

**Stadt Seßlach  
Landkreis Coburg**

## **Begründung**

**zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Seßlach  
Gemarkung Seßlach, Bereich der 3. Änderung des BBP „Gewerbegebiet  
Rodachau“**

**14. Änderung i. d. Planfassung vom 11. September 2018**

**E N T W U R F**

**Änderungsplanung:**

**Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf / OT Weidach**

## **1. Verfahrensstand Flächennutzungsplan**

Die Stadt Seßlach besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (1. Änderungsfassung) festgestellt am 17.10.2000. Die Stadt hat den Flächennutzungsplan am 15.02.2001 dem Landratsamt Coburg zur Genehmigung vorgelegt. Am 20.05.2001 ist die sog. Fiktivgenehmigung gemäß § 6 Abs. 4 BauGB eingetreten. Der Eintritt der Fiktivgenehmigung wurde am 29.08.2002 bekannt gemacht. Ab diesem Zeitpunkt ist der Flächennutzungsplan insgesamt wirksam.

Die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Seßlach findet im Bereich des Bebauungsplanes „Solarpark Heilgersdorf“ 2018 statt. Diese letzte Änderung des Flächennutzungsplans ist ein noch laufendes Verfahren.

Die Mitglieder des Stadtrates haben am 15.05.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rodachau“ erneut zu ändern.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Die Stadt Seßlach bemüht sich seit vielen Jahren die ärztliche Versorgung im Stadtgebiet sicher zu stellen. 2017 wurde in direkter Nachbarschaft (BBP „Rodachau II“) bereits versucht eine Fläche als Sondergebiet für soziale Zwecke und gesundheitliche Versorgung auf der Fl. Nr. 460, Gmkg. Seßlach auszuweisen. Dies ist jedoch an den verkehrstechnischen Anforderungen in Form einer geforderten Linksabbiegerspur gescheitert.

Nun ist mit Hilfe eines Investors vorgesehen in dem bestehenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rodachau“ in der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche in direktem Anschluss an den Edeka-Markt ein Ärztezentrum mit Apotheke im Erdgeschoss und Wohnungen in zwei Obergeschossen anzugliedern.

Um die geplanten Nutzungen unterzubringen ist es notwendig den Bebauungsplan zu ändern und die Gewerbeflächen in diesem Bereich in ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO umzuwandeln.,

Da das Bauvorhaben mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar ist, weil die notwendigen Festsetzungen nicht den Ausweisungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes entsprechen, ist die 14. Fortschreibung/Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die bestehende Fläche für gewerbliche Bauflächen (G) im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rodachau“, Fl.-Nr. 282/1 Teilfläche in gemischte Bauflächen (M) zu ändern, um die Ansiedlung eines Ärztezentrums mit Apotheke und Wohnungen in zwei Obergeschossen in diesem Bereich zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan ist an die Ausweisungen des Bebauungsplanes anzupassen und im Parallelverfahren zu ändern.

### **3. Inhalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Änderungsbereich erstreckt sich über die Flurnummer 282/1\* (\*= Teilfläche), und ist 1,35 ha groß.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche wird wie folgt geändert:

#### Änderung 1:

##### Gemischte Baufläche (3.465 m<sup>2</sup>)

Im Bereich des Ärzteentrums wird die ausgewiesene gewerbliche Baufläche (G) als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen.

#### Änderung 2: Grünfläche (2.550 m<sup>2</sup>)

Im südöstlichen Bereich wird die restliche, nicht mehr benötigte Gewerbefläche in eine Grünfläche umgewandelt.

#### Änderung 3: Pflanzstreifen (2.225 m<sup>2</sup>)

Die Ausgleichsfläche A3, eine Baumreihe mit heimischen Bäumen (z. B. Winterlinden - Hochstämme) zur Eingrünung am nördlichen Rand der Gewerbegebietsfläche wird Richtung Südwesten um die geplante gemischte Baufläche verlegt

#### Änderung 4: Fuß- und Radweg (1.085 m<sup>2</sup>)

Der Fuß- und Radweg wird im Bereich der gemischten Baufläche neben die Baumreihe ebenfalls Richtung Südwesten verlegt und schließt im Anschluss auf den bestehenden Fuß- und Radweg wieder auf.

#### Änderung 5: Landwirtschaftliche Grünfläche Überschwemmungsgebiet (5.875 m<sup>2</sup>)

Im Bereich des Hochwasserschutzgebietes HQ 100 wird die gewerbliche Baufläche wie auch die geplante Hecke (keine Ausgleichsmaßnahme) ebenfalls aus der Planung herausgenommen und die Fläche als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesen.

Für die notwendigen Stellplätze soll der bereits vorhandene EDEKA-Parkplatz genutzt werden, dort sind ausreichend zusätzliche Stellplätze vorhanden.

#### 4. Immissionsschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rodachau“ mit gleichzeitiger 8. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich wurden zwei schallimmissionstechnische Untersuchungen durchgeführt

Nach Angabe des Investors sind nach Rücksprache mit dem Ing. Büro Sorge für die geplante Bebauung im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Rodachau“ mit gleichzeitiger 14. Änderung des Flächennutzungsplans die geforderten Schallschutzwerte eingehalten und keine zusätzlichen Berechnungen notwendig.

Das Gutachten wird ergänzt.

#### 5. Umweltprüfung / Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf eine zusätzliche Umweltprüfung im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet, da sich die Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans befinden und deshalb die im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erstellte Umweltprüfung weiterhin Gültigkeit hat.

#### 6. Verfahrensverlauf

Beschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans	am	15.05.2018
Vorentwurf 14. Änderung Flächennutzungsplan	vom	15.05.2018
Bekanntmachung Änderungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 11	vom	24.05.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	vom bis	01.06.2018- 02.07.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung durch Schreiben nach § 4 Abs. 1 BauGB Rückschreibefrist	vom bis	01.06.2018 02.07.2018
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungsbeschluss	am	11.09.2018
Entwurf 14. Änderung Flächennutzungsplan mit Begründung	vom	11.09.2018

Bekanntmachung öffentlich Auslegung im Amtsblatt Nr. ....	vom
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	vom bis
Behördenbeteiligung durch Schreiben nach § 4 Abs. 2 BauGB Rückschreibefrist	vom bis
Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss	am
Mitteilung der Beschlüsse	am
Genehmigung des Entwurfes der 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit Schreiben Az.	vom
Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. .... und damit Wirksamkeit der 14. Änderung	am

.....  
Weitramsdorf, 11.09.2018

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf