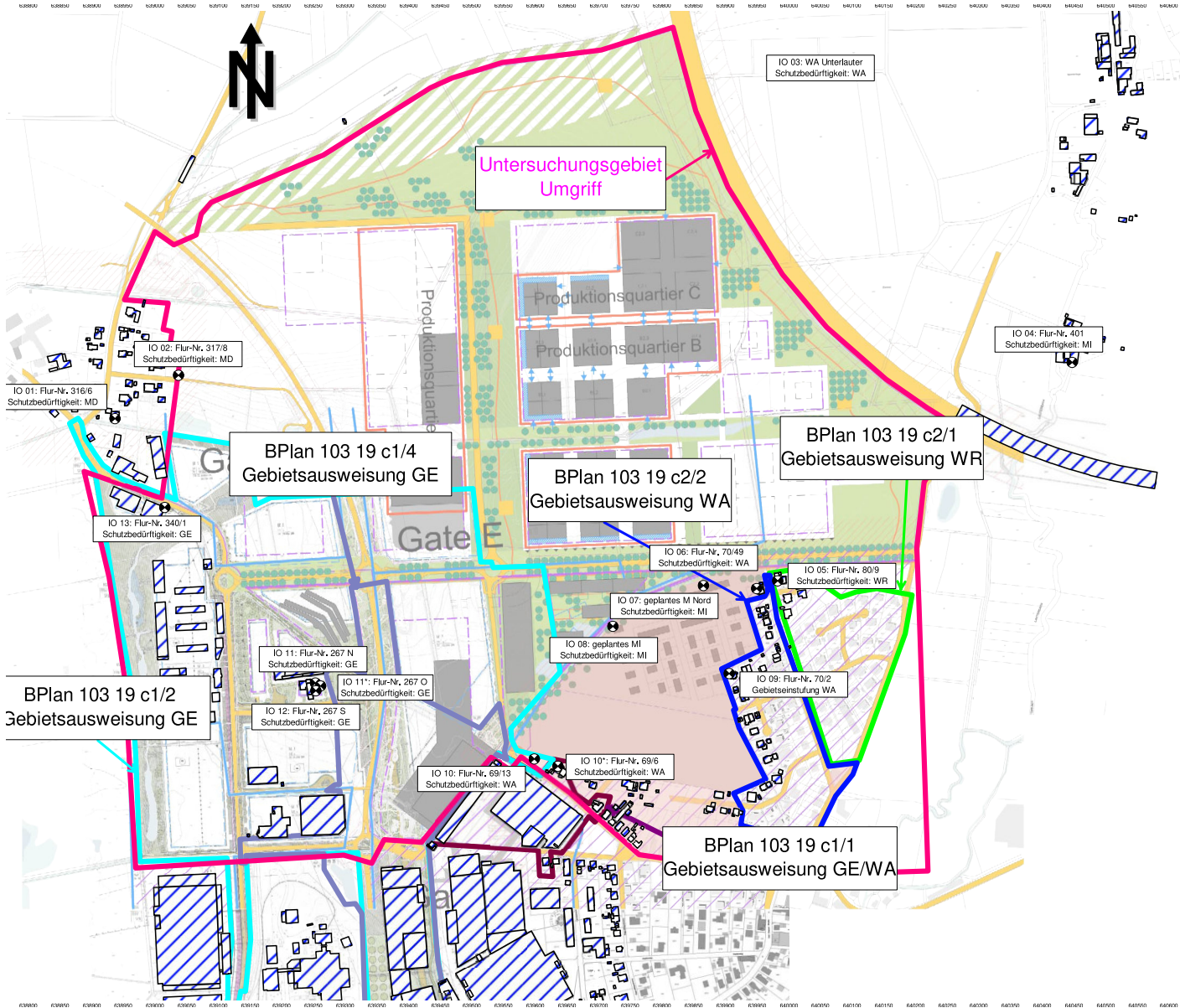


Abb. 37 Betrachtungsgebiet mit Immissionsmesspunkten

2. Entwicklung der Aufgabenstellung

2.5.7. Kampfmittelfreiheit

Anhand des Ergebnisses der vorliegenden Kampfmittelvorerkundung (KVE) besteht für den Großteil des potenziellen Werks-geländes kein Kampfmittelver-dacht. Daher gilt:

„...Eine technische Kampfmit-telerkundung (KME) ist nicht erforderlich. Siehe dazu auch die baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung bezüglich eines negativen Ergebnisses der Phase A mit Einstufung in Kategorie 1: „Der Kampfmittel-verdacht hat sich nicht bestätigt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungs-bedarf.“ 1(BMI & BMVg 2018, BFR KMR, S. 46)

Lediglich im Umfeld von drei auffälligen Hohlformen wurde eine mögliche Belastung aus-gewiesen (vgl. Abb. 38 Kampf-mittelvorerkundung). Eine Rück-sprache mit dem Auftraggeber dazu ergab die weiterführende Information eines ortsansässigen KAESER Mitarbeiters, dass beim Einschießen der amerika-nischen Artillerie auf Coburg einzelne Schüsse zu kurz geri-eten. Dies korreliert mit Größe und Form der festgestellten Hohlformen.

Beim Richtschießen werden einzelne Schüsse abgefeuert, Späher beobachten den Ein-schlag und geben Korrekturwer-te zur Ausrichtung des Ge-schützrohres durch. Da es sich somit um Einzeltreffer und nicht um flächenhaften Beschuss handelt sowie Bodensicht, Maß-stab und Qualität der histori-schen Luftbilder sehr gut sind,

ist die laut KVE gefolgerte Aus-weisung einer Gefährdungsflä-che von 2,35 ha (3 x 50 m Puffer um Treffer) nicht verhältnismä-ßig. Aufgrund des Erscheinungs-bildes der Treffer ist zudem festzustellen, dass die Grana-ten explodiert sind. Eine grund-sätzliche Gefährdung durch blindgegangene Geschützgrana-ten ist somit nicht abzuleiten.

Sollten im Bereich einer der festgestellten Hohlformen Bo-deneingriffe erfolgen, wird eine Sicherheitsbelehrung des Bau-stellenpersonals als ausrei-chend erachtet. Laut Masterpla-nung der Firma KAESER wird hiervon lediglich ein Teil der „Erweiterung I“ im Zentrum der Fläche tangiert, die südliche Hohlform liegt im Bereich des im FNP ausgewiesenen Wohn-gebietes bei Bertelsdorf. Die Hohlform im Norden liegt außer-halb der Masterplanung.

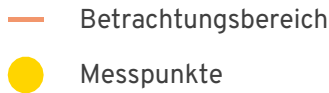
Kampfmittelfreigabe

Auf Grundlage des vorliegenden Ergebnisberichts zur KVE, den übermittelten Planunterlagen und Angaben zur Ausführung „...ist diese Stellungnahme, in Übereinstimmung mit den BFR KMR (2018), der VOB/C (ATV DIN 18299) sowie dem ITVA-Fachausschuss C7 („Kampfmit-telräumung“), mit einer Kampf-mittelfreigabe gleichzusetzen. Sie gilt insbesondere im Hinblick auf mögliche Bombenblindgän-ger...”

2. Entwicklung der Aufgabenstellung



Abb. 38 Kampfmittelvorerkundung



BPlan 103-19c1-1
Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Ausschließlich zulässig sind Gewerbegebiete, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräuschmissionen als Mittelungspegel am Tag an den Meßpunkten 45dB(A), in der Nacht 30 dB(A) nicht übersteigen. (Messungen nach DIN 45642)

BPlan 103-19c1-2
Ausschließlich zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie betriebszugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude.
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräuschmissionen als Mittelungspegel am Tag am Meßpunkt 45 dB(A), in der Nacht 30 dB(A) nicht übersteigen. (Messungen nach DIN 45642)

BPlan 103-19c1-3
Ausschließlich zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Hochregallager sowie betriebszugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude.
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräuschmissionen als Mittelungspegel am Tag den Meßpunkten 45 dB(A), in der Nacht 30 dB(A). (Messungen nach der TA - Lärm vom 26.08.1998)

- Legende**

Führungsform des Radverkehrs

 - Baulicher Radweg
 - Waldweg/Landwirt. Weg
 - Mischverkehr
 - Unbefestigter Weg
 - Wichtige Querungsstelle
- Straßenhierarchie**

 - KAESER Bestand
 - Fernverkehrsstraße Überregionale Hauptverkstr.
 - Regionale Hauptverkstr.
 - Städtische Hauptverkstr. 1.Ordn
 - Städtische Hauptverkstr. 2.Ordn
 - Hauptsammelstraße
 - Sammelstraße
 - Wohnstraße
- ÖPNV**

 - Halbstundentakt
 - 5 Busse pro Tag
 - Schulbus
 - Linie 1401 Glend-Bertelsdorf-Neuses-Coburg-Niederfüllbach

Allgemein

 - Betrachtungsbereich
 - Höhenlinie 1m
 - mögliche Bebauung
 - KAESER Bestand
 - KAESER Neubau
 - Umgebungsgebäude



3

3. Rahmenbedingungen

INHALT

3.1.	Standortfaktoren und Schutzgüter	72	3.1.6.1. Ausgangslage	92
3.1.1.	Topografie und Morphologie des Ortes	74		
	Flumame nach histor. Katasterplan „Lauterer Höhe“ Höhen ca. 325 m im Osten - 325 m ü NN	74	Erholung	92
	Flumame „Im Heiligengrund“ mit Heiligengrundgraben von 315 m im Osten bis 306 m ü NN	74	Lärm	92
	Flumame nach histor. Katasterplan „Bertelsdorfer Höhe“ von ca. 320 m im Osten - 314 m ü NN	74	Naturgefahren - Starkregen / Sturzfluten	92
	Flumame „Ahornweg“ - „Neuseser Grenzgraben“ von ca. 318 m im Osten - 306 m ü NN	76	Kampfmittel	92
3.1.2.	Nutzungen der Fläche	76	3.1.6.2. Aufgabe / Herausforderungen	92
3.1.3.	Schutzgut Boden	78		
3.1.3.1.	Ausgangslage	78	Veränderung der bestehenden Erholungsmöglichkeiten	92
	Geologie	78	3.1.7. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	94
	Böden	78	3.1.7.1. Ausgangslage	94
	Bodenfunktion Lebensraum	78		
3.1.3.2.	Aufgabe / Herausforderung	80	Landschaftsraum	94
	Bedeutung für die Rahmenplanung	80	Landschaftsbild	96
3.1.4.	Schutzgut Wasser	82	Kulturlandschaft	96
	Schutzgebiete und Vorrangflächen	82	3.1.7.2. Aufgabe / Herausforderungen	96
	Wassersensible Bereiche	82		
3.1.5.	Schutzgut Klima	86	Veränderung der Eigenart der Landschaft	96
3.1.5.1.	Aufgabe / Herausforderungen	86	Einfluss auf die Kulturlandschaft	98
	Kaltluftsystem	86	3.1.8. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	100
	Hitzeminderung	88	3.1.8.1. Ausgangslage	100
3.1.5.2.	Aufgabe / Herausforderungen	89	3.1.8.2. Aufgabe / Herausforderungen	100
	Veränderung der bestehenden klimatischen Situation	89		
	Ableitung von Klimaanpassungsstrategien	89	Schutzgebiete Natur und Landschaft	100
3.1.6.	Schutzgut Mensch	92	Amtliche bayerische Biotopkartierung	100
			Gesonderte Erhebungen Flora	102
			Brutvögel	104
			Säugetiere (Fledermäuse)	104
			Reptilien	104
			Amphibien	106

INHALT

<i>Weitere planungsrelevante Artengruppen</i>	106
3.1.8.3. Aufgabe / Herausforderungen	107
<i>Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen</i>	107
<i>Eingriffe in das Schutzgut Tiere</i>	107
3.1.9. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen	108
3.1.10. Klima	110
<i>Status Quo</i>	110
<i>Makroklima</i>	110
3.2. Erschließungssysteme im Umgriff	112

3. Rahmenbedingungen

Coburg ist eine vielfältige Stadt. Der Norden der Stadt war bisher stark landwirtschaftlich geprägt. Die einstigen Dorfstrukturen der heutigen Vororte Glend und Bertelsdorf stellen sich zu Beginn des Jahrhunderts den Veränderungen in der Gesellschaft mit einem Angebot als Wohnstandorte.

Mit der Umsetzung der in der Flächennutzungsplanung dargestellten Gewerbeflächen in Entwicklungsbereichen der KAESER Werke wird eine systematische Fortschreibung der städtebaulichen Anlage eines neuen Stadtteils ohne klare Aussage zur Stadtteilentwicklung vorbereitet.

Die Grundkonzeption des neuen Stadtteils sieht eine Verwebung der gewerblichen Infrastruktur aus den Produktions-, Montage- und Lagerquartieren, mit den Verwaltungseinrichtungen vor. Die bestehenden und neuen Wohnbauflächen verbinden sich mit wohnungsnaher soziokultureller Versorgung. Die Arbeitsplätze sollen durch das Wohnungsangebot attraktiv und zukunftsfähig sein. Dazu gehören auch die Versorgung mit nachhaltiger Energie und durchdachter Verkehrsanbindung als den technologischen Lebensadern des neuen Stadtteils.

Durch die angestrebte Kompaktheit der funktional abzustimmenden Flächen der Fabrik soll ein vielfältiges Angebot an Grünflächen entstehen. Eine Struktur aus klimaaktiven Bausteinen soll den Schutz des Mikroklimas sichern und die Umwelt nahe an die Typologien der

Arbeitsumgebungen bringen. Mit grünen Kommunikationsinseln werden in den Arbeitsquartieren Orte zur Erholung in den Pausen angeboten.

Es wird eine Balance zwischen der Dichte der gewerblichen Quartiere und den Freiräumen angestrebt, welche der Erholung, der Klimatisierung durch Kaltluftinseln oder -korridore, zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Luftreinhaltung dienen.

Öffentliche Räume sollen derart mit den geschlossenen Zonen der fabrikbezogenen Arbeitsbereiche abgestimmt werden, dass Arbeitsplätze mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität gesichert sind.

Mit diesen Leitlinien soll der Versuch gemacht werden, einen Coburger Maßstab der Dichte zu schaffen..

3.1. Standortfaktoren und Schutzgüter

Als Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan ist eine konkrete Bestandsaufnahme und eine Analyse von Natur und Landschaft erforderlich. Für diese Untersuchungen wurden zwei unterschiedliche Betrachtungsräume definiert:

- Erstens ein Plangebiet, innerhalb dessen eine konkrete Erfassung von Biotopen und Nutzungstypen sowie eine schutzgutbezogene Betrachtung der Umwelt erfolgen kann,

- zweitens ein erweiterter Betrachtungsraum, innerhalb dessen die mobilen Tierarten und deren vernetzte Lebensräume erfasst werden können.

Der engere Betrachtungsraum liegt nördlich des Ortsteils Bertelsdorf, östlich des Ortsteils Glend und südwestlich der BAB A 73. Der erweiterte Betrachtungsraum stellt die Verbindungen zum Goldbergsee mit den „Glender Wiesen“ im Westen, dem (Flora-Fauna-Habitat) FFH- und Vogelschutzgebiet „Wiesen östlich und westlich Unterlauter b. Coburg“ im Norden und dem Lautertal im Osten her.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan / Bebauungsplan) die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB zu berücksichtigen. Auch auf der Ebene des Rahmenplans wird eine umweltbezogene Bewertung der beabsichtigten Planung vorgenommen (siehe hierzu insbes. Kapitel 4 - Städtebauliches Leitbild).

Um die Wirkungen der Rahmenplanung auf die Umweltbelange einschätzen zu können, wird nachfolgend die Ausgangslage für die Schutzgüter und die sich hieraus ergebenden Aufgaben bzw. Herausforderungen für die Rahmenplanung dargelegt.

3. Rahmenbedingungen

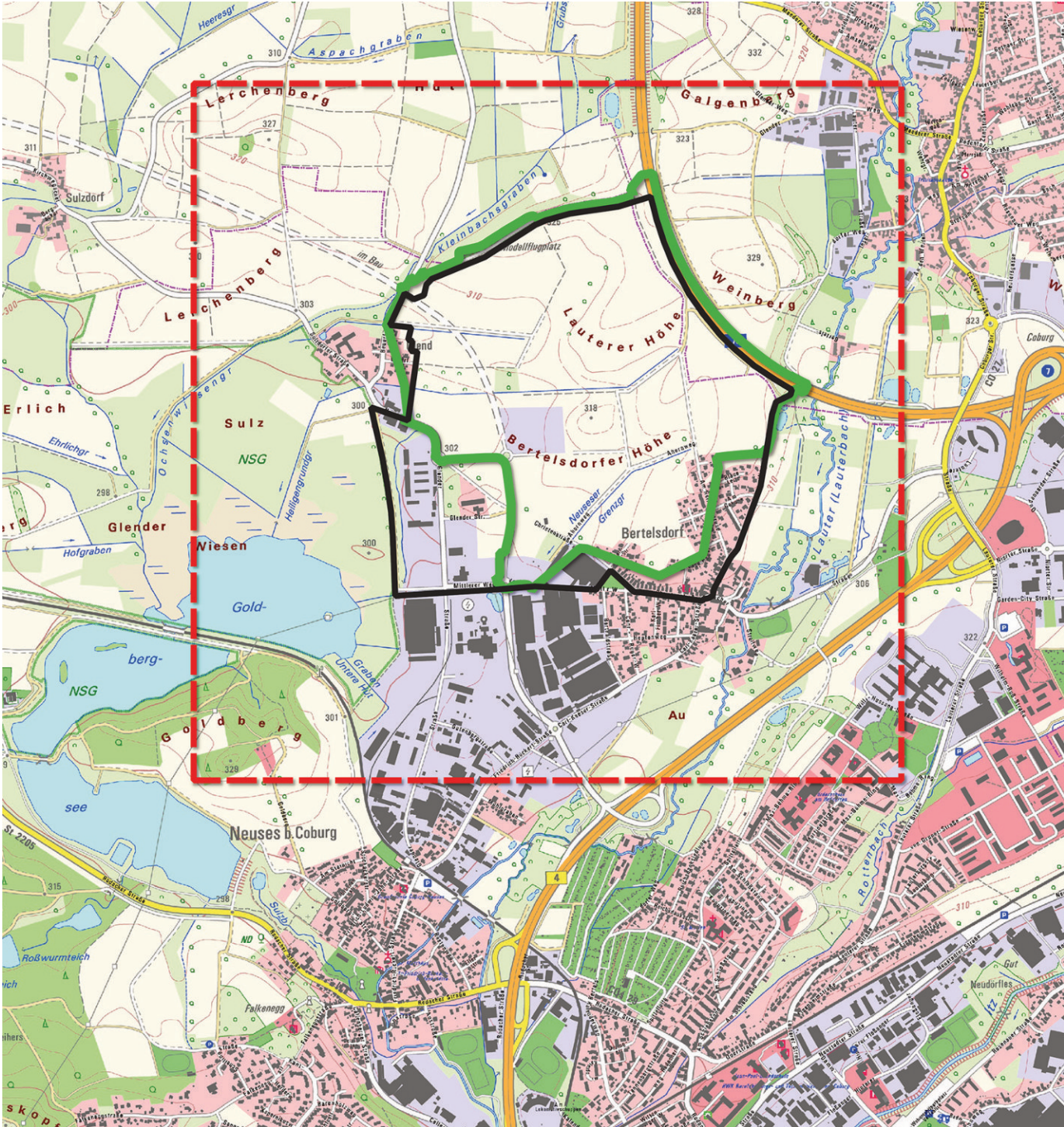


Abb. 39 Unterschiedliche Betrachtungsräume

- Umgriff Rahmenplan
- Umgriff Biotop- und Nutzungstypenkartierung (BNT)
- Umgriff Habitatanalyse

3. Rahmenbedingungen

3.1.1. Topografie und Morphologie des Ortes

Die Standortfaktoren des bisher landwirtschaftlich genutzten Areal sind durch die Modulation der Ackerbau- und Wiesenflächen geprägt, mit drei wesentlichen Grabenstrukturen, die geometrisch überformte Reste der historischen Feuchtwiesen und der Bäche sind.

Durch die drei Grabenbereiche mit den Restflächen der Feuchtwiesen werden die ökologischen Vorgaben zur Anlage der Gewerbequartiere vorgezeichnet.

Der Neuseser Grenzgraben liegt zwischen der Wohnbebauung der Mischgebietszone und dem eigentlichen Gewerbegebiet. Hier ergibt die Topografie einen Höhenunterschied von bis zu 8 Metern.

Am Heiligengrundgraben liegen in einer sich westlich entwickelnden Senke zu den Feuchtwiesen Zulaufmöglichkeiten für die Regenwässer und deren Ableitung im Bachbett zwischen zwei Gewerbequartieren.

Weiter im Norden zur "Lauterer Höhe" (hier der tatsächliche historische Flurname) liegen westlich am Fuße der Höhe „Feuchtwiesen“, denen Wasser aus den neu zu ordnenden Hochflächen zuzuführen wäre.

Die umgebenden Bereiche sind als Ausgleichs- und Biotopflächen Teile eines geplanten "Grünen Rings".

Zwischen den teils sehr steil ansteigenden Flächen (>10%)

und den an den Feuchtwiesen, nahe der Staatsstraße, tief gelegenen flachen Flurstücken, soll eine grüne Magistrale die "Ebene" mit der "Höhe" als städtebauliche Erholungsfläche verbinden. Dadurch wird konzeptionell ein erlebbarer Naturraum, der teils auf dem Fabrikgelände gelegen ist, aber auch Teil des öffentlichen Raums wäre, zu einem prägenden grünen Zwischenraum mit Blickbezügen zur Veste.

Um eine begriffliche Eindeutigkeit herzustellen, werden die historisch belegten übergeordneten Flächenbezeichnungen der alten Flurkarten bei den überplanten Flächen vorläufig gebraucht. Es entstanden Doppelungen im Coburger Norden (z.B. Gewerbegebiet „Lauterer Höhe“ östlich der B 4 bei der Coburg Arena). Das heißt, die Flächen im Rahmenplanbereich folgen den historisch belegten alten Flurbezeichnungen und wurden wie folgt benannt:

Flurname nach histor. Katasterplan „Lauterer Höhe“
Höhen ca. 325 m im Osten - 325 m ü NN

Am Modellflugplatz an der Gebietsgrenze zum Landkreis Coburg liegt mit 325 m ü NN der höchste Punkt des Rahmenplans. Als Senke eingebettet in die landschaftliche Modulation südwestlich verlaufend, ist ein unbenannter Graben, der zu den Bachwiesen vor dem östlichen Ortsrand von Glend führt. Die Bachwiesen sind alte Feuchtwiesen südlich der "Grube".

Die obere Fläche im Nordosten am Modellflugplatz wird, in alten Karten dem alten Weg nach Beuerfeld folgend, auch als "Beuerfelder Höhe" benannt. Der Klarheit wegen belässt es der Rahmenplan bei "Lauterer Höhe" und der abschließenden Hangkante am "Modellflugplatz".

Flurname „Im Heiligengrund“ mit Heiligengrundgraben von 315 m im Osten bis 306 m ü NN

Die weiter nach Süden modulierende, nach Westen abfallende Landschaft ist die Flur "Im Heiligengrund". Hier sind auch unbenannte Grabenbereiche, die sich ebenfalls zur "Grube" hin öffnen und in dem "Mittelweg Grund" enden.

Als Bachbett mit Feuchträndern liegt der Heiligengrundgraben, von Nordosten aus dem Gebiet "Am Heiligengrund" kommend, dann im Oberlauf abknickend und nach Westen weiterfließend zu den Feuchtwiesen "Dammwiesen" und "Steigackerwiesen".

Flurname nach histor. Katasterplan „Bertelsdorfer Höhe“ von ca. 320 m im Osten - 314 m ü NN

Südlich des Heiligengrundgraben schließt sich der Höhenrücken der „Bertelsdorfer Höhe“, nördlich von Bertelsdorf gelegen, an. Diesen begrenzt der Ahornweg mit dem als Neuseser Grenzgraben bezeichneten Abschluss zur Wohnbebauung der Siedlung Bertelsdorf.

3. Rahmenbedingungen

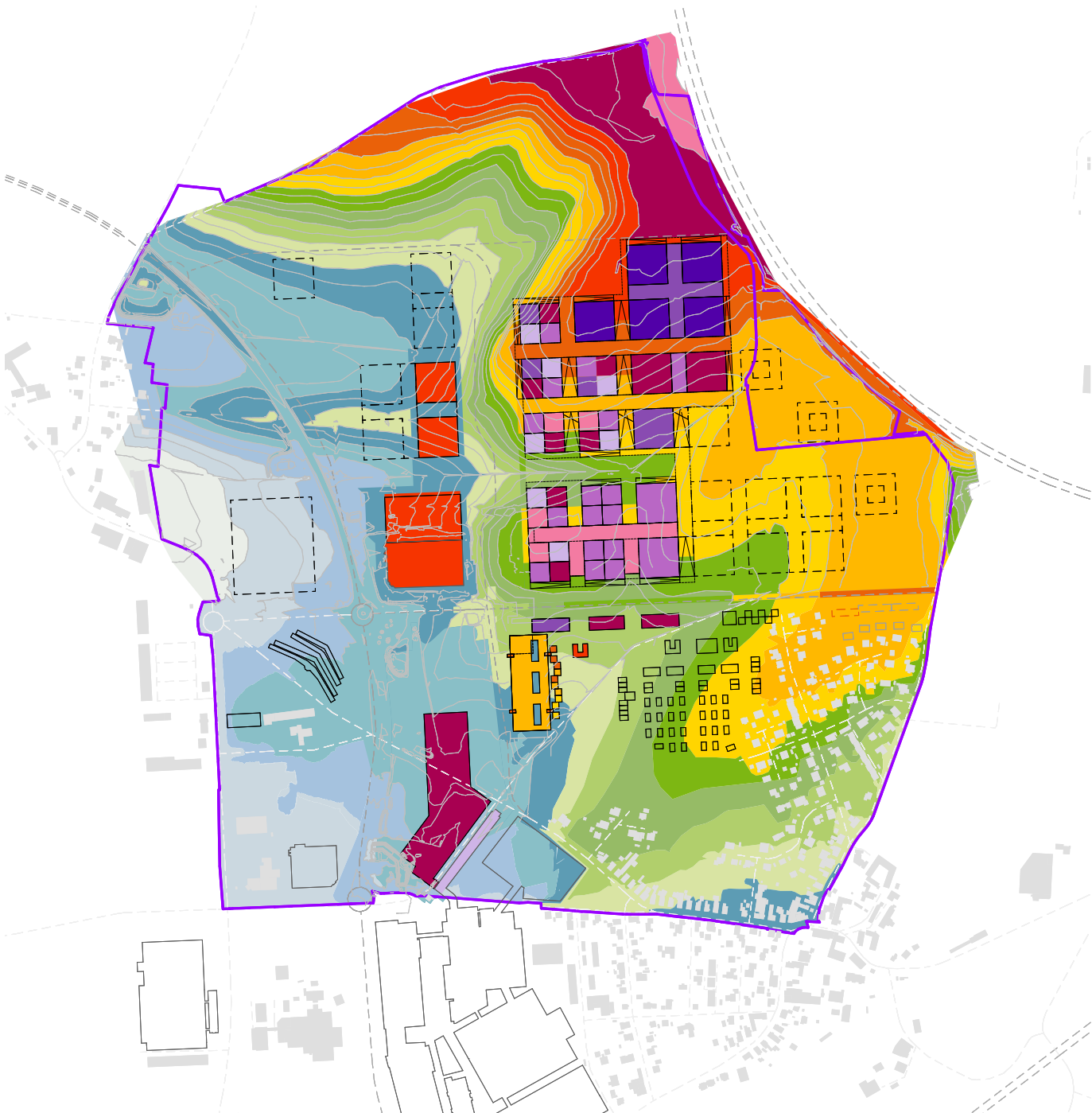


Abb. 40 Plangutachten Oberkanten der Bauten und Geländeoberkante - morphologische Bilanzierung

338-340 NHN	324-326 NHN	310-312 NHN
336-338 NHN	322-324 NHN	308-310 NHN
334-336 NHN	320-322 NHN	306-308 NHN
332-334 NHN	318-320 NHN	304-306 NHN
330-332 NHN	316-318 NHN	302-304 NHN
328-330 NHN	314-316 NHN	300-302 NHN
326-328 NHN	312-314 NHN	

3. Rahmenbedingungen

Flurname „Ahornweg“ - „Neuseser Grenzgraben“ von ca. 318 m im Osten - 306 m ü NN

Die Wegeföhrung entspricht in etwa der historisch belegten Verbindung "im Kleinbach" zu den "Gehegäckern" und daran anschließend zum Weg nach Lautertal.

Die „Bertelsdorfer Höhe“ und der Ahornweg werden an der heutigen Christenstraße „Straße von Glend nach Bertelsdorf“ im Südwesten begrenzt.

3.1.2. Nutzungen der Fläche

Der zu betrachtende Raum ist außerhalb bebauter Bereiche durch landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere Intensivgrünland geprägt und weist einen geringen Strukturreichtum auf. Er wird von drei stark begradigten und in Teilen mit feuchten Hochstaudenfluren bestandenen Gräben durchzogen. Vereinzelt kommen Gebüschse vor. Im Osten liegen zwei kleine Streuobstwiesen. Alter Baumbestand fehlt im Plangebiet weitgehend, junge und mittelalte Bäume sind hingegen insbesondere entlang der Gräben vorhanden.

Im Norden des Plangebiets liegt ein Modellflugplatz mit entsprechenden Freiflächen. Zwei Grünlandflächen im Plangebiet weisen einen etwas höheren Artenreichtum auf. Östlich der St 2205 und nördlich der Halle 14 der Firma KAESER befindet sich eine Grünlandbrache.

Das Plangebiet ist im Süden durch gewerbliche Nutzungen und durch die Ortslage Bertelsdorf bebaut. Im Osten ist unweit der Autobahn ein Solarpark vorhanden. Im Süden sowie entlang der neu gebauten St 2205 befinden sich aktuell Baustellenflächen, die zum Teil eingesät wurden. Im Zusammenhang mit dem Straßenbau wurden bzw. werden aktuell mehrere Regenrückhaltebecken angelegt, die alle westlich der St 2205 liegen.

Durch die Doppellungen der geografischen Bezeichnungen der „Bertelsdorfer und der Lauterer Höhen“ wird zusammen mit dem Stadtplanungsamt Coburg und den zuständigen amtlichen Stellen eine eindeu-

tige Bezeichnung in der weiteren Bearbeitung gesucht. Der Vorschlag lautet bisher:

„Heiligengrundgraben“,

„Im Heiligen Grund“ und

„Am Heiligen Grund“

Dies ist im historischen Kataster zwar verbrieft und bereits geprüft, eine Entscheidung hierzu ist jedoch mit Vorlage des „Vorwurfskonzeptes“ noch offen.



Abb. 41 Umgriff Luftbild

3. Rahmenbedingungen



Abb. 42 Streuobstwiese im Osten



Abb. 43 Baustellenfläche im Süden



Abb. 44 Feuchte Hochstaudenflur aus Mädesüß



Abb. 45 Grünlandbrache umgeben von Hecken



Abb. 46 Heiliggrundgraben mit geringer Strukturausstattung



Abb. 47 Neu gebaute Staatsstraße ST2205



Abb. 48 Solarpark an der A73



Abb. 49 Strukturarme Feldflur

3. Rahmenbedingungen

3.1.3. Schutzgut Boden

3.1.3.1. Ausgangslage

Für den gesamten Betrachtungsraum liegt ein geotechnischer Bericht aus 2024 vor. Neben generellen Aussagen zur Geologie der Gesamtgebiete wurde die weitere orientierende Baugrunderkundung an zugänglichen Sondierungspunkten ausschließlich für den Bereich zwischen Heiligengrundgraben und der Ortslage Bertelsdorf durchgeführt. Für den nördlich angrenzenden Bereich liegen keine Untersuchungen vor.

Darüber hinaus liegt für den Teilbereich „Distribution Center“ (DC), direkt anschließend an das KAESER-Werk im Norden, ein Bodengutachten vom 27.06.2024 vor.

Geologie

Im Betrachtungsraum ist mit dem Vorkommen verschiedener Ablagerungen aus der Grabfeld-Formation zu rechnen. Darunter Ton- / Mergelstein mit Dolomit-(mergel)steinbänken, Quarzbreccien, Gipsstein sowie Residualbildungen, außerdem Bach- oder Flussablagerungen und Flussschotter. Unter Beachtung der Lage sowie der Nutzungshistorie ist mit anthropogenen Aufschüttungen oberhalb der gewachsenen Bodenhorizonte zu rechnen. Teilweise ist hier mit schwierigem Baugrund zu rechnen (Gipsstein ist wasserlöslich und kann Hohlräume bilden).

Böden

Es liegen vorwiegend tonige Böden vor, bei denen es sich in den tieferen Lagen um hochfunktionale, schützenswerte Grundwasserböden handelt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) kommen die folgenden Böden im Vorhabenbereich vor:

422b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund

73e: Vorherrschend Gley und Braunerde-Gley, gering verbreitet Pseudogley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Substrate unterschiedlicher Herkunft); außerhalb rezenter Talbereiche

98c: Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Lehm bis Ton (Auensediment)

Gemäß den Ergebnissen des geotechnischen Berichts ist das Untersuchungsgebiet hydrogeologisch durch überwiegend schwach wasserdurchlässigen Tonsteinersatz charakterisiert, vereinzelt wurden gut wasserdurchlässige Flussschotter bzw. schwach wasserdurchlässige Auelehme angetroffen. Die geringe Versickerungsfähigkeit von Tonböden und deren Neigung zur Aufstauung von Wasser steht im engen Zusammenhang zum Schutzgut Wasser und wird dort behandelt.

Bodenfunktion Lebensraum

Die Lebensraumfunktion definiert die Eigenschaft von Böden als potenzielle Lebensgrundlage für eine schützenswerte Flora und Fauna. Grundsätzlich besitzt jeder Boden eine Funktion als Lebensraum für natürliche Vegetation. Für die Bewertung der Standorte mit einer besonders ausgeprägten Lebensraumfunktion werden Extremstandorte (z.B. selten, ungestört, nährstoffarm, trocken oder nass) in Betracht gezogen. Diese sind von hoher Bedeutung für die Entwicklung besonderer Biotope. Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion sind demzufolge die grundwasserbeeinflussten Böden entlang des Ochsenwiesengrabens und des Heiligengrundgrabens. Beide Gebiete sind durch Gräben teilweise entwässert und der Grundwasserstand ist auf die Grabentiefe abgesenkt.



Abb. 51 Grundwasserböden

3. Rahmenbedingungen

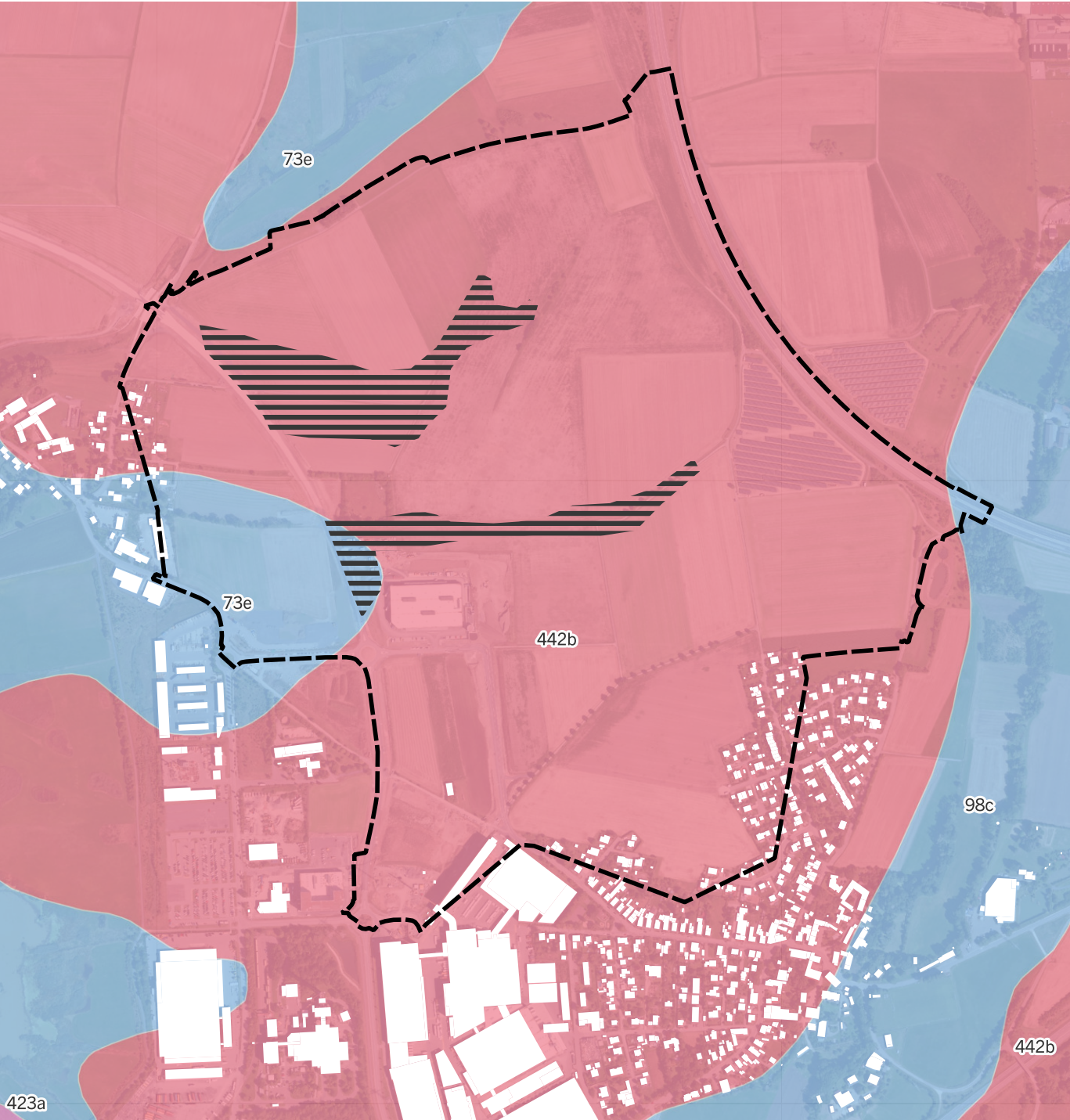


Abb. 50 Übersichtsbodenkarte

- == Bereiche mit hoher Bewertung als Schutzgut Boden
- Bodenarten
- 423a: Fast ausschließlich Pararendzina aus (Grus-)Carbonatlehm bis -ton (Dolomitstein oder Mergelstein)
 - 442b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)
 - 73e: Vorherrschend Gley und Braunerde-Gley
 - 98c: Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Lehm bis Ton (Auensediment)

3. Rahmenbedingungen

Bodenfunktion Ertragsfähigkeit

Die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit im Plangebiet fällt sehr unterschiedlich aus und liegt auf mehreren Flächen über dem Durchschnittswert der Stadt Coburg. Flächen mit sehr geringen Acker- bzw. Grünlandzahlen, die sich für die Etablierung von mageren, naturschutzfachlich wertvollen Vegetationsbeständen eignen, fehlen weitgehend. Allein im Norden liegen Flächen mit einer Acker- bzw. Grünlandzahl unter 30.

3.1.3.2. Aufgabe / Herausforderung

Das geltende Recht fordert einen nachhaltigen und vorsorgenden Bodenschutz. Dazu ist möglichst schon frühzeitig ein Bodenschutzmanagement, die geologische Untersuchung der Bodenverhältnisse und die Baubegleitung erforderlich. Die Rechtsgrundlagen sind das Baugesetzbuch (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 1 und § 202 BauGB) und das Bundesbodenschutzgesetz (vgl. § 1 Satz 1 und 2, § 4 Abs. 1 und § 7 BBodSchG).

Bei Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklungen werden bisher unversiegelte Böden in großem Umfang überbaut und im Bauprozess große Bodenmengen bewegt. Dadurch verliert die Landwirtschaft „gering bis mittel“ ertragreiche Flächen.

Außerdem gehen durch Neuversiegelungen die Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen vollständig verloren, wovon auch die besonders schüt-

zenswerten Böden betroffen wären. Die verschiedenen zu erwartenden Substrate im Boden können nicht gleichermaßen (wieder)verwendet werden. Im Bereich der Grundwasserböden ist zudem teilweise mit von Natur aus (geogen) erhöhten Schadstoffgehalten zu rechnen.

Bedeutung für die Rahmenplanung

- Die wertvollen Grundwasserböden sind auf Ebene der Planung zu berücksichtigen. Das städtebauliche Layout ist so anzupassen, dass besonders schützenswerte Böden in möglichst geringem Umfang beansprucht werden.
- Die auf alten Flurkarten erkennbaren Feuchtwiesen im Bereich des Neuseser Grenzgrabens und des Heiligengrundgrabens sollen nach Möglichkeit reaktiviert werden (WWA 03.12.204). Die grundwassergespeisten Böden im Bereich des Heiligengrundgrabens sind durch die Schaffung einer grünblauen Achse weitestgehend von Versiegelung freizuhalten. Deren Zustand ist durch die Einbindung in ein Regenwasserrückhaltkonzept, z.B. Gestaltung als Retentionsraum mit Verbesserung der Grundwasserneubildung, zu fördern. Im Bereich des nördlich gelegenen Ochsenwiesengrabens ist dies aufgrund des Planlayouts kaum möglich. Hinzu kommt, dass der Ochsenwiesengraben aufgrund von wasserwirtschaftlichen Vorgaben

keine zusätzliche Abflussbelastung erfahren darf.

- Bei dem Entwicklungsgebiet handelt es sich um eine beplante Fläche von ca. 100 ha in einem topographisch bewegten Gelände. Diese soll in Verbindung mit der betrieblich geforderten Raumprogrammatisierung so flexibel strukturiert werden, dass die erforderlichen Erdbewegungen minimiert werden.
- Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ist entsprechend der Rahmenplanung unumgänglich.
- Für einen geeigneten Umgang und die fachgerechte Verwertung des im Bauprozess bewegten Bodenmaterials ist frühzeitig ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, sowie eine bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

3. Rahmenbedingungen

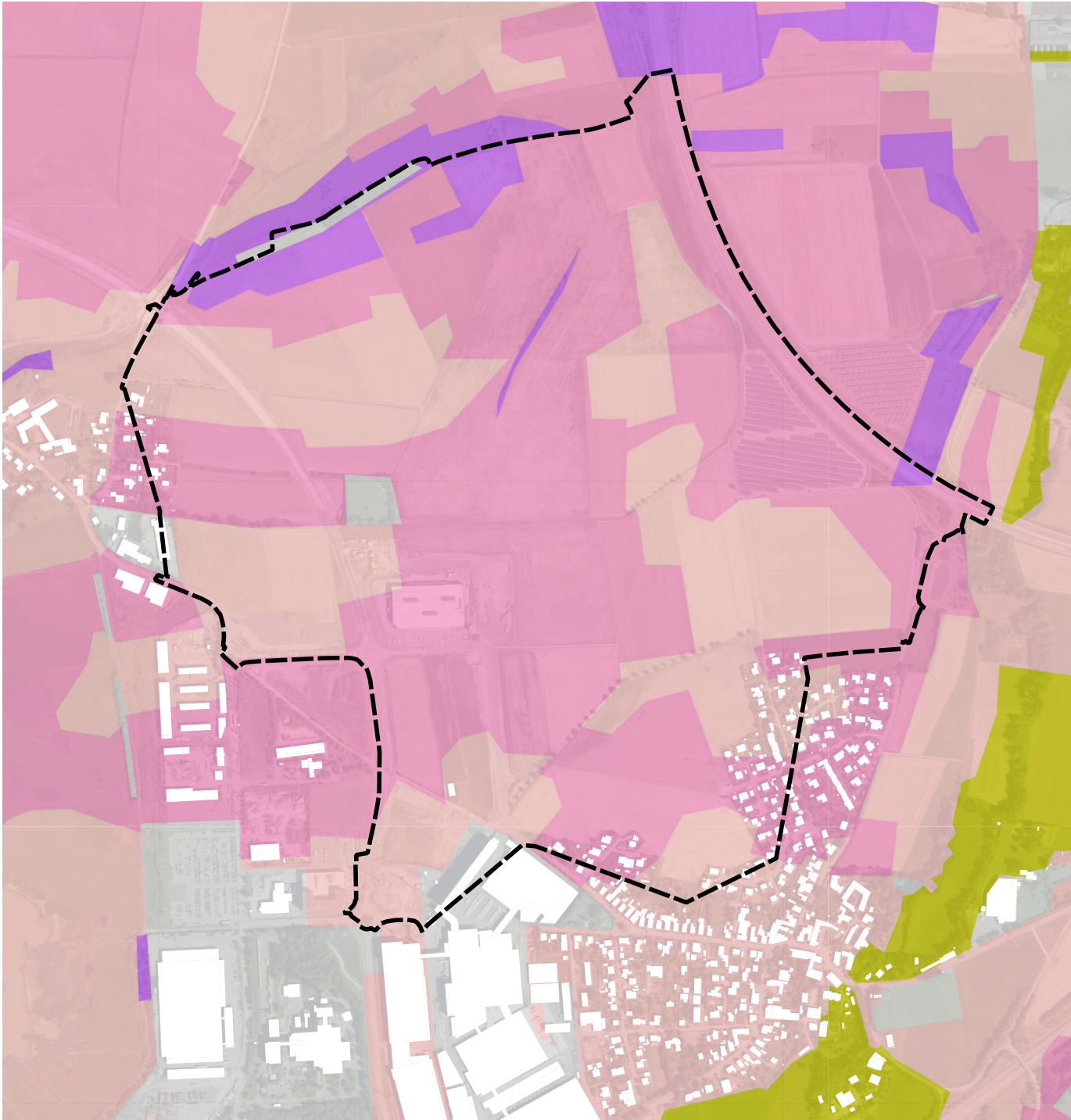


Abb. 52 Ertragsfähigkeit

- sehr gering
- gering
- mittel
- hoch
- keine Angabe möglich

3. Rahmenbedingungen

3.1.4. Schutzgut Wasser

Seitens des Wasserwirtschafts-
amts Kronach liegen mit dem
Schreiben vom 17.05.2024
Empfehlungen zum Rahmen-
plan für den Umgang mit Was-
ser und Boden vor. In Ergän-
zung dazu wurden seitens des
Wasserwirtschaftsamts (für den
Betrachtungsraum) hydrologi-
sche Planungsgrößen für den
Neuseser Grenzgraben, den
Heiligengrundgraben und den
Ochsenwiesengraben erhoben.

Für den Betrachtungsraum liegt
zusätzlich ein geotechnischer
Bericht aus 2024 vor, in dem
Aussagen zur Versickerungsfä-
higkeit der Böden dargelegt
sind. Versickerungsversuche
wurden ausschließlich für den
Bereich zwischen Heiligengrund-
graben und der Ortslage Ber-
telsdorf durchgeführt. Für den
nördlich angrenzenden Bereich
liegen keine Untersuchungen
vor.

Schutzgebiete und
Vorrangflächen

Im gesamten Betrachtungs-
raum liegen keine festgesetzten
oder geplanten Trinkwasser- und
Heilquellenschutzgebiete bzw.
wasserwirtschaftliche Vorbehalts-
und Vorrangflächen. Ebenso
liegt er außerhalb eines festge-
setzten Hochwasserschutzge-
bietes.

Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind
wasserbeeinflusste Standorte,
die durch über die Ufer tretende
Bäche und Flüsse, temporär
hohen Wasserabfluss in sonst
trockenen Talstrukturen und teil-
weise hoch anstehendem Grund-
wasser beeinträchtigt werden.
Wassersensible Bereiche kom-
men im Bereich der grundwas-
serbeeinflussten Böden im Wes-
ten vor. Ihre Abgrenzung ent-
spricht den vorkommenden Gley-
böden (73e, 98c im Abschnitt
3.1.3 Schutzgut Boden) und
auch den Begrenzungen der
durch das Wasserwirtschaftsamt

(WWA) Kronach bereitgestellten
Daten.

Oberflächengewässer

Im Betrachtungsraum befinden
sich drei Gräben: der Neuseser
Grenzgraben, der Heiligengrund-
graben und der Ochsenwiesen-
graben. Der Ochsenwiesengra-
ben vereinigt sich in seinem
Verlauf mit der Flutmulde der
Lauterüberleitung (außerhalb
des Betrachtungsraums). Auf
der Höhe der Ortschaft Glend
wird ein Teil des Ochsenwiesen-
grabens in die Ortschaft geleitet.
Der abgeleitete Teil des Och-
senwiesengraben vereinigt sich
vor der Ortschaft Glend mit ei-
nem namenlosen Graben. Bei
allen Gewässern handelt es
sich um Gewässer 3. Ordnung,
die jedoch die meiste Zeit des
Jahres nicht wasserführend
sind. Die Einzugsgebiete aller
drei Gräben liegen innerhalb
des Betrachtungsraums.

Stau-/ Schichtwasser

In Abhängigkeit von den Nie-
derschlagsverhältnissen ist im
Baugebiet lokal mit dem Auftre-
ten von temporären Stau-/
Schichtenwässern zu rechnen.
Hierbei ist anzunehmen, dass
bei Starkregenereignissen so-
wie in Tauperioden das anfal-
lende Wasser lokal aufgrund
des überwiegend schwach was-
serdurchlässigen Tonsteinzer-
satzes langsam versickert. Dies
kann lokal zu einem Aufstau
des Wassers bis zur Gelände-
oberkante und zur Ausbildung
von temporären Schichtenwas-
serhorizonten führen.

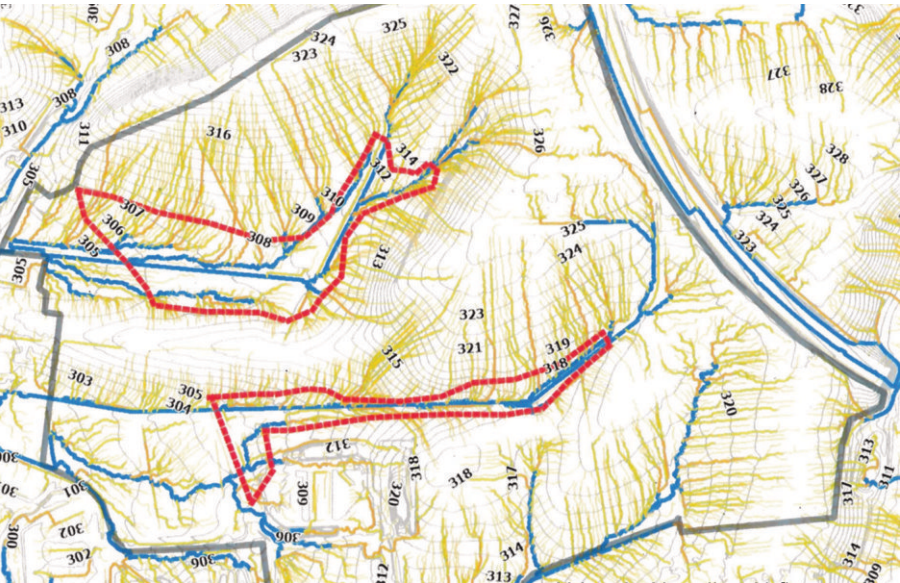


Abb. 53 Aktuelles Abflussregime

3. Rahmenbedingungen

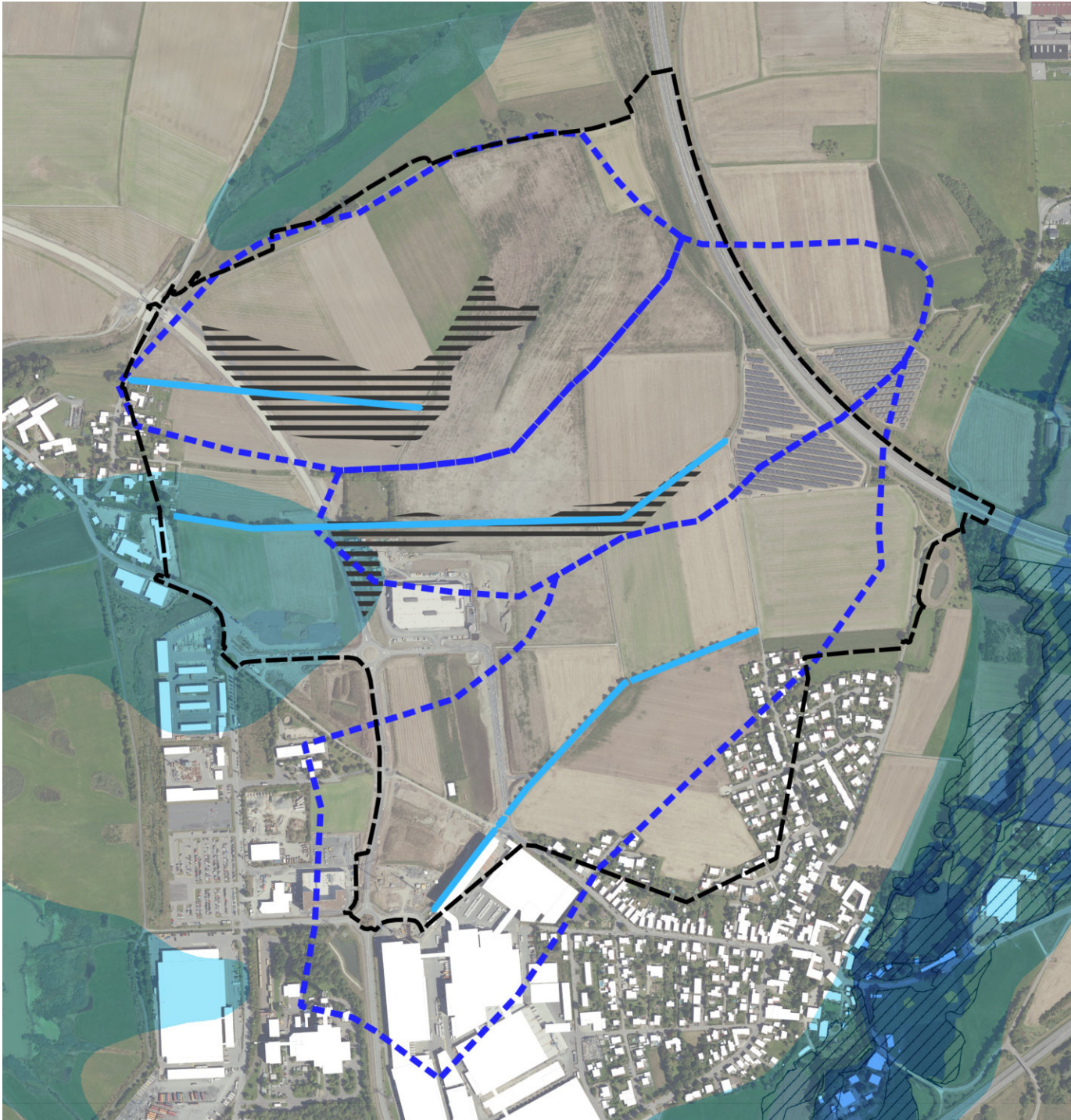


Abb. 54 Schutzgut Wasser Bestand

- == Bereiche mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Wasser
- Gräben
 - Verlauf der Gräben
 - - - Einzugsgebiete der Gräben
- Wasserschutz
 - /// Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
 - Hochwassergefahrenflächen HQ100
 - Wassersensible Bereiche

3. Rahmenbedingungen

Aufgabe / Herausforderungen

In der Rahmenplanung ist eine umfängliche bauliche Neugestaltung innerhalb des Betrachtungsgebiets vorgesehen. Die damit einhergehende Modellierung des Geländes, die Bebauung und Versiegelung hat eine erhebliche Veränderung für das Schutzgut Wasser zur Folge. Die starken Veränderungen der Einzugsgebiete der Gewässer durch Bebauungen und Versiegelung und der damit einhergehende Verlust an natürlichen Einzugsgebietsflächen wird sich auch auf die Abflusssituationen der Gewässer bei Niedrigwasser bzw. längeren Trockenzeiten auswirken:

Wassersensible Bereiche werden überbaut.

Die natürlichen Einzugsgebietsflächen der Gräben und die Abflusssituation werden sich stark verändern.

Zudem ist im Zuge der Klimaveränderungen generell mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen, welchen in der Planung Rechnung zu tragen ist. Dabei darf der Ochsenwiesengraben / Namenloser Graben keine zusätzliche Abflussbelastung erfahren, da dieser als Teil der Hochwasser-schutzanlage des Lauterüberleiters westlich Glend zu betrachten ist.

Des Weiteren sind die Abflusswege des Heiligengrundgrabens zu erhalten und die dort vorkommenden grundwassergespeis-

ten Böden möglichst nicht nicht zu überplanen.

Die in Teilen potentiell hoch anstehenden Grundwasserstände stellen beim Bau und in der Nutzung neuer Anlagen eine Herausforderung dar.

Für die Rahmenplanung bedeutet dies insbesondere:

Das Abflussregime sollte möglichst erhalten werden.

Die Vorfluter Heiligengrundgraben, Neuseser Grenzgraben und Ochsengraben sollen in ihrem Verlauf grundsätzlich erhalten werden. Bei Veränderungen muss eine Neuordnung der Einzugsgebiete und des Abflussregimes erfolgen.

Eventuelle zusätzliche Rückhalteräume für Oberflächenabfluss sind in vorhandenen Tiefenbereichen zu planen.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen und Geländemodellierungen sind vorab zu prüfen und soweit möglich zu berücksichtigen.

Die Versiegelung und Geländemodellierung werden auf das notwendige Maß reduziert und die städtebauliche Figur so angepasst werden, dass wassersensible Bereiche in möglichst geringem Umfang beansprucht werden.

Die grundwassergespeisten Böden im Bereich des Heiligengrundgrabens werden durch die Schaffung einer grünblauen Achse weitgehend von Versieg-

lung freigehalten, im Bereich des Ochsenwiesengrabens ist dies aufgrund des Planlayouts und hydraulischer Vorgaben kaum möglich.

Die Gewässerläufe sind soweit möglich ökologisch aufzuwerten.

Es sollte darauf geachtet werden, dass vor allem im Bereich der Grünräume auch im Sommer, insbesondere bei Trockenzeiten möglichst ausreichend Wasser im Gewässer enthalten ist.

3. Rahmenbedingungen

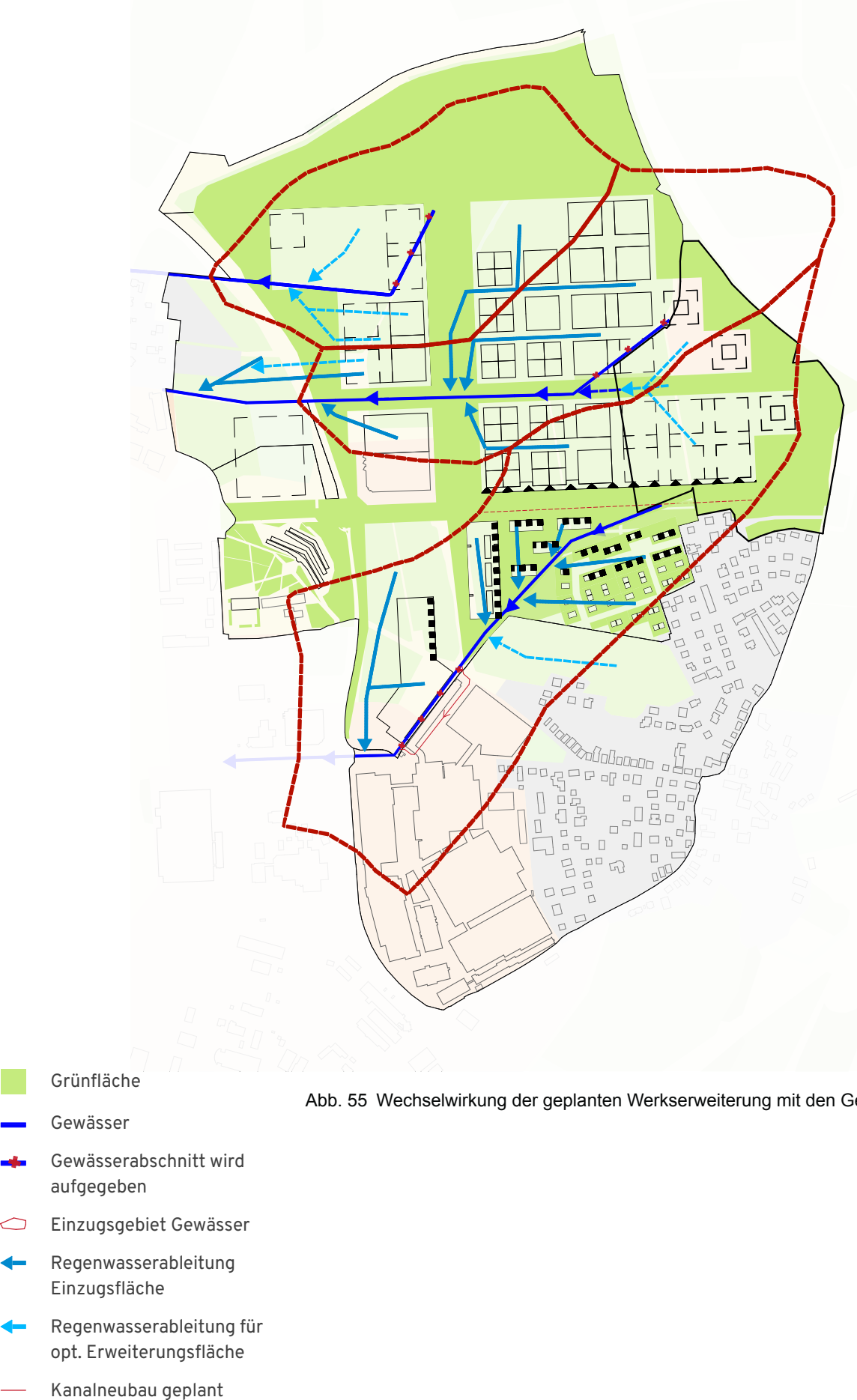


Abb. 55 Wechselwirkung der geplanten Werkserweiterung mit den Gewässern 3. Ordnung

3. Rahmenbedingungen

3.1.5. Schutzgut Klima

3.1.5.1. Aufgabe / Herausforderungen

Im Jahr 2022 wurde für die Stadt Coburg ein Integriertes Stadtklimakonzept (ISKK) erstellt, mit dem Ziel eine Grundlage zu schaffen, um die Bestrebungen einer klimaresilienten Stadtentwicklung in die Stadtentwicklungsprozesse einzubinden, Grundlagen für die Bauleitplanung zu schaffen und konkrete Maßnahmen für klimaresiliente Stadträume und Siedlungstypen aufzuzeigen. Als Ergebnis soll unter anderem die Kaltluftversorgung der Stadt gesichert werden. Hierzu wurden die Bestandssituation in Coburg auf nächtliche Kaltluftprozesse und den Kaltlufthaushalt analysiert, Schwerpunkträume mit besonderem Handlungsbedarf aufgezeigt und Maßnahmen zur Verbesserung der Situation vorgeschlagen (siehe Kapitel 2.4.3).

Kaltluftsystem

Gemäß dem ISKK werden als Kaltluftsystem nächtliche Austauschprozesse von frischer, kühler Luft bezeichnet. Kaltluft entsteht in offenen Freiflächen und fließt bodennah in tiefer gelegene Gebiete. Zusätzlich entsteht durch die städtischen Wärmeinseln ein Sogeffekt, der die Kaltluft ins Stadtgebiet hineinzieht. Ein intaktes Kaltluftsystem ist essenziell – ohne die Kaltluftzufuhr in der Nacht kann die tagsüber gespeicherte Hitze nicht abgegeben werden und die Stadt würde nicht abkühlen. Es ist also sehr wichtig, diese

Prozesse zu schützen und sie nicht durch Barrieren (z.B. bauliche Maßnahmen quer zu Kaltluftströmen, die Bebauung von Kaltluftleitbahnen oder sehr dichte, hohe Vegetation) zu beeinträchtigen.

Die aktuell von Bebauung freien landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet, das einen hohen Kaltluftvolumenstrom entsprechend der Topographie Richtung Südwesten und in Richtung der umliegenden Siedlungsflächen (Gewerbegebiet, Glend, Bertelsdorf, Neuses) führt und damit diese Siedlungsbereiche sowohl tags

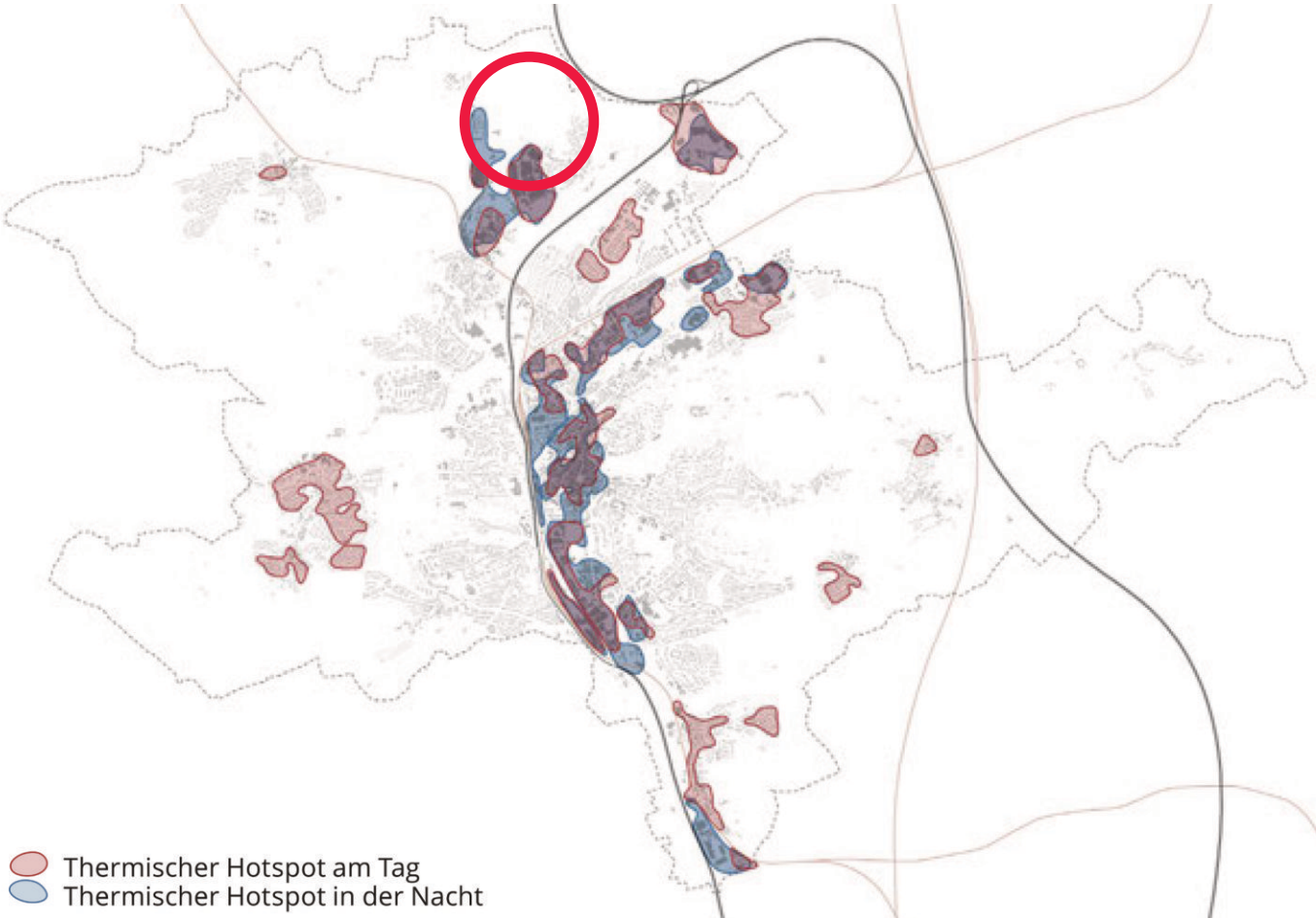
als auch nachts klimatisch entlastet.

Die Siedlungsbereiche von Glend und Bertelsdorf liegen im nächtlichen Kaltlufteinflussbereich und profitieren davon. Die bedeutend dichter bebauten gewerblich genutzten Bereiche bleiben auch in der Nacht hitzebelastet. Da es sich um Gewerbegebiete handelt, die nachts nicht unbedingt erhöhter Handlungsbedarf. Grundsätzlich soll eine Verschlechterung der Kaltluftversorgung der umliegend bebauten Bereiche durch die Neuplanung vermieden werden.



Abb. 56 Schutzgut Klima: Hitzeminderung-Handlungsbedarf (ISKK 2023)

3. Rahmenbedingungen



Thermischer Hotspot am Tag
Thermischer Hotspot in der Nacht

Abb. 57 Thermische Hotspots (ISKK)

3. Rahmenbedingungen

Hitzeminderung

Das ISKK hat, neben der Sicherung der Kaltluftversorgung der Stadt, das Ziel, die Hitze in den stark belasteten Bereichen der Stadt zu mindern. Im Umfeld der Entwicklungsflächen wurden sog. thermische Hotspots ermittelt, d.h. Bereiche, an denen die Hitzebelastung am stärksten ist.

Hiernach ist der aktuelle Standort der Fa. KAESER sowohl tagsüber als auch nachts von einer Hitzeinselbildung geprägt. Diesbezüglich werden dem aktuellen Standort der Fa. KAESER eine hohe bzw. höchste klimatische Handlungspriorität zugewiesen. Auf das tagsüber hitzebelastete Gewerbegebiet Coburg Nord wird aufgrund der hohen Frequentierung am Tag (Arbeitende, Einkaufende) gesondert hingewiesen.

Sowohl das Gewerbegebiet westlich der Glender Straße als auch die Gewerbegebiete Bertelsdorf und Coburg Nord werden als tagsüber ohne ausreichende Versorgung mit bioklimatischen Entlastungsräumen gewertet. Dies bedeutet ein Defizit an Klimaoasen, die kurzzeitig aufgesucht werden können und die das Klima für den Menschen angenehmer machen.

Als Flächen mit hohem Schutzbedarf sind die als Biotop kartierten Feldgehölze am Neuseser Grenzgraben südlich der Christenstraße ausgewiesen. Das Biotop existiert heute nicht mehr. Als Freiraum mit höchstem Schutzbedarf ist die Gartenfläche am Heiligengrundgraben

eingetragen, in der naturnahe Hecken als Biotope kartiert wurden.

Bioklimatisches Entlastungssystem

Für hitzebelastete Bereiche in der Stadt können gut nutzbare Freiräume für eine klimatische Entlastung der Bevölkerung sorgen. Diese können an Hitzetagen als Klimaoasen und Entlastungsräume dienen. Voraussetzung dafür ist, dass sie Beschattung (und damit kühle Bereiche) bieten, öffentlich zugänglich sind und zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kurzer Distanz zum Wohnort für die Bevölkerung erreichbar sind.

Das ISKK legt außerdem eine Mindestgröße von 0,2ha fest, ab der eine Entlastungsfläche für ein ganzes Stadtquartier wirksam ist. Der Wert wurde in Anlehnung an Richtwerte für die Grünversorgung gewählt. Aber auch kleinere Grünflächen sind bedeutend für das Entlastungssystem, da diese als Trittsteine im System funktionieren. Über möglichst beschattete Entlastungswege werden die einzelnen Flächen miteinander verbunden.

Das ISKK definiert einerseits die bestehenden Gewerbeflächen im Betrachtungsraum aufgrund der Hitzebelastung tags und nachts als Hotspots zur Grünraumoffensive, d.h. als Bereiche, in denen Maßnahmen zur Klimaanpassung schwerpunktmäßig erforderlich sind. Andererseits werden Bereiche benannt, die der Bevölkerung heute als Entlastungsräume

dienen könnten, wie die Waldbestände am Neuseser Grenzgraben. Da die in der Abb. 56 noch dargestellten hierfür wertgebenden Gehölze zwischenzeitlich einer baulichen Entwicklung zugeführt wurden, ist diese Funktion nicht mehr gegeben. Der Entlastungsraum im weiteren Umfeld ist das große zusammenhängende Waldgebiet am Goldberg.

Um dieses Gebiet auch an Hitzetagen in schattigem und kühlem Umfeld erreichen zu können, ist die Wegeverbindung, von Bertelsdorf kommend, Christenstraße – Ahornweg – Kaeserweg – Mittlerer Weg mit Anschluss an die übergeordnete Radwegeverbindung als Hauptentlastungsweg ausgewiesen, zu erhalten bzw. aufzuwerten. Als Ergänzung zu der Entlastungsfläche am Goldbergsee werden zwei gehölzbestandene Flächen am Müllheizkraftwerk zur Prüfung vorgeschlagen, diese als Klimaoasen zu entwickeln und ggf. öffentlich zugänglich zu machen.

3.1.5.2. Aufgabe / Herausforderungen

Veränderung der bestehenden klimatischen Situation

Durch die Planung werden Flächen mit hohem Kaltluftvolumenstrom und lt. Gutachten freizuhaltenden Kaltluftleitbahnen weitgehend überbaut. Damit ist die Kaltluftzufuhr für die Siedlungs- und Gewerbeflächen dahingehend gefährdet, dass eine Bebauung die ohnehin aktuell schon hitzebelasteten gewerblich genutzten Bereiche sowie die Wohnbereiche bei Glend und Bertelsdorf vom Kaltluftstrom abschneidet und diese sich weder tags noch nachts hinreichend abkühlen können. Die Siedlungsbereiche wären dann einer höheren Hitzebelastung ausgesetzt.

Ableitung von Klimaanpassungsstrategien

Das ISKK zeigt eindrücklich, wie sich Gewerbestandorte in der Bestandssituation ohne hinreichende Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen bereits heute aufheizen. Diese Situation wird sich perspektivisch verschärfen.

Bei der Konzeption der Rahmenplanung kann grundsätzlich auf den Erkenntnissen des ISKK aufgebaut werden, indem die wesentlichen Bausteine einer Klimaanpassungsstrategie in der Planung Anwendung finden. Dabei geht es vorrangig um die Aspekte Kaltluftzufuhr und Hitzeminderung, also die Senkung lokaler (gefühlter oder

tatsächlicher) Temperaturen durch die Umsetzung von kleinteiligen Maßnahmen und die Möglichkeit, gut ausgestattete und kurzzeitig erreichbare Freiräume bereitzustellen.

Durch die Neuansiedlung von Gewerbe und dadurch Arbeitsplätzen sowie der ergänzenden Wohnbebauung in Bertelsdorf werden sich zukünftig mehr Menschen im Umgriff des Rahmenplans aufhalten, um dort zu arbeiten oder zu leben, wodurch auch der Bedarf an Entlastungsräumen steigt, die durch Entlastungswege miteinander verbunden sein sollten.

Das ISKK benennt auf Ebene von Siedlungstypologien mögliche Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung, die bei der Entwicklung von Gewerbegebieten zur Anwendung kommen können und in Bezug auf die Rahmenplanung zu prüfen sind:

- F1 Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftleitbahnen freihalten und klimatisch optimieren,
- F3 Ergänzende kleinteilige Grün-/ Entlastungsräume im Wohn- und Arbeitsumfeld entwickeln,
- F4 Gewässer und Ufer zugänglich machen und als Klima- und Erholungsräume qualifizieren,
- F6 Klimawirksamkeit von Grün- und Freiräumen optimieren,
- F7 Resiliente Grünräume und Vegetation entwickeln,

- F9 Grünräume zu Schwämmen entwickeln,
- M1 Verschattung und Begrünung von Mobilitätsräumen erhalten bzw. Erhöhen,

- M2 Ruhenden Verkehr verschatten, begrünen und entsiegeln,
- M4 Oberflächen klimaoptimiert gestalten,

- S1 Kaltluftleitbahnen von Bebauung freihalten und bei Transformation und Neubau stärken,

- S2 Gebäudestellung für Kaltluftzufluss und Verschattung optimieren,

- S3 Bei Neuplanung Versiegelungsgrad gering halten und ausreichenden Grünanteil sicherstellen,

- S4 (private) Frei- und Außenflächen begrünen und entsiegeln,

- S5 Dach- und Fassadenbegrünung umsetzen,

- S6 Dach- und Fassadenmaterialien mit geringer Wärmeleit- und Speicherkapazität verwenden,

- S7 Gebäude durch Vegetation oder technische Elemente verschatten,

- S8 Innenräume technisch kühl halten.

Für die Rahmenplanung bedeutet dies insbesondere:

3. Rahmenbedingungen

3. Rahmenbedingungen

- Um eine Verschlechterung der Versorgung bestehender Siedlungs- und Gewerbebereiche mit Kaltluft zu verhindern, muss durch Grünachsen eine Durchlüftung des Gebietes sichergestellt werden.
- Um einer nächtlichen Überhitzung der neuen Entwicklungsbereiche vorzubeugen, ist ein hoher Grünanteil und eine geringe Versiegelung erforderlich. Dies betrifft sowohl die Bodenebene als auch die Dächer der neu zu bauenden Gebäude. Dachbegrünungen und unversiegelte Flächen speichern weniger Wärme, die nachts an die Umgebung abgegeben wird.
- Durch eine breite Vielfalt an Klimabausteinen in der Neuplanung kann gewährleistet werden, dass sich die Bestandssituation für das bestehende Gewerbegebiet und die umliegenden Siedlungsbereiche nicht verschlechtert und die Aufenthaltsqualität für Bewohner*innen und Arbeitende aufgewertet wird.
- Kaltluft kann durch eine optimierte Gebäudestellung weiterhin von Osten in das Gewerbegebiet und die Siedlungsflächen strömen und diese somit nachts abkühlen.
- Bereits im Vorfeld der Planung wurden Feldgehölze, im ISKK als Entlastungsfläche (Wald) kategorisiert, gerodet. Einem Teil des Siedlungsbereichs von Bertelsdorf ging dadurch ein Entlastungsraum verloren,

der im Rahmen des Einzugsgebiets erreichbar war. Aufgrund der fehlenden Entlastungsflächen für das bestehende hitzebelastete Gewerbegebiet sowie die Siedlungsteile Glend und Bertelsdorf, herrscht ein Defizit an Entlastungsräumen für Hitzetage. Durch die Neuansiedlung von Gewerbeflächen sowie Wohnbebauung steigt der Bedarf an Entlastungsflächen zusätzlich, wodurch im Rahmen der neuen Planung zugängliche Entlastungsflächen und Klimainseln zu schaffen sind, die an Hitzetagen von den Bewohner*innen und den Arbeitenden aufgesucht werden können.

- Ein modellgestützten Detailgutachten, das Aussagen treffen kann, wie sich die Rahmenplanung auf das vorhandene klimatische System auswirkt, wird auf Ebene der Rahmenplanung gesondert ermittelt (siehe Kapitel 0.2 - Umwelt und Klimaschutz).

3. Rahmenbedingungen

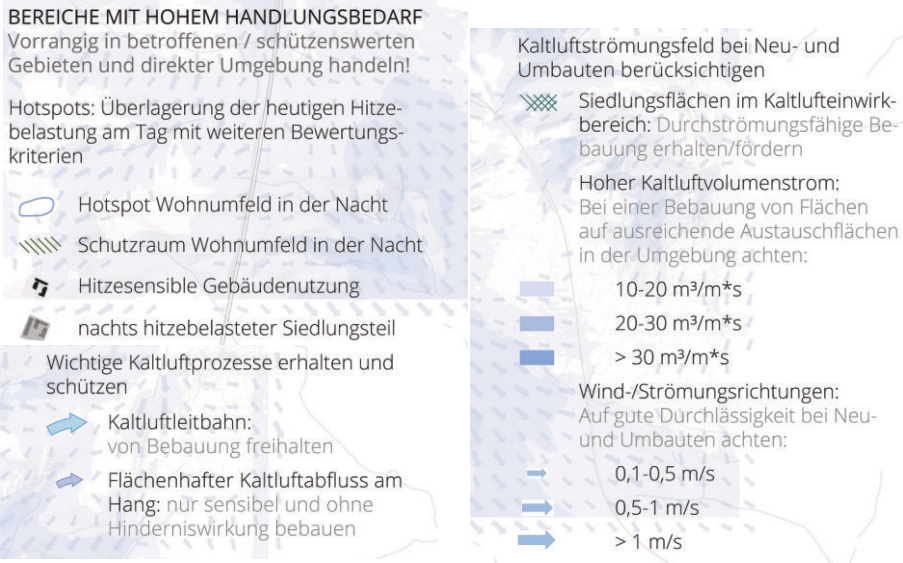
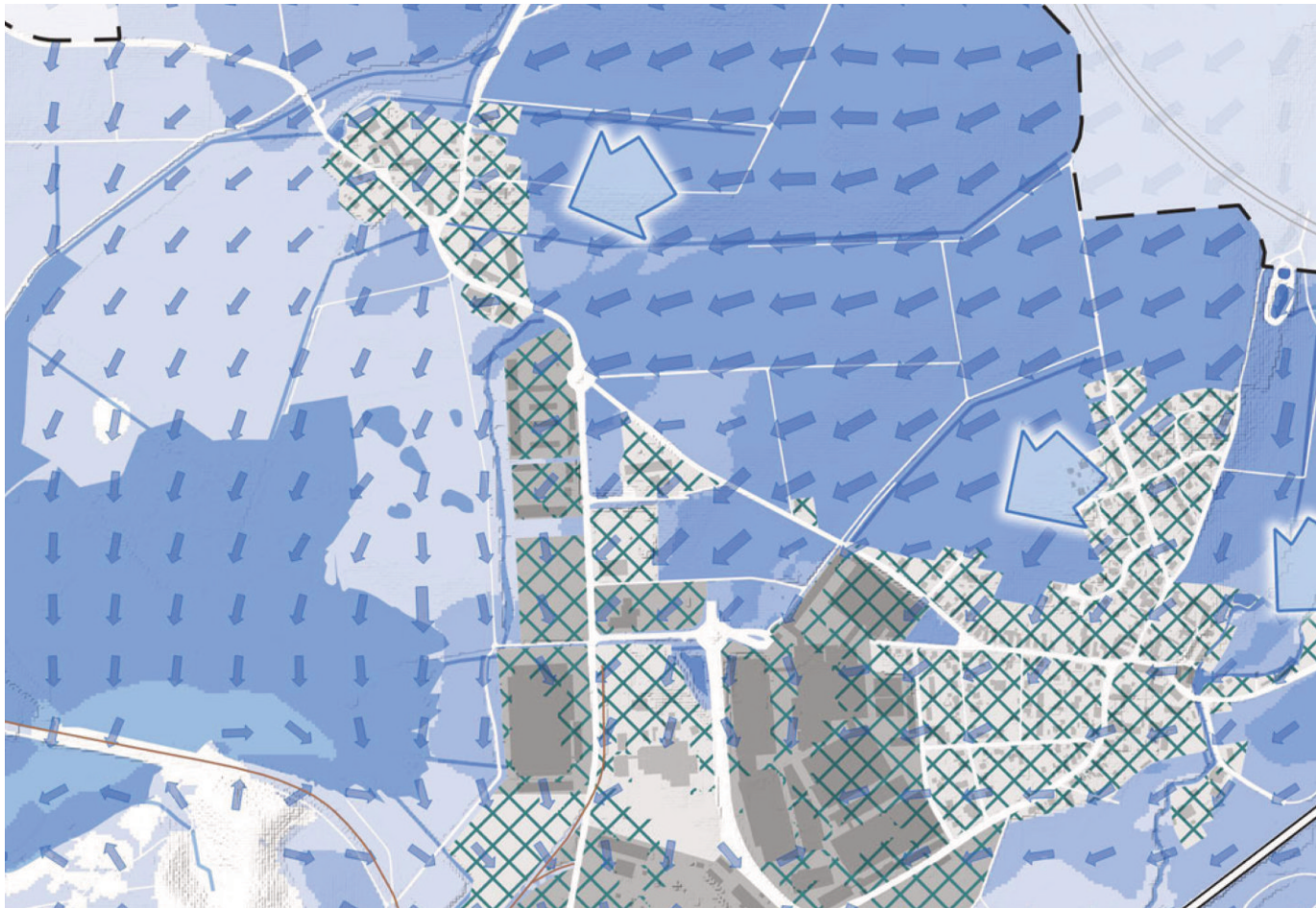


Abb. 58 Konzept Kaltluftsystem (ISKK)

3. Rahmenbedingungen

3.1.6. Schutzgut Mensch
3.1.6.1. Ausgangslage

Für das „Schutzgut Mensch“ sind sowohl die Wohnsituation, das Wohnumfeld und die Arbeitsfunktion als auch die Erholungseignung eines Raumes von Belang. Zum Wohnumfeld zählen Grünflächen, sowie Freiraum im näheren Umkreis der Siedlungen. Diese Flächen dienen der Bevölkerung für Freizeit und Naherholung und sollen dafür möglichst störungsarm, attraktiv und nutzbar sein.

Erholung

Die Qualität der Erholungsfunktion wird durch freizeitrelevante Infrastrukturen und Landschaftsstrukturen bestimmt.

Der Betrachtungsraum ist aktuell durch Gewerbe, Wohnen und insbesondere durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und hat nur einen geringen Erholungswert. Er liegt gemäß dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern (LfU Bayern) in einem Raum mit geringer Erholungswirksamkeit. Strukturen zum Erleben der Landschaft fehlen hier beinahe vollständig. Im Norden befindet sich ein Modellflugplatz mit schöner Aussicht zur Veste Coburg. Im Südwesten befindet sich die Gaststätte Hessenhof. Südlich des Plangebietes liegt an der Christenstraße ein öffentlicher Spielplatz. Sonstige öffentlich zugängliche Erholungseinrichtungen gibt es im Plangebiet nicht.

Offizielle Radrouten verlaufen am östlichen und westlichen

Rand, außerhalb des Plangebiets. Dieses übergeordnete Wegenetz wird durch städtische Routen ergänzt, die insbesondere die Glender Wiese, den Goldbergsee im Westen und das Lautertal im Osten als Ziel haben. Diese Routen führen auch durch den Betrachtungsraum.

Darüber hinaus durchziehen Feldwege die landwirtschaftlichen Flächen, die von der Bevölkerung Bertelsdorfs und Glends als Spazierwege genutzt werden. Orte mit Aufenthaltsqualität fehlen entlang der Wege.

Lärm

Wesentliche Lärmquellen gehen vom Betrieb vorhandener Gewerbeflächen und Verkehre (Vorbelastung) sowie von dem zukünftigen, durch die Planung induzierten Gewerbe- und Verkehrslärm aus. Auf die spezifische Schutzbedürftigkeit der Ortsteile Bertelsdorf und Glend, die den Emissionen ausgesetzt sein werden, ist durch einen angemessenen Lärmschutz zu achten. Für den Betrachtungsraum liegt eine erste schalltechnische Einschätzung mit Hinweisen zum weiteren Vorgehen vom 10.12.2024 vor. Ergänzend wurde eine vertiefende Betrachtung des Übergangs zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten bei Bertelsdorf im Bereich der „Grünen Mitte“ durchgeführt. Ergebnisse siehe Kapitel 2.5.6 - Schallgutachten.

Naturgefahren - Starkregen / Sturzfluten

Seitens der Stadt liegt ein Integrales Konzept zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement vor. Ergebnisse siehe Kapitel 2.5.3 - Sturzflutenmanagement.

Kampfmittel

Für das Gebiet wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Hiernach besteht für den Großteil des potenziellen Werksgeländes kein Kampfmittelverdacht. Lediglich im Umfeld von drei auffälligen Hohlformen wurde eine mögliche Belastung ausgewiesen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 2.5.7 - Kampfmittelfreiheit.

3.1.6.2. Aufgabe / Herausforderungen

Veränderung der bestehenden Erholungsmöglichkeiten

Die geplante Entwicklung sieht eine umfängliche Neugestaltung des Gebiets vor. Auch wenn die landwirtschaftlich genutzten Fluren aufgrund der Strukturarmut nur einen geringen Freizeitwert aufweisen, sind diese für die Erholung im unmittelbaren Wohnumfeld von hoher Bedeutung z.B. für Spaziergänge. Die Flur ist hierfür aktuell mit hinreichend nutzbaren Flurwegen durchzogen, die von der Bevölkerung auch für Erholungszwecke aufgesucht werden. Insbesondere die Höhen südlich des Modellflugplatzes bieten mit der Aussicht auf die Veste Coburg einen attraktiven Zielpunkt.

Aufgrund der geplanten Entwicklung entstehen für die

3. Rahmenbedingungen

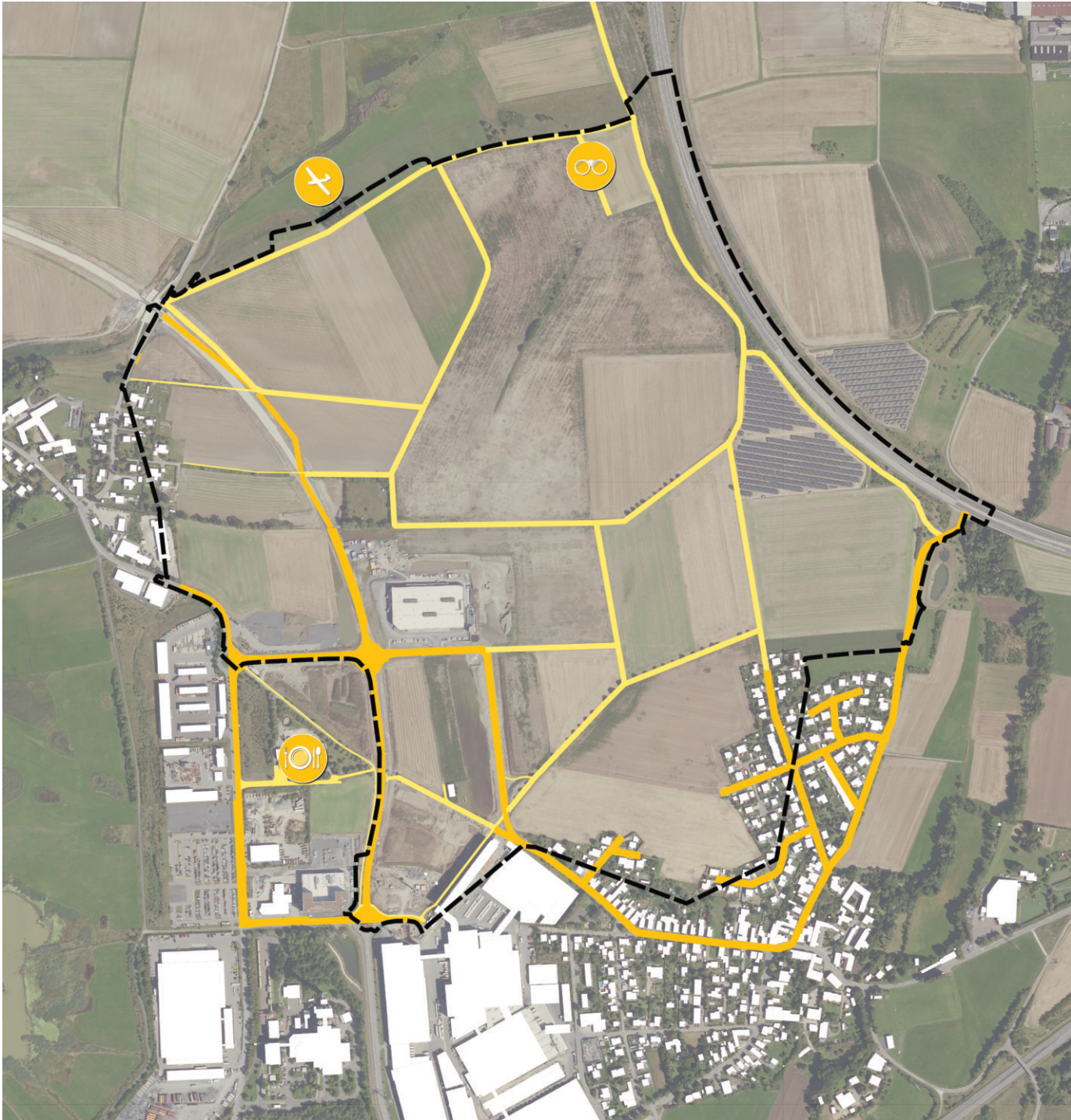


Abb. 59 Schutzgut Mensch und Erholung

- Wegenetz
- Erschließungsstraßen
 - Weg, Flurwege
- Besondere Punkte
- Aussichtspunkt
 - Gaststätte
 - Segelflugplatz

3. Rahmenbedingungen

Öffentlichkeit wenig attraktive und weitgehend unzugängliche Gewerbeflächen ohne Erholungsfunktion.

Im nördlichen Anschluss an Bertelsdorf wird mit der „Grünen Mitte“ ein Gebiet für Sozialinfrastruktur- und Dienstleistungsangeboten geschaffen, sowie die „Grüne Mitte - Wohnen“. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grün- und Spielflächen.

Auch das Gewerbegebiet selbst erfordert für die Mitarbeitenden ein Umfeld, das Erholung ermöglicht und sich positiv auf das Wohlbefinden der Belegschaft auswirkt. Hierzu zählen auch unterschiedliche Angebote in der freien Landschaft, die kurzwegig vom Arbeitsplatz aus zu erreichen sind.

Damit ist sowohl der Wegfall vorhandener Erholungsflächen für die bisherige und zukünftige umliegende Bevölkerung zu kompensieren, als auch eine neue Freiraumqualität für das Gewerbegebiet selbst zu schaffen. Der Modellflugplatz bleibt von der geplanten Entwicklung unberührt.

Durch die Entwicklung werden Veränderungen im bestehenden Rad- und Fußwegenetz ausgelöst. Das bestehende Wegenetz wird entlang des Hochregallagers zwischen Christenstraße und Kaeserweg teilweise unterbrochen.

Für die Rahmenplanung bedeutet dies insbesondere:

- großzügige Frei- und Grünflächen zu schaffen und diese für Erholungsuchende und Beschäftigte für qualitätvollen Aufenthalt im Freien und/oder als attraktive Verbindungen ins Grüne zu entwickeln. Dies kann durch eine attraktive und strukturreiche Gestaltung erreicht werden.
- das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer mit der baulichen Entwicklung schlüssig und attraktiv zu halten.
- eine gute Erreichbarkeit der neuen Freiräume zu gewährleisten.
- im Bereich des vorgesehenen Wohngebiets ausreichend Grün- und Spielflächen zu schaffen.
- Lösungen für die zu erwartenden Lärmbelastungen der neuen Wohngebiete zu entwickeln.

3.1.7. Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

3.1.7.1. Ausgangslage

Gem. § 14 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind Veränderungen, die das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff zu werten. Nach dem BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Für das Entwicklungsvorhaben bedeutet dies u.a. in allen Phasen der Planung und Umsetzung Vor-

kehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen und unvermeidbare ausgeglichen werden. Dies gilt auch für die Eingriffe ins Landschaftsbild.

Landschaftsraum

Die Bestandssituation ist überwiegend durch eine strukturarme Agrarlandschaft geprägt, im Südosten schließt die Ortschaft Bertelsdorf an und im Süden sowie im Südosten bestimmt gewerbliche Nutzung das Bild. Die Topographie ist sehr bewegt, wobei die höchsten Punkte im Gebiet im Nordosten um 325 m ü. NN liegen (Hochpunkt bei knapp 327 m ü. NN) und die tiefsten im Südwesten um 301 m ü. NN.

Die bayerische Landschaft wird in Fachbeiträgen zur Landschaftsrahmenplanung hinsichtlich Landschaftsbild und landschaftsbezogener Erholung analysiert und bewertet. Hier nach liegt das Betrachtungsgebiet in der Landschaftsbildeinheit 002-03-04 Bad Rodacher Niederungen. Diese wird als sehr weiträumige, flache und nahezu waldfreie Talsenke beschrieben, in welcher großflächiger Ackerbau die prägende Nutzung ist und der Eindruck einer ausgeräumten Agrarlandschaft überwiegt. Es ist ein strukturarmer Naturraum, in dem kleinflächig noch Streuobstbestände oder standorttypische, artenreiche Feucht- und Nasswiesen zu finden sind. Siedlungsschwerpunkte stellen die an das Oberzentrum Coburg angrenzenden Ortschaften dar, wo auch schwerpunktmäßig

3. Rahmenbedingungen

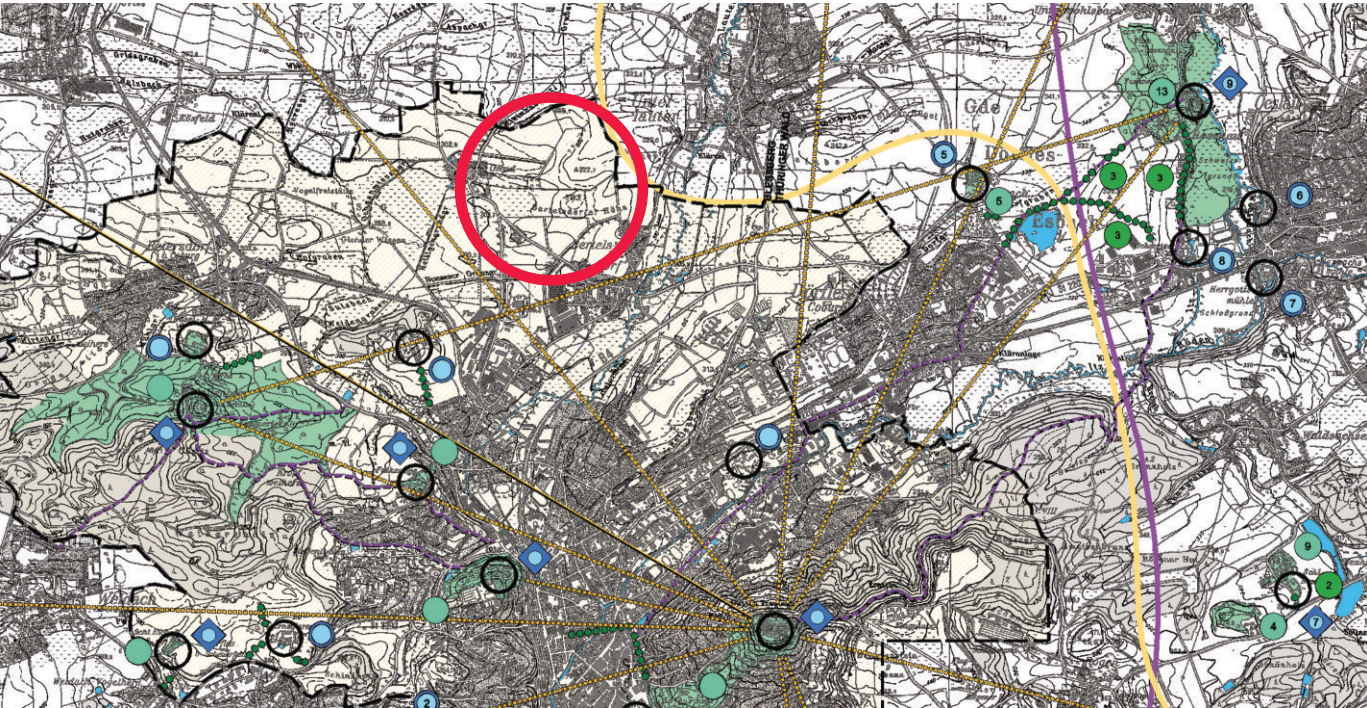


Abb. 60 Schutzgut Landschaft Kulturlandschaft

- Schloss / Burg / Festung
- sonstiges historisches Gebäude / Ensemble
- historische Parkanlage
- Kennzeichnung des historischen Elements
- Allee (-fragment)
- historische Sichtbeziehung
- historische Beziehung

3. Rahmenbedingungen

Gewerbegebiete angesiedelt sind. Der Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern weist für das Betrachtungsgebiet des Rahmenplans selbst ebenfalls eine überwiegend geringe charakteristische landschaftliche Eigenart auf.

Landschaftsbild

Aufgrund der sehr bewegten Topographie im Gebiet ergeben sich je nach Standort verschiedene Blickwinkel in das Vorhabengebiet selbst sowie in die Umgebung. Besonders hervorzuheben ist die Blickbeziehung zur über der Stadt thronenden Veste Coburg, welche von vielen, auch tiefer gelegenen Stellen im Vorhabengebiet gut zu sehen ist. Die nahegelegenen Glender Wiesen im gleichnamigen Naturschutzgebiet sowie der Goldbergsee sind dagegen aufgrund der bestehenden Bebauung vom Vorhabengebiet aus nur schlecht erkennbar.

Kulturlandschaft

Bezüglich der kulturlandschaftlichen Einordnung liegt der Betrachtungsraum im Kulturlandschaftsraum Nr. 11 „Coburger Land“, das die historische Landschaft des Herzogtums Coburg-Sachsen und Gotha umfasst. Der herrschaftliche Einfluss ist bis heute in der Landschaft sichtbar und zeigt sich unter anderem baulich in der Altstadt Coburg, den umgebenden Schlössern, sowie Alleen, die z. B. die Residenzen Callenberg und Rosenau und die Veste Coburg miteinander verbinden. Für die Entwicklung des Rahmenplans bedeutsam ist hierbei,

dass die Adelssitze zumeist auf Kuppen oder Hügelketten mit direkter Sichtbeziehung zur Residenzstadt Coburg gelegen sind. Diese historischen Sichtbeziehung gilt es auf Relevanz für die Rahmenplanung zu prüfen.

3.1.7.2. Aufgabe / Herausforderungen

Veränderung der Eigenart der Landschaft

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit als wesentliche Merkmale, die die Ästhetik einer Landschaft bestimmen. Die Eigenart gibt einer Landschaft ihre Unverwechselbarkeit und Charakteristik. So haben z.B. Flussauen, Bachtäler, Hügellandschaften etc. jeweils spezifische Merkmale, nach denen sich ihr Charakter bzw. Eigenart bestimmt. Die vorgesehene Bebauung der bislang offenen Agrarlandschaft wird die Merkmale, wie das Relief, die Offenlandschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung sowie die Fernsicht, die bisher die Eigenart bestimmen, deutlich verändern:

- Die topographischen Verhältnisse werden gem. den neuen Anforderungen gestaltet.
- Der offene Charakter geht verloren.
- Die Blickbeziehung zur Veste Coburg wird in weiten Teilen des Gebietes entfallen.
- Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen erhöht sich

der Strukturreichtum und die Naturnähe.

Im Ergebnis soll die Landschaft eine Transformation mit einer neuen Ästhetik erfahren. Es soll ein grünumschlossenes Werk, „Die Fabrik im Grünen“, mit neuer Charakteristik und neuen wertgebenden Merkmalen entstehen, die zukünftig die Eigenart dieses Landschaftsraums bestimmen sollen. Auch für die neue „Produktionslandschaft“ gilt, über Eigenart, Vielgestaltigkeit und Modellhaftigkeit in der Gestaltung die Akzeptanz für diese Landschaftstransformation in der Stadtgesellschaft herzustellen, damit „Die Fabrik im Grünen“ positiv als ein Teil der Coburger Stadtlandschaft verinnerlicht wird.

3. Rahmenbedingungen



Abb. 61 Schutzgut Landschaft Blick „Beuerfelderhöhe“ zur Veste

3. Rahmenbedingungen

Einfluss auf die Kulturlandschaft

Im Kulturhistorischen Rahmenplan der Stadt Coburg sind die historischen Sichtbeziehungen unter den Schlössern und herrschaftlichen Landsitzen in der Region herausgearbeitet. Hier nach liegt der Entwicklungsbe reich außerhalb des bedeutsa men Sichtdreiecks zwischen der Veste Coburg, Schloss Cal lenberg und Schloss Rosenau. Allerdings ergeben sich Konflikte durch Bauflächen innerhalb der Hauptblickachsen von der Veste Coburg Richtung Schloss Mee der bzw. zum Blessberg durch:

- Großflächige Überprägung des Raums durch Bauflächen innerhalb der weitläufigen Blickbeziehung Veste Meeder bzw. zu der Kulisse der ‘Langen Berge’,
- Entwicklung eines geschlos senen Siedlungsbands zwi schen Glend und Bertelsdorf,
- Verlust an offener Landschaft innerhalb der Niederung des Grabfelds.

Für die Rahmenplanung bedeu tet dies insbesondere die Be rücksichtigung der im Kulturhis torischen Rahmenplan der Stadt Coburg benannten gestal terische Leitplanken:

- Gliederung der Bauflächen in einzelne Kompartimente,
- Einbindung der als ‘Rückhol potenzial’ benannten Gräben in die Gesamtstruktur des Entwicklungsbereichs und deren Renaturierung,

- Zusammenhalt einer evtl. sehr inhomogenen Baustruktur durch qualifizierte, einheitliche und großzügige Grünord nung,
- Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und Schaf ung von Übergängen,
- Rücksichtnahme auf die Nähe des Naturschutzgebiets ‘Glen der Wiesen’ im westlichen Anschluss, z.B. durch Auf pflanzung einer Sichtbarriere,
- Bewusster Umgang mit der räumlichen Nähe zu einer Hauptblickachse, das bedeut et keine konkurrierenden Hochpunkte erzeugen, bei spielsweise durch Höhenbe grenzung der Gebäude, sowie Festsetzungen zur Gestaltung bei Pylonen, Werbeträgern, Fassadenfarbe etc., und Fest setzungen zur Dachbegrü nung,
- Würdigung der weiträumigen Sichtbeziehungen von der Veste Coburg Richtung Nor den durch Eingliederung der großflächigen Dachlandschaf ten in den Landschaftsraum in Form konsequenter Dach begrünung,
- Schaffung eines ganzheitli chen Konzeptes, mit einem hohen gestalterischen An spruch. Qualität und Modell haftigkeit der „Fabrik im Grü nen“ soll die Eigenart der Landschaft positiv neu defi nieren,
- Hohe Frei- und Grünflächen anteile zur Eingliederung der

Gewerbeflächen in die umlie gende Landschaft,

- Die Blickbeziehungen zur Veste Coburg an geeigneten Stellen weiterhin ermöglichen.

3. Rahmenbedingungen



Abb. 62 Blick Landschaft über den Modellflugplatz zur Veste

3. Rahmenbedingungen

3.1.8. Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

3.1.8.1. Ausgangslage

Bezüglich Tiere und Pflanzen wurden auf Ebene der Rahmenplanung gesonderte Erhebungen durchgeführt. Hierzu erfolgte für das Thema Flora zwischen Mai und Juni 2024 eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung durch WGF Landschaft.

Im Jour-Fixe mit der Stadtverwaltung Coburg am 05.06.2024 wurde abgestimmt, dass im Zuge der Rahmenplanung bezüglich möglicher Artvorkommen Fauna eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt wird.

Als Umgriff wurde der Rahmenplan mit Berücksichtigung des direkten Umfelds festgelegt. Er dient der Abschätzung möglicher Vorkommen planungsrelevanter Arten im Entwicklungsgebiet, leitet den notwendigen Untersuchungsumfang faunistischer Kartierungen ab und benennt bei einer baulichen Entwicklung notwendige bzw. mögliche artenschutzrechtliche Maßnahmen.

Die aus der Habitatpotentialanalyse abgeleiteten erforderlichen artenschutzfachlichen Untersuchungen erfolgen für die einzelnen Teilumgriffe auf Ebene der Bebauungspläne. Diese artenschutzfachlichen Untersuchungen sind i.d.R. im Zeitraum März bis Juli auszuführen. Die Ergebnisse werden mit dem Grünflächenamt, Untere Naturschutzbehörde der Stadt Coburg abgestimmt.

3.1.8.2. Aufgabe / Herausforderungen

Schutzgebiete Natur und Landschaft

Innerhalb des Betrachtungsraums liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vor, jedoch gibt es mehrere Schutzgebiete teilweise europäischen Ranges, die unmittelbar an den Betrachtungsraum angrenzen bzw. unweit davon entfernt liegen (Erklärung: FFH entspricht Flora-Fauna-Habitat-Gebiet):

- FFH-Gebiet „Wiesen östlich und westlich Unterlauter b. Coburg“ (5631-373.04) im Norden
- FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet 'Vogelfreistätte Glender Wiesen' “ (5731-301) im Westen
- Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Glender Wiesen mit Goldbergsee bei Coburg“ (NSG-00753.01) im Westen
- Vogelschutzgebiet „Itz-, Rodach- und Baunachau“ (5831-471.04) im Westen und Norden
- FFH-Gebiet „Muschelkalkzug von den Langen Bergen bis nach Weißenbrunn v. Wald“

Auch wenn durch die Entwicklungen keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen sind, soll aufgrund der Nähe zu (angrenzenden) FFH-Gebieten, abhängig von den Wirkungen baulicher Maßnahmen, eine FFH-Vorprüfung zur Abschätzung der Erheblichkeit der Planungsauswirkungen auf das Schutzgebiet durchgeführt werden.

Amtliche bayerische Biotopkartierung

Die bayerische Biotopkartierung stellt eine unverbindliche Bestandsaufnahme der natürlichen Umgebung dar. Sie dient als Datengrundlage, um Maßnahmen zu ergreifen, um Lebensräume vor Beeinträchtigungen zu bewahren und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes angemessen zu berücksichtigen. Rechtliche Einschränkungen ergeben sich aus den § 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG und Art. 16 BayNatSchG, das bedeutet, Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Flächen führen, sind verboten.

Am Westrand des Gewerbegebiet Glend liegen Regenwasser-Rückhaltebecken, die von Schilfröhricht eingenommen werden. Diese Biotope unterstehen dem besonderen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das bedeutet hier verschärft, Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind grundsätzlich verboten.

3. Rahmenbedingungen

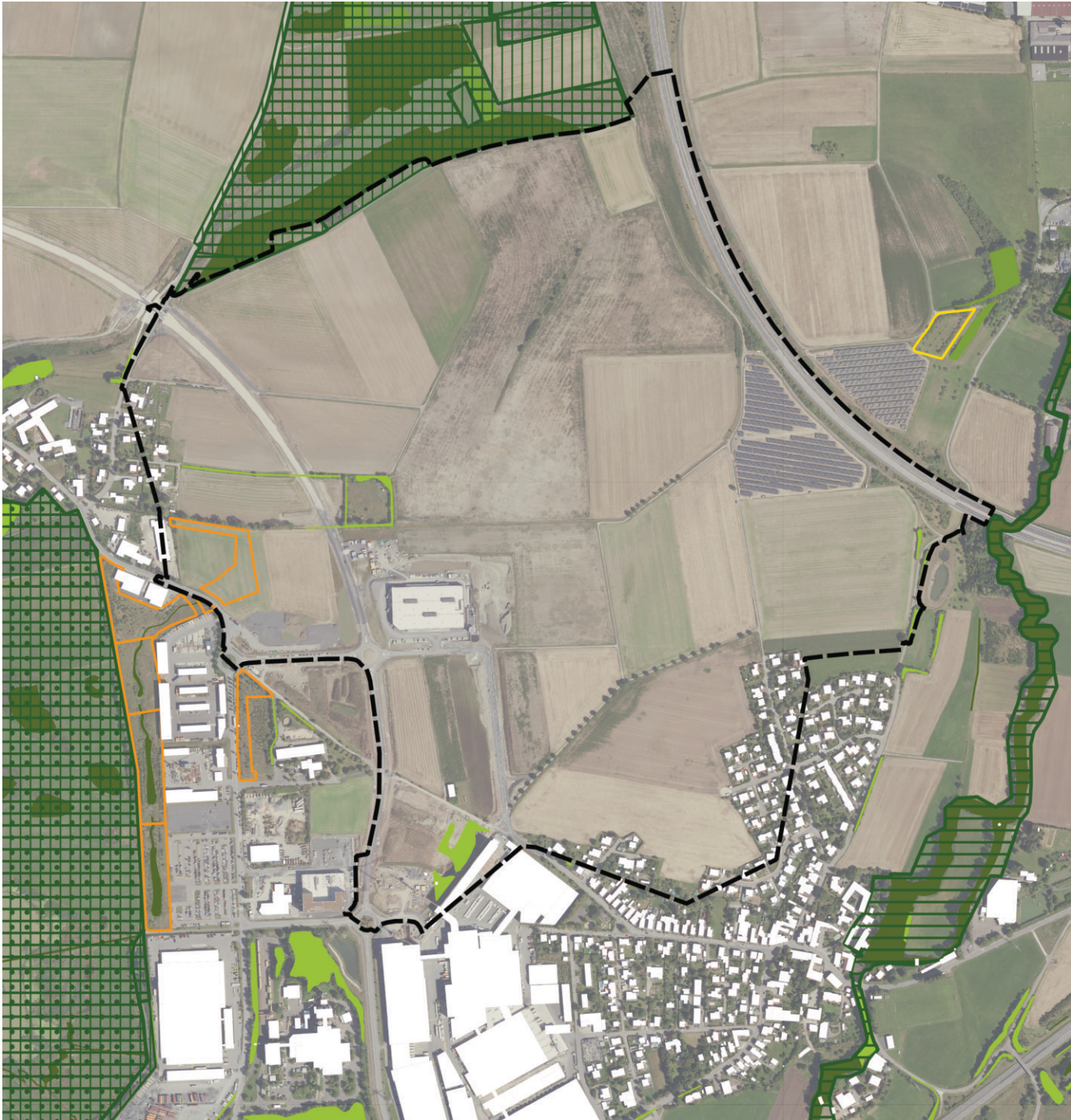


Abb. 63 Biologische Vielfalt

3. Rahmenbedingungen

- „Großröhricht südlich von Glend“ (CO-1230 mit Teilflächen 1 – 3)). Dabei handelt es sich um kleinflächige feuchte Hochstaudenfluren mit Großröhrichten.

Darüber hinaus sind weitere amtlich kartierte Biotope innerhalb des Betrachtungsraums erfasst, die nicht dem § 30 BNatSchG unterliegen. Eine Teilfläche der erfassten Biotope ist zwischenzeitlich abgängig:

- „Hecken nordöstlich von Bertelsdorf“ (CO-1217 mit Teilflächen 1, 2, 3, 5, 6)
- „Baumgruppe und Gehölze zwischen Bertelsdorf und Glend“ (CO-1227 mit Teilflächen 1,2,3 und 5) (Teilfläche 2 besteht nicht mehr)
- „Hecken in der Ackerflur, östlich von Glend“ (CO-1228 mit Teilflächen 1, 2)

Im Plangebiet liegen weiterhin sechs im Ökoflächenkataster (ÖFK) als Ausgleichs- und Ersatzflächen verzeichnete Bereiche (91004, 91005, 91006, 91007, 91008, 91010).

Gesonderte Erhebungen
Flora

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden im Mai und Juni 2024 durch WGF Landschaft innerhalb des Betrachtungsraums erfasst. Das Gebiet kann überwiegend als ausgeräumte Agrarlandschaft beschrieben werden, welche durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt ist. Allein im Norden

besteht eine scheinbar neu angelegte Wiese, die einen höheren Artenreichtum aufweist, und im Zentrum befindet sich umgeben von Gehölzen ein verbrachendes, mäßig artenreiches Grünland. Gehölze sind innerhalb der agrarisch genutzten Flächen kaum vorhanden. Vereinzelt stehen Gebüsche in der Feldflur, Baumreihen stehen abschnittsweise entlang dreier im Gebiet vorkommender Gräben und im Osten bestehen zwei kleine Streuobstwiesen.

Die Gräben sind stark begradigt, strukturarm, weisen kaum typischen Bewuchs auf und waren mehrheitlich zum Aufnahmezeitpunkt nicht wasserführend. Nur in einzelnen Abschnitten entlang der Gräben stehen flächenhafte feuchte Hochstaudenfluren, welche nach § 30 BNatSchG geschützt sind. Weitere Oberflächengewässer sind bis auf künstliche Regenrückhaltebecken nicht vorhanden. Auf einem Grünland im Nordosten scheint regelmäßig Wasser in Form großer einzelner Pfützen anzustehen.

Der Betrachtungsraum ist aktuell wenig bebaut. Im Südosten liegt die Ortschaft Bertelsdorf, im Zentrum des Gebietes steht die Halle 14 der Firma KAESER und im Süden weitere Produktionshallen des Gewerbegebiets KAESER. Im Süden steht zudem eine Scheune, die von Obstbäumen gesäumt ist. Im Osten, entlang der Autobahn, befindet sich eine Freiflächen-PV-Anlage zur Energiegewinnung. Die BAB A73 begrenzt den Betrachtungsraum nach Osten. Im Westen verlaufen

mehrere Straßen und die Agrarlandschaft wird von einer Vielzahl von Feldwegen durchzogen. Aufgrund von Bautätigkeiten, insbesondere im Süden und Westen des Gebietes, weisen einige Flächen zum Zeitpunkt der Kartierungen offene Böden auf oder sind nach Ansaat bzw. durch initiale Ruderalfluren nur spärlich bewachsen.

Gesonderte Erhebungen
Fauna

Im Vorhabengebiet ist mit einem Vorkommen verschiedener Arten zu rechnen, insbesondere von Brutvögeln. Zur Einschätzung des zu erwartenden Artenvorkommens wurde eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt. Für deren Erarbeitung wurden neben den einschlägigen Datengrundlagen zu Natur und Landschaft (Bayernatlas, Umweltatlas Bayern) noch folgende Daten für das Plangebiet und dessen Umgebung ausgewertet:

- Amtliche Bayerische Artenschutzkartierung (ASK) im Umkreis von 5km, Abfrage der Daten erfolgte im Juni 2024
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur, FIN-WEB)
- Landkreisbezogene Angaben zum Vorkommen und zur Verbreitung relevanter Arten (LfU-Daten)
- Zwei Ortsbegehungen im Juni 2024 durch WGF Landschaft.

3. Rahmenbedingungen

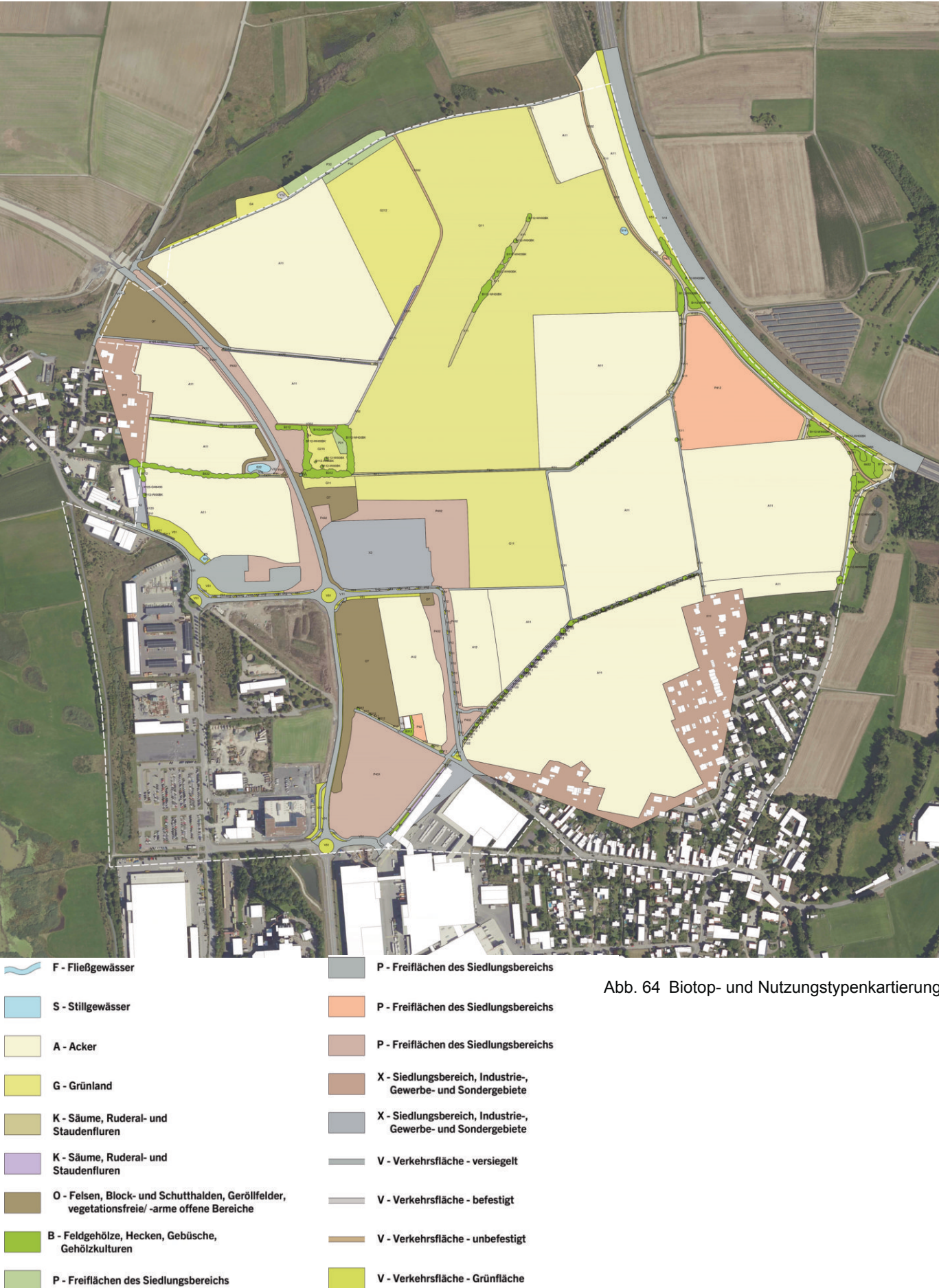


Abb. 64 Biotop- und Nutzungstypenkartierung

3. Rahmenbedingungen

Anhand der Auswertung vorhandener Daten sowie den Ergebnissen der durchgeführten Ortsbegehungen ergibt sich der Kenntnisstand über (potentielle) Vorkommen der relevanten Arten(-gruppen) und ihrer Lebensräume.

Brutvögel

Im Plangebiet sind geeignete Habitate für diverse Vogelarten vorhanden. Neben den häufigen, nicht artenschutzrelevanten Vogelarten (sogenannten „Allerweltsarten“) ist auch mit einem Vorkommen planungsrelevanter (artenschutzrechtlich zu behandelnder) Arten zu rechnen, welche das Plangebiet (potentiell) als Brut- oder Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund der Habitatausstattung im Lebensraum ist insbesondere mit einem Brutvorkommen von bodenbrütenden Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Wiesen-schafstelze, Kiebitz) zu rechnen, daneben insbesondere mit Gehölz- und Gebüschbrütern wie Dorngrasmücke oder Nachtigall. Waldvogelarten, Vogelarten der halboffenen Landschaften sowie an Gewässer gebundene Vogelarten sind im Plangebiet dagegen nicht mit einem Brutvorkommen zu erwarten.

Auch höhlenbrütende Vogelarten finden in dem jungen bis mittelalten Baumbestand keine geeigneten Habitate, ebenso fehlen für Gebäudebrüter geeignete Strukturen weitgehend. Ein Brutvorkommen von Eulen (u.a. Schleiereule, Waldkauz) im Plangebiet ist unwahrscheinlich, sollte aber im Rahmen weiterer artenschutzrecht-

licher Prüfungen näher untersucht werden.

Zahlreiche Arten aus der Umgebung des Plangebiets, die keine für eine Brut geeignete Strukturen im Plangebiet finden, können dieses als Nahrungshabitat nutzen. Dies sollte im Rahmen weiterer artenschutzrechtlicher Prüfungen berücksichtigt werden.

Säugetiere (Fledermäuse)

Im Plangebiet ist grundsätzlich mit einem Vorkommen verschiedener Fledermausarten zu rechnen, wobei festzustellen ist, dass das Gebiet insgesamt ein geringes Habitatpotential für Fledermäuse aufweist.

Geeignete Strukturen für Winter- und Fortpflanzungsquartiere (z.B. Höhlen, Spalten an Hauswänden, Rindenspalten, Baumhöhlen) fehlen im Gebiet weitestgehend. Das größte Habitatpotential bieten die Gehölze (u. a. mittelalte Weiden) an der Grünlandbrache östlich der St 2205 und nördlich der Halle 14.

Die wenigen Gehölzstrukturen im Plangebiet, bspw. die Baumreihe entlang des Heiligen-grundgrabens im Westen des Plangebiets, können als Leitstrukturen für überfliegende Fledermäuse dienen. Mittelalte Bäume können darüber hinaus potentiell als Tagesquartier einiger Fledermausarten dienen. Für Gebäudebrüter geeignete Gebäude sind bei der Übersichtsbegehung nicht aufgefallen.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdhabitat sowie für Transferflüge nutzen. Im Rahmen weiterer artenschutzrechtlicher Prüfungen ist u.a. mittels Bat-corder das genaue Artenspektrum im Plangebiet abzuklären.

Reptilien

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen weist das Plangebiet nur sehr geringe Flächenanteile mit Kleinststrukturen auf. Ein Potential als Lebensraum für Reptilien besteht nur sehr begrenzt.

Art / Artengruppe		Kartierzeitraum im Jahr											
		Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sept	Okt	Nov	Dez
Brutvögel	Revierkartierung												
	Kartierung von Habitatbäumen												
Fledermäuse	Kartierung von Habitatbäumen												
	Transektkartierung												
	Horchboxenuntersuchung												
Zauneidechsen / Schlingnatter													
Europäischer Laubfrosch													
Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling													

3. Rahmenbedingungen

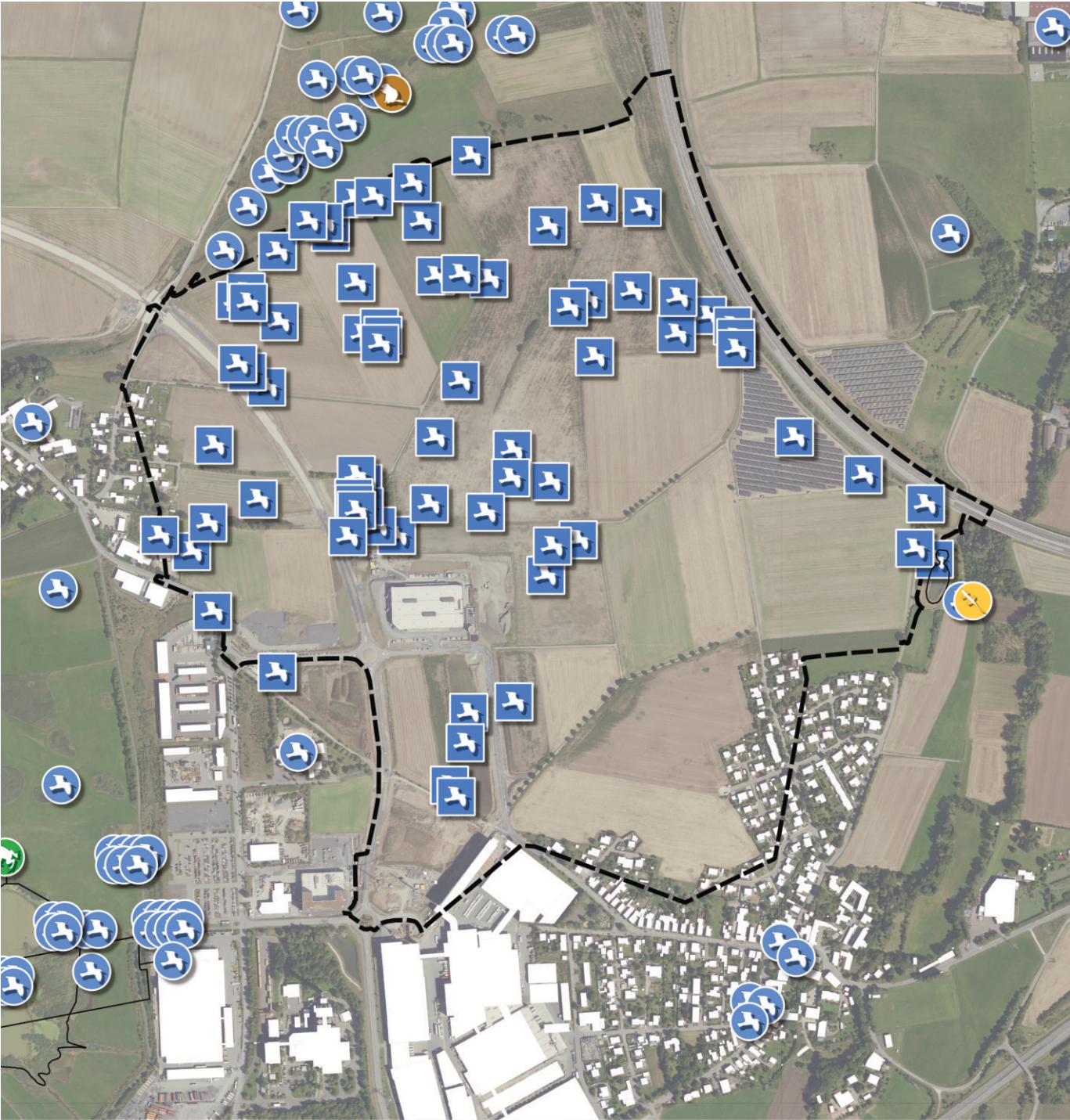


Abb. 65 Schutzgut Tiere

ASK-Daten

Amphibien

Reptilien

Säugetiere

Vögel

Habitatpotenzialanalyse

Vögel

3. Rahmenbedingungen

Laut den ASK Daten gelang ein Nachweis einer Zauneidechse an einem Regenrückhaltebecken östlich des Plangebiet, nur ca. 25 m entfernt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen in den angrenzenden Strukturen aus Krautfluren sowie Gehölz- und Gebüschstrukturen ist nicht auszuschließen.

Ebenso kann damit ein Vorkommen der streng geschützten Schlingnatter nicht ausgeschlossen werden, die ähnliche Lebensräume wie die Zauneidechse besiedelt. Dies sollte im Rahmen weiterer artenschutzrechtlicher Prüfungen berücksichtigt werden.

Das Vorkommen weiterer Reptilienarten im Untersuchungsgebiet ist nicht zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund seiner Habitatausstattung keine geeigneten Lebensraumstrukturen für weitere planungsrelevante Säugetierarten (z.B. Feldhamster, Haselmaus, Wildkatze).

Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet ist nicht sehr wahrscheinlich, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet überwiegenden Nutzungstypen Acker, Grünland, Bau- und Verkehrsflächen haben keine Eignung als Lebensräume für die Artengruppe der Amphibien.

Ebenso wenig stellen die Gräben, die das Plangebiet durch-

ziehen, einen geeigneten Lebensraum dar. Die einzigen potentiellen Lebensräume sind Stillgewässer die im Plangebiet jedoch nur in geringem Umfang vorkommen: Im Westen wurden mehrere Regenrückhaltebecken neu angelegt. Auch temporäre Pfützen sind geeignete Habitate für Amphibien.

Regenrückhaltebecken werden von bestimmten Amphibienarten wie dem Nördlichen Kammolch oder der Gelbbauchunke als Teillebensraum genutzt. Nachdem laut ASK diese Arten weder im Plangebiet noch in dessen näherer Umgebung (max. 2 km Entfernung) nachgewiesen sind, kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Die Regenrückhaltebecken im Plangebiet sind zudem noch zu neu für eine Besiedelung, zudem entspricht die Ausführung nicht den Lebensraumansprüchen dieser Arten.

Als planungsrelevante Amphibienart ist einzig das Vorkommen des Europäischen Laubfroschs im Plangebiet potentiell möglich. In den ASK-Daten liegen Fundpunkte der Art in der näheren Umgebung (max. 1,2 km Entfernung) vor.

Aufgrund des geringen Strukturereichtums im Plangebiet ist eine Besiedelung durch den Europäischen Laubfrosch zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Dies sollte im Rahmen weiterer artenschutzrechtlicher Prüfungen berücksichtigt werden.

Weitere planungsrelevante Artengruppen

Es ist mit einem Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings im Plangebiet zu rechnen. Dieser ist auf ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs angewiesen, welchen er als einzige Wirtspflanze für die Ablage seiner Eier benutzt. Diese Pflanze kommt auf einem (eingesäten) mäßig artenreichen Grünland im Norden des Plangebiet vor.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurde laut den ASK-Daten in unmittelbarer Umgebung im nördlich an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebiet „Wiesen östlich und westlich Unterlauter bei Coburg“ (5631-373.04), sowie im östlich gelegenen Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte Glender Wiesen mit Goldbergsee bei Coburg“ (NSG-00753.01) erfasst.

Weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse, Käfer, Libellen, Schnecken und Muscheln sind aufgrund der Habitatausstattung im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.1.8.3. Aufgabe / Herausforderungen

Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen

Im Betrachtungsraum werden durch die vorgesehene Entwicklung keine besonders wertgebenden Vegetationsstrukturen verloren gehen, da diese dort nicht vorkommen. Bauliche Entwicklungen auf vorher unbebauten Flächen sind jedoch immer mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 13ff. BNatSchG) vorrangig zu vermeiden. Sofern das nicht möglich ist, sind landschaftspflegerische Maßnahmen (sogenannte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu ergreifen.

Zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr anzuwenden und eine Eingriffsermittlung durchzuführen.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere

Durch die im Rahmenplan vorgesehene Gebietsentwicklung gehen Lebensräume der dort vorkommenden Arten verloren, sowohl durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets als auch durch die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen. Es ist somit

mit einem Verlust von Fortpflanzungs- als auch von Nahrungshabitaten zu rechnen.

Zudem besteht insbesondere während des Bauprozesses die Gefahr der Störung und Tötung von im Gebiet vorkommenden Arten.

Auf der im Planungsprozess nachfolgenden Ebene der Bebauungsplanung sind Kartierungen der zu erwartenden Artengruppen in den jeweiligen Teilbereichen des Vorhabengebiets sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um die Wirkung der Planung bewerten und geeignete Vermeidungsmaßnahmen und/ oder Ersatzmaßnahmen (sogenannte Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes) ergreifen zu können.

Faunistischer Untersuchungsbedarf in nachgelagerten Bauleitplanverfahren:

Aufgrund der Habitatausstattung und des potentiellen Vorkommens planungsrelevanter Arten sind weitere faunistische Kartierungen vor Ort erforderlich. Ihre Ergebnisse bilden die Grundlage, um in weiteren Planungsverfahren Verstöße gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) und Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 13 ff. BNatSchG) auszuschließen, zu vermeiden oder auszugleichen sowie aussagekräftig beurteilen zu können.

Dies erfolgt in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Diese saP ist i.d.R. für jedes Bebauungsplanverfahren zu erstellen. Ausnahme wäre z. B., wenn ein Bebauungsplan lediglich die Flächenkategorie einer bestehenden Bebauung ändert.

Aus den Ergebnissen der faunistischen Habitatpotentialanalyse ergibt sich weiterer faunistischer Untersuchungsbedarf in nachgelagerten Verfahren.

3. Rahmenbedingungen

3. Rahmenbedingungen

3.1.9. Immissionsschutzrechtliche Rahmenbedingungen

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde eine Emissionskontingentierung der gesamten Fläche des Rahmenplans durchgeführt. Hierbei wurde die Kontingentierung entsprechend der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchgeführt und zur besseren Nutzung des schalltechnischen Potentials eine richtungsabhängige Zusatzkontingentierung durchgeführt.

Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass für eine "uneingeschränkte" gewerbliche Nutzung Emissionswerte von tags 60 dB (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts 60 dB (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) anzustreben sein sollten.

Es konnten beispielhaft folgende Emissionswerte bestimmt werden:

Es zeigt sich, dass auf nahezu allen Flächen und unter Berücksichtigung aller Richtungssektoren (abgesehen Richtungssektoren D und G) ein für eine übliche gewerbliche Nutzung anzustrebendes Emissionskontingent von 60 dB zur Tagzeit sichergestellt wird.

Lediglich im Bereich des Richtungssektors D (WR) und G (WA, Bereich Christenstraße) sind deutliche Minderungen vorhanden, die noch über das übliche Maß eines eingeschränkten Gewerbegebiets hinausgehen. Grundsätzlich sind die Flächen GE 14 und GE

12 bezüglich einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung mit den größten Einschränkungen belegt.

Zur Nachtzeit wird auf keiner Fläche ein "uneingeschränktes Gewerbegebiet" (z. B. Anlieferungen in der Nachtzeit; L_{EK} nachts ≥ 60 dB) erreicht, so dass davon auszugehen ist, dass erhebliche Einschränkungen gegeben sind. Für nächtliche Tätigkeiten sind erhebliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, eine übliche Logistik-tätigkeit ist vermutlich auf keiner der untersuchten Flächen (im Freibereich) möglich.

Werden die Flächen GE 13 und GE 14 aus den schalltechnischen Untersuchungen zum Rahmenplan zunächst herausgenommen und das freiwerdende Schallkontingent auf die anderen Flächen verteilt, zeigen die Untersuchungen, dass zur Tagzeit in den Bereichen GE 10 bzw. GE 11 ein um 1 dB erhöhtes Emissionskontingent vergeben werden kann. Zudem kann das richtungsabhängige Zusatzkontingent der Sektoren D und E um 1 dB angehoben werden. Zur Nachtzeit kann lediglich das Kontingent der Gewerbefläche GE 11 bzw. die richtungsabhängige Schallabstrahlung im Richtungssektor D um 1 dB angehoben werden.

Schalltechnisch bedeutet eine Erhöhung von 1 dB, dass ca. 20 % mehr Tätigkeiten realisiert werden können. Nach heutigem Kenntnisstand kann auch zukünftig eine mischgebietsähnliche Nutzung (die Nutzung eines Mischgebiets muss hierbei

realisiert werden) oder ein deutlich eingeschränktes Gewerbegebiet im Nachgang auf den Flächen GE 13 und GE 14 ausgewiesen werden. Die schalltechnischen Auswirkungen bzw. Einschränkungen werden sich vermutlich zur Tagzeit geringfügig vergrößern, zur Nachtzeit sind keine signifikanten weiteren Einschränkungen gegeben. Eine Nachtnutzung der Flächen ist derzeit bereits schwierig.

Gewerbefläche für Gutachten benannte Einzelflächen	Emissionskontingent L_{EK} [dB]	
	tags	nachts
GE 01	49	33
GE 02	50	35
GE 03	47	32
GE 04	50	35
GE 05	48	33
GE 06	49	34
GE 07	51	36
GE 08	47	35
GE 09	50	35
GE 10	50	35
GE 11	50	35
GE 12	46	35
GE 13	47	30
GE 14	45	29

3. Rahmenbedingungen

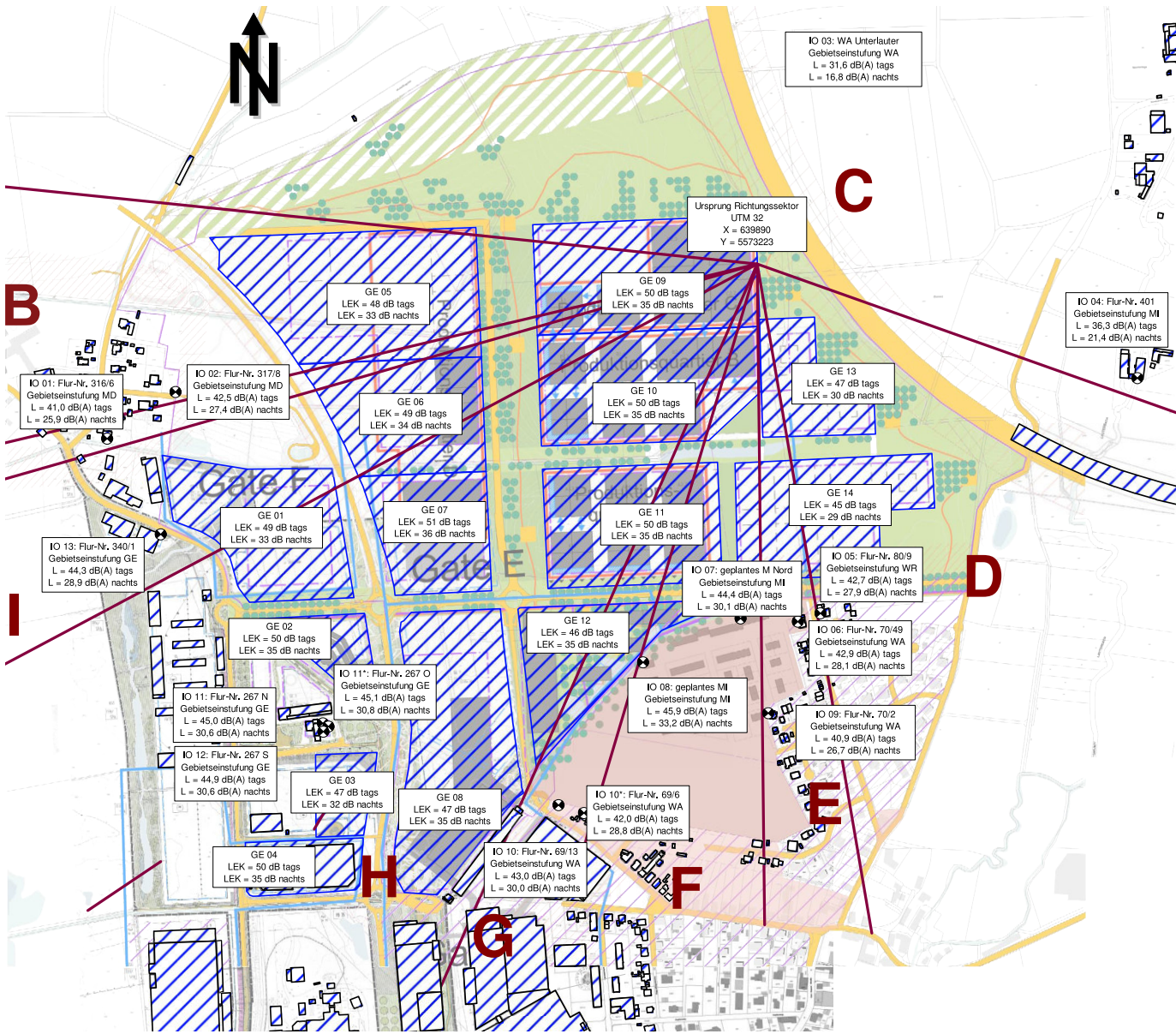


Abb. 66 Schallschutz

3. Rahmenbedingungen

3.1.10. Klima

Status Quo

Die generelle Klimalage in Coburg wird als von einzelnen stadtklimatischen Phänomenen überlagertes Übergangsklima vom Mittelgebirgstyp zum kontinentalen Typ charakterisiert. Es wird durch den Wechsel nasser, kühler Sommer und relativ milder Winter mit warmen Sommern und kalten Wintern geprägt. Typisch für die Frankenregion sind die häufigen Hochnebelsituationen in den Wintermonaten und der hohe Anteil an nächtlichen Inversionsbildungen während des ganzen Jahres. Im Stadtzentrum ist die Ausbildung einer städtischen Wärmeinsel feststellbar, deren Auswirkungen durch die nächtlichen Kaltluftabflüsse von den umgebenden unbebauten Hanglagen abgemildert werden.

Makroklima

Im Planungsgebiet selbst entstehen aufgrund der geringen Höhendifferenzen sowie des vorhandenen Bewuchses und der bestehenden Bebauung nur lokale Kaltluftabflüsse von geringer Intensität.

Durch den Klimawandel verändern sich weltweit die klimatischen Verhältnisse. Der Klimawandel zeigt seine Auswirkungen in allen Bereichen des öffentlichen Lebens. Um seine negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten, ist neben der Reduktion von Treibhausgasemissionen eine Anpassung an die klimatischen Veränderungen und ihre Folgen

notwendig. Die Bayerische Klimaanpassungsstrategie stellt sowohl die bereits beobachteten als auch die zukünftig zu erwartenden klimatischen Veränderungen in Bayern dar. Sie legt für zentrale Handlungsfelder einen strategischen Ansatz zum Umgang mit dem Klimawandel vor und informiert über die Vielzahl an Fördermöglichkeiten zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen.

Bei Planungs- und Investitionsentscheidungen in den Kommunen sollten die Folgen und regionalen Auswirkungen des Klimawandels unbedingt berücksichtigt werden. Städtebauliche Konzepte müssen den Umgang mit den Folgen des Klimawandels stärker thematisieren und die Verminderung der klimabedingten Risiken, wie z. B. Hochwasser- und Starkregenereignisse sowie Hitze und Trockenheit berücksichtigen und mehr in den Fokus aktueller und zukünftiger kommunaler Entwicklungen stellen.

Die Bauleitplanung dient den Kommunen dabei als wichtigstes Planungs- und Steuerungsinstrument. Um die konkrete Betroffenheit in Erfahrung zu bringen und die Auswirkungen wie Hitzebelastung, Trockenheit oder Hochwasser für die Kommunen abschätzbar zu machen, wurde ein interaktives PDF-Tool für Gemeinden, der „Klimacheck“ entwickelt (www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/klimacheck.htm).

Dieser bietet zum einen Informationen über den Klimawandel und dessen Folgen und seine

Auswirkungen in Bayern. Zum anderen kann der „Klimacheck“ auch den jeweiligen Anpassungsbedarf ermitteln und den Gemeinden mit Strategieoptionen zur Seite stehen. Neben der klimafreundlichen, baulichen Gestaltung und Materialverwendung stellt die kommunale Klimaanpassung auch erhebliche Anforderungen an die räumliche Entwicklung.

Kaltluftentstehungsgebiete, sowie grünordnerische Anpassung von urbanen Wärmeinseln usw. können in räumlichen Konzepten, in Form von Erholungsräumen, Flächen für den Wasserrückhalt oder für den Biotopverbund gebündelt werden. Diese Synergien sollten in einem Landschaftsplan aufgezeigt und für die gesamträumliche Entwicklung nutzbar gemacht werden.

3. Rahmenbedingungen

3. Rahmenbedingungen

3.2. Erschließungssysteme im Umgriff

Das Straßennetz wird entsprechend der Netzfunktion hierarchisch gegliedert. Die Klassifizierung des Straßennetzes im Planungsraum erfolgt auf der Grundlage einer integrierten Bewertung aller Daten der Erhebung, der Netzfunktionen und des städtebaulichen Umfelds. Die Darstellung soll vereinfacht und übersichtlich die jeweilige Funktion der Straße im Bestand zeigen (entspricht nicht der tatsächlichen Straßenkategorie) und damit die Grundlage für eine spätere Bewertung der Verkehrsbelastungen bzw. der Planfallveränderungen geben. Unterschieden werden folgende Straßenfunktionen:

- Fernverkehrsstraßen / BAB (mit großräumiger Verbindungsfunktion),
- Fernverkehrsstraßen / Überregionale Hauptverkehrsstraßen (mit überregionaler Verbindungsfunktion),
- Regionale Hauptverkehrsstraßen (mit regionaler Verbindungsfunktion),
- Städtische Hauptverkehrsstraßen 1. Ordnung / Gemeindeverbindungsstraßen (mit überwiegender überörtlicher Verbindungsfunktion und innerörtlicher Bündelfunktion),
- Städtische Hauptverkehrsstraßen 2. Ordnung (mit überwiegender nähräumiger Ver-

- bindungsfunktion und innerörtlicher Bündelfunktion),
- Hauptsammelstraßen / Gewerbestraßen (mit der Funktion, den Quartiersverkehr zu bündeln und auf das übergeordnete Netz zu führen),
- Sammelstraßen mit wohnbaulicher Nutzung (mit Sammel-funktion für Anliegerstraßen in weniger stark belasteten Wohnquartieren),
- Anliegerstraßen / Sonstige Straßen (ohne weitere Netz-funktion).

Das Gebiet des Rahmenplans liegt nördlich von Bertelsdorf zwischen der BAB A 73 und der neu hergestellten St 2205. Beide Straßen erfüllen übergeordnete Verbindungsfunktionen und sind anbaufrei gestaltet. Verkehrlich wird der Planungsraum von der St 2205 als Hauptverkehrsachse und über die B 4, bzw. im weiteren Verlauf der BAB A 73 (AS Coburg), als Anschluss an das Fernstraßennetz geprägt.

Im Süden der geplanten Gebietsentwicklung verbindet die Christenstraße als nördliche Ausfahrtsstraße die Ortslage von Bertelsdorf mit der St 2205 und der Neuseser Straße in Richtung Glend. Sie übernimmt im Verlauf neben der Verbindungsfunktion auch diverse Erschließungsfunktionen in Bertelsdorf sowie für die Halle 14 der Firma KAESER. Auf der südlichen Seite wird Bertelsdorf durch die Carl-Kaeser-Straße und die Esbacher Straße erschlossen, welche die Hauptstraßen darstellen.

Westlich der St 2205 ist das Straßennetz von Gewerbestraßen geprägt, die seit der Fertigstellung der St 2205 hauptsächlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dienen.

3. Rahmenbedingungen

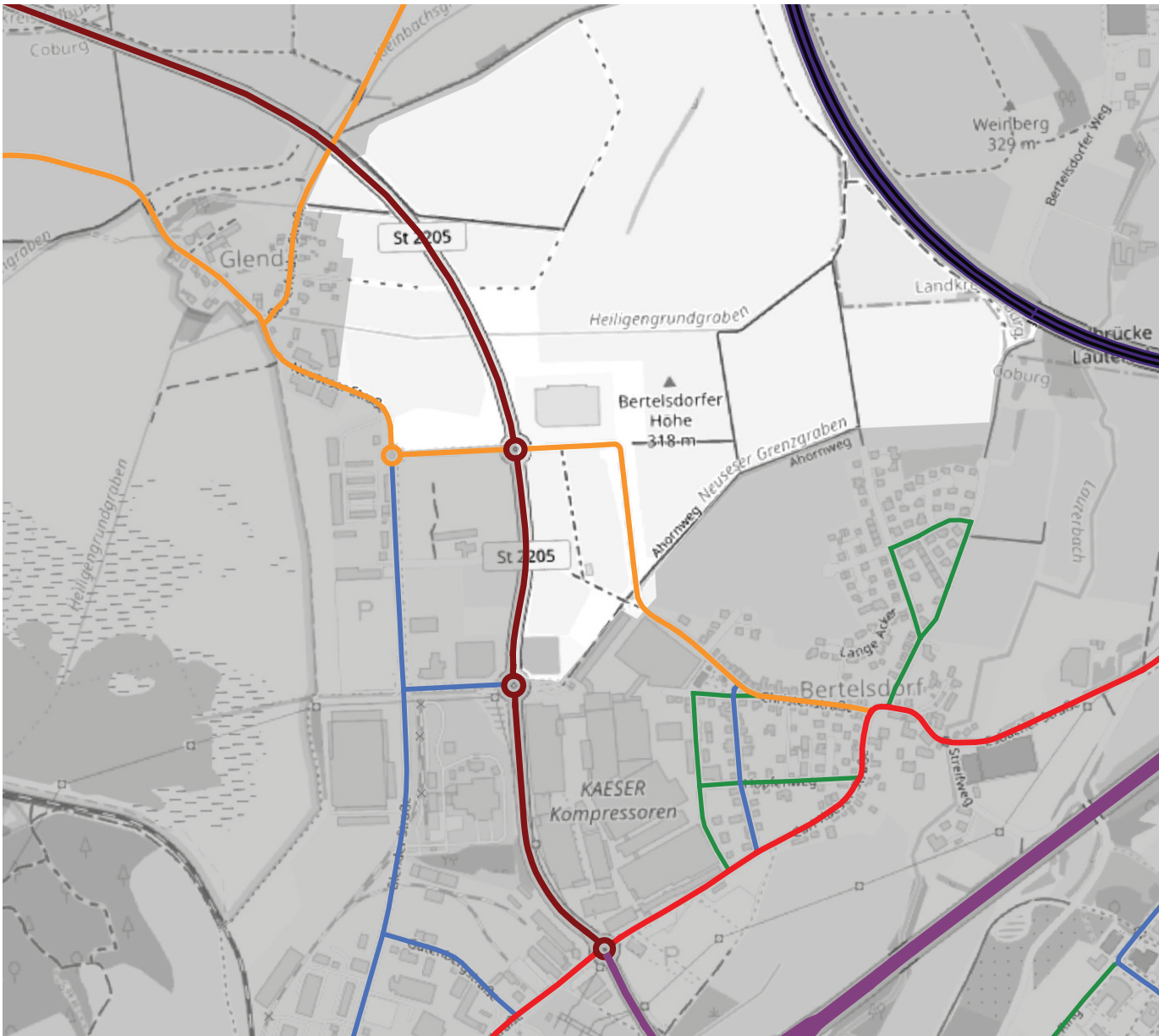


Abb. 67 Lage im Erschließungssystem

- Fernverkehrsstraße / BAB
- Fernverkehrsstraße / Überregionale Hauptverkehrsstraße
- Regionale Hauptverkehrsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße 1. Ordnung / Gemeindeverbindungsstraße
- Städtische Hauptverkehrsstraße 2. Ordnung
- Hauptsammelstraße / Gewerbestraße
- Sammelstraße
- Anliegerstraße / sonstige Straße

4

4. Städtebauliches Leitbild



INHALT

	<i>Entwicklungsziele</i>	118
4.1.	Vorgaben aus der Fabrikplanung - Entwicklungsziele	118
4.2.	Lösungsansätze für den Umgang mit der Topografie	120
4.3.	Lösungsansätze hin zu einer angemessene Morphologie	122
4.4.	Städtebauliche Maximen und Leitbild	124
4.5.	Freiraumstruktur und öffentlicher Raum	126
4.5.1.	Das Freiraumnetz	126
	<i>Die Nord-Süd-Achse</i>	126
	<i>Der Heiligengrundgraben</i>	128
	<i>Der Raum für die Natur</i>	128
	<i>Der Grüne Rand</i>	128
	<i>Die KAESER-Allee</i>	128
	<i>Die Grüne Mitte</i>	128
4.5.2.	Die Freiraummodule	130
	<i>Die Wege</i>	130
	<i>Die Begegnungsräume</i>	130
	<i>Freiraummodul Plätze/Begegnungsräume</i>	132
	<i>Freiraummodul Aktivität</i>	132
	<i>Freiraummodul Wasser</i>	134
4.6.	Verkehr extern	136
4.7.	Verkehr intern	136
4.8.	Gewässer	138

4. Städtebauliches Leitbild

Entwicklungsziele

Die beplante Fläche von rund 100 ha soll so strukturiert werden, dass eine einfache Erschließung der modularen Ordnung sichergestellt wird. Für einen klimatischen Ausgleich der baulichen Eingriffe sorgen grüne Inseln im Inneren der Struktur und ein intensiv begrünter Ring um die Industrieanlage herum.

Als grüne Sichtachsen konzipiert sind eine Ost-West verlaufende Allee, die "KAESER-Allee", und ein senkrecht dazu von Norden nach Süden talwärts führender breiter grüner Park, die Nord-Süd-Achse (Planungstitel). Beide dienen als öffentliche Durchwegung mit beiderseitigen wechselnden Grünflächen, teils auf Fabrikgelände und teils im öffentlichen Bereich.

Die Bachverläufe der traditionellen Gräben werden renaturiert und Teile des Entwässerungskonzeptes des gesamten Quartiers. Die ökologische Qualität wird in der Lauflänge durch mäandernde Gräben und kaskadierende Beckenausbildungen gezielt verbessert.

Alle Baumaßnahmen orientieren sich am Leitbild des menschlichen Maßstabs, einer der Landschaft angepassten, klimagerechten Bebauung und einer gesunden Stadtanlage. Die Quartiere erhalten Anschlüsse an den Nahverkehr und ausreichende Abstellmöglichkeiten für die individuell genutzten Fahrzeuge. Die Arbeitsplätze werden im gleichen, auf Resili-

enz bedachten Leitbild geschaffen.

Es gibt dazu soziokulturelle Angebote von betrieblicher Gesundheitsversorgung, Läden, gastronomischen Einrichtungen, Sporteinrichtungen, Kindertagesstätten und Betriebswohnungen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu den bestehenden Dorfflächen von Bertelsdorf.

4.1. Vorgaben aus der Fabrikplanung - Entwicklungsziele

Zwischen dem umgebenden grünen Band und den zwei grünen Achsen entwickelt sich ein Produktionsquartier mit ca. 50 - 60 ha gewerblicher Fläche. Im Kern werden geschäftige funktionale Verbindungen der Gebäude und grüne Erholungsinseln die Atmosphäre prägen. Es sollen angenehme Arbeitsplätze in einer gut strukturierten baulichen Umgebung mit kurzen Wegen entstehen.

Die Außenflächen der Gebäude, die Fassaden und Dächer können zur Stromerzeugung genutzt werden oder als Retentionsflächen mit extensiver Dachbegrünung und begrünten Fassadenflächen mit Verschattungsfunktionen im Sommer dienen. Über Teile der Fassaden, die Dachflächen und die Oberlichtbänder kann das Tageslicht in die Werkshallen geführt werden. Darüber hinaus können die Dächer zum Aufenthalt der Mitarbeiter genutzt werden, für ein kommunikatives oder sportives attraktives Arbeitsumfeld.

Die unterschiedliche Gebäudetechnik für die Hallen soll sinnfälliger in der konstruktiv raumhaltigen Binderebene untergebracht werden. Dabei ist darauf zu achten die Einflusszonen der Geräte auf die klimatischen Anforderungen einzustellen.

Der Blick in die Zukunft soll dabei auch weiterhin ein Blick auf die Veste bleiben. So soll dieser und wird dieser zu beschreitende Weg gemeinsam mit der Stadt Coburg weitergehen, um Hand in Hand eine erfolgreiche Entwicklung fortzuschreiben.

Damit soll an die Investitionen und Neubauten der vergangenen Jahre angeknüpft und eine zukunftsfähige nachhaltige, also resiliente bauliche Verdichtung in sinnfälligen Schritten realisiert werden.

4. Städtebauliches Leitbild

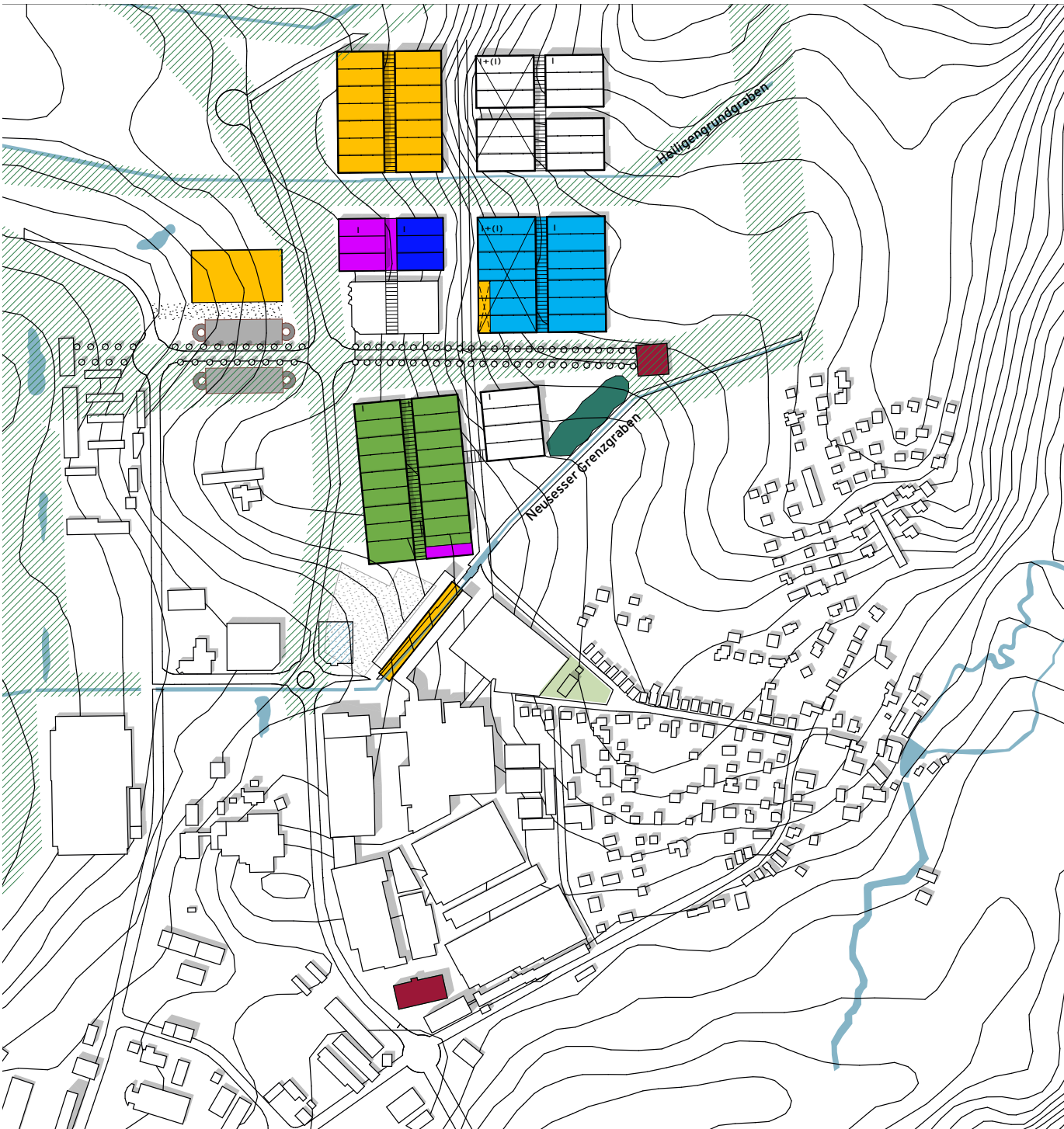


Abb. 68 Orientierungsplan aus der Masterplanung 2023

4. Städtebauliches Leitbild

4. Städtebauliches Leitbild

4.2. Lösungsansätze für den Umgang mit der Topografie

Nebenstehend ist die systemische Darstellung der Freiraumkonzepte zu „Die Fabrik im Grünen“ in verschiedenen Entwicklungsschritten dargestellt. Die Integration in das Strukturkonzept der Fabrik und die sozio-kulturelle und räumliche Organisation, die Nutzungsschwerpunkte und die Anbindung an den Bestand sind mit den Basismodulen unterschiedlich und vielfältig kombinierbar. (Siehe auch Kapitel 5.2.1 zur funktionalen Ordnung und den Stadtbausteinen und für allgemeine Fragen im Glossar)

Durch eine modulare Grundordnung wird, ausgehend von einem Basis-Modul, eine vertikale Stapelung, beispielsweise in Geschoßen, ermöglicht. Das bestehende Gelände wird in Felder bestimmter Größe gegliedert:

Angestrebt wird ein Konzept mit einer sehr hohen individuellen, flächigen und räumlichen Kombinierbarkeit. Ziel muss dabei sein, auf die Anforderungen der Topografie, der Erschließung und der langfristigen Umnutzung baulich, organisatorisch nachhaltig und planvoll reagieren zu können.

Ausgehend von einem Grundmodul, hier von dem Achsraster 7,5 m x 7,5 m wird das Gelände vorstrukturiert und durch das „Vielfache“ dieser Maße bestimmt.

Es gibt übergeordnete Bereiche, die für Wege- und Infrastrukturanrichtungen vorgesehen sind. Andere sind mit mehr Flächen- und Raumbedarfen so gebündelt, dass funktionale kleinere und größere Einheiten kombiniert werden können.

Es spielen die statischen Lasten und die Raumanforderungen zur Auslegung eine wesentliche Rolle.

Die Flächen, z.B. 30 m x 30 m oder 60 m x 60 m bieten als addierbare einzelne Module in dieser Ordnung verschiedene Richtungen der Organisation von Raumkonzepten an. Es können auch über Infrastrukturbereiche hinweg, durch deren räumliche „Integration“ Flächen generiert werden.

Damit können je nach topografischen Gegebenheiten und statischen Erfordernissen die zum Standort passenden Funktionseinheiten gebaut werden, ohne das System horizontal zu belasten. Die horizontalen Schaltmöglichkeiten sind vielfältig so kombinierbar, dass große und kleine Hallentypen zusammengeschaltet werden können. In einer Ebene durchlaufende Geschossböden können seitlich, von oben oder unten erschlossen werden. Brandschutz und Rettungswege sind einfach vorzuhalten.

Künftige Innovationen der Produktion und Lagertechnik, wie auch der Infrastruktur können in dem räumlichen Gitter dieser Strukturen vorbereitet und umgerüstet werden.

Formale Rahmenbedingungen sind im Raster nur durch die geforderte Einhaltung der Gesetzmäßigkeit der Basisstruktur gesetzt.

Zur Sicherung der Freiraumqualitäten werden die Zwischenräume der größeren Module auf dieses Prinzip abgestimmt. So können breitere Erschließungen oder „Fehlfelder“ zur Erholung dienen oder als „Brotzeitflächen“ begrünt werden.

Auf das mikroklimatische Umfeld wird durch die Kombination der Module zu achten sein. Die Stärke des Konzeptes sind die Kombinationsmöglichkeiten unter der Beachtung der Untersuchungsergebnisse der Einzelgutachten zu Freiraum, Klima und den Energieansprüchen.

Ver- und Entsorgungstrassen sollten auf der Basis dieser modularen Ordnung ebenso durchdacht werden, wie auch die soziale Erreichbarkeit der Mitarbeitenden.

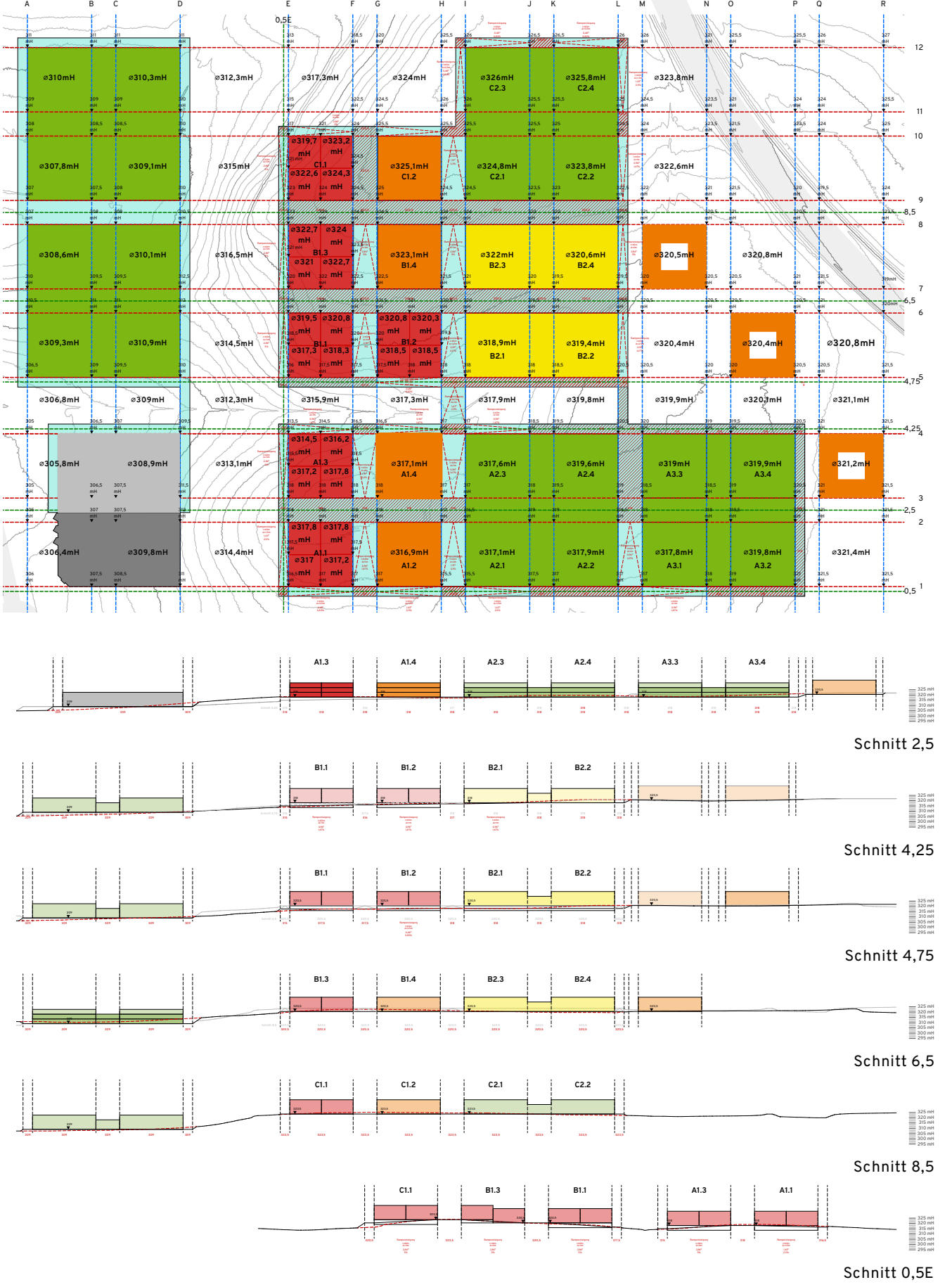


Abb. 69 Höhenanpassungen

4. Städtebauliches Leitbild

4.3. Lösungsansätze hin zu einer angemessene Morphologie

In der Darstellung der Freiraumkonzepte, der Klimabausteine von „Die Fabrik im Grünen“, sollen im Planungsstadium in verschiedenen Entwicklungsschritten die Integration in das Strukturkonzept der Fabrikentwicklung und die soziokulturelle und räumliche Organisation geprüft und antizipiert werden. Die Nutzungsschwerpunkte müssen ebenso in Szenarien durchgespielt werden wie die Anbindung an den Bestand.

Die hügelige Landschaft kann Impulse geben und für eine urbane Spannung und Vielfalt bei struktureller Einfachheit der Gebäude sorgen.

Eine in diesem Sinne vorausschauende Handlungsanweisung kann gemeinsam im Kreis der Freiraum-, Gebäude- und Werksplanungen ganzheitlich und interaktiv entwickelt werden.

In einem ersten Schritt soll eine Einbindung in das Nutzungsgefüge mit der Umgebung verfolgt werden. Das langfristige Ziel könnte die Entstehung eines neuen Stadtteils sein. Dazu muss immer die Vernetzung der einzelnen Entwicklungsbausteine mitgedacht werden. Diese Form der Entwicklung ist ein zentrales Ziel der Rahmenplanung und wird im „Entwurf“ weiter ausformuliert.

4. Städtebauliches Leitbild

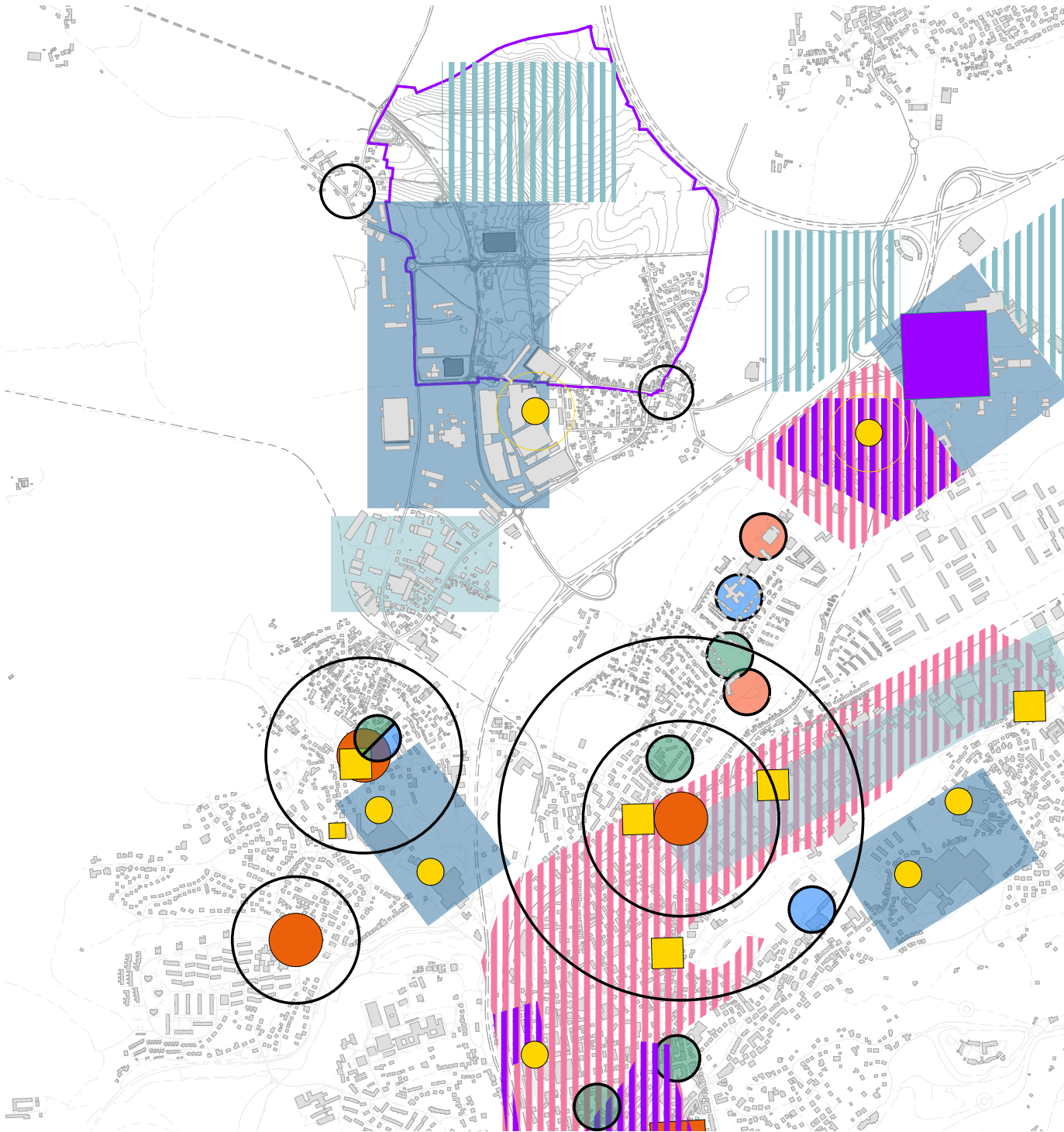


Abb. 70 Einbindung Bestand

- | | | |
|--|----------------------------------|---|
| ⊙ Nebenzentrum | ■ Nahversorgungszentrum | kleine Dienstleistungsbetriebe, Ergänzungspotential |
| ○ Grundversorgung | ○ regionale Wachstumskerne | regionale Dienstleistungsschwerpunkt |
| ● Teilversorgung | ● Wachstumskerne | ● Jugendtreff |
| ■ Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt | ○ Unterversorgung | ● Alten- und Pflegeheime |
| ■ Großflächiger Einzelhandel | — Höhenlinie 1m | ● Kirchlichen Gemeindehaus |
| ● Oberzentraler Pol; Regionales Hauptzentrum | ■ mittelgroße bis große Betriebe | ● Mehrgenerationenhaus / Ortsgemeinschaftshaus |
| ■ Oberzentraler Pol; Entlastung | ■ Entwicklung im Bestand | |
| | kleine bis mittelgroße Betriebe | |

4. Städtebauliches Leitbild

4.4. Städtebauliche Maximen und Leitbild

Als Leitbild konnte im gemeinsamen Austausch „Die Fabrik im Grünen“ vom Arbeitstitel zu einer planerischen Grundlage entwickelt werden.

Das integrierte Miteinander von Natur, Wohnen und Arbeiten ist die DNA jeder urbanen Siedlung. Bei der geplanten Verknüpfung bestehender Wohn- und Arbeitsbereiche mit neuen Bausteinen aller urbanen Funktionsträger soll eine sinnfällige Verbesserung erreicht werden.

Durch die Herstellung von Naherholungsräumen in unmittelbarer Nähe zu denArbeits- und Wohnbereichen werden die Ideale der Raumplanung vorbereitet - dem gesunden Leben mit kurzen Wegen.

Eine sowohl ökonomisch als auch ökologisch nachhaltige Bebauung, die für „Die Fabrik im Grünen“ angestrebt wird, entsteht durch die konzentrierte, hohe Dichte der Baukörper, die durch einen entsprechend hohem Grad an Begrünung begleitet wird.

Dadurch sind im Gewerbe kurze Wege und eine sinnvolle Konzentration von bebauten Flächen möglich.

4. Städtebauliches Leitbild



Abb. 71 Baukasten Gesamtplan

Interne Erschließung	Städtebau	Grünordnung	Wasser
Erschließung & Infrastruktur	Bebauung	Biotop	Feuchtwiese
Externe Erschließung	Vergleichsmaß Fußballfeld	Grünfläche	Gewässer 3. Ordnung
Truckport	Soziale Infrastruktur	Parkfläche	Gewässer
P Parkhaus	Soziale Infrastruktur	Schutzgüter	Regenrückhaltebecken
KAESER Allee	Soziale Infrastruktur		
Kreisverkehr			
Staatsstraße/Autobahn			
			Infrastruktur
			Energiezentrale

4. Städtebauliches Leitbild

4.5. Freiraumstruktur und öffentlicher Raum

Das Bedürfnis nach gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen wird für die Gesellschaft sowohl aus gesundheitlichen Gründen als auch aus sozialen Aspekten heraus immer wichtiger. Die Firma KAESER möchte ihren Beschäftigten gute Arbeitsbedingungen und ein attraktives Arbeitsumfeld bieten. Auch die Stadt Coburg hat großes Interesse, der Bevölkerung von Bertelsdorf gute Lebensbedingungen bereitzustellen. Grünflächen und Freiräume spielen bei beiden Anliegen eine wichtige Rolle und müssen mehr sein, als einfach gestaltete Repräsentations- oder Abstandsflächen. Öffentliche und auch private Grünflächen müssen auf begrenztem Raum sozio-kulturelle Anforderungen, aber auch Aufgaben in den Bereichen der Freizeit und der Ökologie, des Biotopverbundes, der Regenwasserbewirtschaftung und der Biodiversität erfüllen. Dabei sind sie auch den Folgen des Klimawandels, wie Starkregen, Trockenheit und Hitze ausgesetzt und müssen für die klimatischen Veränderungen gewappnet sein. Die Freiräume des Rahmenplans müssen so situiert und gestaltet werden, dass diese Multifunktionalität erfüllt werden kann.

Drei wesentliche Maximen bestimmen das Leitbild für die Freiräume:

1. Die Entwicklung von „Die Fabrik im Grünen“, welche auch den Gesundheitsaspekt für die Mitarbeitenden beinhaltet.

2. Die Entwicklung eines neuen Stadtteils zwischen den Ortslagen Glend und Bertelsdorf, was auch die Entwicklung eines eigenständigen Gestaltungslayouts bedeutet.

3. Die Berücksichtigung der naturräumlichen bzw. landschaftlichen Gegebenheiten, was insbesondere die Integration der vorhandenen Gewässer und einen klugen Umgang mit den topografischen und klimatischen Verhältnissen bedeutet.

Unter Berücksichtigung der drei Maximen entwickelt die Rahmenplanung anhand der erforderlichen Funktionen und der natürlichen Grundlagen ein städtebaulich/freiräumliches funktionales Grundgerüst. Leitgedanke ist, die Baukörper sowie die erforderliche Erschließung zugunsten großzügiger, zu einem Netz verbundener Freiräume zu bündeln und zu verdichten. Zwischen den großen Produktionsquartieren spannt sich ein attraktives Freiraumnetz auf, welches sowohl den Beschäftigten der Firma KAESER als auch der örtlichen Bevölkerung zugute kommt und zudem eine ökologische Aufwertung des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Raums darstellt.

4.5.1. Das Freiraumnetz

Das Freiraumnetz von „Die Fabrik im Grünen“ definiert sich durch sechs großzügige und in sich zusammenhängende Freiräume mit unterschiedlicher gestalterischer Ausrichtung und Schwerpunktsetzung. Allen gemeinsam ist, dass sie die

vorhandenen natürlichen Gegebenheiten berücksichtigen, an die Folgen des Klimawandels angepasst sind und in der Gesamtheit einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur ökologischen Aufwertung leisten und identitätsstiftend sind.

Die Nord-Süd-Achse

Die Nord-Süd-Achse verläuft als eine ca. 80 - 120 Meter breite Freiraumachse zwischen den Gewerbequartieren D im Westen und A/B/C östlich der Achse. Die Nord-Süd-Achse überbrückt topografisch sehr stark bewegte Geländepartien mit Höhenunterschieden bis zu 14 Metern. Das ursprüngliche Gelände soll bei der Gestaltung soweit wie möglich belassen und genutzt werden.

Die Nord-Süd-Achse ist als öffentlich nutzbarer Grünraum konzipiert, der sowohl der örtlichen Bevölkerung als auch den Beschäftigten des KAESER-Werkes als Naherholungsraum zur Verfügung steht. Hier entstehen erlebbare Grün-, Freizeit- und Begegnungsräume, die die Ortslage Bertelsdorf mit den Freiräumen bis zur Beuerfelder Höhe attraktiv verbinden. Für die KAESER-Belegschaft stellt die Nord-Süd-Achse einen kurzwegig erreichbaren „Firmengarten“ dar. Für die Bewohner von Bertelsdorf und Glend entsteht ein ortsnaher neuer Erholungsraum. Die Ausgestaltung erfolgt, der avisierten Nutzung entsprechend, als weitläufige, durchwegte und mit Baumhainen bestandene Wiese, in die Plätze als Aufenthaltsräume und Treffpunkte wie Intarsien

4. Städtebauliches Leitbild

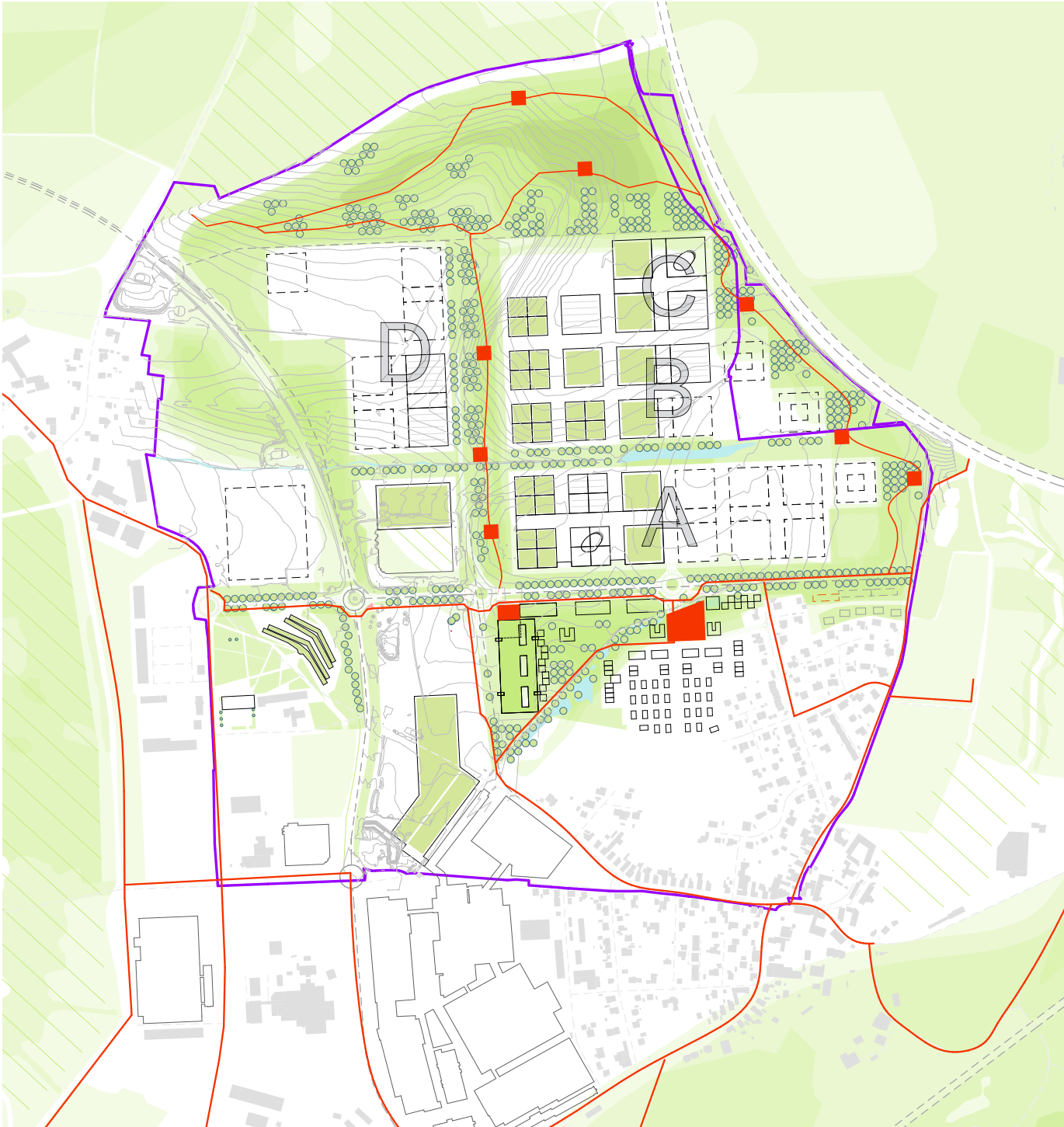


Abb. 72 Freiräume und Grünachsen

- Fahrrad-/Fußwege
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

4. Städtebauliches Leitbild

eingelegt sind. Voraussetzung für die gewünschte Nutzung ist, dass sowohl der Werks-PKW- als auch der Werks-LKW-Verkehr in der Nord-Süd-Achse so weit als möglich reduziert wird.

Der Heiligengrundgraben

Der Heiligengrundgraben stellt neben der Nord-Süd-Achse die bedeutendste Grünfuge dar. Sie ist ca. 35 Meter breit und gliedert das Quartier in einen Nord- und Südteil. Der Graben liegt entsprechend dem Gelände in einer von Ost nach West orientierten Geländemulde. Die topografischen Verhältnisse sollen auch hier weitestgehend unverändert erhalten werden.

Die Grünfuge beherbergt das Herzstück des Regenwasser-managements der Produktions-quartiere A und B. Hier wird anfallendes Regenwasser ge-sammelt und gebündelt in den Graben eingeleitet und somit wieder dem Gewässersystem zur Verfügung gestellt. Anders als die Nord-Süd-Achse ist der Heiligengrundgraben aufgrund der wasserwirtschaftlichen Be-deutung nicht öffentlich zugäng-lich und nimmt auch keine Er-holungsfunktionen für die Be-legschaft wahr. Der Raum wird bis auf erforderliche Pflegewege von Verkehr freigehalten und die Vegetation naturnah ausge-staltet. Erforderliche Querungen erfolgen unter vollumfänglicher Wahrung der Retentionsfunktion und Durchgängigkeit des Ge-wässers.

Der Raum für die Natur

Nach Norden steigt das Gelände bis zur Stadtgrenze kontinuier-lich bis auf 330 Meter an. Die Beuerfelder Höhe erlaubt einen spektakulären Blick über den neuen Stadtteil auf die Veste Coburg. Der Bereich nördlich der Gewerbeflächen bleibt in seiner natürlichen Geländege-stalt unangetastet. Die sich aus der Entwicklung des Quartiers ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden weitge-hend hier durch Aufwertung der intensiv landwirtschaftlich ge-nutzten Flächen ausgeglichen. Es entsteht eine neue Land-schaft, in der sich die Natur ungestört entwickeln kann. Es werden gezielt Lebensräume für diejenigen Tierarten ge-schaffen, denen aufgrund der baulichen Entwicklung Lebens-raum entzogen wird. Der Raum wird Teil des öffentlich zugäng-lichen Freiraumsystems, um Naturerleben und Naturerfah-rung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene zu fördern.

Der Grüne Rand

Im Osten begrenzt die BAB A 73 die Entwicklungsmöglichkei-ten des Quartiers. Die anbau-freie Zone der Autobahn erlaubt keine bauliche Nutzung, sodass ein weiterer Grünraum die Ge-werbeflächen im Osten um-schließt. Teile des Grünen Ran-des sind aktuell noch durch eine Freiflächen-PV-Anlage genutzt. Perspektivisch könnte hier nach Ende der energetischen Nutzung ein durchgängiger und öffentlich nutzbarer Freiraum entstehen. Die Erholungsnutzung ist zwar durch die Autobahn vorbelastet;

im südlichen Abschnitt verläuft diese jedoch lärmindernd im Einschnitt. Der Erholungsraum soll einerseits gegenüber der Autobahn eine Abschirmung erfahren, andererseits sollen auch Ausblicke von der Autobahn auf das Quartier ermöglicht wer-den. In Randlage wird sowohl auf die Erholungsnutzung als auch auf die Schaffung von Biodiversität Wert gelegt.

Die KAESER-Allee

Die KAESER-Allee bildet den südlichen Abschluss der Pro-duktionsquartiere und markiert den Übergang zum südlich an-grenzenden Wohnort Bertels-dorf und zur Grünen Mitte. Die KAESER-Allee wird als räumlich mächtige, zu beiden Seiten mit Bäumen bestandene artifizielle Landmarke inszeniert. Ihre Funktion als Erschließungsstra-ße inkl. Rad- und Fußweg un-terliegt einem Intensitätsgefäl-le, das von West nach Ost ab-nimmt. Während im Westen öffentlicher Verkehr und dem Werk dienender Verkehr über die Allee bewerkstelligt werden muss, wechselt der Charakter im Westen zu einer reinen Rad- und Fußwegverbindung, die um Freiraumnutzungen ergänzt wird.

Die Grüne Mitte

An der Schnittstelle zu den großflächigen Produktionsquar-tieren im Norden, den gewerb-lichen Entwicklungen im Wes-ten und dem alten Ortskern von Bertelsdorf im Süden liegt die Grüne Mitte, die in einen flie-ßenden Grünraum eingebettet, soziokulturelle Einrichtungen

4. Städtebauliches Leitbild

4. Städtebauliches Leitbild

sowohl für den Betrieb als auch für die Bewohnerschaft von Bertelsdorf und Glend bereithält. Sie ist damit Ausdruck des gesellschaftlichen Miteinanders und das Zentrum des neuen Stadtteils. Diese Anforderungen bestimmen die Gestaltung wesentlich.

Der Übergang zwischen der Grünen Mitte und den zukünftigen Wohnquartieren und Bertelsdorf wird durch den Neuser Grenzgraben gebildet. Auch er ist Teil des Regenwassermanagements.

4.5.2. Die Freiraummodule

Grundsätzlich haben Freiraumfunktionen positiven Einfluss auf die Gesundheit der hier arbeitenden und sich erholenden Menschen und auf die Ökologie, d.h. auf die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere bzw. Boden, Wasser, Luft und Klima. Gleichzeitig haben die Freiräume auch einen ökonomischen Nutzen, in dem sie z.B. durch den Wasserrückhalt helfen, Schäden an Sachgütern zu vermeiden.

Freiraumfunktionen werden auf Ebene der Rahmenplanung als Einzelbausteine, den sogenannten Freiraummodulen, dargestellt.

Die Idee der Module ist auch hier, dass diese nach Bedarf frei kombinierbar sind und somit den jeweiligen Situationen im Freiraum angepasst werden können. Mit Hilfe der Module können auch Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.

Die Module gliedern sich in Wege, Plätze, Vegetation, Wasser und Aktivitäten.

Die Wege

Durch das Plangebiet verlaufen bestehende Wege. Ziel ist es, soweit möglich, bestehende Wege und Routen aufzugreifen, bzw. wo dies nicht möglich ist, neue Wegeverbindungen zu schaffen, die entfallenen Routen zu ersetzen und ein neues schlüssiges Netz zu erzeugen. Alle Freiräume sind durch eine Rundroute untereinander verbunden. Die Wegeführung erfolgt landschaftsangepasst, sodass auch der Anstieg zu den Höhen angenehm bewältigt werden kann.

In den landschaftlichen Freiräumen der Nord-Süd-Achse, dem Raum für Natur und dem Grüner Rand ist das Wegenetz auf Spaziergänger ausgerichtet.

Die KAESER-Allee hingegen ist Teil des städtischen Rad- und Fußwegenetzes. Die Allee stellt nicht nur den lokalen Ringchluss der Wegeverbindung um das Produktionsquartier im Süden her, sondern bildet auch die übergeordnete Ost-West-Verbindung zwischen der Gemeinde Lautertal und den Glender Wiesen.

Sowohl die Grüne Mitte als auch Bertelsdorf mit der neuen Wohnbauflächenentwicklung „Grüne Mitte - Wohnen“ wird über mehrere Knotenpunkte an das Wegenetz angebunden. Bei den Wegen kommen zwei Freiraummodule in Varianten zum Einsatz.

Freiraummodul Radweg:

Breite 3m, Oberfläche Asphalt, attraktives, bequemes Radeln, ganzjährig befahrbar, wenig Pflegeaufwand

Freiraummodul Fußweg:

Breite 2m, Oberfläche in der Regel Asphalt, in landschaftlichen Situationen auch wassergebundene Oberfläche.

Die Begegnungsräume

Innerhalb des Freiraumnetzes werden Begegnungsstätten und soziale Treffpunkte sowohl für die Bevölkerung als auch für die Belegschaft des Werks vorgesehen. Hier sollen Menschen unabhängig von Alter, Herkunft oder sozialem Status zusammenkommen können. Hierfür werden entlang der Rundroute und in der Grünen Mitte Begegnungsräume in Form von Plätzen geschaffen, die den Rahmen für unterschiedliche Aktivitäten und bei Bedarf Schutz vor Witterung bieten.

• Die Begegnungsräume sind durch Sitzgelegenheiten für Ruhepausen geeignet, aber auch mit Sportmöglichkeiten für aktive Erholung oder als Spielplätze so gestaltet, dass möglichst viele verschiedene Bedürfnisse abgedeckt werden können.

• Bei der Verortung wird auf die Zuordnung zu den Zugängen des Werkes und die Erreichbarkeit in den Pausen geachtet.

• Beschäftigte aus den Produktionsstandorten können in den

4. Städtebauliches Leitbild

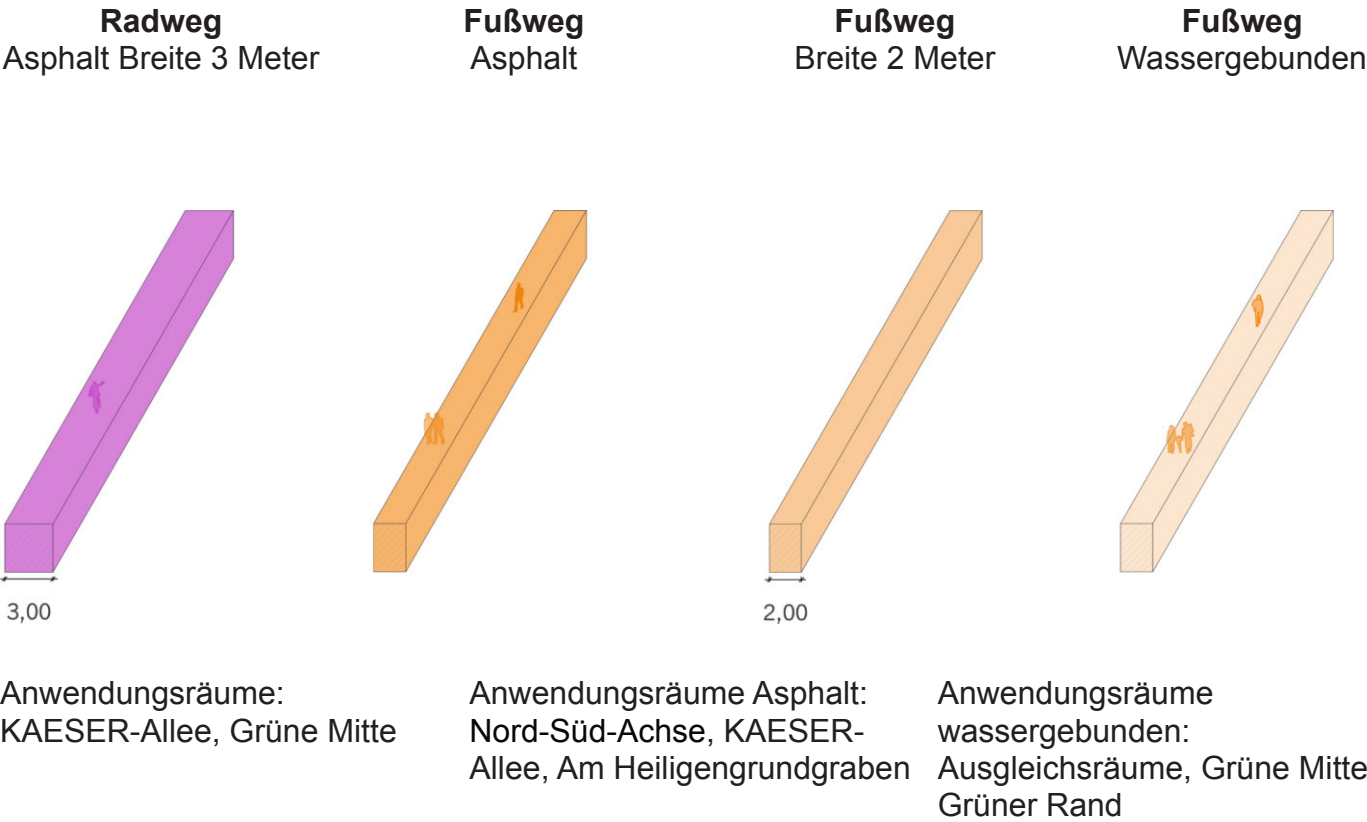


Abb. 73 Freiraummodul Weg

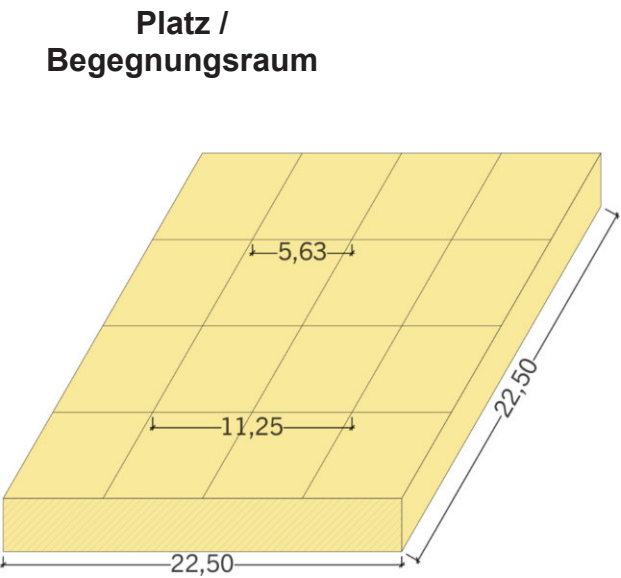


Abb. 74 Freiraummodul Platz

4. Städtebauliches Leitbild

nahe gelegenen Freiräumen in der Mittagspause oder nach Feierabend sich bewegen oder entspannen. Dies trägt zur psychischen und physischen Gesundheit bei.

- Die Begegnungsräume werden so gestaltet, dass diese sich positiv auf das Mikroklima der Produktionsstandorte auswirken.

Freiraummodul Plätze/ Begegnungsräume

Die Plätze stellen „Ereignisfelder“ dar, auf denen die oben benannten unterschiedlichen Freiraumfunktionen angeordnet werden können.

Aus dem Raster der Rahmenplanung ist ein Grundraster von 22,5 x 22,5 Meter als Größenannahme für einen Platz abgeleitet.

Das Raster kann je nach Funktion auch weiter unterteilt werden und weist daher eine große Flexibilität auf.

Die in die Landschaft eingebetteten Plätze entfalten ihre Raumwirksamkeit durch eine gezielte Gestaltung, die sowohl funktionale als auch atmosphärische Qualitäten berücksichtigt. Diese Orte werden nur dann von den Menschen als angenehm wahrgenommen, wenn sie eine Balance zwischen Offenheit und Geborgenheit bieten, sinnliche Qualitäten ansprechen und vielfältige Nutzungen ermöglichen.

In der konkreten Ausgestaltung der Plätze sind in Bezug auf

Raumwirksamkeit und Akzeptanz bei den Nutzenden wichtige Gestaltungsmerkmale zu berücksichtigen:

- Klare räumliche Begrenzungen z.B. durch Gebäude, Vegetation oder Möblierung,
- Gute Erreichbarkeit durch entsprechende Wegeführung,
- Schaffen von attraktiven Blickbeziehungen,
- Verwendung hochwertiger, haptisch angenehme Materialien wie Holz, Naturstein,
- Wechsel von offenen und überdachten Bereichen,
- Künstliche Beleuchtung, sofern für ganzjährige Benutzung und Sicherheit erforderlich,
- Begrünung zur Förderung des Mikroklimas und als Maßnahme zur Klimaanpassung und damit zur Steigerung des Wohlbefindens bei den Nutzern,
- Förderung der Erlebbarkeit im Jahresverlauf durch entsprechende Pflanzenauswahl,
- Vielfältige Sitzmöglichkeiten (Bänke, Stufen, Liegeflächen),
- Flexibilität für individuelle und gemeinschaftliche Nutzung, z.B. durch modulare Elemente,
- Abschirmung störender Lärmquellen (z.B. Nähe zur BAB A73),
- Spiel- und Bewegungsangebote für verschiedene Altersgruppen.

Die hier beispielhaft abgebildeten Module definieren klare Räume und ermöglichen einen Aufenthalt im Schatten. Ein Pavillon bietet darüber hinaus Schutz vor Witterung. Die Darstellungen von Pavillon und Pergola sind als symbolisches Zeichen zu verstehen, deren architektonische Ausgestaltung noch erfolgen muss. Alle drei Module können die Kraft erzeugen, das Freiraumnetz in der Gesamtheit unverwechselbar zu machen und Identität zu stiften.

Freiraummodul Aktivität

Die Grundform der Plätze kann je nach Lage und Erfordernis durch verschiedene Aktivitätsmodule wie Sport, Spiel und Begegnung ergänzt werden.

Durch die gezielte Kombination der Module kann ein Ort nicht nur funktional effizient gestaltet werden, sondern auch eine emotionale Bindung bei den Nutzenden erzeugen, die ihn als angenehm, sicher und einladend empfinden.

Freiraummodul Vegetation

Ob Einzelbäume, Baumgruppen oder Baumreihen: Gehölze sind im Freiraum wichtig, um für Raumbildung und Maßstäblichkeit zu sorgen. Dies gilt nicht nur für die oben dargestellten Plätze, bei denen Raumbildung ggf. durch andere Stilmittel erreicht werden kann. Auch die freifließenden Räume bekommen durch Gehölze Kontur. Diese vermitteln zwischen den großformatigen Baukörpern und der Landschaft, bestimmen maßgeblich das Landschaftsbild

4. Städtebauliches Leitbild

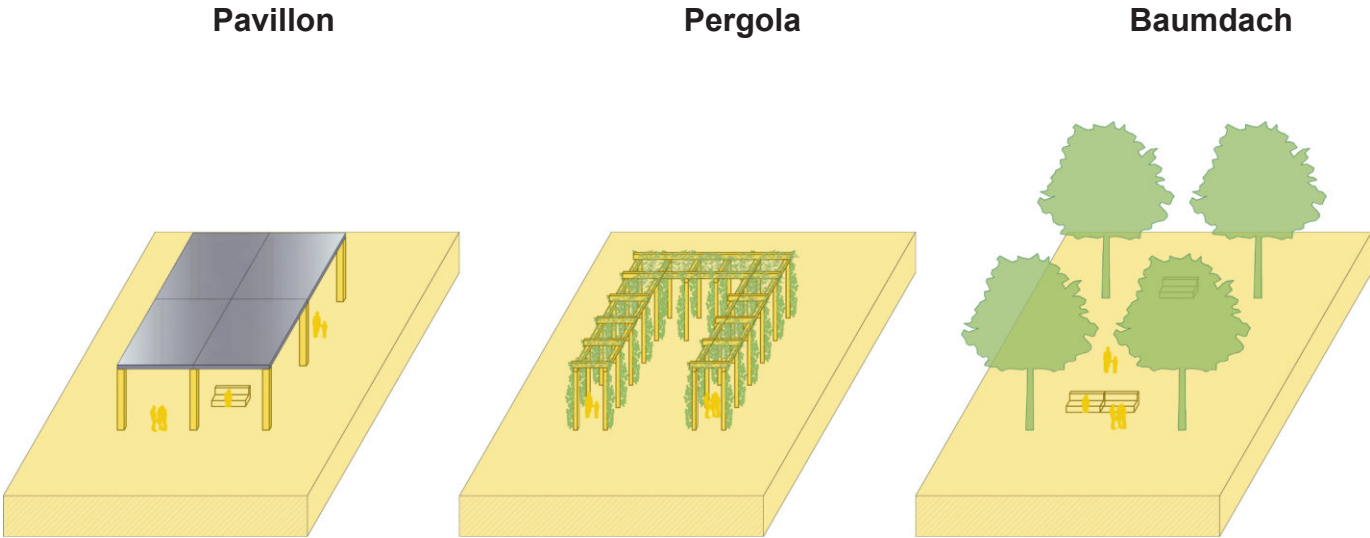


Abb. 75 Freiraummodul Platz

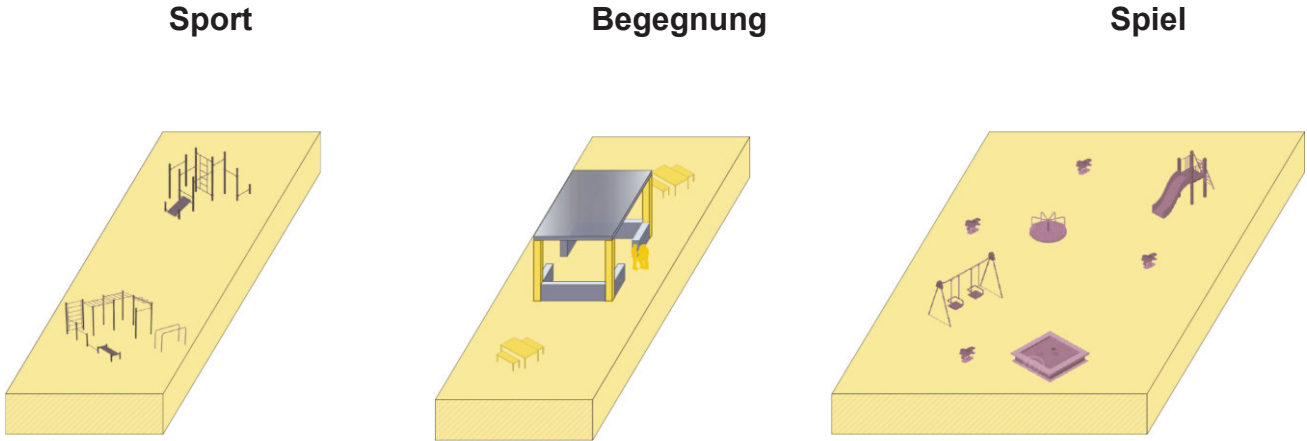


Abb. 76 Mögliche Ideen zum Freiraummodul Aktivität

4. Städtebauliches Leitbild

und dienen dem Klimaschutz. Welches Modul wo zum Einsatz kommt, ist eine Frage der Zielsetzung und der Gestaltung. Wichtige Merkmale sind Silhouette, Farbe, Laub, Blüte und Rinde der Bäume.

Einen großen Flächenanteil in den Freiräumen nehmen Wiesen ein. Im Zusammenspiel von Wiesen, Baumpflanzungen und der Topografie entsteht eine abwechslungsreiche Erholungslandschaft.

Blühstreifen oder Staudenmischpflanzungen entlang von Wegen ergänzen die stark raumwirksamen Bäume und Gehölze, indem sie räumliche Übergänge, ökologische Funktionen und atmosphärische Qualitäten hinzufügen und den Jahreszyklus betonen.

Während Bäume als vertikale Elemente eingesetzt werden und Struktur sowie Orientierung bieten, fungieren die Blühstreifen als verbindendes und belebendes Gestaltungselement entlang von Wegen. Sie bilden den Übergang zwischen befestigten Flächen und den weitläufigen Wiesen und erhöhen die Attraktivität der Spazierwege. Sie sind aber auch wichtige Vernetzungselemente für Pflanzen und Tiere in der Landschaft. Die Wahl des Elements ist abhängig von der beabsichtigten Wirkung.

Freiraummodul Wasser

An den Rahmenplan werden bezogen auf das Thema Wasser unterschiedliche Anforderungen herangetragen, die jeweils eine spezifische Lösung erfordern. Im Rahmenplan wird ein naturnaher Umgang mit Regenwasser angestrebt, um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs durch die Bebauung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Dies soll erfolgen durch:

- Weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gewässer und deren Abflussregime sowie der Grundwasserböden,
- Konsequenten Wasserrückhalt und die Bewältigung von extremen Regenereignissen innerhalb des Planungsgebietes,
- Definierten gedrosselten Abfluss aus dem Plangebiet
- Verwendung des Freiraummoduls Wasser als Teil eines klimaresilienten Aufenthalts- und Arbeitsumfeldes und als Gestaltungselement.

Für das Freiraumnetz bedeutet dies, dass für diese Anforderung hinreichend Platz dimensioniert sein muss. Dies betrifft die Talmulde des Heiligengrundgrabens für die Aufnahme des gesamten Regenwassermanagements des Produktionsquartiers sowie den Neuseser Grenzgraben, der das Regenwassermanagement der südlichen baulichen Entwicklungen von Grüner Mitte und „Grüne Mitte - Wohnen“ sowie verbleibende Teile des

östlichen Einzugsgebiets aufnehmen muss.

Der Einsatz des Freiraummoduls Wasser auf Plätzen soll gezielt in das Regenwassermanagement eingebunden werden, um sowohl klimatische Verbesserungen zu erreichen als auch einen Beitrag zur nachhaltigen Wassernutzung im Quartier beizutragen.

4. Städtebauliches Leitbild

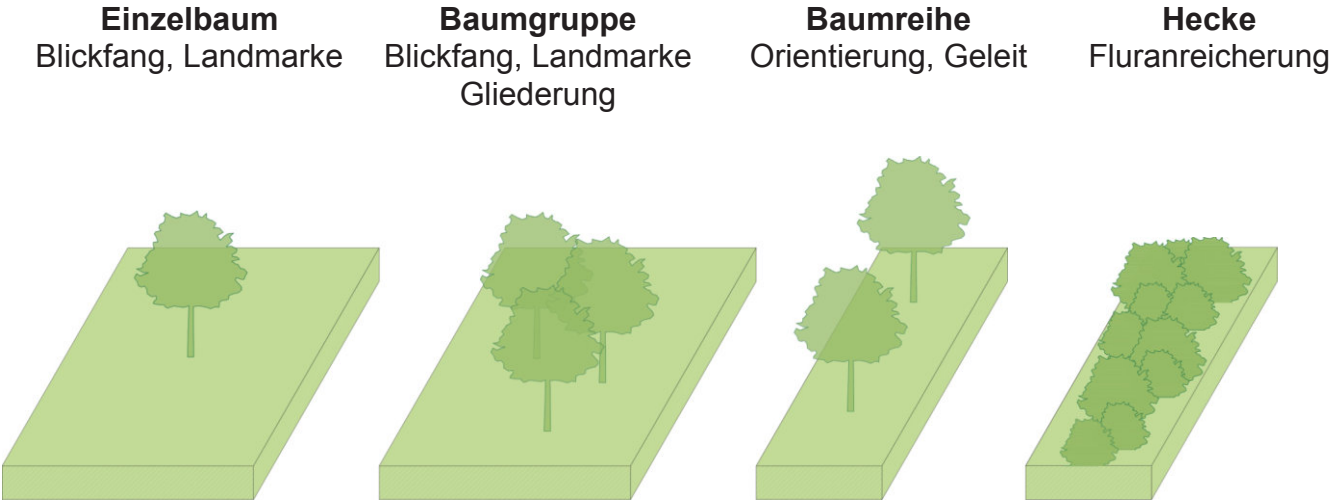


Abb. 77 Mögliche Ideen zum Freiraummodul Vegetation

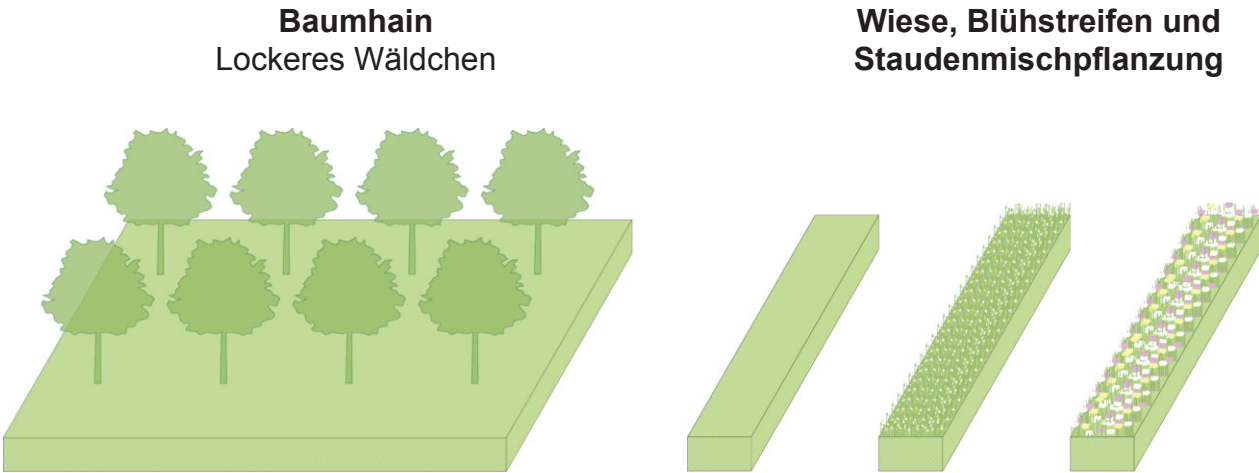


Abb. 78 Mögliche Ideen zum Freiraummodul Wiese und Bepflanzung



Abb. 79 Mögliche Ideen zum Modul mit Wasser

4. Städtebauliches Leitbild

4.6. Verkehr extern

Zur Bewertung des Planungsvorhabens wird eine allgemeine Verkehrsprognose auf den Planungshorizont 2040 durchgeführt, die alle verkehrlichen und strukturellen Entwicklungen bis auf das Vorhaben selbst beinhaltet.

Für die Flächen des Rahmenplans, wird aufbauend auf der Prognose „Nullfall“ eine detaillierte Verkehrserzeugung der zu erwartenden Mitarbeiter und Logistikverkehre durchgeführt. So ist basierend auf den heutigen Zahlen auf der gesamten Fläche, inklusive Erweiterungsflächen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp 6.700 Pkw- und 2.100 Fahrrad-Fahrten zu erwarten. Der benötigte Stellplatzbedarf liegt durch Überschneidungen beim Schichtwechsel bei bis zu 3.300 Pkw- und 950 Fahrradstellplätzen, die in den Entwicklungsstufen mit den jeweiligen Produktionsflächen herzustellen sind.

Die Erschließung der Produktionsquartiere erfolgt über die Verlängerung der Christenstraße als Allee von Süden und über einen zusätzlichen Anschluss an die St 2205 im Norden, mit deren Hilfe die Zufahrten zu den Pforten und Parkhäusern ermöglicht wird. Werksintern sind die Erschließungsstraßen so vorgesehen, dass an jeder Stelle eine redundante Anbindung an das externe Straßennetz möglich ist. Im Seitenraum sind stets Fuß- und Radwege geplant, um die Wege der Mitarbeiter vom Parkhaus zum Ar-

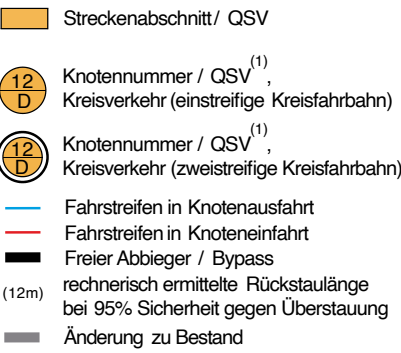
beitsplatz so kurz und sicher wie möglich zu gestalten.

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird für die Knotenpunkte und Straßenräume eine Bemessung nach dem HBS 2015 und der RAS 06 für zwei maßgebliche Entwicklungsstufen durchgeführt.

Im **Planfall 1**, der die vorgesehenen zukünftigen Entwicklungen umfasst, können mit dem geplanten Erschließungs- und Bestandsnetz alle Verkehre leistungsfähig abgewickelt werden.

Kommen im **Planfall 2** jedoch die potentiellen Erweiterungsflächen hinzu, kann der „Glen der Kreisel“ an der St 2205 die Verkehrsmengen bei Schichtwechsel nicht mehr leistungsfähig abwickeln, sodass ein Ausbau erforderlich wird. Neben einem stärkeren Ausbau mit Lichtsignalregelung und zusätzlichen Fahrstreifen auf der St 2205 kann auch die in

Planfall 3 untersuchte Nordquerspanne zwischen St 2205 und BAB A 73 durch die Neuorientierung der Verkehre nach Norden zu einer ausreichenden Verbesserung beitragen. Andernfalls kann die Verkehrsmenge der Spitzenstunde durch organisatorische Maßnahmen der Firma KAESER oder weniger verkehrsintensive Nutzungen auf dem Rahmenplange-lände weiter reduziert werden.



QSV ⁽¹⁾	Qualität - Mittlere Wartezeit
A	QSV sehr gut. Die Wartezeiten sind sehr kurz.
B	QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz.
C	QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung.
D	QSV ausreichend. Wartezeiten beträchtlich. Ständiger Reststau. Verkehrszustand noch stabil.
E	Die Wartezeiten sind sehr lang. Stau wird nicht mehr abgebaut. Die Kapazität wird erreicht.
F	Der Knotenpunkt ist überlastet. Wachsende Staus bilden sich.

⁽¹⁾Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS2015

4.7. Verkehr intern

Die innere Erschließung der Werksgelände umfasst die Verkehrsführung aller Verkehrsarten von den Pforten bis zum Gebäudeeingang bzw. der Warenanlieferung. Da keine privaten PKW -oder Fahrrad-fahrten innerhalb des gesicherten Bereiches stattfinden sollen, ist die Verkehrsbelastung auf den Straßen durch werksinterne Fahrten zwar nur sehr gering, dafür aber ausschließlich durch Schwerverkehr verursacht. Zur Reduktion der Reisezeiten von Mitarbeitern ist vorgesehen, an den Zugängen eine ausreichende Menge Dienstfahräder für Mitarbeiter vorzuhalten, die sonst besonders lange Wege zu Fuß zurücklegen müssten. Somit ist auf dem gesamten Werksgelände ein Wegeangebot für Lieferverkehre (Sattelzüge und die werksintern verwendeten Wiesel oder Routenzüge), Radverkehr und Fußgänger zu schaffen.

4. Städtebauliches Leitbild

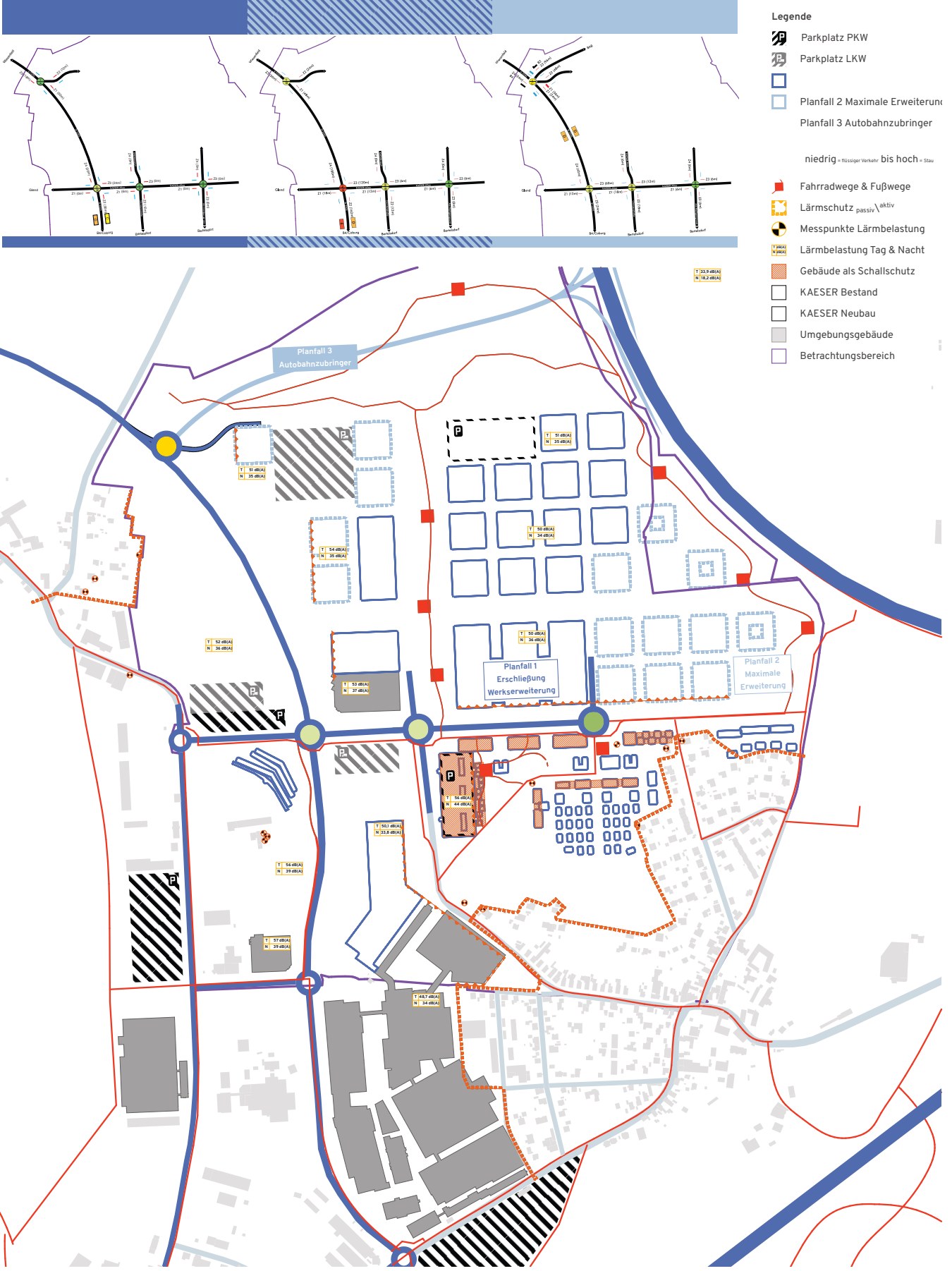


Abb. 80 Verkehrs- und Erschließungskonzeption

4. Städtebauliches Leitbild

4.8. Gewässer

Im Planungsgebiet des Rahmenplanes stehen insgesamt drei Gewässer als Vorfluter zur Verfügung: Neuseser Grenzgraben, Heiligengrundgraben und ein namenloser Graben, deren Schutzbedürfnis bei den Entwässerungsplanungen zu berücksichtigen sind. Überflutungsbedingte Schäden innerhalb des Industriegeländes und im Stadtteil Glend müssen vermieden werden.

Durch die künftigen baulichen Maßnahmen darf keine Verschlechterung der zum Teil jetzt schon angespannten hydraulischen Situation an den Gewässern verursacht werden. Ziel der Abflussbegrenzungen ist es daher, den Vorflutern auch nach der Gebieterschließung nicht mehr Wasser zuzuführen, als dies ursprünglich bei dem unversiegelten Gelände der Fall war.

Im gesamten Planungsbereich sind dazu ausreichend große Regenrückhaltebecken mit Abflussdrosselung und vorgeschalteter Regenwasserbehandlung vorgesehen. Um ausreichende Sicherheitsreserven vorzuhalten, ist als Bemessungsgrundlage der erdnahen Rückhaltungen mindestens das 10-jährliche Bemessungsereignis anzusetzen.

Da derzeit noch offen ist, in welcher Abfolge bzw. welchem zeitlichen Rahmen die Erschließung des Industriegeländes erfolgen wird, ist seitens der Planer darauf zu achten, dass die vorgesehenen Entwässerungseinrichtungen sowohl für den Ist-Zustand als auch für den späteren Planungszustand in jedem Falle ausreichend bemessen sind.

Dazu sind jeweils unterschiedliche Szenarien entwässerungstechnisch zu rechnen, wobei dann der jeweils ungünstigste Lastfall zur Bemessung herangezogen wird, auch wenn dieser dann temporär für einzelne Ausbaustufen zur Überbemessung einzelner Einrichtungen führen kann.

Dachflächen sollen soweit wie möglich mindestens mit extensiver Begrünung ausgestattet werden. Es wird angestrebt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser mittels geeigneter Dachretentionssysteme möglichst vollumfänglich auf den Dächern zurückzuhalten.

Bei den Dachretentionen wird durch eine erhöhte Jährlichkeit des Bemessungsereignisses von mindestens 30 Jahren, in einzelnen Fällen auch 100 Jahren, dem höheren Gefährdungspotenzial Rechnung getragen.

Da die Dachwässer prinzipiell keiner Regenwasserbehandlung bedürfen, sollten diese über entsprechende Drosseleinrichtungen möglichst direkt den Vorflutern zugeführt werden.

Die einzelnen Bestandteile des Entwässerungskonzeptes werden nach Möglichkeit insgesamt skalierfähig gehalten, um auf unterschiedliche Ausbauszenarien oder Änderungen angemessen reagieren zu können.

Die auf alten Flurkarten erkennbaren Feuchtwiesen im Bereich des Neuseser Grenzgrabens und des Heiligengrundgrabens sollen nach Möglichkeit im Zuge der Gesamtmaßnahme wieder reaktiviert werden, z.B. durch möglichst naturnah gestaltete Regenrückhaltungen mit teilweise wasserdurchlässiger Beckensohle, sodass ein Beitrag zur Grundwasserneubildung und zur Speisung der Feuchtwiesenbereiche erreicht wird.

4. Städtebauliches Leitbild

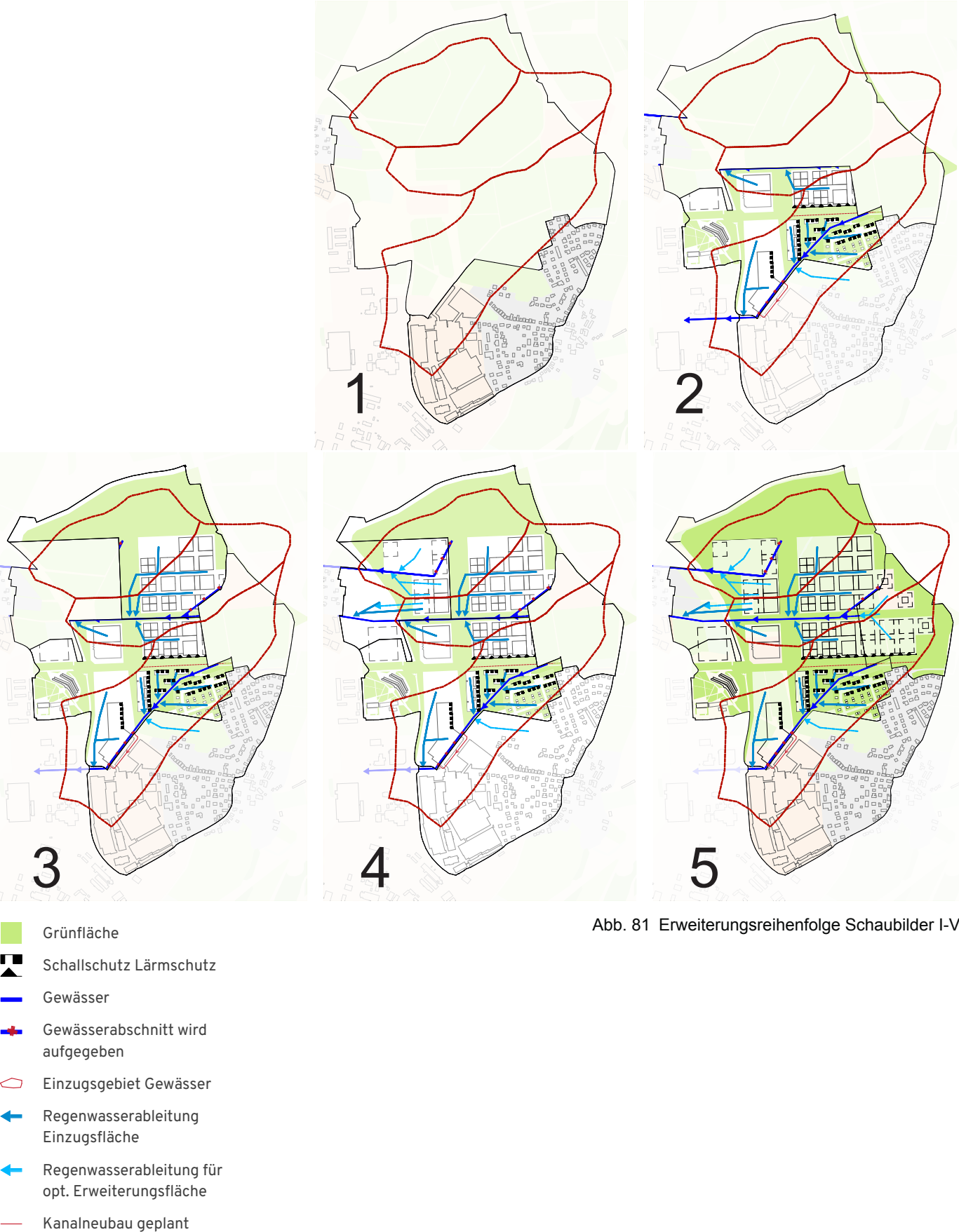
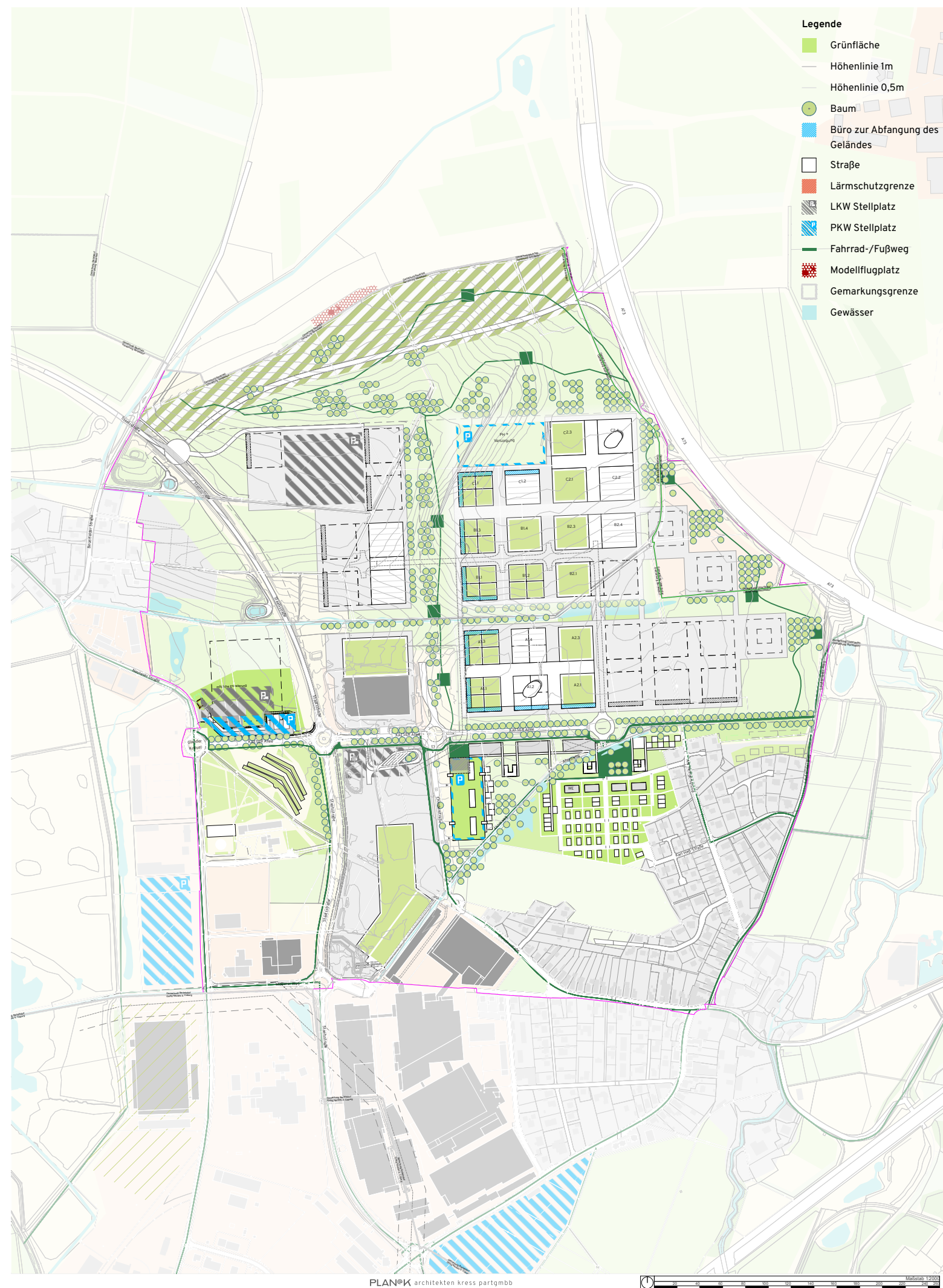


Abb. 81 Erweiterungsreihenfolge Schaubilder I-V

5

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



INHALT

5.1. Szenarien zur strukturellen Entwicklung	146	<i>Emissionskontingentierung Neubau DC:</i>	154
5.1.1. Städtebauliches Konzept gegliedert nach Entwicklungsszenarien	146	5.2. Strategien für prägende Einzelbereiche	156
<i>Städtebau</i>	146	5.2.1. Gestaltentwicklung mit Bausteinen	156
5.1.1.1. Öffentliche und private Räume	146	5.2.1.1. Bauliche Anforderungen und Entwicklungen	156
5.1.1.2. Freiraumkonzept	148	5.2.1.2. Gebäudeimmanente Ausgleichsflächen	158
<i>Grünordnung</i>	148	5.2.2. Öffentlicher und privater Raum zwischen den Bausteinen	158
5.1.1.3. Erschließungskonzepte	148	5.2.2.1. Freiraumkonzept	158
5.1.1.4. KAESER-Allee	148	5.2.2.2. Ausbildung von Straßen und Wegen	158
<i>Konzeption</i>	148	5.2.3. Infrastrukurkonzeption der Sparten	160
<i>Technischer Lösungsansatz</i>	150	5.2.4. Ausgleichsorientierter Umgang mit dem Wasser	162
5.1.1.5. Kreisverkehr	150	5.3. Umwelt und Klimaschutz	164
<i>Konzeption</i>	150	5.4. Technische Infrastruktur und Rettungskonzepte	166
5.1.1.6. Rad- und Fußweg südlich der KAESER-Allee	150	5.4.1. Vorbeugender Brandschutz	166
<i>Konzeption</i>	150	5.4.1.1. Löschwasserversorgung	166
5.1.1.7. Unterführung Christenstraße / KAESER-Allee	152	5.4.1.2. Löschwasser-Rückhaltung	166
<i>Konzeption</i>	152	5.4.1.3. Flächen für die Feuerwehr	166
<i>Technischer Lösungsansatz</i>	152	5.5. Entwicklungsschritte zu einer formellen Planung	168
<i>Lichte Durchfahrtshöhe 4,50 Meter, gem. RAST 06 und RAL.</i>	152	<i>Geltungsbereiche:</i>	168
5.1.1.8. Versorgungskonzepte	152	5.5.1. Historische Katastererfassung und Schutzbereiche	170
<i>Infrastrukturplanung</i>	152	<i>Ortsteile im Coburger Norden</i>	170
5.1.2. Technische Resilienz	152	<i>Glend</i>	170
<i>Baugrund</i>	152	<i>Neuses bei Coburg</i>	170
<i>Entwässerung</i>	152	<i>Neuses wurde bereits 1934 Ortsteil von Coburg</i>	170
5.1.3. Schallschutz	154	5.6. Integrierte Quartiere KAESER-Fabrik	170
<i>Standortpolitische Ziele und städtebauliche Anforderungen</i>	154	5.6.1. Städtebauliche Struktur	172
		5.6.1.1. Lage in der Stadt, Ort und Geltungsbereich	172
		5.6.1.2. Örtliche Prägung	174
		5.6.2. Funktionale Zusammenhänge	176

INHALT

5.6.2.1. Produktion und Montage	178	<i>Elementekatalog</i>	190
5.6.2.2. Verwaltung, Aus- und Fortbildung	178	5.8. Verkehr und Mobilität - Lage im Erschließungssystem	192
5.6.3. Wohnen und soziale Infrastruktur - Lage im bestehenden Nutzungegefüge	180	6.1. Anhänge mit digitaler Verknüpfungen zu den Scan-Dateien	214
5.6.3.1. Betriebseinrichtungen KITA, Gesundheitshub, Sport- und Freizeitflächen	180		
5.6.3.2. Grüne Mitte -Wohnen	180		
5.6.3.3. Ladepark	180		
5.7. Landschaftsstruktur und Freiräume - Lage in der Umwelt	184		
5.7.1. Die Freiraum-Kompositionen	184		
<i>Begleitete Wege</i>	<i>184</i>		
<i>Klimaoasen</i>	<i>184</i>		
<i>Sozialer Treffpunkt Spielplatz</i>	<i>184</i>		
<i>Aktivität in der Landschaft</i>	<i>185</i>		
5.7.2. Freiraumkonzepte	185		
<i>Der Raum für Natur</i>	<i>185</i>		
<i>Aufgaben der naturschutzfachlichen / freiräumlichen Entwicklung</i>	<i>186</i>		
<i>Bausteine Ausgleichsfläche Nord:</i>	<i>186</i>		
<i>Bausteine Ausgleichsfläche Glend Ost:</i>	<i>186</i>		
<i>Die Nord-Süd-Achse</i>	<i>187</i>		
<i>Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung</i>	<i>187</i>		
<i>Der Grüne Rand</i>	<i>187</i>		
<i>Die KAESER-ALLEE</i>	<i>188</i>		
<i>Die Grüne Mitte</i>	<i>189</i>		
5.7.3. Verbindende Elemente	189		
<i>Der Erlebnisring</i>	<i>189</i>		
<i>Die Zukunftsbäume</i>	<i>190</i>		

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

Im vorliegenden Rahmenplan-vorentwurf werden die aktuell vor allem landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Glend im Nordwesten und Bertelsdorf im Südosten neu geordnet.

Die Intentionen der Raumplanung und des Flächennutzungsplans werden inhaltlich strukturiert, den funktionalen Fragestellungen angepasst und zur schrittweisen Realisierung in formellen Planungen entwickelt.

Das erklärte Ziel der Rahmenplanung ist eine in die Zukunft weisende und dann auch noch resiliente Flächennutzung sicherzustellen. Städtebauliches Ziel ist ein neuer Stadtteil mit gewerblicher Ausprägung und hoher urbaner Prägung als Identifikationsort und "Heimat" im Norden von dem Oberzentrum Coburg.

5.1. Szenarien zur strukturellen Entwicklung

Eine Gewerbestruktur auf der bisher sichtbaren "grünen Wiese" in dieser dargestellten Komplexität wird in Entwicklungsschritten erfolgen müssen. Alle Planungen sind so zu beschreiben, dass die Matrix des vorliegenden Rahmenplans als "Grundmelodie" zu verstehen ist. Aus dieser entwickeln sich einzelne „Sätze“, die sich aus den Anforderungen der Fabrik in Zukunft leicht an das Grundthema anbinden lassen.

Dabei wird die absehbare Zukunft die wesentlichen strukturellen Lösungsnetze aufzeigen. Die Fortführung dieser Verknüpfungen hin zu einer „Gesamtkomposition“ soll ökologisch stimmig sein. Die weiteren Planungsansätze sollen stets in einer kreativen Suche nach Lösungen der jeweiligen funktionalen Herausforderungen auf der Basis der Rahmenplanintentionen liegen.

5.1.1. Städtebauliches Konzept gegliedert nach Entwicklungsszenarien

Städtebau

Die städtebauliche Struktur verdichtet sich mit den gewählten einzelnen Bausteinen konsekutiv. In jedem Planungsabschnitt wird die Planung auf die differenzierte Ordnung des gesetzten Rasters ausgerichtet.

Die Integration der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Nachbarquartiere von KAESER in die ganzheitliche Planung soll jeweils nach den Anforderungen individuell geprüft und dann behutsam integriert werden. Die Besetzung der Produktionsquartiere wird durch die Topografie stark individuell geprägt werden. Genau wegen der hohen partiellen Individualität muss die fraktale Ansiedlung von Formen streng geprüft werden (stringente Vermeidung des Eindruckes der „vereinigten Hüttenwerke“). Als Entscheidungshilfen zur Wahl der jeweils am besten geeigneten Setzung hierzu werden Leitbilder formuliert. Die mögliche zeitliche und räumliche Flexibilität der Nut-

zungen der einzelnen Bausteine muss bei jedem Erweiterungsschritt geprüft und fortgeschrieben werden.

5.1.1.1. Öffentliche und private Räume

Die bewegte Topografie macht eine detaillierte Berücksichtigung der Gründungsverhältnisse erforderlich. Die genaue Erfassung der Geodaten ist erfolgt und in mehrschichtige Planungsgrundlagen übertragen.

In den Gebäudeplanungen werden die Standorte zu unterschiedlichen, im Einzelfall einfacheren Konstruktionsweisen führen können. Anpassbare Geschosshöhen und geringere Spannweiten sind für unterschiedliche Nutzungen der topografisch bedingten Höhenunterschiede denkbar. Büros, Forschungseinrichtungen, Technik und Werkstätten, auch Ausbildungs- und Fortbildungswerkstätten wurden hier als Beispiele für kleine Quadranten und Randbereiche vorgeschlagen.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

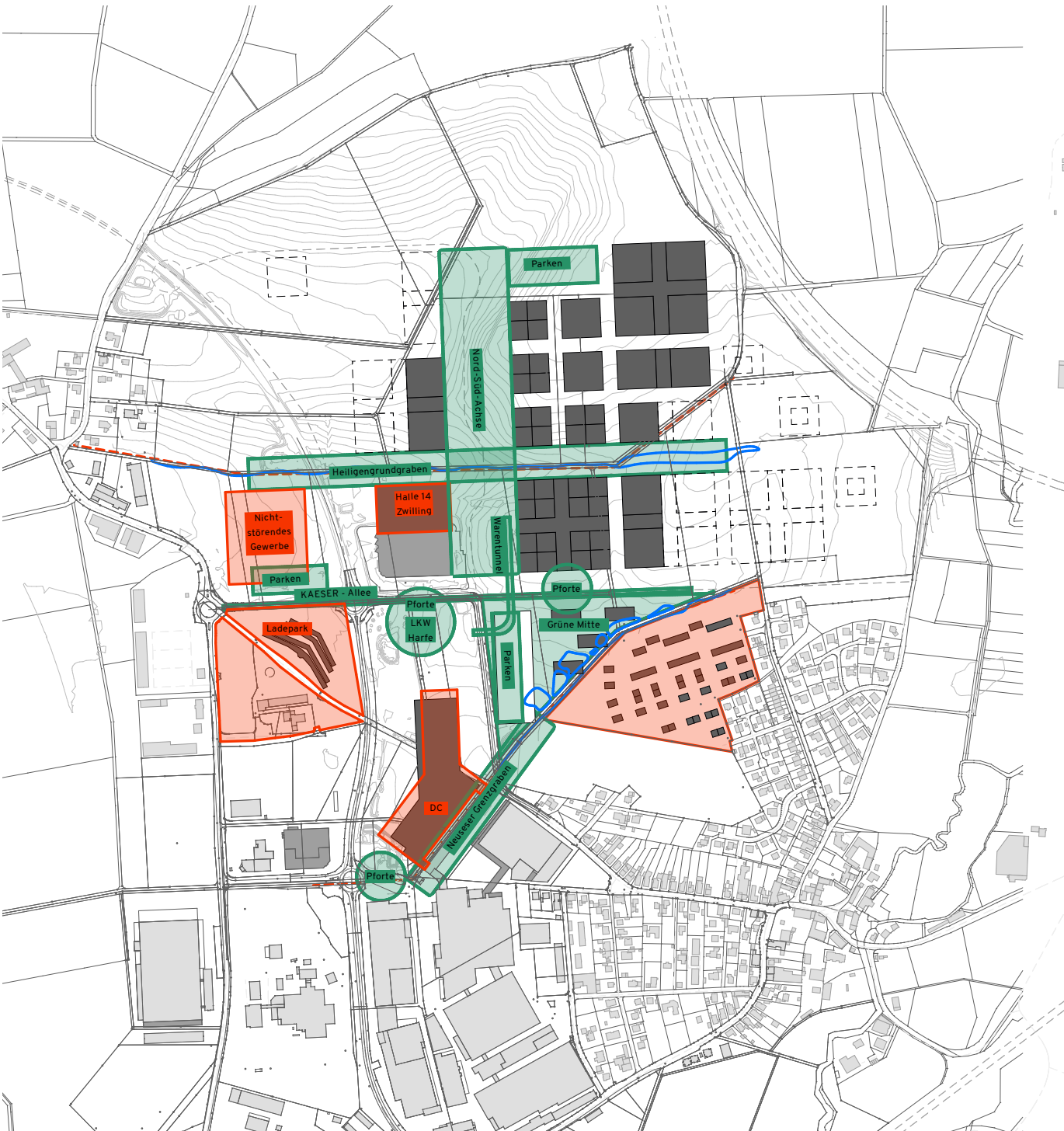


Abb. 82 Strukturelle Elemente

- Strukturelle Elemente
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.1.1.2. Freiraumkonzept

Grünordnung

In der Zusammenarbeit von Städtebau und Landschaftsplanung werden die Ziele der Erweiterung des KAESER-Werks als „Die Fabrik im Grünen“, umschlossen durch den baumbestandenen Ring mit zwei vertikal sich schneidenden grünen Entwicklungsachsen im Zentrum, festgesetzt.

Die Fragen zu Eingriffen und Ausgleichen, der Flora-Fauna-Habitate, die natürlichen Regenabflüsse u.a. bieten Möglichkeiten zur Fortentwicklung innerhalb des Gesamten zu einem großen städtischen Quartier mit



Abb. 83 Freiraum und Grünachsen dem Charakter „Schwammstadt“.

5.1.1.3. Erschließungskonzepte

Anschlussanforderungen an die Autobahn werden zurzeit erstmals im Zuge einer standardisierten Bedarfsanalyse projektiert. Hierzu sind auch betrieb-

lich langfristig wirksame Entscheidungen zu den Mitteln und deren Frequenz planerisch zu berücksichtigen. Die Lage der künftigen Anbindungen und „Pforten“ ist in einem bereits eingegrenzten Entscheidungsstadium. Ebenso werden die Zufahrtsstraßen untersucht und die verschiedenen öffentlichen Wege zurzeit abgewogen.

5.1.1.4. KAESER-Allee

Konzeption

Als Ost-West Achse verbindet die Allee den Stammsitz der Fabrik mit den neuen Produktionsquartieren als öffentlicher repräsentativer Weg. Vom Erholungsbereich im Osten gelangt der Bürger auf getrennten Fuß- und Radwegen zur grünen Mitte. Hier kommt der Werksverkehr aus der Flur „Im Heiligengrund“ zur Erschließungsachse hinzu, wenig später stößt aus der grünen Mitte und Bertelsdorf die Verlängerung der Bestandsstraße „Am Heiligengrund“ aus Süden dazu.

Die Gestaltqualität wird in mehreren Sequenzen von Kreuzungs- oder Kreisverkehr zu Kreisverkehr mit unterschiedlichen auch funktional gesetzten Themen begleitet.

Die Anlage der Allee ist so gewählt, dass der Gewerbe- und Industrieverkehr auf den beiden breiten Richtungsfahrbahnen fließt. Auf der Südseite liegen, parallel zur Straße laufend, Fuß- und Radweg mit kleinen abwechslungsreichen Rast- und Verweilplätzen Rich-

tung Erholungsgebiet am Goldbergsee.

Beiderseits der Hauptfahrbahn werden wechselweise mit Hochstämmen besetzte Pflanzstreifen angelegt.

Die Fahrbahntwässerung wird über eine seitlich geführte Rinnenkonstruktion zur dortigen Wasserreinigung weiter zur Versickerung im Westen der Staatsstraße geleitet. Alle Zufahrten erfolgen aus der Position der rechtsabbiegenden LKW. Zwischen Fahrbahn, Fuß- und Radweg ist soviel Raum zur Übersicht der LKW-Fahrenden gelassen, um Kollisionen mit Rad- und Fußverkehr aus einer unübersichtlichen Einfahrtsituation zu vermeiden.

Aus betrieblichen Gründen werden die LKW gezielt geführt. Dadurch sind keine Gewerbestellflächen entlang der Straße ausgewiesen, sondern alle Lieferfahrzeuge werden auf dem Stellplatz zwischen Staatsstraße und Glender Straße/Neuseser Straße „zwischengeparkt“. Auf Anforderung werden die Fahrzeuge in die mit „Parkharfen“ ausgestatteten Werkspforten zum evtl. notwendigen Zwischenstopp oder zur Einfahrt auf das Fabrikgelände geordert. Dadurch wird ein Suchverkehr mit Überlastung der Fahrbahn oder der Stellplätze vermieden.

Trotz der, gemäß der Untersuchungen, funktional bedingten Überbreite der Fahrbahn, wird durch beiderseitige Großbaumpflanzungen, sowie durch alternierende Wiesenstreifen an den Fahrbahnen und an den Be-

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

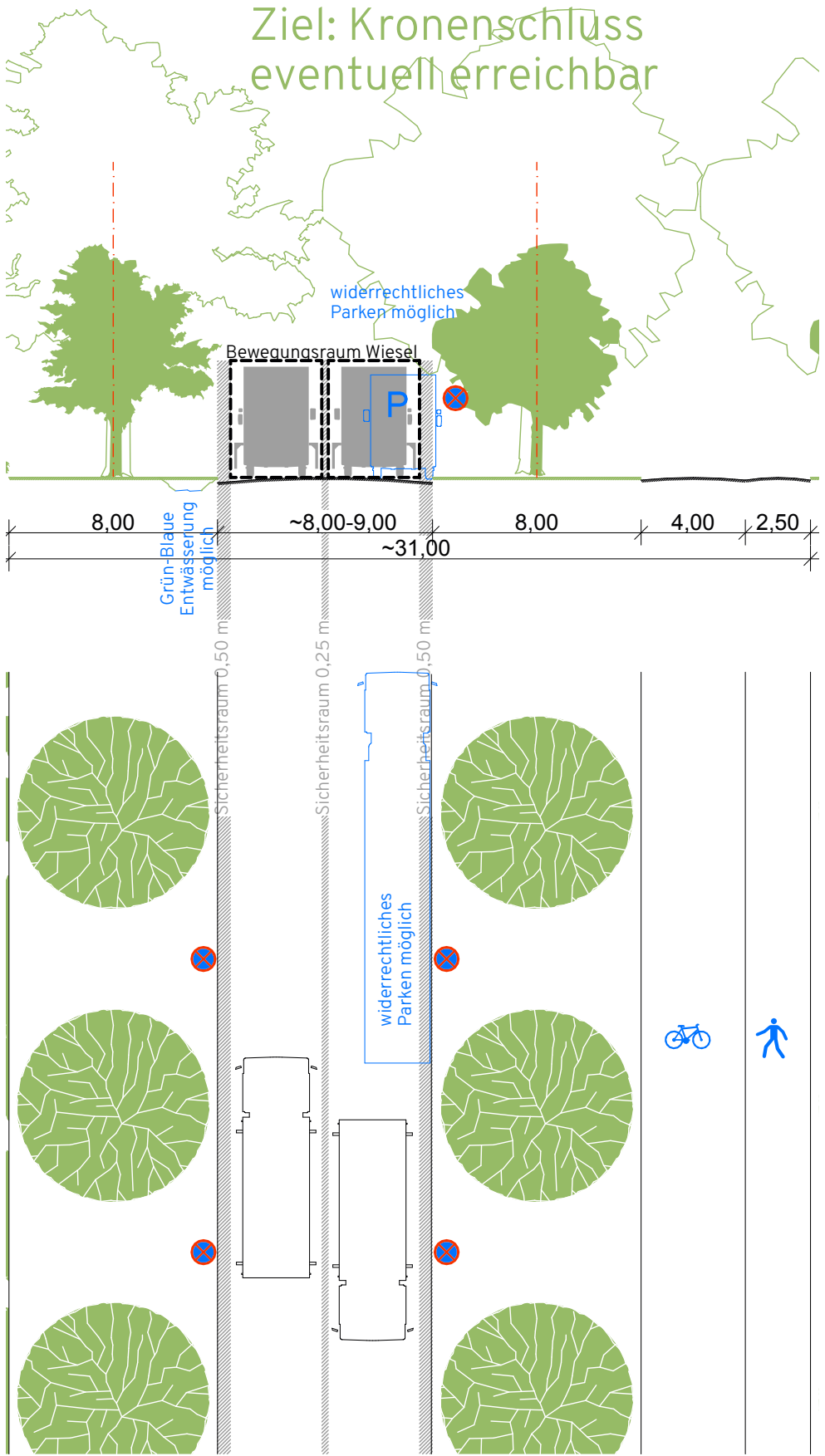


Abb. 84 KAESER-Allee

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

grenzungen zu den Werkszäunen der repräsentative Charakter der KAESER Allee sichergestellt werden.

unproblematische, zügige rechts-rechts Zu- und Abfahrt vom DC in die KAESER Allee und von der Allee ins DC.

Technischer Lösungsansatz

Die Gradiente orientiert sich mit 5 % Längsneigung an den vorgegebenen Grenzwerten für Schwerlastfahrzeuge.

Die KAESER-Allee ist im Querschnitt lt. RAST 06, Pkt. 5.2., in der geplanten Nutzung von der Charakteristik eine Industrie-straße.

Aufgrund des firmeninternen Schwerverkehrs mit ca. 3,00 Meter breiten Sonderfahrzeugen, welche momentan eine Sondergenehmigung für den öffentlichen Straßenraum am „Mittlerer Weg“ und „Glender Straße“ besitzen, wurden die Querschnittsbreiten, abweichend zur RAST 06, Bild 36, verbreitert.

Angesichts einer geringen Hubhöhe der Wechselbrücken mit ausgefahrenen Stützen sowie der Auskragung der Stützen über die Spurbreite des Transportfahrzeugs, wurde der Sicherheitsabstand (S2) der Fahrbahn zugeordnet.

Zusätzlich ermöglicht die gewählte Fahrbahnbreite eine

5.1.1.5. Kreisverkehr

Konzeption

Die Anlage der Kreisverkehre hilft die unterschiedlichen Geschwindigkeiten und Schutzbedürfnisse von Fußgängern, Radfahrenden und dem motorisierten Liefer- und Individualverkehr einfach und zur Übersicht aller zu trennen. Hohe Leuchtdichten und Querungshilfen in der Fahrbahn sichern Tag und Nacht die einfache Richtungsänderung aller Verkehrsteilnehmenden.

Technischer Lösungsansatz

Der Kreisverkehr auf Höhe der KAESER-Allee/Christenstraße wurde gem. „Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren“ mit einem Außendurchmesser von 40 Meter erstellt

Der geplante Kreisverkehr bietet die Wendemöglichkeit für den Schwerverkehr und ist der Anbindepunkte der Baustraße der Halle 14 Nord („Zwilling“) während der Bauzeit. Der Kreisverkehr ist eine Ergänzung der

zwei bestehenden Kreisverkehre in Ost-West-Verbindung.

5.1.1.6. Rad- und Fußweg südlich der KAESER-Allee

Konzeption

Fuß- und Radweg werden nebeneinander geführt. Die Beleuchtung erfolgt getrennt vom übrigen Fahrverkehr so, dass ein gefahrenarmes Benutzen sichergestellt wird. Themenbezogen werden Rast-, Spiel- und Sportflächen in Teilen der Erholungssequenzen der Wege angeboten.

Technischer Lösungsansatz

Die Gradiente orientiert sich am Verlauf der KAESER Allee. Der Querschnitt baut sich folgendermaßen auf:

Zweirichtungsradweg, 3,00 m und Fußweg mit 2,50 m, Gesamtbreite von 5,50 Metern.

Infolge des hohen Schwerverkehr-Anteils der KAESER Allee und der höheren Aufenthaltsqualität wurde entschieden, den Gehweg ca. 8,00 Meter südl. abgesetzt der KAESER Allee zu trassieren.

Der Radverkehr aus und nach Bertelsdorf wird auf der Chris-

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

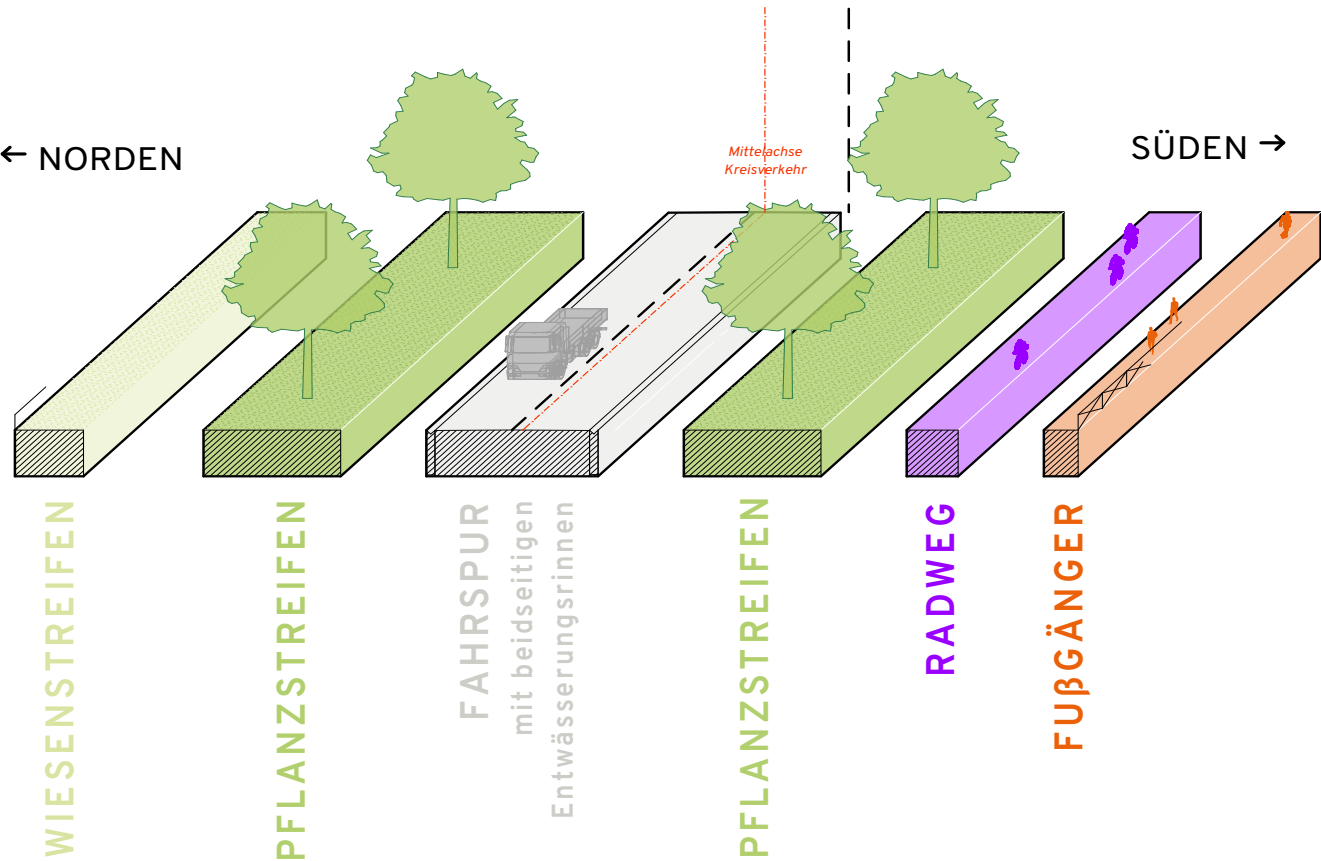


Abb. 85 Isometrische Darstellung der Allee

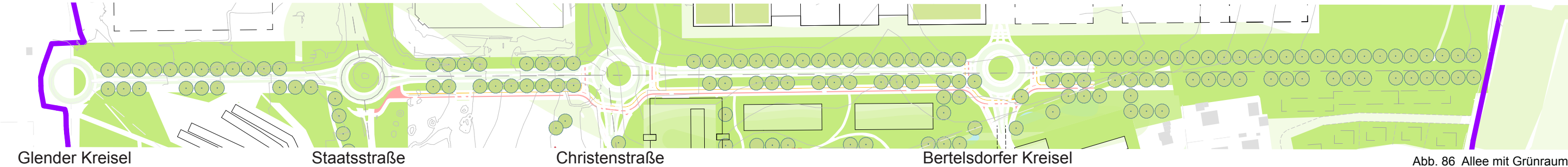


Abb. 86 Allee mit Grünraum

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

tenstraße mittels Radschutzstreifen geleitet. Eine Ein- und Ausfädelung aus bzw. in die geplante West-Ost-Verbindung erfolgt südlich des Fahrbahnteilers am Kreisverkehr.

5.1.1.7. Unterführung Christenstraße / KAESER-Allee

Konzeption

Zur klaren Trennung der internen wie externen Verkehre und zur Abgrenzung des Werkes vom öffentlichen Raum, sowie zum Erhalt des repräsentativen Charakters der KAESER Allee wird der Werksverkehr des nördlichen Produktionsquartiers in eine Unterführung der Allee gelegt. Dadurch wird ein gefahrloses Benutzen der Wege in der grünen Mitte und entlang der KAESER Allee ermöglicht.

Die Einfahrt zum Parkhaus an der Christenstraße erfolgt dort im Süden, die Ausfahrt liegt planerisch in etwa in der Mitte des Gebäudes. Die Vorfahrtsflächen sind großflächig und übersichtlich gestaltet.

Von der Unterführung ist ein Anschluss an das Parkhaus geplant.

Technischer Lösungsansatz

Lichte Durchfahrtshöhe 4,50 Meter, gem. RAST 06 und RAL.

Lichte Durchfahrtsbreite beträgt voraussichtlich ca. 10 Meter. Beidseitig ein Notgehweg mit 1,00 Meter Breite, gem. RAL Pkt. 4.6 „Querschnitte im Bau-

werksbereich“. Die Fahrspurbreite wurde im Gegensatz zum RQ 11 t, aufgrund der noch nicht endgültig definierten Schwerverkehrsnutzung von 3,25 auf 3,50 Meter verbreitert.

Der Kreuzungswinkel zur Christenstraße beträgt je nach Variante ca. 74,73 bis 104,77 Gon, zur KAESER Allee 100,90 Gon.

Der geplante Höhenverlauf orientiert sich an den genannten Grenzwerten der Fa. KAESER Kompressoren SE, welcher einer maximalen Steigung von ca. 5 % aufgrund elektrisch und mit fossilen Treibstoffen betriebener Schwerlasttransportfahrzeuge entspricht.

5.1.1.8. Versorgungskonzepte

Infrastrukturplanung

Mit den spezifischeren Nutzungen der Quartiere müssen die Ver- und Entsorgungen großflächig und dann quartiersweise vorstrukturiert werden. Auch Tunnelsysteme müssen wegen der topografischen Verhältnisse geprüft werden.

5.1.2. Technische Resilienz

Baugrund

Die laufenden Baugrunduntersuchungen wurden zusammen mit den ermittelten Vermessungsergebnissen zu Empfehlungen sowohl von Nutzungen, als auch von Hallengrößen aufgenommen. Die Bewertung der Bodenqualitäten wird die Gründung, die Verbringung und die Lagerung der Haufwerke bei den erheblichen Erdbewegungen wirtschaftlich zu einem großen Faktor werden lassen.

Entwässerung

Die Klimaveränderungen wurden sehr ausführlich im Coburger Integrierten Stadtklima Konzept (ISKK) aufgezeigt. Sie machen die intensive Betrachtung der verschiedenen Regenszenarien zu einem wesentlichen Thema bei der zulässigen Versiegelung der Gewerbeflächen. In enger Kooperation von Wasserwirtschaftsamt Kronach, der Stadt Coburg und allen betroffenen Planungsdisziplinen wurden die Nutzung der historischen Wiesenflächen und von wertvollen Böden beurteilt und in Wertungen betrachtet.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



Abb. 88 Prinzipskizze Parkhaus Niveau Allee

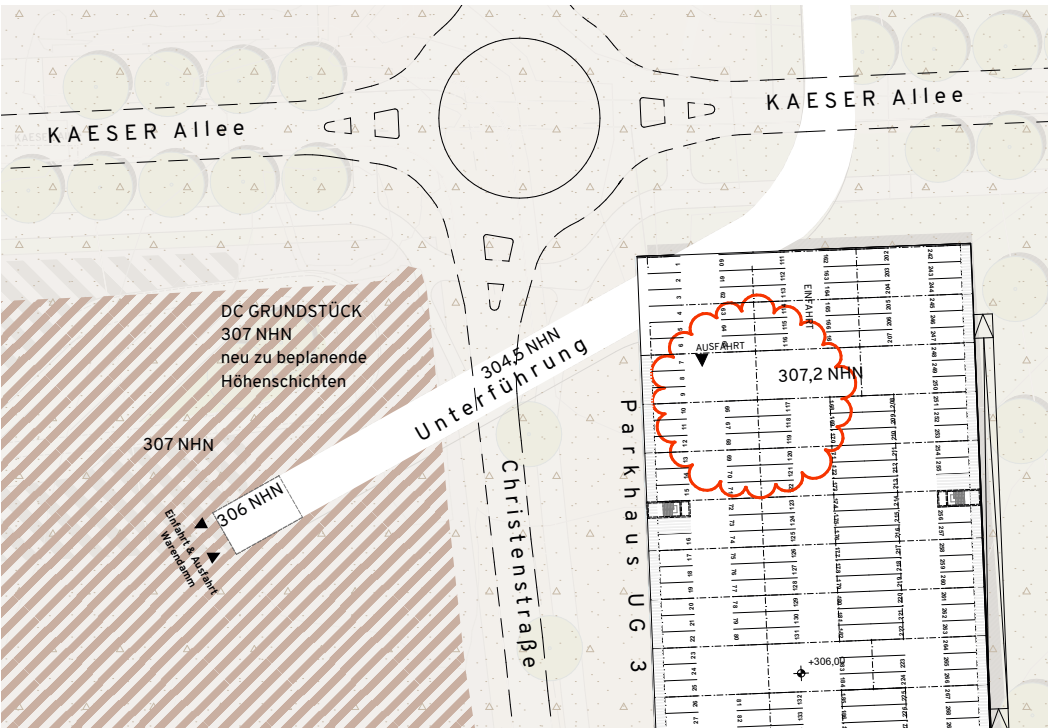


Abb. 87 Prinzipskizze Parkhaus Niveau Verbindungstunnel

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.1.3. Schallschutz

Standortpolitische Ziele und städtebauliche Anforderungen

Die beiden Ortsteile Bertelsdorf und Glend verlangen in direkter Nachbarschaft zur geplanten Werkserweiterung und Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen besonderen Schutz vor Emissionen und Lärm.

Die Siedlungsstrukturen von Bertelsdorf, das sich zum einen nach Westen erstreckt und hier als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, aber auch nach Norden erstreckt, hier als ein reines Wohngebiet, verlangt in der jeweiligen Nachbarschaft zu den gewerblich genutzten Flächen auch aus topographischen Gründen einen achtsamen Umgang bei der Gewerbeplanung.

Die aus dem Flächennutzungsplan definierten Gewerbeflächen liegen hier deutlich erhöht gegenüber den Wohnhäusern und dem Wohngebiet Bertelsdorf. Das begünstigt eine Ausbreitung der Lärmemissionen und bringt besondere Schallschutzanforderungen mit sich.

Im westlichen Betrachtungsgebiet liegt der Ortsteil Glend, für den der FNP eine Erweiterung als Wohnnutzung am östlichen Ortsrand vorsieht. Südlich des Ortsgebiets ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Planerische funktionale Idee in Varianten

Emissionen sowohl des Bestandes als auch der neuen Gebäude müssen durch funktionale und konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden und den Erschließungen zu Absorptionen führen. Die Qualität zum Wohnen in Glend und Bertelsdorf muss im Bereich der Infrastruktur und der Angebote im soziokultureller Bereich partiell verbessert werden und generell lebenswert verbleiben. Die Gebäudeentwürfe und deren sinnfällige Erschließungen werden in der Planungsphase dahingehend konzipiert.

Die gewerblichen und damit emittierenden Nutzungen innerhalb des Rahmenplangebiets öffnen sich auf die dem Wohnen abgewandten Seiten, um eine direkte Schallexposition der Wohngebiete zu verhindern.

Die Gewerbefassaden, die den schützenswerten Wohngebieten zugewandt sind, erhalten Nutzungsbeschränkungen zur Reduktion der Schallemissionen. Diese können realisiert werden durch öffnungsfreie Fassaden, nichtstörende Nutzungen auf der ortsteilzugewandten Seite oder baulich-technische Schallschutzmaßnahmen.

Zusätzlich werden lärmverschattende Gebäude mit nichtstörender Nutzung, also beispielsweise Büro- und Praxisnutzung, Werkstätten oder Lagerflächen im Bereich zwischen den Gewerbeflächen und den Wohngebieten errichtet.

Emissionskontingentierung Neubau DC:

Für den bisher bekannten Planungsstand zum geplanten Neubau des DC wurde geprüft, ob das vorgesehene Schallkontingent für die erforderlichen Betriebstätigkeiten ausreichend dimensioniert wurde. Die Berechnungen hierzu sind erstmals erfolgt. Es zeigt sich, dass mit abgestimmten baulichen Massnahmen ein angemessener Lärmschutz zu erreichen ist.

Weiterhin ist eine Überschreitung beim IO 10 bzw. 10* gegeben. Diese Überschreitung ist auf die Nutzung des im rückwärtigen Gebäudebereich vorgesehenen Containerstandortes (Entsorgung) zurückzuführen.

Die nachfolgend dargestellte Anforderung aus dem Bebauungsplan 103-19c1-2 kann nur eingehalten werden, sofern zwischen DC und östlicher Grundstücksgrenze nur eingeschränkt Logistikvorgänge stattfinden. Zur Nachtzeit sind keine Tätigkeiten im Freibereich möglich.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

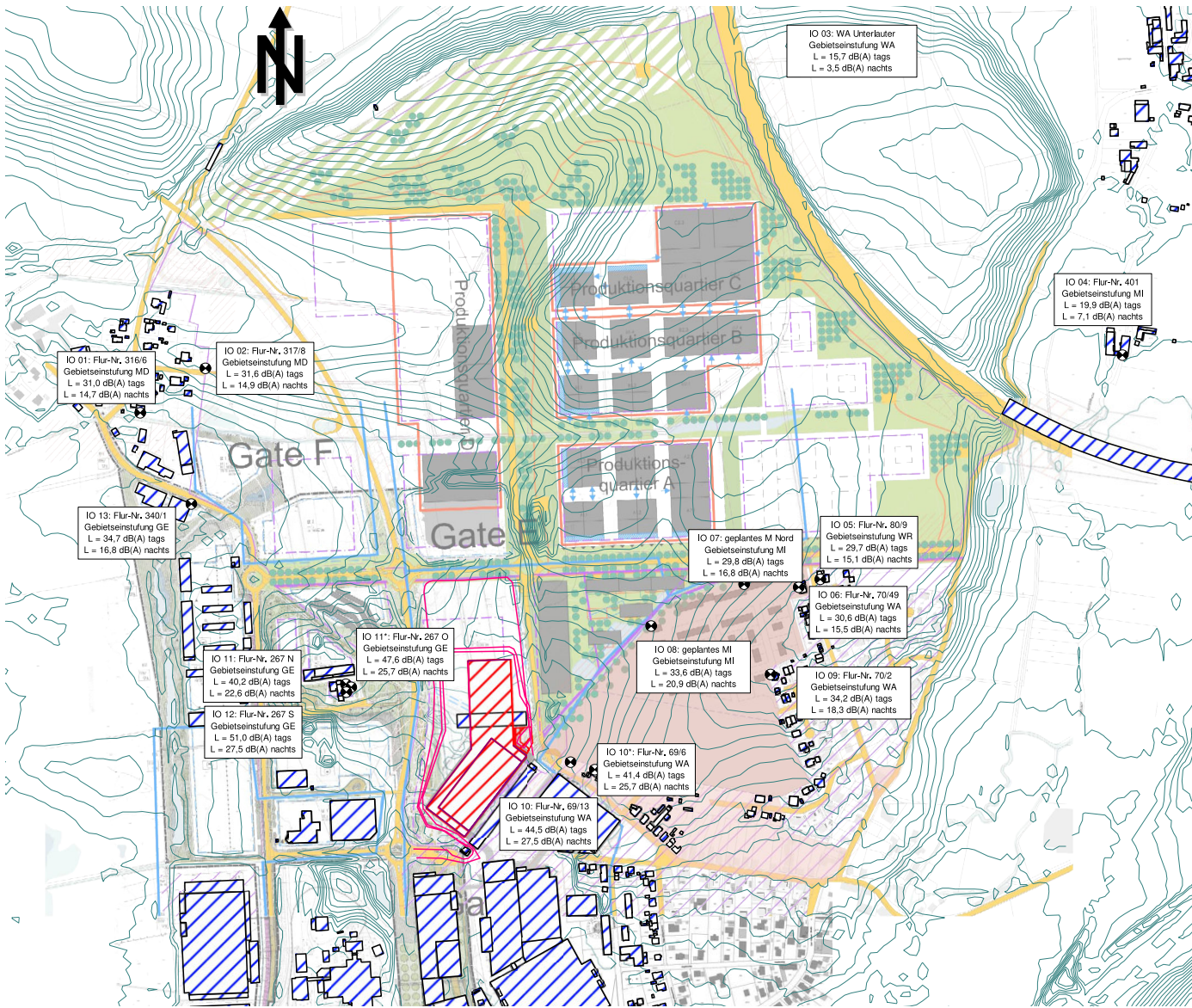


Abb. 89 Lärmschutz - Status Quo

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.2. Strategien für prägende Einzelbereiche

Durch die unterschiedliche Baurechtslage auf den Grundstücken wird im Einvernehmen mit der Stadt Coburg im Bereich GE 1a mit einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans die erste Realisierung ermöglicht.

Mit der schrittweisen Errichtung einer Lade- und Versorgungsstation für E-Fahrzeuge im Bereich des Hessenhofes wird der erste Baustein im Rahmen der seit Längerem geltenden Bauleitplanungen gesetzt werden.

Daran schließt sich ein Logistikzentrum als Zentrum der künftigen Entwicklung mit Stellplätzen und eigener Erschließung an. Danach sollen die Verwaltung und andere KAE-SER internen Büronutzungen in einem Mischgebiet parkartig die verbindende Struktur zu der neuen und der bestehenden Wohnbebauung im Norden von Bertelsdorf entlang des Neuse-ser Grenzgrabens herstellen.

Anschließend wird eine große Produktionshalle nördlich des Mischgebietes gebaut werden. Die schallschützende Funktion des Mischgebietes wird zusätzlich durch die Lage der Büros und der Sozialbereiche der Produktionshalle, die sich nach Süden orientieren werden, sichergestellt.

In den weiteren später folgenden Entwicklungsschritten im Norden werden die Montagen, weitere Produktionshallen und die kundenorientierten War-

tungsbereiche nach den Erfordernissen der Kunden und des Marktes angegliedert.

5.2.1. Gestaltentwicklung mit Bausteinen

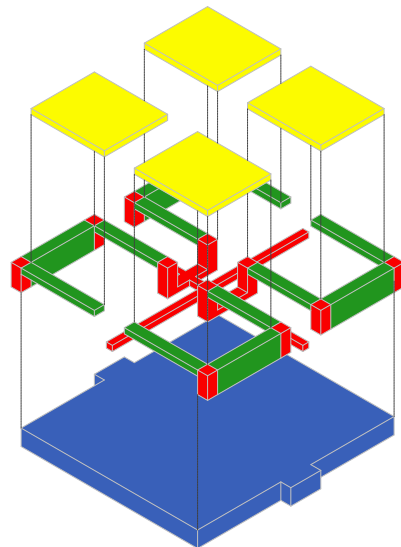


Abb. 90 Modulare Prinzipien der Fügungsmöglichkeiten

Der Versuch einer Modularisierung des gesamten Quartiers ermöglicht individuelle Größen und Nutzungsstrukturen in den jeweiligen Feldern, Quadranten, des Rahmenplans. Dadurch wird in einem starken städtebaulichen Rahmen eine individuelle Lösung der jeweiligen Fragestellung sichergestellt. Die Basis bildet ein 7,50 m x 7,50 m Grundmodul, das sich aus den funktionalen Gegebenheiten entwickelt. Daran orientiert sich die Raumstruktur in alle drei Entwicklungsachsen.

In dem Modul sind die unterschiedlichen Additionen von Bauteilen umschrieben. Die

Tragstrukturen besetzen die Knotenpunkte.

Die jeweiligen Hüllflächen umschließen die Tragstrukturen so, dass die Versorgung, also die komplette technische Gebäudeausrüstung (TGA) umhüllt werden kann. Auch dabei kann auf modulare Fügungen mit vorgefertigten Technikcontainern auf die individuellen Erfordernisse geantwortet werden.

Um den Heat-Island-Effect zu minimieren werden die Dachflächen begrünt und die zur Sonne exponierten Fassadenflächen mit Berankungen vor Aufheizung geschützt. Die Dachbegrünung nimmt bei Starkregenereignissen einen Großteil der Regenwassermengen auf um diese dann zeitversetzt (Retention) an die umgebenden Grünflächen weiterzugeben.

5.2.1.1. Bauliche Anforderungen und Entwicklungen

In einer prinzipiellen modellhaften Darstellung von Anforderungen an die Modulbausteine als Einzelemente und städtebauliche Additionsvarianten von Stadtbausteinen werden skizzenhaft Kombinationsmöglichkeiten geprüft. Anschliessend wird in Zusammenarbeit der Fachdisziplinen mit der Werksentwicklung eine exakte Darstellung und Konstruktion von Klimabausteinen ausgearbeitet.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

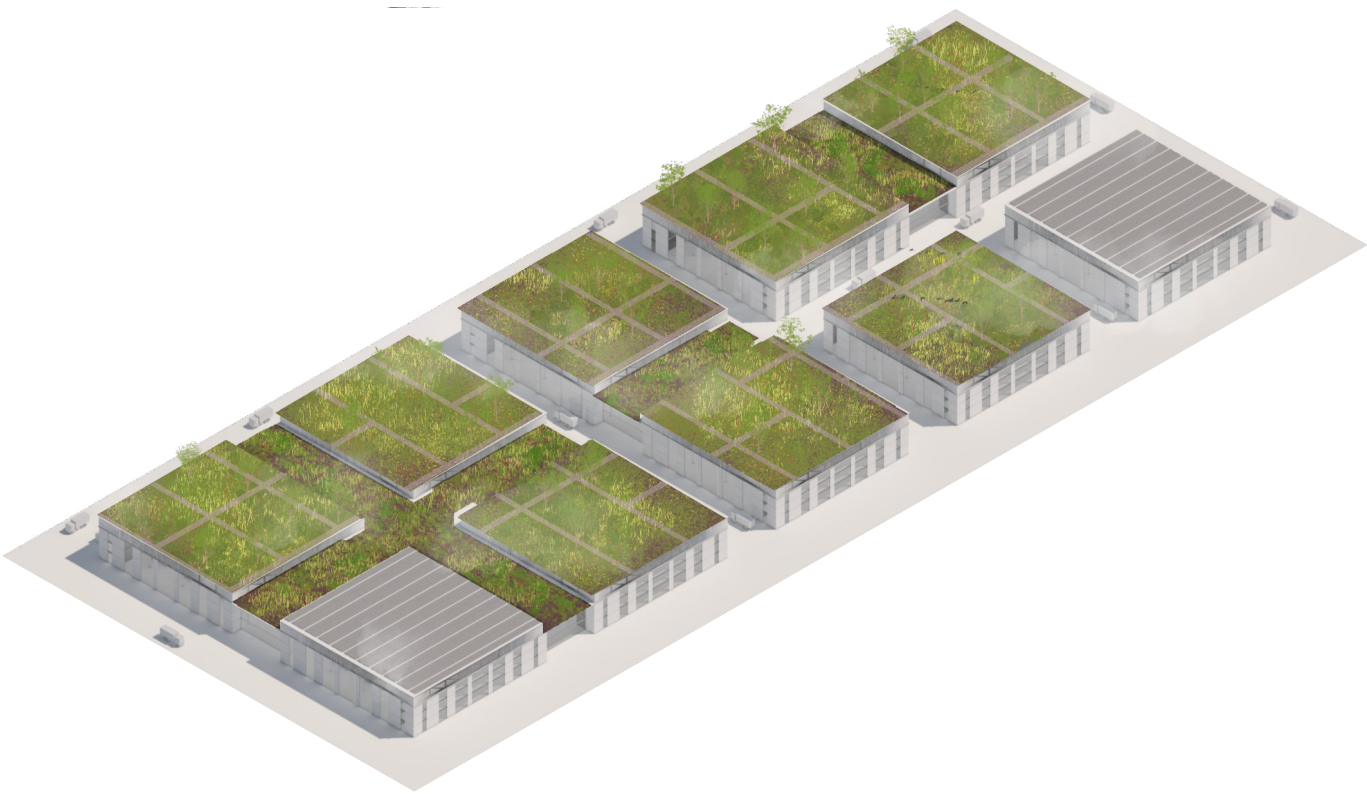


Abb. 91 Schaubild vielfältiger Kombinationen von modularen Bausteinen

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.2.1.2. Gebäudeimmanente Ausgleichsflächen

Auf der Abstimmung aufbauend, werden in der Entwurfsphase integrierte Konzepte mit den Klimauntersuchungen entwickelt und vorgestellt.

5.2.2. Öffentlicher und privater Raum zwischen den Bausteinen

Die Zwischenräume und Wegeflächen zur Erschließung der bebauten Flächen sind mit 22,50 m Achsmaßen so breit gewählt, dass eine Straße mit seitlichen Grünflächen oder Abstellflächen für Kurzzeit-Abstellen möglich wird. Die Knotenpunkte der Freiraumflächen und der Erschließungen dienen der Erholung und der Versorgung der Mitarbeitenden. An geeigneten Stellen zum Erholen in den Pausenzeiten werden individuelle Angebote geschaffen. Dort sollen z.B. "grüne Inseln" als Lauben oder Baumstandorte vorgesehen werden.

Das gegliederte Strukturkonzept baut auf der nachhaltigen Industriebaukonzeption im Sinne der Schwammstadtidee auf. Eine flexible Ordnung stellt sicher, dass Änderungen wie Hallenvergrößerungen oder neue funktionale Nutzungen mit geringem baulichen Aufwand schnell durchzuführen sind.

5.2.2.1. Freiraumkonzept

Die Schaffung eines Grünringes und prägendem insularen Grün im Werksbereich regt zur Erholung an. Dieses Freiraumkonzept als integraler Teil der Rahmenplanung ist im Hinblick auf eine Umfeldoptimierung der Arbeitsplätze und als Bestandteil der individuellen Klimabausteine zu werten.

5.2.2.2. Ausbildung von Straßen und Wegen

Hier werden in der Entwurfsphase in Abstimmung mit den Klimauntersuchungen Konzepte vorgestellt, die insbesondere die Erschließung im Werk als integralen Teil der vorgelegten Rahmenplanung und der individuellen Klimabausteine ausweisen.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



Abb. 92 Freiräume und Grünanlagen

- Fahrrad-/Fußwege
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude
- Verpfelungsangebote
- Erlebnispunkt
- Kindergarten
- Spielplatz
- Verkaufsladen
- Laufwege
- Rad- & Fußwege | Soziale Insel
- Baumplanung
- 338-340 NHN

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.2.3. Infrastrukurkonzeption der Sparten

Der bestehende Schmutzwasserkanal, der gegenwärtig in der Neuen Christenstraße und in seinem weiteren Verlauf parallel entlang des bestehenden Hochregallagers trassiert ist, wurde durch den CEB ursprünglich zur Erschließung weiterer Neubaugebiete gebaut.

Es ist beabsichtigt nordwestlich des bestehenden Hochregallagers (HRL) ein weiteres Gebäude vergleichbarer Bauart zu errichten. Dem durch die Fa. KAESER gewünschten unmittelbaren Gebäudeschluss zwischen dem bestehenden und einem geplanten Hochregallager steht derzeit jedoch im Bestand die Trasse des bestehenden CEB Schmutzwasserkanals, sowie die Trasse des bestehenden Neuseser Grenzgrabens entgegen, die beide unmittelbar nordwestlich des Bestandsgebäudes verlaufen und beide nicht überbaubar sind:

Eine Überbauung des Schmutzwasserkanals würde durch die dann fehlende Belüftung kritische anaerobe Verhältnisse im Kanal verursachen, die wiederum erhebliche Korrosionsschäden an der unter Strom gelegenen Abwasseranlage zur Folge hätten. Für den Schmutzwasserkanal musste daher eine alternative Leitungsführung gefunden werden, die eine ausreichende Belüftung des Abwassers ermöglicht.

Das Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet des Neuseser Grenzgrabens soll zunächst nordöstlich des bestehenden Hochregallagers mittels mehrerer hintereinander geschalteter Regenrückhaltungen (RRB) gesammelt und dann vor dem Lagergebäude mit einem geeigneten Entlastungs- und Drosselbauwerk auf einen geringen Drosselabfluss von z.B. HQ1 beschränkt werden.

Auch beim Graben bzw. einer entsprechenden Grabenverrohrung unter Beibehaltung des natürlichen Gewässerverlaufs ist eine Überbauung allerdings nicht realisierbar, aufgrund von Konflikten mit der Gründungssituation von bestehendem und geplantem HRL.

Um die notwendige Baufreiheit nordwestlich des bestehenden HRL zu erreichen, wird deshalb sowohl für den Schmutzwasserkanal, als auch für den künftig verrohrten Grabenabschnitt eine neue Trassenführung in dem Korridor zwischen dem bestehendem Hochregallager und der Halle 6 in Erwägung gezogen.

Diese Umverlegungstrasse des Neuseser Grenzgrabens dient zugleich als Drosselkanal und zur Notentlastung des hundertjährigen Ereignisses HQ100. Der Neubaukanal ist auf die gleiche hydraulische Leistungsfähigkeit ausgelegt, wie die bereits Unterstrom vorhandene Gewässerverrohrung des CEB, sodass sich keine zusätzliche hydraulische Engstelle ergibt.

Für den über HQ100 hinausgehenden Lastfall HQ_{extrem} sind im Bereich des DC-Areals oberflächliche Ableitungsmöglichkeiten über Verkehrs-/Parkplatzflächen zu prüfen, um die Beeinträchtigung der hochwertigen Industrieanlagen auszuschließen.

Für die Ab- und Umleitung des Schmutzwassers ist ein weitgehend parallel zur Grabenverrohrung verlaufender Kanalneubau vorgesehen, der spätere Erschließungen von Neubaugebieten auch weiterhin zulässt. Der CEB würde dabei eine Variante bevorzugen, die es dem Kanalunterhalt ermöglicht, seinen Aufgaben über Revisionsschächte außerhalb des Betriebsgeländes der Fa. KAESER nachzukommen, sodass ein Betreten/Befahren des Betriebsgeländes durch den CEB im Regelfall nicht notwendig wird.

Für die Gewässerumverlegung des Neuseser Grenzgrabens im Bereich des bestehenden Hochregallagers ist laut WWA-KC voraussichtlich ein Plangenehmigungsverfahren erforderlich. Die Notwendigkeit eines aufwändigeren Planfeststellungsverfahrens ist allerdings nicht ausgeschlossen.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.2.4. Ausgleichsorientierter Umgang mit dem Wasser

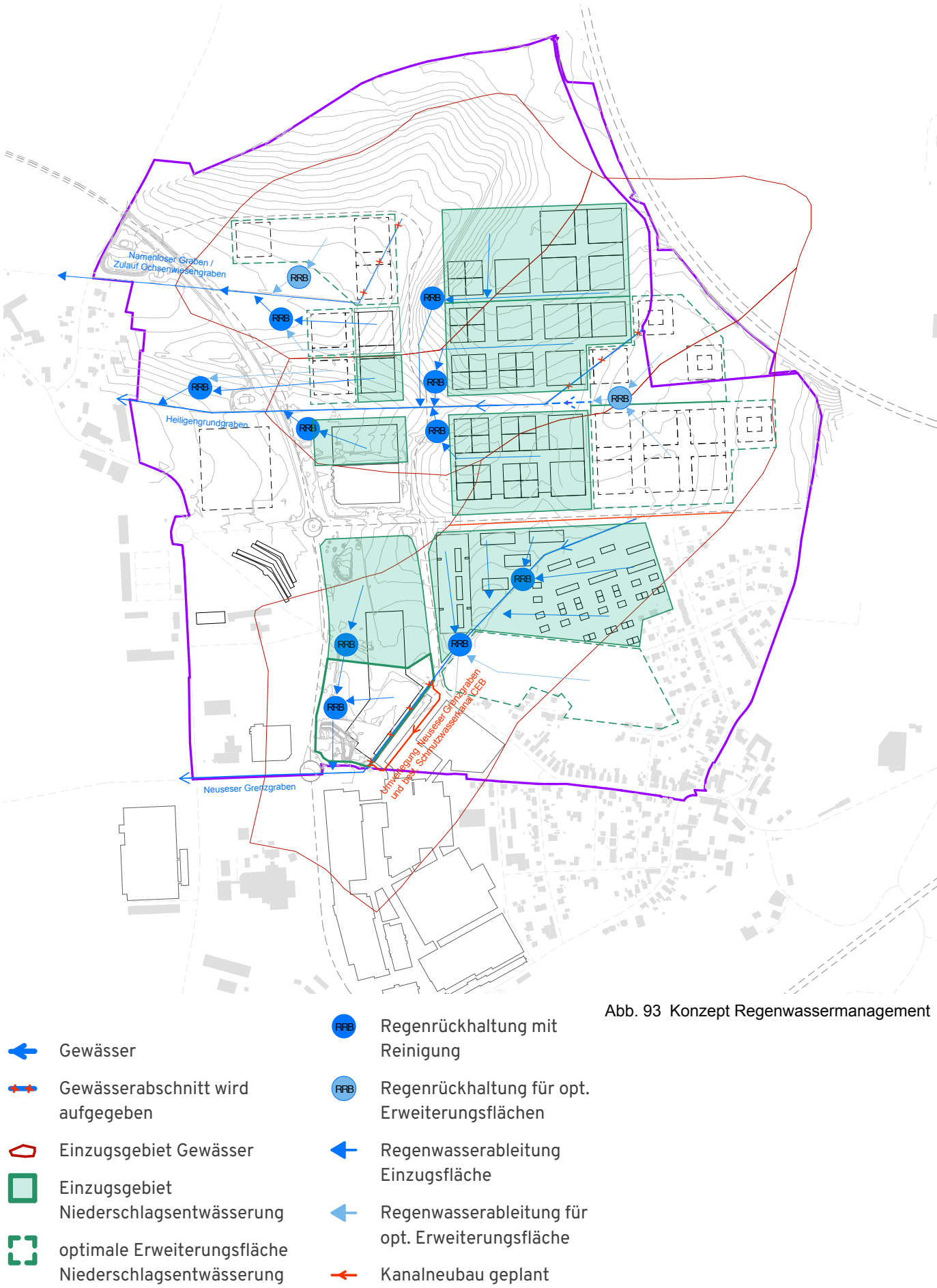
Im Kapitel 4.8 wurde ausführlich der gebotene Umgang mit der Ressource Wasser beschrieben. Im Entwurf wird dazu eine integrierte, auf diesen Maximen aufbauende Lösungsfolge die Entwicklungsschritte der Fabrikerweiterung begleiten.

Für die planerisch erforderlichen Lösungen stehen, wie herausgearbeitet, insgesamt drei Gewässer als Vorfluter zur Verfügung: Neuseser Grenzgraben, Heiligengrundgraben und ein namenloser Graben, deren Schutzbedürfnis bei den Entwässerungsplanungen zu berücksichtigen ist. Überflutungsbedingte Schäden innerhalb des Industriegeländes und im Stadtteil Glend müssen vermieden werden.

Die weitere Planung im Entwurfskonzept des Rahmenplanes setzt den vorgeschlagenen Weg des sensiblen, vorausschauenden Umganges mit möglichen Wetterereignissen fort. Durch die Folge der Erweiterungen ergeben sich auch Interimslösungen. Deren resiliente Wirkung wird in Szenarien betrachtet und mit einer ökologisch und ökonomisch sinnfälligen Realisierungskonzeption vorgeschlagen.

Ein solches schrittweises Verfahren liegt dem dargestellten Konzept des Regenwassermanagements zugrunde.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.3. Umwelt und Klimaschutz

Auf die Eindämmung möglicher negativer Folgen für die Umgebung wurde bereits in Kapitel 2.5.4 ausführlich eingegangen. Um generell negative Auswirkungen der neuen Bebauung auf das Klima so gering wie möglich zu halten, sind die im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb der geplanten Gebäude entstehenden CO2-Emissionen so gering wie möglich zu halten.

Wichtige Elemente, die zur Reduktion der CO2-Emissionen beitragen und die im Laufe der Planung betrachtet werden, sind:

- 1. Graue Emissionen,
- 2. Passive Maßnahmen an den Gebäuden und Gebäudehüllen,
- 3. Aktive Maßnahmen, die Gebäudetechnik betreffend.

Graue Emissionen sind die Treibhausgasemissionen, die bei der Gewinnung und Verarbeitung von Roh- und Baustoffen, beim Transport der Materialien zur Baustelle, beim Bau des Gebäudes selbst sowie beim Abriss desselben entstehen, inklusive der Entsorgung nach der Nutzung.

Um diese Emissionen zu reduzieren ist eine sorgfältige Planung der Baumaßnahme notwendig, was bei der Analyse des Bedarfs und der möglichst vielfältigen Nutzbarkeit der Gebäude beginnt.

Gebäude, die nur sehr kurz genutzt werden, sind a priori nicht nachhaltig.

Entsprechend müssen Grundrisse und Dimensionen der gebauten Fläche so dimensioniert werden, dass flexibel auf spätere Nutzungsänderungen reagiert werden kann.

Dann ist durch geeignete Auswahl der Materialien und der Tragwerkskonzepte der Materialeinsatz zu verringern und Materialien mit möglichst geringer Umweltwirkung zu wählen. Untergeschosse sind aufgrund der negativen Umweltwirkung von Beton zu minimieren. Es sollten Materialien genutzt werden, die wiederverwendet werden können, bzw. sollten idealerweise bereits recycelte Baustoffe zum Einsatz kommen. Auch bei der Konstruktion ist darauf zu achten, dass eine spätere Trennung und Wieder- oder Weiternutzung der Materialien möglich ist.

Im Bereich der passiven Maßnahmen ist die Gebäudehülle so zu optimieren, dass möglichst geringe Heiz- und Kühlbedarfe entstehen. Augenmerk soll bei der Planung auf das Verhältnis von Hüllfläche zu Volumen gerichtet werden, außerdem auf den Dämmstandard der Außenbauteile, auf einen geeigneter Fensterflächenanteil und auf hoch effiziente Verschattungsmaßnahmen. Dies alles dient dazu, den Energiebedarf für Beheizung und eventuell notwendige Gebäudekühlung gering zu halten.

Raumgrundrisse sowie Fassadengestaltung sollten so entwickelt werden, dass eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung möglich wird. Das spart nicht nur Strom für Kunstlicht und Ventilatoren der Lüftungsanlagen, sondern führt auch zu einer besseren Aufenthaltsqualität in den Räumen.

Als nächster Baustein soll die aktive Gebäudetechnik optimiert werden. Ein wichtiger Punkt hierbei ist die Auswahl der Raumkonditionierungskonzepte. Flächenheizungen und -kühlungen erlauben einen guten thermischen Komfort und als Niedertemperatur- Heizsystem bzw. Hochtemperatur-Kühlsystem eine sehr effiziente Wärme- und Kälteerzeugung. Notwendige Lüftungsanlagen können auf ein Minimum reduziert, die Luftmengen bedarfsgerecht gewählt werden. Wärme- und Feuchterückgewinnung sowie eine optimierte Auslegung von Ventilatoren, Schächten und Luftverteilung mit geringen Druckverlusten erlauben eine weitere Verringerung des Energiebedarfs.

Ein wichtiges Element zur Verringerung der CO2-Emissionen ist die Regelung der Gebäudetechnik. Raum- und zonenweise Regelung, Abschaltung von Systemen, die nicht gebraucht werden, luftqualitätsabhängige Frischluftraten verringern die Laufzeiten der Anlagen und sparen Energie.

Als letzte Möglichkeit zur Reduzierung von CO2-Emissionen sollte eine hoch effizientes Energieerzeugung mit Einbindung

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



Abb. 94 Untersuchungsmethodik zum klimagerechten Bauen

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

von Umweltenergien gewählt werden. Über Energiespeicherung, Nutzung von Abwärme von Produktionsprozessen und Gleichzeitigkeit von Wärme- und Kälteerzeugung kann die Energieerzeugung optimiert werden. Lokale Umweltenergien (z.B. aus Geothermie, Grundwasser) sollten in das Energienetz integriert werden. Stromerzeugung über Photovoltaik auf Dach- und geeigneten Fasadflächen ist obligatorisch.

Um die oben genannten Ansätze während der Planung in das Projekt einfließen zu lassen, werden entsprechende Fachplaner eingebunden.

5.4. Technische Infrastruktur und Rettungskonzepte

5.4.1. Vorbeugender Brandschutz

Für den Vorbeugenden Brandschutz in der Rahmenplanung sind im Wesentlichen Anforderungen des Abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

5.4.1.1. Löschwasserversorgung

Die endgültige Ausbildung der Löschwasserversorgung als Teil der technischen Infrastruktur wird zwar erst mit der Festsetzung der baulichen Nutzung / der städtebaulichen Satzungen bzw. dem Grad der baulichen Nutzung (Geschosse, GFZ, BMZ als Schlüssel den Versorger) bestimmt, kann aber für die beabsichtigte Struktur und Nutzung von Gate E schon in

der Rahmenplanung angesetzt werden.

In der Mindestausbildung sollten:

- 2 LW-Entnahmestellen im Radius von 75 m liegen – d.h. im ungünstigsten Fall ≤ 150 m entfernt.
- Die LW-Entnahmestellen sollten bei Produktions- / Lager / Büro + Laborbauten ≤ 2.500 m² Grundfläche einem Mindestbedarf von 96 m³ / h über 2 Stunden und bei Produktions- / Lagerbauten > 4.000 m² Grundfläche einen Mindestbedarf von 192 m³ / h über 2 Stunden sicherstellen.

Bei Einbeziehung einer Löschwasserversorgung über eine "offene" Rückhaltung (hier nur ergänzend möglich), sollte diese mit einer Löschwasserzisterne von mind. 100 m³ ergänzt werden.

5.4.1.2. Löschwasser-Rückhaltung

Eine Löschwasser-Rückhaltung ist frühzeitig dort zu berücksichtigen, wo die Möglichkeit der Lagerung und Verarbeitung von WGK-Stoffen (Wassergefährdungsklasse) über die Grenzwerte der LöRüRL (Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie) hinaus und ein Einbringen des kontaminierten LW (Löschwassers) in ein anliegendes Gewässer besteht, bevor wirksame Sperrmaßnahmen erfolgen können, z. B. durch den Einsatz einer Sprinkleranlage vor Eintreffen der Feuerwehr.

5.4.1.3. Flächen für die Feuerwehr

Grundsätzlich bestehen nach IndBauRL (Industriebaurichtlinie) Anforderungen an eine Umfahrung von baulichen Anlagen ≤ 5.000 m² Grundfläche. Davon kann jedoch dann abgewichen werden, wenn Struktur (z.B. Breite), brandschutztechnische wirksame Trennungen, Löscheinrichtungen, gesicherte Zugänge etc. wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten der Feuerwehr ermöglichen, ohne dass diese unmittelbar an die bauliche Anlage heranfahren muss.

Falls nicht durch die entsprechende Ausbildung von Verkehrs- und Stellflächen der Nutzungen gegeben, sind vor allem Wende- / Stell- und Passiermöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge zu berücksichtigen, ohne dass ein Zurücksetzen dieser über mehr als zwei Fahrzeuglängen erforderlich wird.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

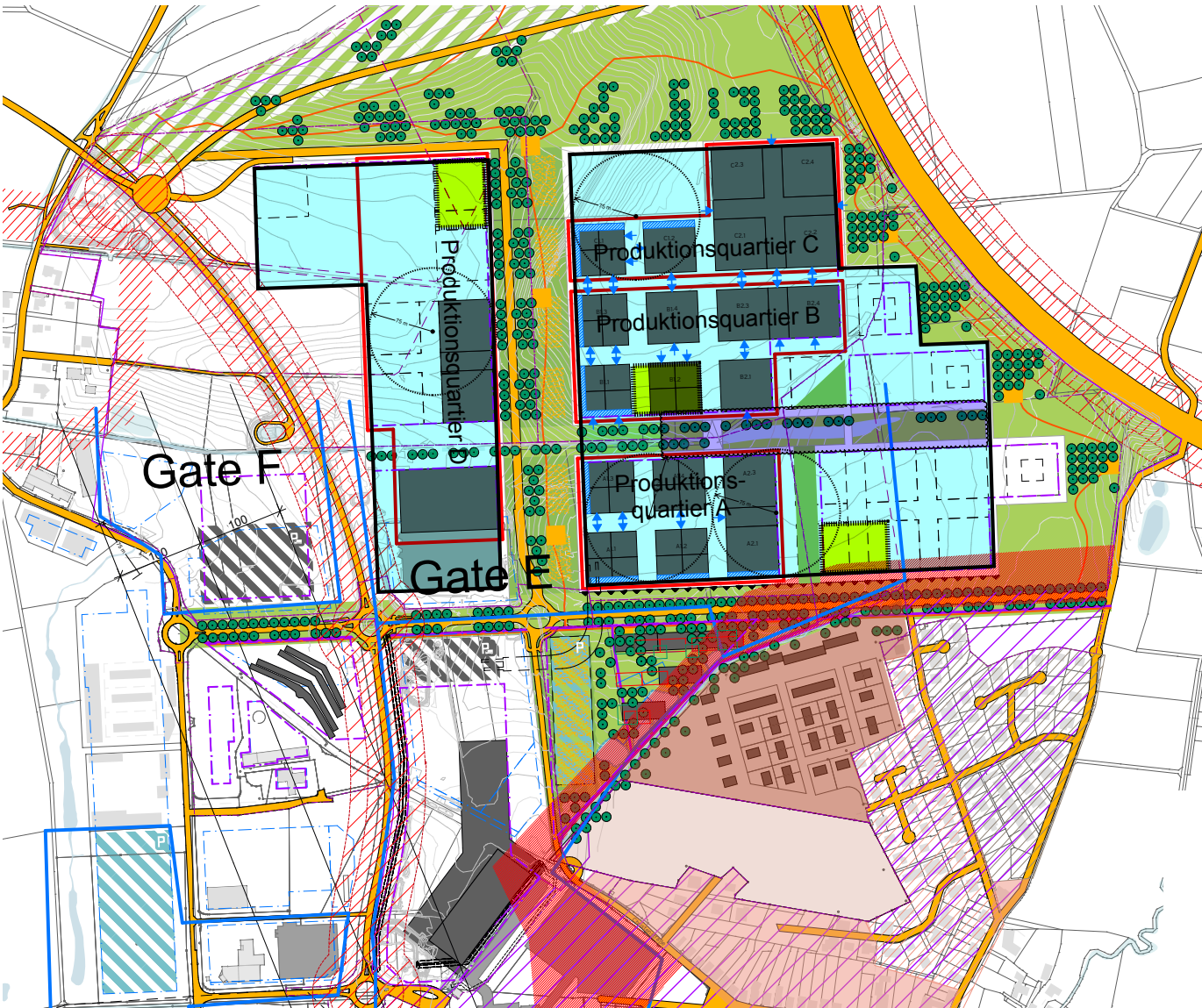


Abb. 95 Brandschutzkonzept



Rahmenansatz zum Vorbeugenden Brandschutz

Löschwasserversorgung

Mind. 2 Entnahmestellen im Radius von 75 m

Bedarf mind. 96 m³ / h (2h) bis 2.500 m² GF (5.1 IndBauRL)

Bedarf mind. 192 m³ / h (2h) > 4.000 m² GF (5.1 IndBauRL)

Löschwasser-Rückhaltung

Ggf. besondere Maßnahmen bei WGK-Stoffen in Gewässernähe erforderlich

Feuerwehruzufahrten / Stellflächen

5.000 m² GF Grenzgröße für erforderliche Umfahrung nach 5.2 IndBau

Ggf. abweichende Ausbildung

Mind. Flächenanforderungen nach Anlage 7.4/1 Bay.TB

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.5. Entwicklungsschritte zu einer formellen Planung

Die Rahmenplanung wird in Abstimmung zwischen KAESER und der Stadt Coburg als fort-schreibfähiges Konstrukt mit Anpassungen an wirtschaftliche und landesplanerische Entwick-lungen im Dialog eingesetzt. Die vorliegende Rahmenplanung gliedert sich in ein Folge von realisierbaren formellen Schrit-te - aus der Sicht des Jahres 2025 .

Bereits durch den bestehenden Bebauungsplan gesichert wird von der Stadt Coburg die Än-derung des Bebauungsplans 103 19 c I/2 zum GE 1a im Bereich des Hessenhofes so bearbeitet, dass ein Bauantrag im Jahr 2025 gestellt werden kann. Der Inhalt der Bebauungen wird als erste Versorgungseinrichtung der Bau der Lade-station für Elektrofahrzeug sein. Weiter sollen im Planbereich Gebäude für die soziokulturelle Nutzung und für Infrastruktur-massnahmen, teils durch Um-nutzung einer bestehenden Halle, entwickelt werden. So kann sich die Lage am Hessen-hof zu einem Treffpunkt unter-schiedlicher Ansprüche entwi-ckeln.

Im Geltungsbereich des glei-chen rechtskräftigen Bebau-ungsplans östlich der Staats-straße 2225 103 19 c I/2 wird ein Bebauungsplan GE 1b mit erweitertem Geltungsbereich formelles Baurecht schaffen. Hier soll das Logistikzentrum KAESER (DC) und ein in das Bild der Landschaftsaue am

Neuseser Grenzgraben gebet-tetes notwendiges Parkhaus für die Mitarbeitenden der neuen Gewerbeflächen der Umgebung errichtet werden.

Daran wird im Osten anschlie-ßend das Rahmenplankonzept formell weiterzuentwickeln sein, um ein Mischgebiet MI 2 festzulegen. Zwischen dem Wohngebiet in Bertelsdorf und dem künftigen Gewerbegebiet GE 1b werden die Vorausset-zungen für die planungsrechtlich erforderliche Zwischenzone sichergestellt.

Diese beiden Bebauungspläne werden zeitnah gemeinsam entwickelt, um die Abhängigkei-ten im Freiflächenbezug mitein-ander abzustimmen und doch die sehr unterschiedlichen An-forderungen der beiden städte-baulichen Nutzungen in zwei Verfahren getrennt zu bewerten.

Dazu müssen die Wegebezie-hungen entlang der Christen-straße, dem Ahornweg und der Bertelsdorfer Höhe (historischer Flurname) von Nord Bertelsdorf und zur Glender Straße neu geordnet werden.

Die Entwicklung des Regenwas-serhaushaltes und der Anfall von Wassermengen bei einem außergewöhnlichen Regener-geignis werden im südöstlichen Teil der Bebauungspläne neu angelegt.Mit der formellen Re-gulierung dieser südlich der künftigen „KAESER Allee“ ge-legenen Flächen werden die weiteren Planungen der KAE-SER Produktion auf der Nord-seite der neuen Erschließungs-achse der Allee formell im GE

3 und daran anschließend fest-geschrieben werden.

Die weitere Entwicklung der GE 4, 5 und 6 und anschließend die weiteren Optionen des MI 7 nördlich des reinen Wohnge-bietes und des GE 8 sind die Perspektive der weiteren Ent-wicklung im Bearbeitungsbereich des Rahmenplans.

Bei dieser prognostizierten Entwicklung werden strategisch die Einflussparameter der künf-tigen Neuordnung der Flächen abgewogen.

Der Rahmenplan soll in seinen dargestellten Entwick-lungsschritten so zukunftsorientiert wie möglich einzelne Elemente der erforderlichen Maßnahmen oder deren technisch erforder-lichen Bereitstellungen bereits jetzt in die Planungen integrie-ren. Als Grundlagen dafür wer-den die gutachtlichen Bewer-tungen in den Rahmenplankon-zepten der Fachdisziplinen er-arbeitet.

Geltungsbereiche:

- GE1a: Heiligengrundwiese Süd, Ladepark
- GE1b: Christenstraße, DC
- MI2: Im Kleinbach, Grüne Mitte
- GE3: Im Heiligengrund
- GE4: Heiligengrundwiese Nord
- GE5: Beuerfelder Höhe
- GE6: Bachwiese,
- MI7: Gehegäcker, Bertelsdorf Nord
- GE8: Am Heiligengrund

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

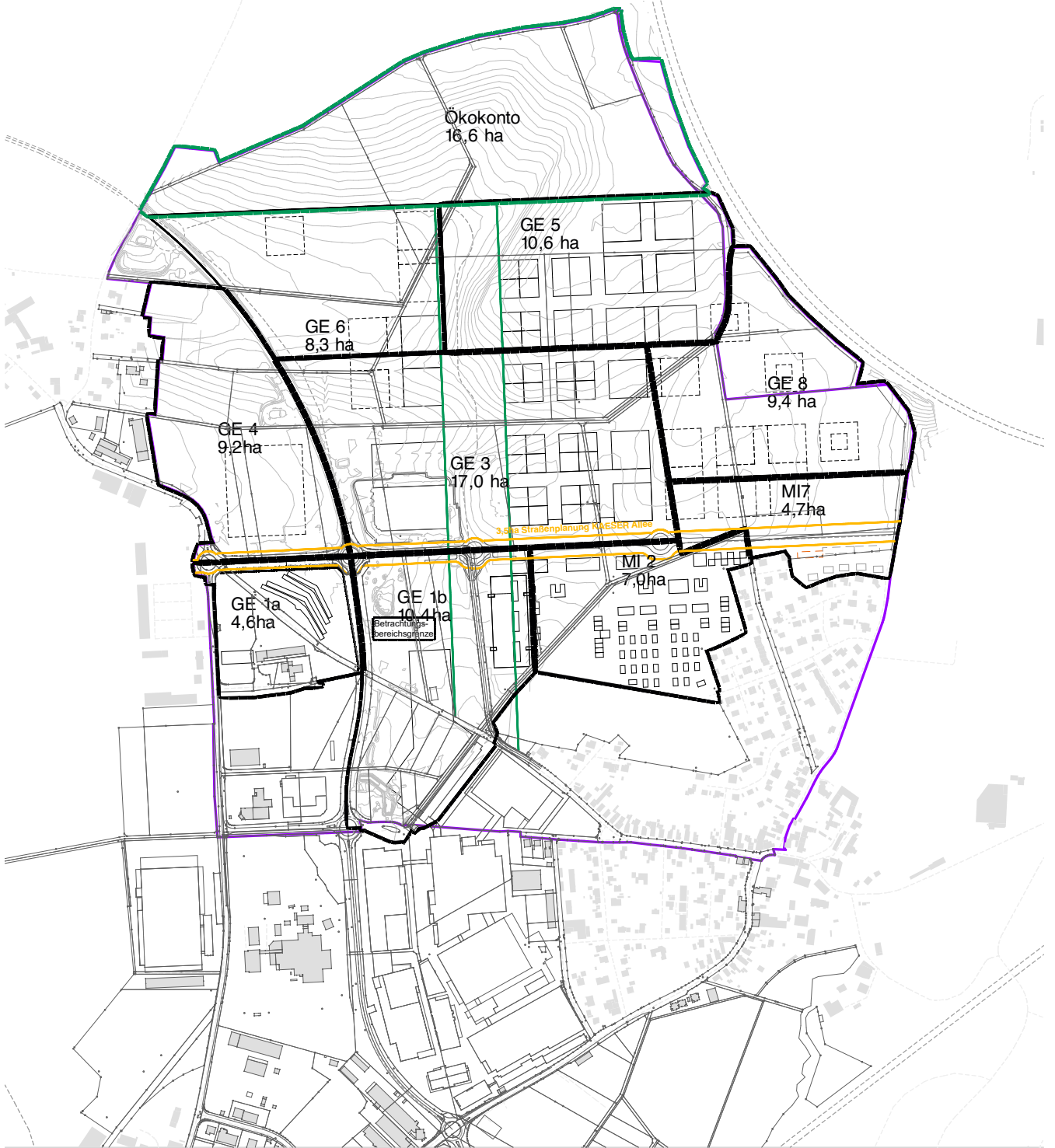


Abb. 96 Bebauungsplan Geltungsbereichsgrößen

- Geltungsbereiche
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.5.1. Historische Katastererfassung und Schutzbereiche

Ortsteile im Coburger Norden

Glend

Der bestehende Ort hat sich aus den wenigen Gebäuden und Einwohnern in wechselhafter Entwicklung 1868 der Nachbargemeinde Bertelsdorf angeschlossen.

Bertelsdorf

Aus einer Schenkung der Benediktinerabtei Saalfeld entwickelte sich ein Rittergut der "Ehrlicherische Hof" mit wenigen Gebäuden im Umfeld. Bertelsdorf lebte überwiegend von der Landwirtschaft. Am Anfang des 21. Jahrhundert lebte nur noch eine Familie von der Landwirtschaft.

Neuses bei Coburg

Neuses entwickelte sich als "ritterlicher Ansitz" aus einem Gut. Friedrich Rückert hielt sich ab 1848 als Eigentümer darin auf. Der Ort hatte zusammen mit Bertelsdorf eine Schule neben der Kirche im Ortskern. Die Entwicklung zeigte in Richtung Bertelsdorf im Osten entlang der heutigen Friedrich-Rückert-Straße. Die Bahnstrecke nach Rodach wurde 1934/35 gebaut. Daran wurde 1988 das Müllheizkraftwerk angeschlossen.

Neuses wurde bereits 1934 Ortsteil von Coburg

Im Rahmen der Eingemeindung 1977 werden die beiden Gemeindeteile Glend und Bertelsdorf mit den dazugehörigen 365 ha örtlichen landwirtschaftlichen Flächen Ortsteile der Stadt Coburg.

Zwischen den Gemeinden Glend und Bertelsdorf zeigt die historische Karte teils schmale Ackerbauflächen und Feuchtwiesen in einer modulierenden Landschaft mit Höhenunterschieden von 5 - 15 Metern. Die Feuchtwiesen liegen mit dem Ochsenwiesengraben und dem Heiligengrundgraben im Verlauf der heutigen begradigten Richtung der "Flurbereinigungsgeometrie". Die Feuchtwiesen sind als größere zusammenhängende Flächen im Osten von Glend dargestellt. Auch der Neuseser Grenzgraben ist in einer Feuchtwiesenumgebung mit kleinteiliger Flurstruktur im nördlichen Bereich als mäanderndes Gewässer ablesbar.

Nach der Planzeichnung wurden die teils sehr schmalen Flurstreifen von Hecken und Bäumen begleitet. Eine Ausrichtung der Flur an den Höhenentwicklungen ist nicht eindeutig erkennbar.

Als Ortsverbindungsweg führt die heutige "Christenstraße" diagonal über das heutige Rahmenplangelände von Bertelsdorf nach Glend. Am nördlichen Rand des Plangebietes führt eine weitere Ortsverbindung östlich von Glend nach Beuerfeld. Eine dritte Ortsverbindung

zweigt nordöstlich von Glend nach Unterlauter ab und folgt der "Glender Höhe". Dort sind auffallend kleinteilige Flurstücke mit dazwischenliegenden Feuchtwiesen- und Gehölzflächen eingetragen.

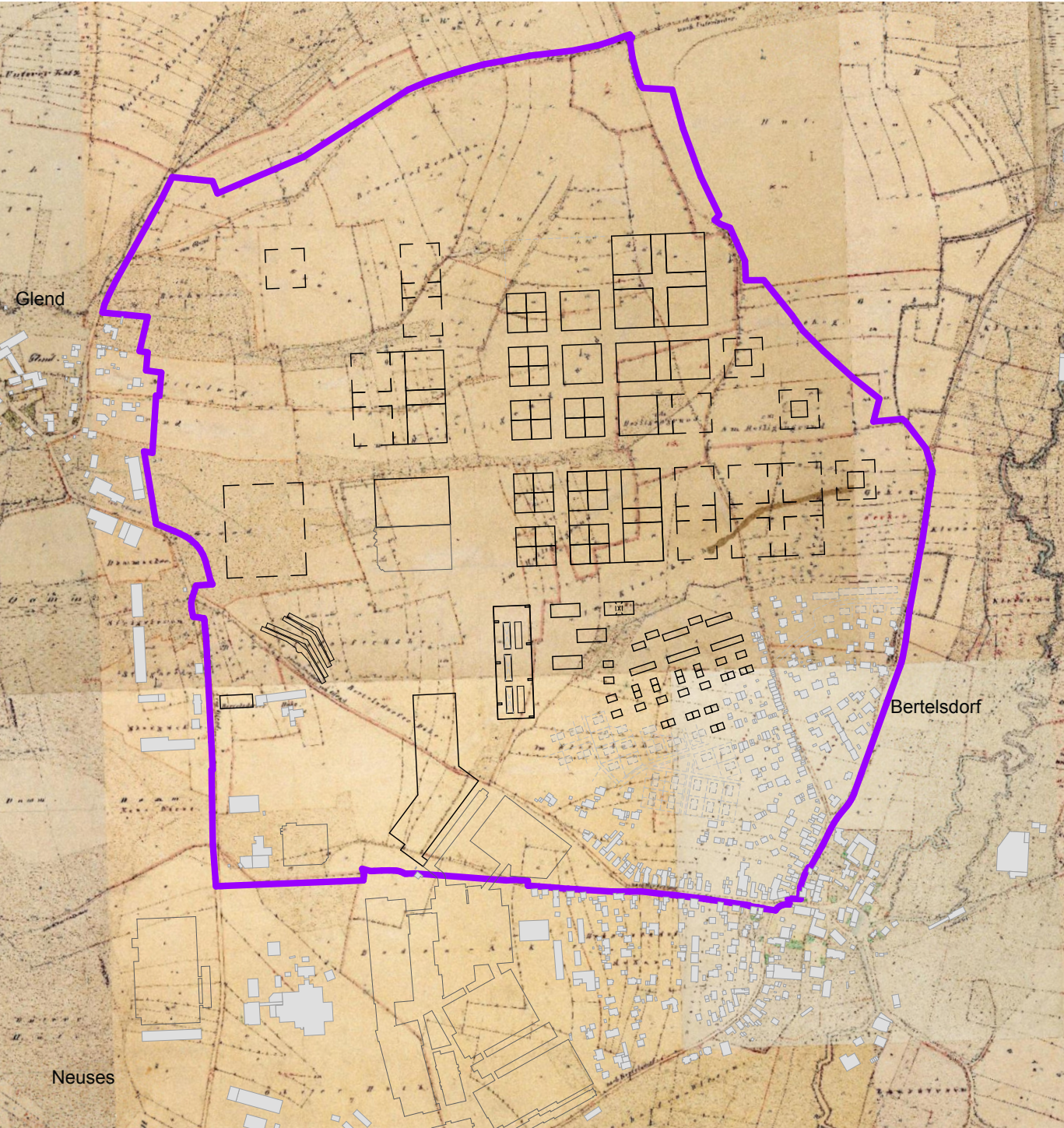
Durch die Flurentwicklung und die Urbanisierung wesentlicher Teile nördlich von Neuses und nördlich der Lauter hat sich die Stadtentwicklung Coburgs nach 1945 zur nördlichen Stadtgrenze klar abgezeichnet.

5.6. Integrierte Quartiere KAESER-Fabrik

Der integrierte Rahmenplan stellt alle Parameter der Planungsdisziplinen zusammen, die auf eine weitere formelle Betrachtung Einfluss haben werden. Diese Integrationen sind die Stärke dieses Planungsinstrumentes. Dadurch kann die Vernetzung der Einwirkungen frühzeitig diskutiert werden. Die Abwägungen mit den daraus abzuleitenden Wichtungen einzelner Fachaspekte werden im Zusammenhang erörtert.

Durch eine Fortschreibung des Rahmenplans kann hieraus eine dynamische und zeitnahe Anpassung an unterschiedliche Veränderungen abgeleitet werden.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



- Geltungsbereiche
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau
- Umgebungsgebäude

Abb. 97 Historische Karte

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.6.1. Städtebauliche Struktur

Die Entwicklung der Ortsteile Glend und Bertelsdorf hat sich seit der Jahrtausendwende signifikant verändert. Waren bis dahin noch dörfliche Strukturen lesbar, hat sich der Entwicklungsraum im Sinne der Regulierungen in Flächennutzungsplanung, Bebauungsplänen und den parallel dazu entwickelten Rahmenbedingungen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und dessen Fortschreibung konkretisiert.

Die städtebauliche Struktur wird konkret. Topografie, Flora, Fauna und der Komplex des Wassermanagements werden zu einem Funktionsrahmen zusammengetragen. Die Erschließung der neuen Gewerbestrukturen wird im Zusammenhang mit der südlich anschließenden bestehenden und zu entwickelnden Wohnbebauung untersucht. Die Lösungsansätze dieses Planungsschrittes werden durch die Beiträge im Rahmen der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung bewertet. Im anschließenden Entwurf wird eine tragfähige Konzeption zur weiteren Fortführung zusammengestellt.

5.6.1.1. Lage in der Stadt, Ort und Geltungsbereich

Die städtebauliche Neuordnung bezieht die Flächen verschiedener Ortsteile des Coburger Nordens ein, dabei werden zwischen bebauten Flächen der Orte primär landwirtschaftlich genutzte oder Brachflächen,

ehemalige Feuchtwiesen, Gräben und Bachläufe einbezogen.

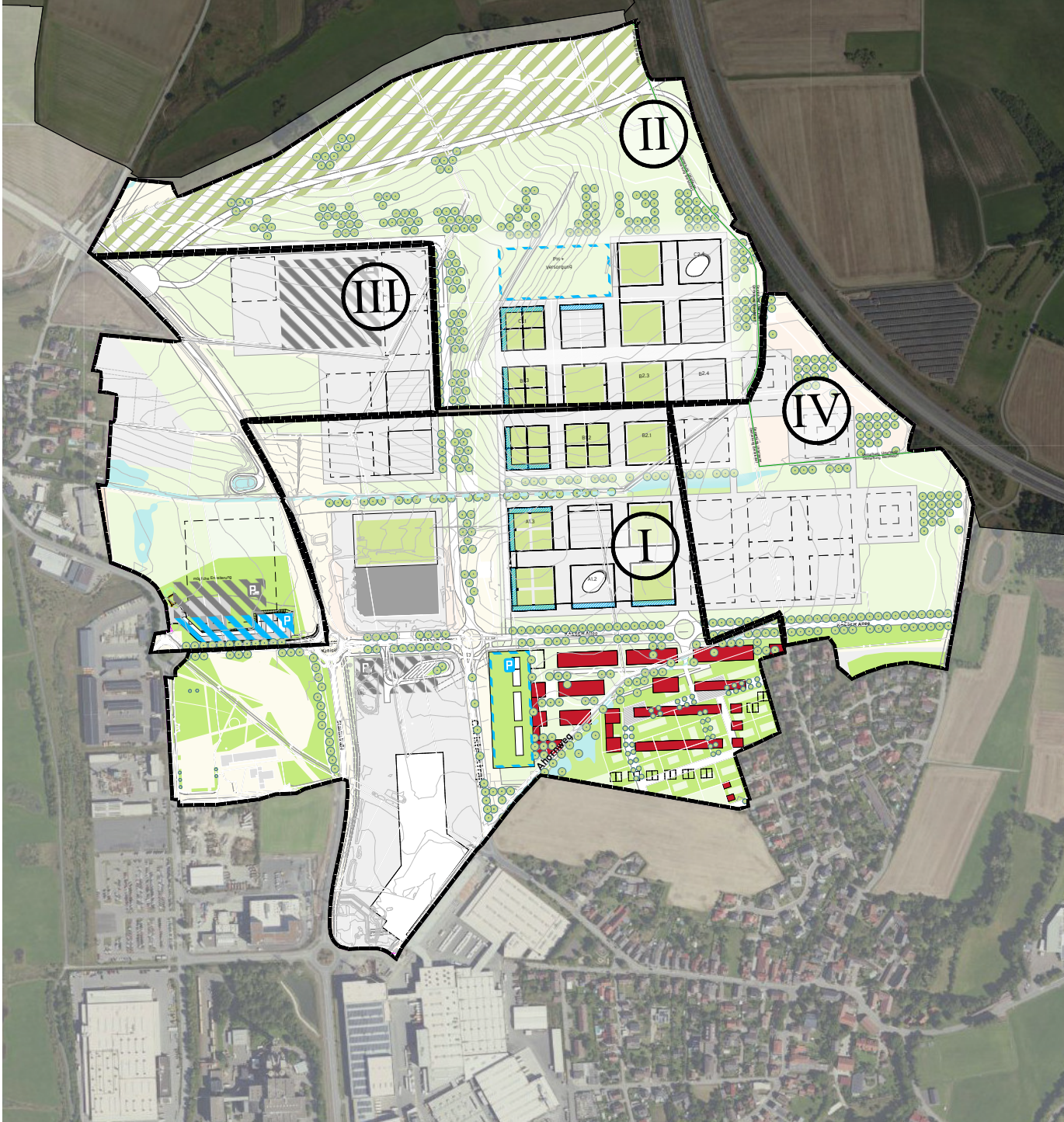
Die bebauten Flächen in Glend und Bertelsdorf werden arroniert im Sinne der Vorgaben des Flächennutzungsplans. Die dort ausgewiesenen und bereits errichteten Wohnbauflächen und die gemischten Flächen werden zu den gewerblichen Bereichen hin so verortet, dass die jeweiligen Schutzvorgaben sicher erreicht werden.

Mit der Planung zwischen Glend und Bertelsdorf wurde bereits auf der Grundlage verschiedener Bebauungspläne in den vergangenen Jahren begonnen. Durch die Erweiterung der bestehenden KAESER Flächen nach Norden steht jetzt die strukturelle Organisation der Flächen als zentrale Aufgabe der Rahmenplanung an.

Der "Berichtsbereich" des Rahmenplans soll ohne flurstückspräzise Aussage, die Entwicklung nach Norden darstellen. Der genaue "Geltungsbereich" wird anschließend in der formellen Planung als Abstimmungsgrundlage festgeschrieben.

Die Qualität der Neustrukturierung soll einem neuen Stadtteil Coburgs die Identifikation geben, um den Ort für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Firma KAESER zu einem Stück "Heimat" werden zu lassen.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Grünfläche | LKW Stellplatz |
| Lärmschutz | PKW Stellplatz |
| Radwege | Gemarkungsgrenze |
| Höhenlinie 1m | mgf. Geltungsbereich Bebauungsplan |
| Baum | Gewässer |
| Baugrenze nach BP | I-IV I - IV Erweiterungsabschnitte |
| Büro zur Abfangung des Geländes | |

Abb. 98 Erweiterungsreihenfolge

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.6.1.2. Örtliche Prägung

Der bestehende Ortsrand zur Landschaft ist offen und wird an der Nahtstelle zum neuen Gewerbequartier neu geordnet. Mit dem Angebot neuer Arbeitsplätze soll unternehmensnah eine Werkswohnung angeboten werden. Das Wohnen soll allen Anforderungen der Zukunft durch Versorgung, Erschließung und durch ein nahes Freizeit- und Erholungsangebot lebenswert gestaltet werden. Nachbarschaften finden einen Nachbarschaftsplatz im öffentlichen Raum. Auf dem Platz orientiert sich der Verkehr nach dem "Shared Space"-Prinzip (gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmenden im „deregulierten“ öffentlichen Raum) an den schwächsten Verkehrsteilnehmern, spielen den Kindern und Alten.

Im Fließbereich des Neuseser Grenzgrabens werden die Anforderungen an das Wassermanagement dazu genutzt, die begradigte Gewässerrinne zurück in ein mäandrierendes Bachbett mit Wasser- und Retentionsbecken zu führen. Eine intensive Begrünung mit Bäumen und Blühwiesen soll erster Erholungsraum unmittelbar am Ortsrand sein.

Das Bachufer soll gleichzeitig einzige Grenze zum nordseitig gelegenen Gewerbegebiet des Mischgebietes werden. Hier werden die Büro- und Verwaltungsbauten der KAESER Erweiterung als maßstababbildende Größe der Gewerbebauten entstehen. Offene luftige Erdgeschosszonen lassen die neue

Auenlandschaft unter den Baukörpern optisch durchfließen. Darüber erheben sich durch Glas und grüne Fassaden gegliederte Gebäude pavillonartig über den Ort.

In dem Verbindungsbereich von Wohnen und Arbeiten sollen mit Einrichtungen für Kindertagesstätten, der Gesundheitsvorsorge und Allwettertreffpunkten, Läden und Gastronomischen Einrichtungen, Angebote soziokultureller Prägung geschaffen werden.

Im Norden schließt sich auf der Höhe das Produktionsquartier von KAESER an. Um diese Fläche wird ein Ring aus Grünflächen zur Erholung, zum Freizeitgestalten, zum Spiel und für die Naturraumgestaltung geschaffen. Der Ring umschließt im Endausbau die Flächen entlang der Autobahn bis zum Modellflugplatz auf der Höhe und entwickelt sich dann zu den talseitigen Feuchtwiesen östlich von Glend und findet den Ringschluss mit der Westspange an der Ladestation am Hessenhof und der KAESER Allee an der "grünen Mitte" beim unteren Lauf des Neuseser Grenzgrabens.

Die jeweils nach Westen verlaufenden Achsen der KAESER Allee und des Heiligengrundgrabens werden mit unterschiedlichen Grünraumkonzepten den jeweiligen Funktionen als Bewegungs- und Erschließungsräume KAESER intern und extern eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen. Die Orientierung innerhalb des großen Gesamt-

areals wird durch die differenzierte grüne Ausprägung in Ost West Richtung unterstützt.

Von Nord nach Süden wird die Nord-Süd-Achse an dem Übergang von der hügeligen Landschaftsform zu den ebenen Feuchtwiesen interne Verbindungen und öffentliche Wegeverbindung mit einem bis zu 100 m breiten parkartigen Streifen so übernehmen, dass beiderseits unterschiedliche Gewerbebauten positioniert werden und trotzdem der klimaausgleichende kühlende Effekt an dieser Stelle optimiert werden kann.

Das Bild von „Die Fabrik im Grünen“ war bei der ersten Vorstellung des Masterplans schon thematisiert worden und soll bei der konkreter werden Fabrikerweiterung mit den Grünbezügen festgeschrieben werden.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

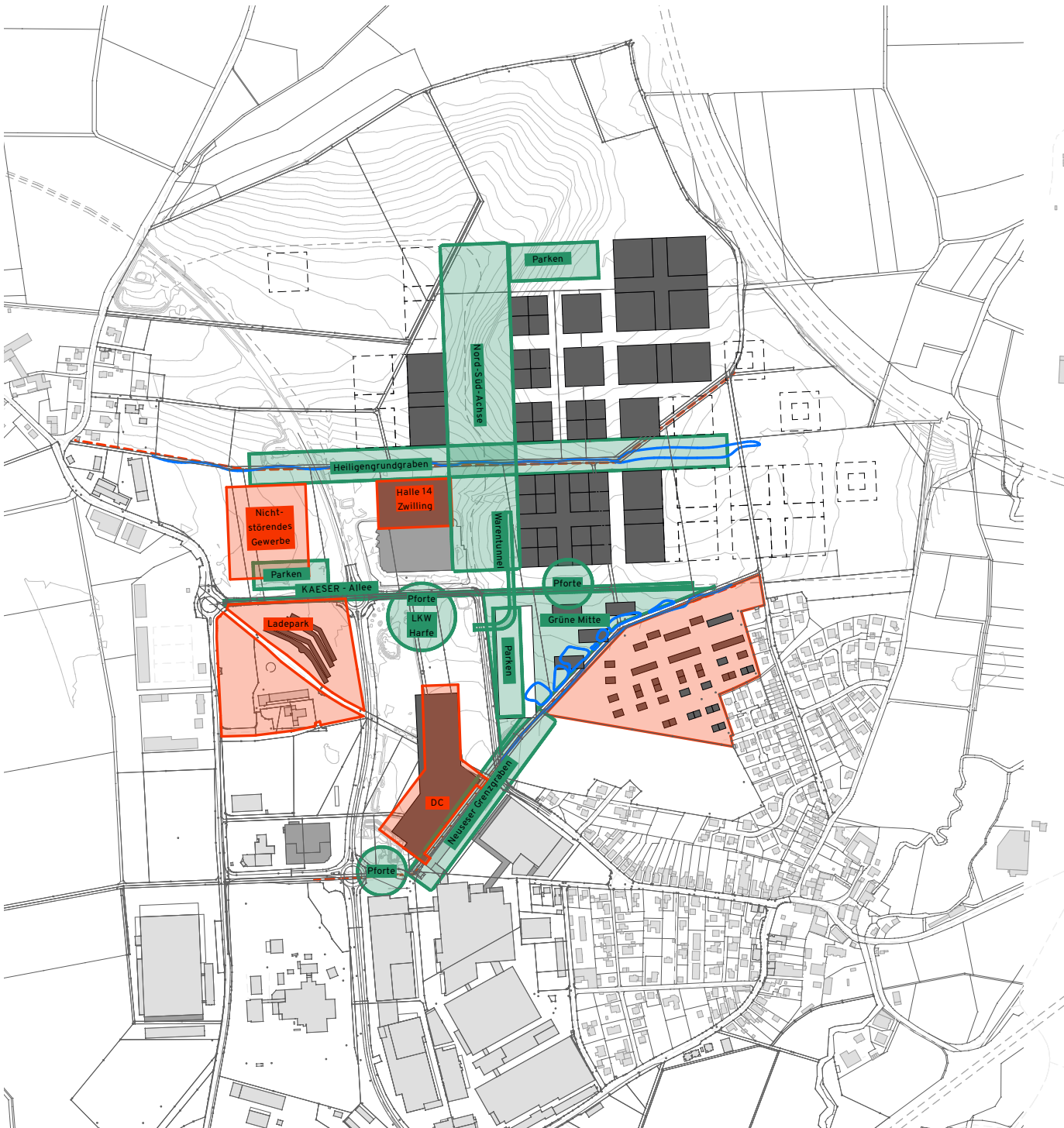


Abb. 99 Strukturelle Elemente

- Strukturelle Elemente
- Einzelmaßnahmen
- Betrachtungsbereich
- Höhenlinie 1m
- mögliche Bebauung
- KAESER Bestand
- KAESER Neubau

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.6.2. Funktionale Zusammenhänge

Nach der Überarbeitung der Zusammenhänge des Masterplans mit dem Schwerpunkt der funktionalen Abläufe im Betrieb werden die urbanistischen Zusammenhänge im Rahmenplan integriert.

Das neue Quartier wird in vier Entwicklungskluster geteilt. Entlang der Ost - West gerichteten KAESER Allee als Erschließungsachse ordnen sich Quartiersteile, die im Süden „dienende“ und verbindende Funktionen ordnen. An der Nord-Süd-Achse genannten grünen Trennungsachse liegen Produktion, Lager und Montage funktionen.

Das Entwicklungsquartier KAE-SER wird durch die Staatsstraße als externer Erschließungsstraße weiter gegliedert. Die Anschlussknoten der externen und internen Verkehrsaufkommen wird vom bereits bestehenden Glender Kreisels und einem möglichen zweiten Kreisverkehr im Norden übernommen.

Der externe Lieferverkehr wird in der Regel so geführt, dass die ankommenden Güter terminiert direkt zu ihrer Bestimmung gelangen können oder in einem Pufferparkareal auf die Zuweisung warten können. Dieser Parkplatz liegt im unmittelbaren Bereich des Glender Kreisels und wird von der KAESER Allee und der Neuseser Straße angefahren.

In der KAESER Allee wird eine Quelle von Verkehrsbehinderung

durch Linksabbieger mit einem weiteren Kreisverkehr an der Kreuzung von KAESER Allee und Nord-Süd-Achse vermieden.

Eine Verknüpfung der Anforderungen der Fabrik und der Öffentlichkeit kann im Südwestquadranten des Quartiers mit der Ladestation am Hessenhof als erstem Baustein genutzt werden. Die Ladestation wird für den MIV und den Schwerlastverkehr entwickelt. Hier sind Versorgungsmöglichkeiten zu finden. Eine Erholungsmöglichkeit im Grünen auf einer kleinen Anhöhe bei der Gastronomie des Hessenhofs wird für die Ladezeiten angeboten werden.

Der südlich vorhandene Gleisanschluss westlich der Glender Straße beim Heizwerk ist unter der aktuellen Verteilung der Warenströme für die Produktion nicht nutzbar. Eine optionale Nutzung wird sich langfristig logistisch ergeben können. Die Möglichkeit wird bei den Entwicklungsschritten des Werkes weiterhin geprüft werden.

Distribution Center DC

Östlich des Staatsstraßen Kreisverkehrs führt die KAESER Allee ostwärts zur Anfahrt des Distribution Centers (DC) auf der Südseite der Straße. Die einfahrenden Lastzüge werden in einer außerhalb des geschlossenen Werksgeländes liegende Parkharfe vorbereitet für die terminierte und gezielte Anfahrtstrecke auf dem gesicherten Werksgelände am DC.

Das DC übernimmt die Annahme und Auslieferung der Güter und Produkte und verteilt die Waren für die Fabrik wie auch den Versand zu den Kunden.

Der interne Warenverkehr wird an diesem Drehkreuz zu den Standorten mit werkseigenen Lastenfahrzeugen abgewickelt. Dabei wird die Verbindung des Stammwerkes mit den Neustandorten im Norden der KAESER Allee kreuzungsfrei mit einer Unterführung von Christenstraße und KAESER Allee erreicht.

Der Betrieb des DC erfordert eine genaue Planung der Emissionsorte zu den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten. Auf der Ostseite der neuen Trassierung der Christenstraße wird ein Parkhausneubau erreicht. Die Zufahrt liegt auf der NN Höhe der mittleren Nord-Süd verlaufenden Christenstraße nach Süden, im Bereich der Nord-Süd-Achse in den Obergeschoss. Zum Mischgebiet hin wird der Rücken des Parkhauses in die Modulation der Landschaft integriert, mit Bausteinen des Wohnens bebaut und bildet so als teils künstlicher Hügel mit Erholungsflächen eine in die Topografie eingebettet Schallschutzmaßnahme.

In dem natürlich im Westen belüfteten Parkhaus sollen die durch den Schichtbetrieb bedingten vielfältigen Wechsel zur beschallten Seite absorbieren. Das Gebäude wird mit seinen internen Rampen so organisiert, dass neben der Abstellfunktion die angenehme, schnelle und bequeme Erreich-

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



Abb. 100 Städtebauliche Struktur des Rahmenplans

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

barkeit für die Mitarbeitenden von KAESER sichergestellt werden kann.

Die Zuordnung der Ein- und Ausfahrten stellt den reibungslosen Wechsel durch deren getrennte Lagen sicher. Um Schleichverkehre in die Wohnbebauung gering zu halten, wird das Straßenprofil für einen klare Zufahrt von Norden dimensioniert.

5.6.2.1. Produktion und Montage

Nördlich der KAESER Allee werden innerhalb des Planungsrasters Erschließungsflächen für Produktionshallen mit großem Flächenanspruch möglich sein. Daneben liegen die Montagebereiche, Lagerzonen und die Versorgungsbauwerke für technische Infrastruktur. Die bewegte Topografie wird durch einen ausgesuchte Anordnung der Bausteine so genutzt, dass mehrgeschossige Bauten mit großen Hallen so angelegt werden, dass es klein strukturierte talseitig sich öffnende Büro-, Sozialraum und Werkstattnutzungen geben wird und darüber liegende ebene Montageflächen. Die Produktionsflächen liegen so in die Topografie eingebettet, dass eine schwingungsfreie Gründung auf gewachsenem Baugrund sichergestellt ist.

Die Erschließungs- und Freiflächen dienen der Funktionalität der Abläufe und schaffen grüne Inseln für die Erholung der Mitarbeitenden und die klimatischen Ausgleiche von bebauten und freien Flächen.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.6.2.2. Verwaltung, Aus- und Fortbildung

Südlich der Produktions- und Montagebereiche liegen als Schallschutzzone die zellulären Strukturen der Verwaltung, die Lehr- und Lernwerkstätten und Bereiche der Aus- und Fortbildung.

Südlich davon wiederum, entlang der KAESER Allee zum Ahornweg ausgerichtet entstehen Angebote für die Versorgung, die Verwaltung und Kommunikation und die Gesundheitsversorgung im Betrieb. Die Erholungs- und Sportangebote sollen in dieser „grünen Mitte“ die große nördlich gelegene Fabrikanlage mit der Wohnbebauung von Bertelsdorf mit offenen Strukturen schallschützend zu einem neuen Stadtteil mit viel Grün- und Wasserflächen verweben .

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.6.3. Wohnen und soziale Infrastruktur - Lage im bestehenden Nutzungegefüge

Zur Werkserweiterung werden viele neue Familien erwartet. Mit südorientierten Geschosswohnungen und verdichteten Einfamilienhäusern soll ein Angebot für Mitarbeitende und Bertelsdorfer geschaffen werden.

Durch die Gliederung der Baukörper werden Nachbarschaftsplätze geschaffen, auf denen Kinderspiel, abendlicher Treff sowie Familien- und Afterwork Events möglich sind und die identitätsstiftend wirken können.

5.6.3.1. Betriebseinrichtungen KITA, Gesundheitshub, Sport- und Freizeitflächen

In den Vorgutachten ISEK und der FNP Fortschreibung werden die neuen intensiv genutzten Gewerbeflächen und die Wohnumgebung kurz beschrieben.

Eine Integration von Gewerbe und urbanen Anforderungen aus Wohnen und Arbeiten muss durch eine gezielte Ausbildung von Stadtbausteinen um das Werk als integraler Teil der Rahmenplanung entwickelt werden.

Die Anforderungen durch die Ausweisung von unterschiedlichen Wohnbauflächen in verdichteten Einfamilienhäusern, Stadthäusern und Mehrfamilienwohnbauten wird in das feinkörnige Strukturgewebe der

Bertelsdorfer Siedlung einzuarbeiten sein. Dabei muss an geeigneten Punkten an die soziale Infrastruktur gedacht werden. Gesundheitsangebote und Kindertagesstätten sollen in dem Bereich „Grüne Mitte“ integrale Bausteine werden.

Die Einrichtung von Treffs und Hofläden ist als Angebot denkbar.

5.6.3.2. Grüne Mitte - Wohnen

Mit schallschützenden Wohnungsgrundrissen stehen entlang des alten Ahornwegs Geschosswohnungsbauten, die die „schutzbedürftigen Räume“ nach Süden orientieren. Grüne Fassaden und nutzbare Freiflächen liegen mit Angeboten im Sinne des „urban gardening“ wohnraumnah. In der „Grünen Mitte“ werden punktuell weitere Freizeitangebote für alle Altersstufen geplant.

Die Wohnbauten selbst sollten eine soziale und gute Altersmischung anbieten, um eine dauerhafte Nachbarschaft zu ermöglichen. Dadurch könnte eine Inklusion aller Bevölkerungsteile in dem neuen Stadtteil soziologisch Impulse setzen.

Die Anlage der Wohnbauten als Einfamilienhäuser sollte dem Wunsch nach dem Eigenheim und dem gleichzeitigen sparsamen Umgang mit Grund und Boden folgen. Neue Wohntypologien könnten im Rahmen einer „Werkssiedlung“ für neue Mitarbeiterfamilien entstehen.

5.6.3.3. Ladepark

Die Umsetzung der Idee des ersten Preises des Wettbewerbs als Teil der Rahmenplanung wird erster Baustein der individuellen Entwicklung des Stadtteils Bertelsdorf-Glend werden. Durch die dringend benötigten Ladestationen mit einem kleinen Freizeit- und Erholungsangebot wird richtungsweisend zuerst Infrastruktur geschaffen und dann die neue Arbeits- und Wohnwelt ergänzend gebaut.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

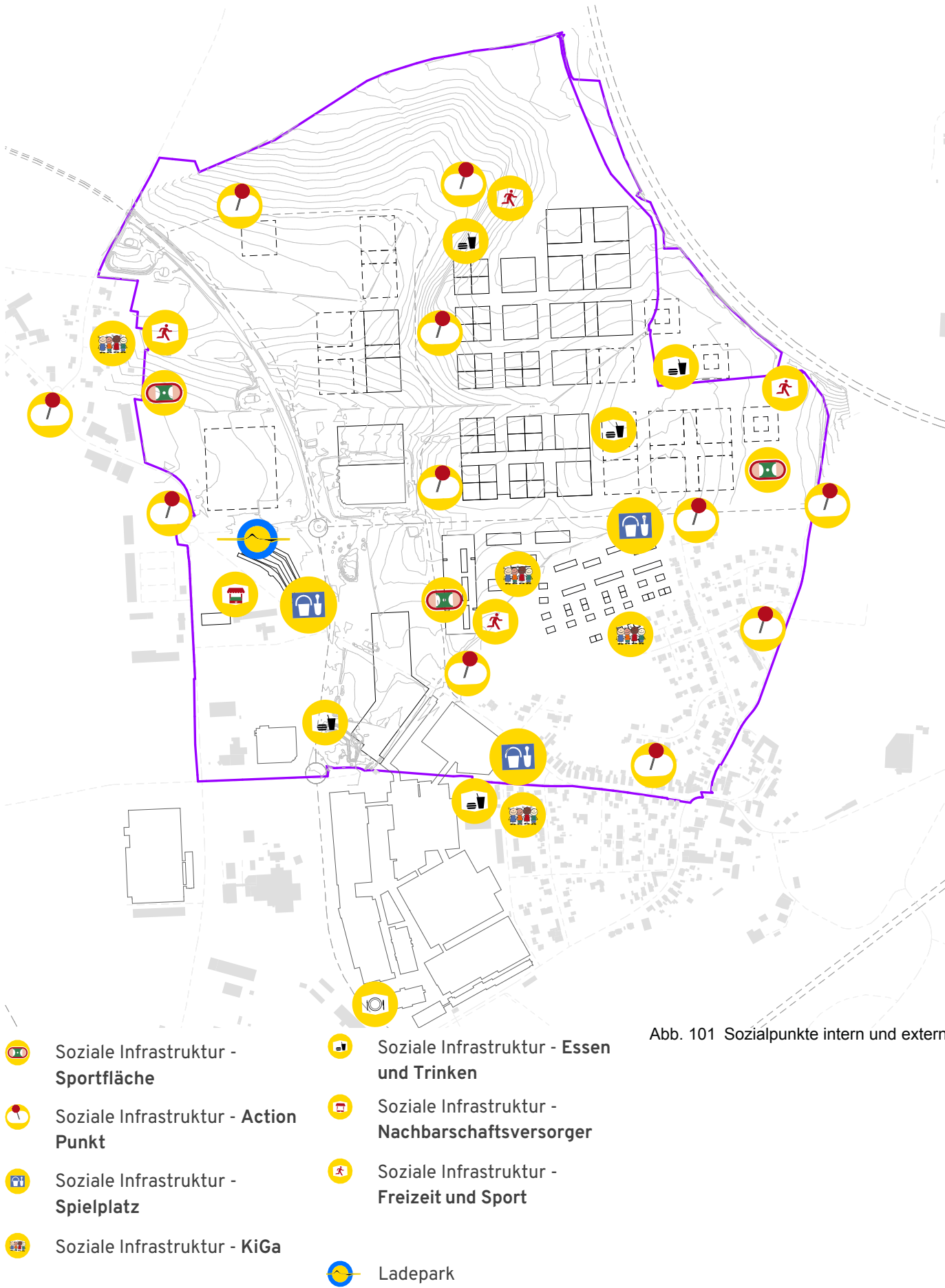


Abb. 101 Sozialpunkte intern und extern



Abb. 103 Perspektivische Darstellung von der Christenstraße nach Südosten entlang der KAESER-Allee mit Parkhaus

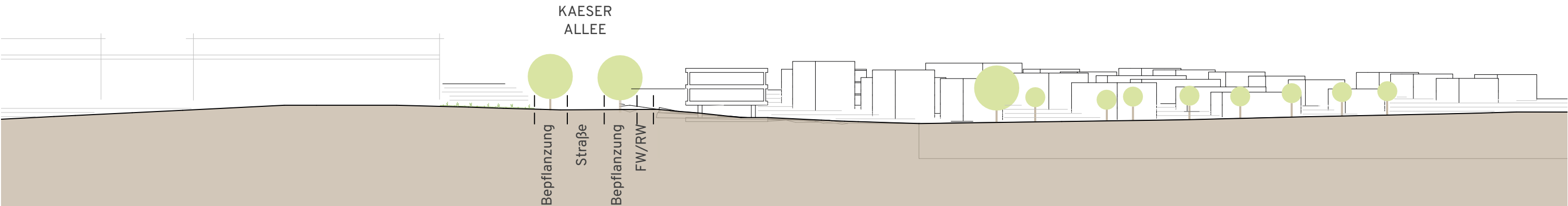


Abb. 102 Schnitt Nord-Süd neues KAESER Werk - Grüne Mitte

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.7. Landschaftsstruktur und Freiräume - Lage in der Umwelt

Aus der Landschaft und deren Funktionen heraus ergeben sich Anforderungen an die zukünftige Gestaltung der Freiräume. In der Rahmenplanung sind bezüglich der herrschenden Rahmenbedingungen für konkret sich abzeichnende Aufgaben bzw. Herausforderungen Lösungen anzubieten und damit die Konkretisierung der formulierten Zielstellungen des Leitbildes durchzuführen.

Der Rahmenplan greift auf das im freiräumlichen Leitbild definierte Freiraumnetz und auf die dort zur Anwendung kommenden Freiraummodule zurück und differenziert diese, unter Berücksichtigung der wesentlichen Rahmenbedingungen und Herausforderungen zu den Schutzgütern, weiter aus.

5.7.1. **Die Freiraum-Kompositionen**

Die im Leitbild dargelegten Module lassen sich beliebig kombinieren und damit auf die spezifische Situation der jeweiligen Grünräume anpassen und gewünschte bzw. geforderte Wirkungen erzeugen.

Begleitete Wege

Zur Beförderung des Landschaftsbildes, der Biodiversität und der Attraktivität sollten Wege immer gesäumt bzw. mit Bäumen bestanden sein.

Klimaoasen

Durch gut gestaltete Klimabau- steine können sowohl den Be- wohnerinnen und Bewohnern von Neuses, Bertelsdorf und Glend, als auch der Belegschaft Räume angeboten werden, die auch an heißen Tagen zur Hit- zeminderung beitragen und eine hohe Aufenthaltsqualität haben. Z. B. können durch schatten- spendende Elemente wie Pa- villons, Pergolen oder Gehölze Plätze an heißen Tagen zu Klimaoasen werden. Solche Plätze in der freien Landschaft müssen auch gut erreichbar sein und sind daher immer mit einem Wegemodul zu kombi- nieren. Damit die Plätze für die Belegschaft kurzwegig erreich- bar sind, ist die Lage mit der Betriebsplanung abzustimmen.

Anwendung: Auf den Plätze der Grünen Mitte, Nord-Süd-Achse, Grüner Rand, Raum für Natur

Sozialer Treffpunkt Spielplatz

Kinderspielplätze im Nahbereich von Wohngebieten der Grünen Mitte sind nicht nur für Kinder wichtig, sondern auch sozialer Treffpunkt und Begegnungsort für unterschiedliche Generatio- nen und Kulturen. In Bezug auf die Klimaanpassung ist es be- sondern wichtig, Sonnen- und Hitzeschutz durch natürliche und / oder künstliche Beschat- tung vorzusehen. Durch Was- ser kann eine zusätzliche At- traktivität geschaffen und gleichzeitig Kühlung durch Ver- dunstung erzielt werden.

Gewässerentwicklung und Regenwasserrückhaltung

Die beiden Gewässer Heiligen- grundgraben und Neuseser Grenzgraben mit Umfeld sind in der Planung von Bebauung freigehalten und Teil wichtiger Grünräume. Aufgrund ihrer Funktion für das Regenwasser- management des gesamten Gebietes sind Umgestaltungs- maßnahmen zwingend. Durch die Einbindung in ein Regen- wasserrückhaltekonzept soll ihr Zustand jedoch gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden. Der Heiligengrundgra- ben wird zukünftig aufgrund seiner Aufgabe als bedeutends- ter Retentionsraum für das ge- samte Quartier nicht mehr öf- fentlich zugänglich sein, son- dern in Verbindung mit der Regenrückhaltefunktion mit seinem Umfeld naturnah entwi- ckelt werden.

Der Neuseser Grenzgraben hingegen wird durch Renaturie- rung einen gegenüber der heu- tigen Situation verlängerten Lauf erhalten und mit seiner Funktion als Retentionsraum in die Freiraumgestaltung der Grü- nen Mitte einbezogen. Er wird damit Teil eines öffentlich zu- gänglichen Freiraums.

Aktivität in der Landschaft

Bewegung in der Natur kombi- niert körperliche Fitness, men- tale Erholung und soziale Inter- aktion. Vor allem der Grüne Rand entlang der Autobahn, die Nord-Süd-Achse aber auch der westliche Abschnitt der KAESER- Allee, die keine Erschließungs- funktion für das Gewerbegebiet hat, eignen sich für entspre- chende Aktivitäten in der freien Landschaft.

Alle Räume sind öffentlich zu- gänglich und sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner von Bertelsdorf, Glend und Neu- ses als auch für die Belegschaft kurzwegig erreichbar. Ein durch- gängiger Rundweg wird in sei- ner Führung an der Topographie orientiert und in Verlauf und Funktion abwechslungsreich gestaltet. Er ist breit genug für z. B. Jogger, Walker und Fuß- gänger und an geeigneten Stel- len mit Stationen ausgestattet, an denen ergänzend zum Spa- zierweg oder der Jogging- bzw. Walkingrunde Aktivitäten durch- geführt werden können. Hierzu können z.B. Kraftstationen, Sprung- und Balanceparcours, Kletterelemente aber auch Achtsamkeitsstationen zählen.

Für die Aktivität in der Land- schaft und damit für die Statio- nen ist es sinnvoll, ein zielgrup- penorientiertes Konzept zu ent- wickeln, das sich für unterschied- liche Nutzergruppen offen zeigt und sowohl auf die Bedürfnisse der Belegschaft als auch auf die der Bevölkerung abstellt.

Ein Ausgleich für die Natur

Die Gesamtentwicklung des geplanten Quartiers bedeutet einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser ist nach Naturschutzrecht aus- zugleichen. Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sollen im Umfeld des Eingriffs entste- hen und damit dem geplanten Quartiers zugutekommen. Die Räume für Natur, in dem die Ausgleichsflächen zu liegen kommen, sind im Norden des Plangebietes (14,6 ha) und im Westen entlang der Staatsstraße bei Glend (2,6 ha) vorgesehen.

Dem Ausgleichskonzept liegt zugrunde, dass naturschutz- fachlich geringwertige Flächen wie intensiv landwirtschaftlich genutzte Äcker und Grünland durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. Für die Ausgleichsflächen im Plangebiet gilt ein multifunktionaler Ansatz. Vorgesehen ist eine naturschutz- fachliche Aufwertung in Verbin- dung mit Maßnahmen zum Ar- tenschutz und Integration von Elementen der Erholungsnut- zung (Spazierwege, Aufenthalts- möglichkeiten) für die Beschäf- tigten und die Anwohnerinnen und Anwohner.

Hiermit soll neben der Förderung der Biodiversität auch dem Men- schen und seinem Bedürfnis nach Erholung Platz eingeräumt werden. Der westliche Teilbe- reich bei Glend soll zur Struk- turanreicherung der Landschaft und zur Einbindung der Gewer- bebauten in die Landschaft vorwiegend mit Hecken und Bäumen bepflanzt werden.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.7.2. **Freiraumkonzepte**

Die Freiraumkompositionen geben eine Programmatik vor, die in nachfolgenden konkreten freiräumlichen Entwürfen ge- stalterisch und funktional um- gesetzt werden.

Der Raum für Natur

Der Bereich im nördlichen An- schluss an das Produktions- quartier dient ausschließlich der landschaftlichen Entwicklung und der gesetzlichen Anforde- rung, Eingriffe in die Landschaft auszugleichen. Der nördliche Teil davon soll ggf. im inhaltli- chen Zusammenhang mit dem angrenzenden FFH-Gebiet naturschutzfachlich entwickelt werden. Der südliche Teil davon soll auch in Teilen der Erho- lungsnutzung zur Verfügung stehen.

Auf Ebene der Rahmenplanung wurde das Aufwertungspotenzial überschlägig ermittelt. Die Be- rechnung erfolgt mittels eines angenommenen durchschnittli- chen Aufwertungspotenzials von 5 Wertpunkten je m². Dies entspricht der Entwicklung einer intensiv genutzten landwirt- schaftlichen Nutzfläche zu einer extensiv genutzten Grünland- fläche mit Hecken und Säu- men. Hiernach ergibt sich, dass mit den potenziell geeigneten Flächen im Norden und östlich von Glend, sowie mit zwei wei- teren externen Ausgleichsflä- chen bei Beuerfeld und Wiesen- feld der prognostizierte Aus- gleichsbedarf gedeckt werden kann. Der Nachweis des kon- kreten Ausgleichserfordernis

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

erfolgt auf Ebene der Bebauungspläne.

Aufgaben der naturschutzfachlichen / freiräumlichen Entwicklung

Für die großen Teilflächen Nord und Glend Ost ist im Weiteren ein zusammenhängendes Ausgleichskonzept zu entwickeln, das zwei unterschiedliche Bausteine umfasst.

Bausteine Ausgleichsfläche Nord:

- Schaffung naturschutzfachlich möglichst hochwertiger Biotoptypen,
- Erhöhung des Strukturreichtums und Aufnahme von in der Umgebung vorkommender Biotoptypen,
- Berücksichtigung der Belange der Klimaanpassung, der menschlichen Erholung und des Landschaftsbildes,
- Anlage von großflächigem Grünland im Norden, Entwicklung von artenreichen Extensivwiesen gem. den herrschenden Bodenverhältnissen, Nährstoffbedingungen,
- Vermehrte Anlage von Gehölzpflanzungen (Hecken, Baumhecken, Feldgehölze) im Anschluss an das geplante Quartier im Süden. Berücksichtigung der erforderlichen Zuführung von Kaltluft in das Quartier,
- Berücksichtigung von Wegen und Aufenthaltsstationen (Corporate Design) für Erholungssuchende,

porate Design) für Erholungssuchende,

- Schaffung eines Aussichtspunktes (Corporate Design) am topographischen Hochpunkt (Blick über das Quartier bis zur Veste).

Bausteine Ausgleichsfläche Glend Ost:

- Erhöhung des Strukturreichtums und damit Erhöhung der Artenvielfalt bei Tieren,
- Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen, Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte im Bereich der Gräben bei geeigneten Standortverhältnissen (historische Nasswiesen),
- Entwicklung von Biotoptypen wie (mäßig) artenreiches Grünland in Bereichen mit nährstoffärmeren Böden,
- Ergänzende Baum- oder Gebüschpflanzungen,
- Erholungsraum für die Glender Bevölkerung,
- Durch die Erhöhung des Strukturreichtums innerhalb der Fläche wird diese zudem attraktiver für verschiedene Tierarten.

In die Entwicklung der Ausgleichsflächen sind, sofern dies die Standortbedingungen ermöglichen und faunistische Untersuchungen in nachgelagerten Bauleitplanverfahren Betroffenheiten nachweisen, auch die artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

Die Nord-Süd-Achse

Von Norden des Plangebiets soll die Nord-Süd-Achse als durchgängiger Grünzug wahrgenommen werden können. Dabei weist die Nord-Süd-Achse in ihrem Verlauf von Nord nach Süd eine Gradienten in der Nutzungsintensität auf. Die Nord-Süd-Achse soll vor allem der Erholungsnutzung und der landschaftlichen Entwicklung dienen. Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange sind nachrangig.

Aus dem Raum für Natur kommend spannt sich zwischen dem nördlichen Quartiersende auf Höhe des nördlichen Parkhauses bis zum Heiligengrundgraben zwischen dem östlichen und westlichen Quartier ein ausschließlich landschaftlich geprägter Freiraum auf, der insbesondere der Erholung und der Förderung der Biodiversität dient.

Der Abschnitt bis zur südlich querenden KAESER-Allee ist topographisch stark bewegt und weist im ursprünglichen Gelände nördlich und südlich des Heiligengrundgrabens Geländevorsprünge mit bis zu 10 m bzw. 6 m Höhenunterschied zum Heiligengrundgraben auf. Diese herausragenden topographischen Merkmale sollen als Charakteristikum der Nord-Süd-Achse weitgehend erhalten und in das gestalterische Konzept einbezogen werden. Zwischen dem Heiligengrundgraben und der KAESER-Allee übernimmt die Nord-Süd-Achse auch ergänzend Erschließungsfunktionen für die

Halle 14 und deren Zwilling auf der Westseite, sowie die Führung des Warentunnels entlang der Ostseite des Produktionsquartiers A.

Südlich der KAESER-Allee werden die baulichen Nutzungsanforderungen bestimmend für die Nord-Süd-Achse. Die Christenstraße und eine Nord-Süd-gerichtete Parkhaus mit begrüntem Dach bestimmen bis zum Endpunkt am Ahornweg deren Charakter. Damit die Nord-Süd-Achse in ihrer gesamten Ausdehnung von Nord nach Süd als Grünzug wahrgenommen werden kann, wird Gestalt und Lage des Parkhauses als dritte topographische Erhebung interpretiert und als künstlicher und begrünte Erhebung gestaltet.

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung

- Entwicklung eines Konzeptes zum Umgang mit der topographischen Abfolge Nord-Süd unter Anschluss an die Produktionsquartiere Ost und West (Geländegestalt, Mauern, Böschungen, etc.),
- Landschaftliche Einbettung des Erlebnisweges,
- Definition der landschaftlichen Rahmenbedingungen für die Einbindung der Erschließungen Halle 14 mit Zwilling und Warentunnel,
- Definition der landschaftlichen Anforderungen an die Querung Heiligengrundgraben und gestalterische Vorgaben zur Querung der Talmulde für

Rad-/ Fußwege und Warentunnel,

- Funktionale und gestalterische Einbindung des Regenwasserkonzepts Heiligengrundgraben,
- Definition von quartierbezogenen Anforderungen an die Freiraumnutzung unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit aus den Produktionsquartieren heraus,
- Aussagen zur Bepflanzung und naturräumlichen Ausstattung unter dem Aspekt der Verbesserung der Biodiversität und der Klimafolgenanpassung ,
- Einbindung in den übergeordneten Elementekatalog.

Der Grüne Rand

Der breite grüne Rand entlang der Autobahn bindet das Quartier auf der Ostseite in die Landschaft ein. Er schafft neben der Nord-Süd-Achse eine zweite landschaftlich geprägte Nord-Süd-Verbindung zwischen dem naturschutzfachlich hochwertigen Raum für Natur und der dominierenden Ost-West-Achse der KAESER-Allee.

Ähnlich wie Teile der Nord-Süd-Achse soll auch dieser der Erholung und der Förderung der Biodiversität dienen. Das Gelände steigt hier von Süden kommend bis zur Lauterer Höhe um ca. 7 m langsam an. Die topographischen Verhältnisse sind damit bedeutend geringer bewegt als in der Nord-Süd-Achse.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung:

- Erhalt der natürlichen topographischen Verhältnisse,
- Berücksichtigung bzw. Umgang mit der Nähe zur BAB A73 (Lärmthematik),
- Landschaftliche Einbettung des Erlebnisweges,
- Definition von Anforderungen an die Freiraumnutzung unter Berücksichtigung der Konzeption „Erlebnisweg“,
- Aussagen zur Bepflanzung und naturräumlichen Ausstattung unter dem Aspekt der Verbesserung der Biodiversität und der Klimafolgenanpassung,
- Entwicklung einer gestalterischen und funktionalen Lösung zur Einbindung des Quartiers in die Landschaft unter Berücksichtigung der lokalklimatischen Verhältnisse und der Durchlüftungserfordernisse des Produktionsquartiers,
- Schaffung eines visuellen Puffers zur Abschirmung des Gebiets nach Osten, gleichzeitig gezieltes Offenhalten von Sichtachsen zur Gewährleistung der Wahrnehmbarkeit und der Werbewirksamkeit des Standortes von der Autobahn aus,
- Einbindung in den übergeordneten Elementekatalog,

Die KAESER-ALLEE

Die KAESER-Allee ist das gestalterisch prägende Element des Quartiers. Sie ist streng Ost-West ausgerichtet und übernimmt neben der verkehrlichen Erschließung des Quartiers und lokaler fußläufiger Verbindungen eine bedeutsame Funktion im regionalen Radwegenetz, indem ein neu geschaffener Zweirichtungsradweg, die Gemeinde Lautertal über die Autobahn hinweg mit dem Goldbergsee verbindet. Auf die KAESER-Allee binden für das städtische Wegenetz wichtige Nord-Süd-Wegeverbindungen auf (Glender Straße, Christenstraße, Am Heiligengrund, Lautertaler Weg). Mit der KAESER-Allee wird auch der Schluss des Rundweg Erlebnisrings hergestellt. Hierfür wird parallel zum Radweg ein 2,5 m breiter Fußweg geführt. Die technische Konzeption der KAESER-Allee ist in Kapitel 5.1.1.4 vertieft behandelt.

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung:

- Entwicklung einer geländeangepassten Gradienten unter Berücksichtigung der gestalterischen Wirkung der Allee auf der Gesamtlänge und der erforderlichen Geländean-schlüsse in topographisch bewegtem Gelände und hoher Erschließungsanforderungen (Kreisverkehre, Unterführungen, Zufahrten).
- Wahl einer Baumart, die verschiedenen Merkmalen gerecht werden muss:

- Verwendung einer Zukunftsbaumart, die dem Klimawandel gewachsen ist,
- Beachtung der Bodenverhältnisse,
- Großkronigkeit und hochwüchsig um die geforderte räumliche Wirkung erreichen zu können,
- Festlegung des Baumabstandes. Dieser basiert aktuell aus dem Grundraster der Rahmenplanung und beträgt 11,25 m. Er kann in Abhängigkeit der zu erzeugenden Wirkung angepasst werden.
- Berücksichtigung der visuellen Wirkung der Unterbrechungen der Allee durch die Kreisverkehre und Zufahrten,
- Platzartige Ausgestaltung der Knotenpunkte wie Aufbindung von Fuß-/ Radwegen,
- Entwicklung des östlichen Teils der KAESER-Allee, der keine verkehrliche Erschließungsfunktion hat, als Teil des Erlebnisrundwegs und als kurzwegig erreichbarer Freiraum (Spiel, Sport) für Bewohnerinnen und Bewohner der Grünen Mitte und von Bertelsdorf,
- Berücksichtigung von Ausstattungselementen und deren Einbindung in den übergeordneten Elementekatalog.

Die Grüne Mitte

Entgegen der bisher beschriebenen landschaftlichen Freiräume hat die Grüne Mitte als Mischgebiet insbesondere die vielfältigen Funktionen an einen urbanen Freiraum abzubilden.

- Hierzu gehören soziale Funktionen, die sich aus der Wohnnutzung „Grüne Mitte - Wohnen“ mit dem Stadtteil Bertelsdorf sowie aus den gewerblichen Nutzungen des Mischgebiets ableiten.
- Hierzu gehört auch, Raum zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus den Quartiersteilen bereitzustellen. Für den Neuseser Grenzgraben wird perspektivisch eine Laufverlängerung erforderlich werden, die ebenfalls in der Grünen Mitte umzusetzen ist. Für die Regenwasserrückhaltung sind Lösungen erforderlich, die auch eine mögliche Weiterentwicklung des Quartiers abbilden können.

Die Grüne Mitte muss als zentrales Glied zwischen Wohn- und Produktionsquartier auch vielgestaltige Wegebeziehung mit Anbindungen an das bestehende Wegenetz ermöglichen.

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung:

- Entwicklung eines Freiraumkonzepts, das für das Erfordernis der Bewältigung der Regenwasserrückhaltung und der Laufverlänge-

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

rung des Neuseser Grenzgrabens hinreichend Platz einräumt,

- Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten für die Nutzung der Retentionsräume auch unter Berücksichtigung einer stufenweisen Entwicklung der an den Retentionsraum anzuschließenden Bereiche (z.B. bei verringerter Einzugsfläche),
- Einbindung des Ahornwegs in seiner Funktion ins Gesamtwegekonzept,
- Vernetzung des bestehenden Stadtteils Bertelsdorf mit den neuen Entwicklungsbereichen funktional und gestalterisch,
- Schaffung attraktiver Begegnungs- und Kommunikationsorte, ggf. Bereitstellung von kleineren Outdoor-Veranstaltungsorten,
- Definition von Anforderungen an die Freiraumnutzung,
- Aussagen zur Bepflanzung und naturräumlichen Ausstattung unter dem Aspekt der Verbesserung der Biodiversität und der Klimafolgenanpassung,
- Einbindung in den übergeordneten Elementekatalog.

5.7.3. Verbindende Elemente

Das Freiraumkonzept beinhaltet verbindende Elemente, die in der Gesamtheit entwickelt werden müssen und dann in allen Freiräumen Anwendung finden.

Der Erlebnisring

Der Rundweg verbindet die wesentlichen Freiräume des neuen Quartiers. Die Trassierung des Weges und die sich an den Weg anlagernden Stationen sind in der Gesamtheit konzeptionell zu entwickeln.

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung:

- Entwicklung eines Gesamtkonzepts Erlebnisring mit einer Leitidee, die sich aus den Bedürfnissen der Belegschaft und der Bevölkerung ableiten,
- Definition von Stationen in Lage und Ausgestaltung,
- Festlegung des Verlauf und der Qualitätsanforderungen an die Wegeverbindung,
- Entwicklung eines gestalterischen Konzeptes für die Stationen und Einbindung in den übergeordneten Elementekatalog.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

Die Zukunftsbäume

Bäume spielen als Gestaltungs- und Gliederungselement eine zentrale Rolle im Erscheinungsbild einer großen baulichen Entwicklung wie es „Die Fabrik im Grünen“ darstellt. Die Bäume tragen hier nicht nur zur ästhetischen Aufwertung bei, sondern erfüllen auch funktionale und ökologische Aufgaben, die das Gesamtbild des neuen Stadtteils prägen werden. Die Bäume tragen zur Strukturierung und Gliederung des Raums, zur Identitätsstiftung und Wiedererkennbarkeit bei, vermitteln zwischen unterschiedlichen Nutzungen wie Gewerbe, Wohnen und Freizeit, werten den öffentlichen Raum auf, sorgen für biologische Vielfalt und tragen zur Klimaanpassung bei.

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung

Um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen, ist ein Baumkonzept für das Stadtquartier erforderlich. Hier werden die wesentlichen funktionalen, ästhetischen und nachhaltigen Aspekte herausgestellt und Aussagen getroffen zu:

- Auswahl der richtigen Baumarten (z. B. Zukunftsfähigkeit, Wachstumsverhalten, ökologische Funktionen),
- Berücksichtigung des Nutzungskontextes bzw. des Umfeldes,

- Gestalterische Aspekte (Visuelle Wirkung, Rhythmus und Struktur, Farben und Texturen),.
- Nachhaltigkeit und Ökologie (Klimaanpassung, Pflegeaufwand)

Zum aktuellen Planungsstand liegt eine Auswahl an möglichen Zukunftsbaumarten vor. Die Baumarten sind mit der Baumartenliste der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Coburg abgestimmt.

Elementekatalog

Wie bei der Wahl der Baumarten ist es für ein einheitliches Erscheinungsbild erforderlich, sich grundsätzlich über Materialität und Ausstattungselemente der Freiräume Gedanken zu machen, die auf Ebene der detaillierten Freiraumplanung Anwendung finden sollen.

Aufgaben der freiräumlichen Entwicklung

Entwicklung eines übergeordneten Elementekatalogs zu Festlegungen zu:

- Vegetation,
- Plätze,
- Möblierung,
- Beleuchtung und der
- Freizeitaktivitäten.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans



Abb. 104 Landschaftsstruktur und Freiräume

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

5.8. Verkehr und Mobilität - Lage im Erschließungssystem

Die Landschaftsstruktur schränkt den Schwerlastverkehr und die internen Lieferverkehre stark ein. Die i.d.R geltenden maximalen Steigungsparameter für diese Fahrzeuge erfordern flache Gefällestrecken mit entsprechend langen Vorlaufflächen.

Die Staatsstraße ist als Haupterschließung die Versorgungstrasse für die Entwicklung des neuen Stadtteils. Am Kreisverkehr an der Staatsstraße zweigen nach Osten und Westen die als Allee ausgebildete Industriestraße und die Verbindungsachse nach Glend mit den städtischen und überregionalen Fuß- und Radwegen ab. Der Charakter der KAESER Allee ist der einer Kaltluftschneise, einer repräsentativen Achse zwischen dem westlichen Goldbergsee und der östlichen ca. 15 m höher liegenden Höhe. Die ehemalige Christenstraße wird Teil dieser Allee bis zum östlichen Knick nach Süden. Der Alleeausbau führt hier als Erschließung für die grüne Mitte als Mischgebiet und als Radwegemagistrale zum östlichen Anschluss an den Lautertaler Radweg auf der Höhe.

Als Nord-Süd-Achse wird der von Süden kommende Teil der Christenstraße auf die Höhe optisch als Grünraum fortgeführt. An der Kreuzung mit der KAESER Allee gabelt sich der öffentliche Verkehr in Ost West Richtung. Nach Norden wird der Fuß und Radweg als öffentlicher Raum weitergeleitet. Der

Grünraum wird durch Freizeiteinrichtungen und Sportangebote als intensiv begrünter Erholungsraum für die Bevölkerung geprägt. Westseitig erschließt eine werksinterne Straße die dort liegenden Montage, Lager und Kleinproduktionsbereiche.

Im Mischgebiet „Grüne Mitte“ wird die Rad- und Fußwegverbindung entlang der KAESER Allee noch getrennt von der Straße geführt. Nach Süden Richtung Wohnen ist der Radverkehr und der möglicher MIV als gemeinsam nutzbare Fläche teil eines Wohnstraßensystems. In der grünen Mitte werden zwischen den Retentionsflächen ein Fußwegenetz und kleine platzartige Aufweitungen als Arbeitsplatz- und Wohnungsnahe Erholungsflächen angelegt.

Die Möglichkeiten der ÖPNV Haltepunkte müssen in Abstimmung zwischen den Werksbedürfnissen und den Anforderungen der öffentlichen Versorgung mit Nahverkehr abgewogen werden.

5. Strukturelle Elemente des Rahmenplans

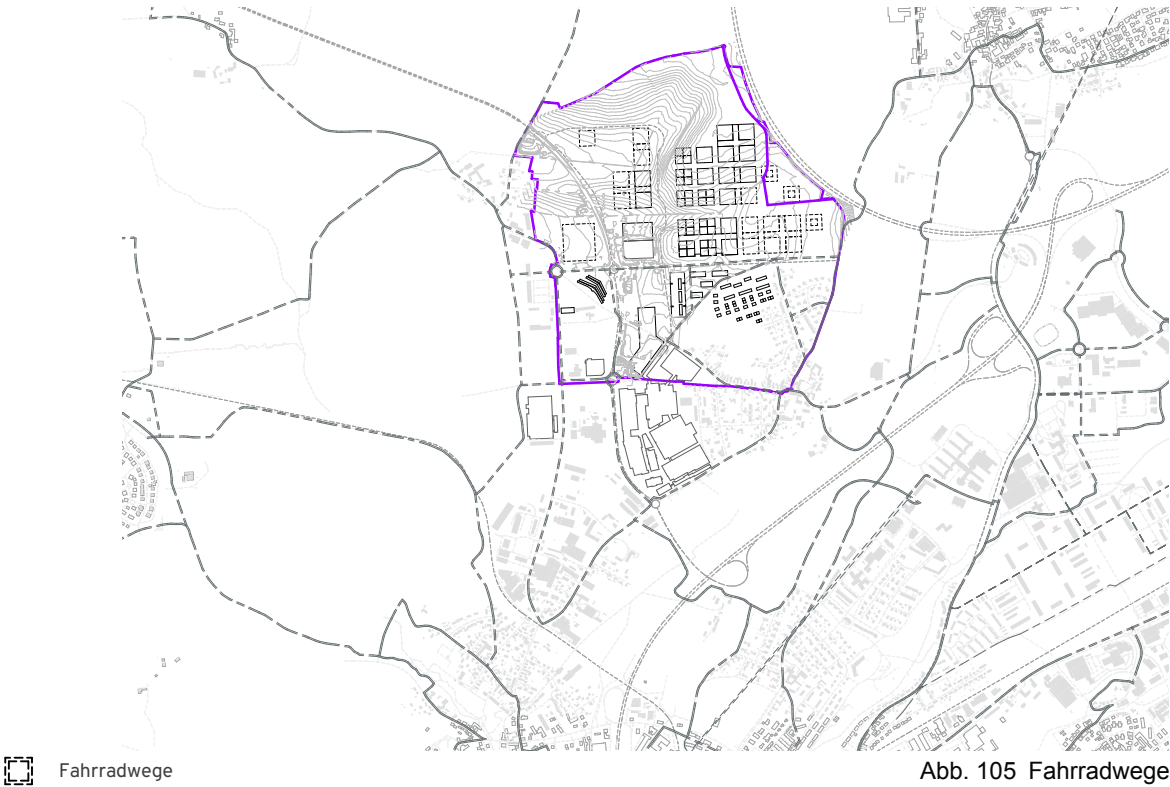


Abb. 105 Fahrradwege

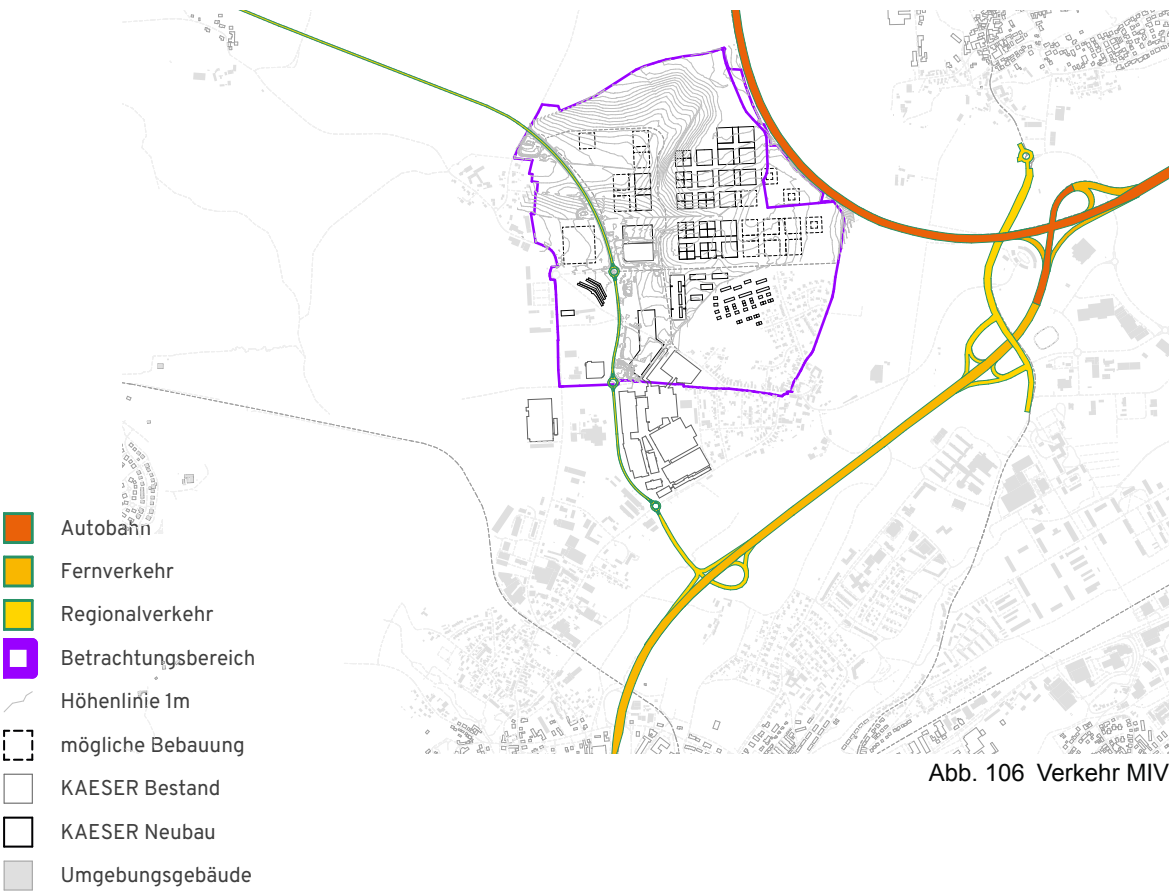


Abb. 106 Verkehr MIV

6

6. Glossar und Quellen



6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Bauleitplanung			https://de.wikipedia.org/wiki
Abwägung		BauGB	Abwägung stellt in der Rechtswissenschaft die Ergebnisse von zwei oder mehreren zu entscheidenden Fragestellungen in ein Verhältnis, das die sich aus den Fragestellungen ergebende Entscheidung als möglichst gerecht darstellt.
Anbaufrei		FStrG	Bundesfernstraßengesetz (FStrG) regelt die Einteilung der Straßen in Trägerschaft der Bundesrepublik Deutschland. Als Bundesfernstraßen gelten nach § 1 Abs. 2 FStrG die Bundesautobahnen und die Bundesstraßen mit den jeweiligen Ortsdurchfahrten.
Bauflächen, Gemischte	M	BauNVO	BauNVO beschreibt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung. Dabei wird unterschieden zwischen den nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung vorgesehenen Bauflächen und den nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung vorgesehenen Baugebieten. Im Flächennutzungsplan können sowohl Bauflächen als auch Baugebiete dargestellt werden
Bauflächen, Gewerbliche	G	BauNVO	
Baugesetzbuch		BauGB	Baugesetzbuch (BauGB), dessen Vorgänger das Bundesbaugesetz (BBauG) ist, ist das wichtigste Gesetz des Bauplanungsrechts in Deutschland. Seine Bestimmungen haben großen Einfluss auf Gestalt, Struktur und Entwicklung des besiedelten Raumes und die „Bewohnbarkeit“ der Städte und Dörfer. Es definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Gemeinden zur Verfügung stehen
Bauleitplanung		BauGB	Bauleitplanung ist das wichtigste Planungs- werkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland.
Baunutzungsverordnung.	BauNVO	BauNVO	Baunutzungsverordnung (kurz BauNVO) bestimmt in Deutschland die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks (Abschnitt 1 und 2), der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche (Abschnitt 3) in Bauleitplänen

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Bauleitplanung			https://de.wikipedia.org/wiki
Beschluss		BauGB	eine abschließende Entscheidung
Entwicklungsplan		Raum- ordnung	Pflege- und Entwicklungsplan (kurz PEP oder PEPL) als Fachplanung umfasst Festlegungen von Pflege und Entwicklung (Biotopmanagement) von Schutzgebieten oder schützenswerten Landschaftsteilen nach dem Naturschutzgesetz
Entwurf		BauGB HOAI	Entwerfen ist eine zielgerichtete geistige und schöpferische Leistung, als Vorbereitung einer später daraus zu entwickelnden Leistung oder eines Ergebnisses
Erschließung		BauGB	Erschließung, auch Aufschließung umfasst die Gesamtheit von baulichen Maßnahmen und rechtlichen Regelungen zur Herstellung der Nutzungsmöglichkeiten eines oder mehrerer Grundstücke (Grundstückerschließung)
Flächennutzungsplan	FNP	BauGB	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, FNP, F-Plan) ist ein Instrument der räumlichen Planung in der Bundesrepublik Deutschland, in dem die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde kartografisch und textlich dargestellt wird
Bauleitplanung		BauGB	Bauleitplanung ist das wichtigste Planungs- werkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland
Infrastruktur			Infrastruktur (von lateinisch inf(e)ra ‚unterhalb‘ und lateinisch structura ‚Zusammenfügung‘) bezeichnet man alle Anlagen, Institutionen, Strukturen, Systeme und nicht-materiellen Gegebenheiten, die der Daseinsvorsorge und der Wirtschaftsstruktur eines Staates oder seiner Regionen dienen
integriertes Stadtentwicklungskonzept	ISEK	Raum- ordnung	Instrumente der Stadtentwicklung sind oft Stadtentwicklungspläne (bzw. ähnliche Instrumente wie Stadtleitbilder), die die ganze Stadt oder auch Teile davon umfassen
integriertes Stadtklimakonzept	ISKK		Instrumente der Stadtentwicklung sind oft Stadtentwicklungspläne (bzw. ähnliche Instrumente wie Stadtleitbilder), die die ganze Stadt oder auch Teile davon umfassen

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Bauleitplanung			https://de.wikipedia.org/wiki
Kampfmittel			Eingesetzte Munition und Kampfmittel, die nicht zur Wirkung gelangt sind (sogenannte Blindgänger), können über lange Zeiträume im Boden lagern.
Klimaanpassung			Anpassung an die globale Erwärmung hat das Ziel, sich mit den aufgrund der globalen Erwärmung bereits eingetretenen Änderungen des Klimas zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so einzustellen, dass zukünftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden können oder auch Chancen, wo sie entstehen, genutzt werden. Die Anpassung kann „entweder reaktiv oder proaktiv (vorsorgend) erfolgen und betrifft sowohl soziale als auch natürliche Systeme“. [1] Man spricht auch von der Anpassung (oder Adaptation) an den Klimawandel oder kurz von Klimaanpassung. Ziel dieser Anpassung ist eine Verbesserung der Klimaresilienz.
Mischgebiet	MI	BauNVO	Mischgebiet ist im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient
Wohngebiete, Allgemeines	AW	BauNVO	ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient.
Wohngebiete, Reines	WR	BauNVO	ein Baugebiet, das dem Wohnen dient.

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Bauen und Technik			
Abflussregime			Abflussregime versteht man den mittleren jahreszeitlichen Verlauf des Abflusses eines Gewässers, beeinflusst durch Faktoren wie Klima oder Relief.
Absorption			Schallabsorption bezeichnet die Verminderung von Schallenergie insbesondere durch Umwandlung in Wärme.
Achsmaß			bezeichnet den jeweiligen Abstand zweier charakteristischer Linien, Mittellinien oder Symmetrielinien an Gebäudeabschnitten oder Bauteilen (etwa an Trägern, Stützen und dergleichen) oder die Entfernung zwischen zwei Öffnungen, gemessen jeweils von deren Mitte.
Anerobe Verhältnisse			Anaerobie bezeichnet Leben ohne Sauerstoff
Gleyböden			Gley ist ein vom Grundwasser beeinflusster Boden und Namensgeber der Bodenklasse Gleye.
Höhe über NN			Normalnull (auch Normal-Null, abgekürzt NN oder N. N.) war von 1879 bis 1992 das festgelegte Nullniveau der amtlichen Bezugshöhe in Deutschland
HQ ₁₀₀ - HQ _{extrem}			Dieser Wert ist relevant für Maßnahmen der Hochwasservorsorge und des Hochwasserschutzes, wo er zur Dimensionierung von hochwasserrelevanten Anlagen wie Dämmen und Brücken dient.
Ladestation			Ladestation ist eine stationäre elektrische Anlage, welche dazu dient, mobilen akkubetriebenen Geräten, Maschinen, Kraftfahrzeuge durch einfaches Einstellen oder Einstecken Energie zuzuführen, ohne die Energiespeicher (wie die Antriebsbatterie bei Elektroautos) dafür entnehmen zu müssen
Lärmschutz			Lärmschutz umfasst alle Maßnahmen der Lärmbekämpfung und ist Teil des Immissionsschutzes. Er soll das Wohlbefinden von Menschen und Tieren in Bezug auf Lärm sichern
Logistikzentrum			Logistikzentrum ist eine Einrichtung, wo mehrere Logistikdienstleistungen (z. B. Lagerhaltung, Kommissionierung, Umschlag oder Veredelung) an einem Ort erbracht werden

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Bauen und Technik			
Regenrückhaltebecken			Regenrückhaltebecken (RRB) ist ein künstlich angelegtes Rückhaltebecken, um kurzfristig in großen Mengen anfallendes Niederschlagswasser vorübergehend zu speichern, damit es verlangsamt in den nachfolgenden Vorfluter (Entwässerungskanal) eingeleitet wird
Regenwasserbewirtschaftung			Regenwasserbewirtschaftung bezeichnet ein Vorgehen, bei dem Kommunen, Betriebe oder sonstige Einrichtungen Maßnahmen ergreifen, um anfallendes Niederschlagswasser abzuführen, dabei aber gleichzeitig zu nutzen
Retention			Retention (lateinisch retinere ‚zurückhalten‘) ist unter anderem ein Begriff aus der Wasserwirtschaft. Sie bewirkt eine Dämpfung von Hochwasserwellen und kommt in natürlichen Seen und Talsperren vor. Im kleineren Maßstab kann Retention auch bei längeren Flüssen vorkommen
Schadstoffgehalte, geogene			geogen ist ein Fachbegriff für die Charakterisierung von Stoff- oder Elementkonzentrationen im Boden, Luft und Wasser, die auf natürliche chemische, physikalische und biologische Prozesse im Untergrund zurückzuführen sind.
Schmutzwasserkanal			Hierbei geht es darum, die anfallenden Abwässer und Regenwasser in Entwässerungsanlagen störungsfrei aus dem Haus, dem Gewerbe- oder Industriebetrieb abzuleiten; in der Regel werden dabei Ab- bzw. Regenwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.
Stau-Schicht-Wasser			Stauwasser tritt auf, wenn ein schwer wasserdurchlässiger Staukörper aus Schluff oder Ton die Abwärtsbewegung des Sickerwassers im Boden behindert. Schichtenwasser ist auf einer wasserundurchlässigen oder wenig wasserdurchlässigen Bodenschicht aufgestautes Oberflächenwasser

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Stadtplanung/ Landschaftsplanung			
Anthropogene Aufschüttung			Anthropogene Veränderungen sind mit dem menschlichen Dasein untrennbar verbunden
Bodenkundliche Baubegleitung			Bodenkundliche Baubegleitung (kurz: BBB) ist als fachliche Beratung ein Instrument zum Schutz des Bodens auf Baustellen.
Bodenschutz			Bodenschutz hat allgemein das Ziel, das Schutzgut Boden vor schädlichen Veränderungen (Bodenschäden, Verlust von Bodenfunktionen) möglichst weitgehend zu schützen oder, wie § 1 BBodSchG beschreibt, „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen“.
Grün blaue Achse			Grüne Infrastruktur, auch blau-grüne Infrastruktur genannt, beschreibt ein strategisch geplantes Netzwerk natürlicher und naturnaher Flächen mit unterschiedlicher naturräumlicher Ausstattung auf verschiedenen Maßstabsebenen.
Grünlandbrache			Grünland werden im deutschen Sprachraum landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, auf denen überwiegend Gräser oder krautige Pflanzen angebaut werden und deren Biomasseaufwuchs durch Beweidung oder Mahd für die Viehwirtschaft oder geringfügig zur Produktion von Energiepflanzen genutzt wird (Grünlandwirtschaft)
Landes Entwicklungsprogramm, Landesentwicklungsplanung		Raum- ordnung	Landesentwicklungsprogramm oder auch Landesraumentwicklungsprogramm (kurz LEPro), als Landesentwicklungsplan (kurz LEP), in manchen Ländern auch als Landesraumordnungsprogramm, werden in den deutschen Bundesländern verbindliche Pläne mit Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene bezeichnet. Sie sind die wichtigsten Instrumente der Landesplanung
Oberzentrum		Raum- ordnung	Oberzentrum (in der Schweiz Hauptzentrum genannt) bezeichnet in der Raumordnung und Wirtschaftsgeografie einen zentralen Ort (Hauptort) der höchsten Stufe; lediglich in Bayern wurden 2018 zwei höhere Stufen eingeführt, Metropole und Regionalzentrum
Operationale Systematik			Operationalisierung oder Messbarmachung legt fest, wie ein theoretisches Konstrukt (z. B. Schwerkraft, Intelligenz oder Gerechtigkeit) beobachtbar und messbar gemacht werden soll.

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Stadtplanung/ Landschaftsplanung			
Rahmenplan		BauGB	Ein städtebaulicher Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, um Entwicklungspotentiale eines Stadtteils auszuloten und Perspektiven für dessen zukünftige Nutzung in groben Zügen darzustellen
Raumordnung	RO	Raum- ordnung	Raumordnung ist die planmäßige Ordnung, Entwicklung und Sicherung von größeren Gebietseinheiten (Regionen, Länder, Bundesgebiet) zur Gewährleistung der dauerhaften Nutzung des Lebensraumes zu verstehen
rechtswirksam			Die Frage nach der Wirksamkeit stellt sich für jede Maßnahme, die darauf gerichtet ist, Rechtsfolgen auszulösen (Rechtswirksamkeit)
Regionalplanung	RP	Raum- ordnung	Regionalplanung dient als regionale Raumordnung der Konkretisierung, der fachlichen Integration und Umsetzung der Ziele der Raumordnung in den Regionen. Sie nimmt damit eine vermittelnde Stellung zwischen gesamtstaatlicher Planung (Landesentwicklung) und kommunaler Gemeindeentwicklung ein
Resiliente Stadtentwicklung		Raumord- nung	Klimaresilienz beschreibt die Widerstandsfähigkeit sozial-ökologischer Systeme gegenüber den Folgen des Klimawandels. Angesichts der Langfristigkeit der Veränderungen erfordert dies eine Anpassung[1], um Strukturen und Funktionen sowie die biologische Vielfalt zu erhalten
Satzung		BauGB	Als öffentlich-rechtliche Satzung bezeichnet man in Deutschland Rechtsnormen, die von einer mit Satzungsautonomie ausgestatteten juristischen Person des öffentlichen Rechts für ihren Bereich erlassen werden.
Schwammstadtprinzip		Raum- ordnung	Schwammstadt (englisch Sponge City) ist ein Konzept der Stadtplanung, um möglichst viel von anfallendem Regen- bzw. Oberflächenwasser vor Ort aufzunehmen und zu speichern.
Sondergebiet	SO	BauNVO	Sondergebiet ist ein Baugebiet, welches sich nach § 10, § 11 der deutschen Baunutzungsverordnung (BauNVO) von den anderen Arten von Baugebieten dadurch unterscheidet, dass hier die Nutzung zweckgebunden ist

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Stadtplanung/ Landschaftsplanung			
Stadtentwicklung		BauGB	Stadtentwicklung bezeichnet man die räumliche und strukturelle Gesamtentwicklung einer Stadt im Laufe der Zeit.
Träger öffentlicher Belange	TÖB		Träger öffentlicher Belange, kurz TÖB, sind Verwalter öffentlicher Sachbereiche, insbesondere Behörden. Sie müssen laut Gesetz bei bestimmten (Bau-)Vorhaben angehört und einbezogen werden
Verkehrsentwicklungsplan	VEP		Verkehrsentwicklungsplan (kurz VEP) oder Generalverkehrsplan bzw. Gesamtverkehrsplan ist ein Instrument der Verkehrsplanung.
Vorentwurf		HOAI BauGB	Die Vorplanung kennzeichnet die zweite Leistungsphase (LP2) der HOAI und ist Teil der Vorbereitung einer Entwurfsplanung. Sie folgt auf die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) und behandelt eine Grundlagenanalyse, die Abstimmung der Aufgabenstellung und die Erarbeitung eines Planungskonzeptes. Das Planungskonzept wird grob mit Hilfe von Strichskizzen und Erläuterungen dargestellt. Eine weitere Verfeinerung und Konkretisierung erfolgt dann in der Leistungsphase der Entwurfsplanung. In der Phase der Vorplanung werden die Behörden erstmals kontaktiert und die Genehmigungsfähigkeit geprüft.

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Städtebau			
Dorfgebiet		BauNVO	Dorfgebiet ist in Deutschland ein planungsrechtlicher Begriff aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dort in § 5 als eigenständiger Baugebietstyp geregelt
emittierendes Gewerbe		TA Lärm	
energieeffiziente Umsetzung			Energieeffizienz ist das Verhältnis von Dienstleistungs-, Waren- oder Energieertrag (Output) zur zugeführten Energie (Input) (vgl. Energieeffizienz-Richtlinie 2012/27/EU[1]). Unter Energieeffizienz wird somit also die rationelle Verwendung von Energie verstanden
Erholungswert			Der Begriff stammt ursprünglich aus der Medizin und bedeutet „wieder gesund werden“.
Extensive Begrünung (Dächer)			Dachflächen spielen auf Grund ihres hohen Anteils an der Stadtfläche bei der Ausprägung dieser Temperaturunterschiede eine wesentliche Rolle. Durch Begrünung der Dachflächen können in der näheren Umgebung die Lufttemperatur, die Luftfeuchtigkeit und die Strahlungsverhältnisse beeinflusst werden, wie in unterschiedlichen Messungen nachgewiesen worden ist
Fraktale Ansiedlung			Fraktal ist ein vom Mathematiker Benoît Mandelbrot 1975 geprägter Begriff (lateinisch fractus ‚gebrochen‘, von lateinisch frangere, (in Stücke zer-),brechen‘), der bestimmte natürliche oder künstliche Gebilde oder geometrische Muster bezeichne
Fühlungsvorteile der Wirtschaft			Fühlungsvorteil ist ein Begriff aus der Wirtschaftsgeographie und der Regionalökonomie, mit dem ein sogenannter „weicher“ Standortfaktor beschrieben wird. In diesem Zusammenhang werden auch Begriffe wie „innovatives Milieu“ verwendet. Fühlungsvorteil beschreibt den Vorteil eines engen räumlichen Kontaktes (Führung) der Beteiligten
Geländeoberkante	GOK		Geländeoberkante (oft abgekürzt GOK) oder Geländeoberfläche ist in den Geowissenschaften und in der Geotechnik[1] die Bezeichnung für die natürliche oder anthropogene Erdoberfläche auf dem trockenen Land

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Städtebau			
Distribution Center Güterverteilzentrum	DC		Güterverteilungszentrums (auch Güterverteilzentrum oder zentraler Umschlagplatz) werden Güternah- und Fernverkehr einer oder mehrerer Speditionen miteinander verknüpft. Güter werden nach ihren Bestimmungsorten sortiert und Fahrten miteinander koordiniert
Heat Island Effekt			en.wikipedia.org/wiki/Heat_Island_Effect Städtische Gebiete erleben in der Regel den urbanen Heat-Island-Effekt (UHI), das heißt, sie sind deutlich wärmer als umliegende ländliche Gebiete. Der Temperaturunterschied ist nachts meist größer als tagsüber.
Infrastruktur Vorhaltung			Infrastrukturplanung dient allgemein der Vorbereitung von Bau und Herstellung von Infrastruktur[1] und ist Teil des Infrastrukturmanagements. In den Bereich der Infrastrukturplanung fallen politische, finanzielle, organisatorische, institutionelle oder auch rechtliche Aspekte der Planung.
Kernstadt			In der Stadtplanung und Anthropogeographie das Stadtgebiet des zentralen Ortes einer Stadtregion als administrative Verwaltungseinheit. Im Gegensatz dazu stehen die suburbanen Vororte.
Kompartimente			Kompartimente (lateinisch compartiri teilen) steht für (weitgehend) abgegrenzte Räume:
Masterplan			Masterplan ist ein Begriff aus der Stadtplanung. Ähnliche (früher verwendete) Bezeichnungen für informelle Planungsinstrumente waren „Rahmenplanung“, „Leitplanung“, „Entwicklungsplanung“ oder „Raumplanung“. Mit einem Masterplan können stadtplanerische Strategien entwickelt und Handlungsvorschläge erarbeitet werden
Mikro und Makroklima			Mikroklima bezeichnet das Klima im Bereich der bodennahen Luftschichten bis etwa zwei Meter Höhe oder das Klima, das sich in einem kleinen, klar umrissenen Bereich ausbildet (zum Beispiel an Hanglagen oder in einer urbanen Umgebung). Zu den Makroklimaten zählen großräumige atmosphärische Zirkulationsmuster, Meeresströmungen und Klimaregionen von mehr als 500 Kilometern Ausdehnung

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Städtebau			
Motorisierter Individual Verkehr	MIV		Individualverkehr (IV) ist im Verkehrswesen der Personenverkehr, bei dem Personen selbst über Verkehrsmittel bzw. Sportgeräte verfügen (englisch private transport) oder zu Fuß gehen, um eine Ortsveränderung herbeizuführenKraftfahrzeuge zur individuellen Nutzung wie Pkw und Krafräder (Zweiräder, die zu 100 % durch Motorleistung fahren wie Motorräder, Motorroller, Mopeds und Mofas) werden als „motorisierter Individualverkehr“ (MIV) bezeichnet.
Muldenrigolenelemente			Zitiert nach: Berliner Wasserbetriebe Norm für das Kanalnetz regelblatt 600 vom Nov. 2012 seite 1 – Das Mulden-Rigolen-System stellt, im Gegensatz zum konventionellen Trenn- bzw. Mischsystem keine „Regenwasserentsorgung“, sondern eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung dar. Das Niederschlagswasser wird weitestgehend in der Nähe des Anfalls (dezentral) versickert
Ökonomisch, ökologische, soziokulturelle Fragestellung			Drei-Säulen-Modell der nachhaltigen Entwicklung (oft auch „Drei-Säulen-Prinzip der nachhaltigen Entwicklung“ oder „Drei-Säulen-Konzept der nachhaltigen Entwicklung“) geht von der Vorstellung aus, dass nachhaltige Entwicklung nur durch das gleichzeitige und gleichberechtigte Umsetzen von umweltbezogenen, wirtschaftlichen und sozialen Zielen erreicht werden kann
Schwerlastverkehr		RASt	Schwerlastverkehr (auch Schwerverkehr) versteht man den Straßentransport von Gütern und Personen mit schweren Nutzfahrzeugen. Die Zuordnung der Fahrzeuge erfolgt normalerweise über das Gesamtgewicht, allerdings existiert derzeit keine einheitliche Klassifizierung

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Städtebau			
soziokulturelle Einrichtungen			Die Zentren betätigen sich mit unterschiedlicher Akzentuierung heute vor allem in der Kinder- und Jugendarbeit (Kinderläden, offener Bereich, Hausaufgabenhilfe, Kreativkurse, Ferienfreizeiten, Berufsvorbereitung und -ausbildung, Beratung, Beschäftigungsprojekte, offene Werkstätten), in der Stadtteilarbeit (Stadt- oder Stadtteil-Zeitung, Stadtteilstunde, stadtentwicklungspolitische Initiativen, Zusammenarbeit mit Bürgerinitiativen, Vereinen und Schulen), in der Programm- und Veranstaltungsarbeit (Theater, Kabarett, Musik, Ausstellungen, Lesungen, Kino, Disco- und Tanzveranstaltungen), in der Seniorenarbeit (Kreativ- und Gesundheitsvorsorge-Kurse, soziale Versorgung, Geschichtswerkstätten, Tanzveranstaltungen, Buchausleihe) und in der Bildungsarbeit und politischen Arbeit (Seminare, Workshops, Bildungsurlaube, Diskussionsveranstaltungen, Sprachkurse)
städtebauliche Arrondierung			Arrondierung (französisch arrondir ‚abrunden‘), deutsch auch Abrundung, versteht man unter anderem den Einbezug angrenzender Flächen zu einem bestimmten Grundstück oder Territorium (Staatsgrenze usw.)
städtebauliche Setzung			Festlegung, Festsetzung, Verwendung von etwas
Stadthäuser			Gebäudetyp (flächensparend gebaute Reihenhäuser in innerstädtischer Lage) im Sinne englisch town house und in Anlehnung an Stadtvilla auch Stadthaus genannt.
taktile Streifen im Bodenbelag			passive Wahrnehmung über den Tastsinn (lateinisch tactus) wird als taktil bezeichnet (Taktile Wahrnehmung) und das aktive Erasten auch als haptisch (Haptische Wahrnehmung). Der kleinste Abstand, ab dem Reize getrennt wahrgenommen werden können, ist die simultane Raumschwelle.
Topographie			Das Gelände, auch Relief, Terrain oder Topografie, ist die natürliche Erdoberfläche mit ihren Höhen, Tiefen, Unregelmäßigkeiten und Formen.

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Städtebau			
Trassierung			Trasse (in der Schweiz das Trasse[1] oder das Trassee), veraltet auch Trace geschrieben, bezeichnet den geplanten oder bestehenden Verlauf eines Verkehrsweges zwischen zwei Orten. Es handelt sich dabei um die Achse eines linienförmigen Objekts, das durch eine Folge von Trassierungselementen nach bautechnischen, topografischen, fahrdynamischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten in horizontaler und vertikaler Richtung festgelegt wird bzw. wurde
Urban Gardening			Urbaner Gartenbau, auch Urban Gardening, ist die meist kleinräumige, gärtnerische Nutzung städtischer Flächen innerhalb von Siedlungsgebieten oder in deren direktem Umfeld
Wärmeinseln, urbane s. Heat Island Effect			
Werksiedlung			Arbeitersiedlungen, zeitgenössisch auch als Werksiedlung, Arbeiterkolonie oder Fabrikkolonie bezeichnet, wurden im 19. Jahrhundert und in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts auf Initiative gemeinnütziger Gesellschaften oder von Unternehmern gebaut, um preiswerten Wohnraum für die unteren Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Nicht zu verwechseln mit Arbeitervierteln, welches Stadtteile sind, in denen überwiegend Arbeiterfamilien wohnen oder wohnten
Wirtschaftsförderung	WiFö	Raum- ordnung	Wirtschaftsförderung bezeichnet man die von öffentlichen Organen oder privaten Unternehmen bzw. Initiativen betriebenen Anstrengungen, die Wirtschaft in einer bestimmten Region zu beleben
Wohntypologie, neue			Bautypologie oder Haustypologie versteht man die Zuordnung von Gebäuden zu Gruppen, die sich nach ihrer Architektur, Funktion oder Nutzung unterscheiden. Ein ähnlicher Begriff ist der der Bauform, welche Bauwerke ebenfalls nach räumlichen und gestalterischen Gesichtspunkten differenziert.

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Landespflge			
Acker-und Grünlandzahlen			Die Grünlandzahl (GZ) (1 bis 100) ist ein Maßstab der Ertragsfähigkeit von Grünland bei der Bodenschätzung. Die GZ wird anhand des Grünlandbewertungsrahmens der Reichsbodenschätzung oder des verbesserten Rostocker Grünlandbewertungsrahmens ermittelt. Grundlage für die Ermittlung der GZ ist die Grünlandgrundzahl, die das prozentuale Ertragsverhältnis einer bestimmten Grünlandfläche zum besten Boden angibt.[1] Grundlagen für die Ermittlung der GZ sind die Bodenpunkte sowie fünf Bodenarten, drei Bodenstufen, drei Klimastufen und neun Wasserstufen, wobei zunehmende Nässe durch + und zunehmende Trockenheit mit – gekennzeichnet werden. Weiterhin werden entsprechende Abschläge für Neigung oder Relieferung, Flächenverlust durch Gräben und Wege u. a. berücksichtigt. Sind keine ertragsmindernden Faktoren vorhanden, entspricht die GZ der Grünlandgrundzahl. (Vgl. § 4 Abs. 3 Bodenschätzungsgesetz und „Grünlandschätzungsrahmen“ in Anlage 2 Bodenschätzungsgesetz)[2] Der Ertragsfähigkeit liegt einAckerzahlAckerzahle Schätzung des Ertrags in dt/ha bei normaler Bewirtschaftung zugrunde, umgerechnet auf eine gute Qualität. Methodisch wird die GZ wie die ermittelt.
Anthropogene Aufschüttung			Das Adjektiv anthropogen (von altgriechisch ἄνθρωπος ánthrōpos „Mensch“ mit dem Verbalstamm γεν- gen- „entstehen“, also „menschengemacht“) bezeichnet einen Fachbegriff für vom Menschen verursachte Einflüsse, die direkt oder indirekt zu Veränderungen der Umwelt geführt haben,[1] sowie für alles durch Menschen Beeinflusste, Entstandene, Hergestellte oder Verursachte.
Artenarmes Intensivgrünland			Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf unterschiedlichen Standorten; meist intensiv genutzt und/oder stark gedüngt, teilweise auch nährstoffärmere, aktuell extensiv genutzte Ausprägungen.

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Landespflege			
Bodenschutz, -management			Der Bodenschutz hat allgemein das Ziel, das Schutzgut Boden vor schädlichen Veränderungen (Bodenschäden, Verlust von Bodenfunktionen) möglichst weitgehend zu schützen oder, wie § 1 BBodSchG beschreibt, „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen“. Böden sind im deutschen Bodenrecht wegen ihrer überragenden Bedeutung für Mensch und Umwelt zwingend schutzwürdig und somit den Schutzgütern Wasser und Luft gleichgestellt. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist aber im Vergleich zu anderen Aspekten des Naturschutzes (Arten, Luft, Gewässer) historisch jung. Wesentliche Aspekte des Bodenschutzes sind die Verringerung der Erosion und Auswaschung, der Erhalt von Humus sowie der Schutz vor Bebauung, Kontamination und Verdichtung.
Durchlässigkeitsbeiwert, Permeabilität			Unter Permeabilität (von lateinisch permeare ‚durchlassen‘) wird in der Bodenkunde und Geotechnik die Durchlässigkeit von Böden und Festgestein für Flüssigkeiten oder Gase verstanden, beispielsweise für Grundwasser, Erdöl oder Erdgas. Zur Quantifizierung der Permeabilität (K) dient hierbei der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f), auch kurz k_f -Wert genannt, der gewöhnlich für flüssiges Wasser bestimmt wird.
faunistische Kartierung			
Gehölzinseln			
Geogene Schadstoffgehalte			
Gleyböden			
Grabfeld Formation			
Grabfeld Formation			
Grün blaue Achse			
Grünlandbrache			
Habitatspotenzialanalyse			
integrierter Landschaftsplan	ILP	BauGB	

6. Glossar und Quellen

Begriff	Ab- kürzung	Mögl. Rechts- quelle	Kurze Erklärung
Landespflege			
Intensiväcker			
Intensiväcker			
Kommunaler Landschaftsplanung		Raum- ordnung	
kulturhistorischer Rahmenplan		Raum- ordnung	
Mobile Tierarten			
Mobile Tierarten			
Natura 2000			
Radwegekonzept	RWK		
Radwegeplan			
Regenrückhaltebecken	RRB		
Regenwasserbewirtschaftung			
Schutzgut Boden			
Schutzgut Boden			
Schutzgüter		BauGB	
Schutzgüter			
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	saP		
Stau-Schicht-Wasser			

6. Glossar und Quellen