

Begründung

zur Planung der Fa. Schultz
Neubau eines Freilagerplatzes

1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Fa. Max Schultz benötigt schnellstmöglich weitere Lagerflächen.

1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Planung erfolgt nach Abstimmung mit der Stadt Neustadt als Erweiterung des derzeit gültigen VEPs.

Eine im Verfahren befindliche Flächennutzungsänderung berücksichtigt die Erweiterungsflächen.

1.3 Verfahrensschritte

Die Planung wird unter Aufsicht des Stadtbauamtes Neustadt von der Fa. Max Schultz selbst durchgeführt. Sie soll dem Stadtrat zum Aufstellungsbeschluß vorgelegt werden.

1.4 Grundlagen der Planung

Rechtliche Grundlagen der Planung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.86,
- das Baugesetzbuch - Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28.04.93,
- die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93,
- die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90,
- die Bayerische Bauordnung, geändert durch das Gesetz vom 28.06.90, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.12.92,
- die Bestimmungen der TA-Lärm vom 16.07.68.

./.

2. Örtliche Gegebenheiten

Neustadt b. Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg, im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen, rund 13 km von Coburg entfernt. Neustadt gehört zum regionalen Planungsverband Oberfranken-West und stellt ein mögliches Mittelzentrum (soll im Entwurf zum LEP bereits als Mittelzentrum vorgesehen sein) auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dar.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und kann bei Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als Mittelzentrum weiter an Bedeutung gewinnen. Durch die geographisch günstige Lage gewinnt Neustadt in bezug auf attraktives Wohnen und günstige Entfernungsverhältnisse zu den Arbeitsplätzen, dem möglichen Oberzentrum Coburg (soll im Entwurf des LEP bereits als Oberzentrum Coburg ausgewiesen sein), aber auch zum 4 km entfernten Sonneberg, immer mehr an Bedeutung.

Neben Handel, Handwerk und Erholungseinrichtungen verfügt Neustadt auch über gute gewerbliche Arbeitsstätten (z. B. Fa. Siemens, Fa. Siecor).

Die Wohnbebauung von Neustadt besteht in der Regel aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden, im Innenstadtbereich befinden sich drei- und teilweise auch viergeschossige Gebäude.

3. Beschaffenheit des Gebietes

3.1 Lage

Das Baugebiet liegt nördlich der Eisenbahnstrecke Coburg - Sonneberg und westlich des Flusses Röden. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die freizuhaltende Trasse Verbindung Ostlandstraße - Wildenheider Straße
- Im Süden: durch die Bahnlinie Coburg - Sonneberg
- Im Westen: durch die Luisenstraße
- Im Osten: durch die Röden

Das Planungsgebiet umfaßt die Fläche von rund 2,35 ha.

- GE (Gewerbegebiet) ca. 1,35 ha
- Grünfläche ca. 0,65 ha
- Böschungsbereich ca. 0,35 ha

./.

3.2 Baugrund

Neustadt gehört naturräumlich zum obermainischen Hügelland, innerhalb des oberpfälzisch-obermainischen Hügellandes. Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Bruchsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Die Böden sind überwiegend schwach humushaltige, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch im Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen.

Die Erosionsanfälligkeit der leichten Bodenarten ist hoch. Die Pufferkapazität und damit die Speicherfähigkeit der Böden für Nährstoffe ist gering, sodaß die Gefahr der Gewässerbelastung durch Dünger sowie durch Bodeneintrag hoch ist.

Quell- und Schichtwasseraustritte sind nicht bekannt. Die vorhandenen Gräben sind in der Lage, das auftretende Oberflächenwasser abzuleiten.

Vorgeschichtliche Baudenkmäler sind nicht bekannt. Sollten bodengeschichtliche Funde zutage treten, so wird das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

Zum Baugebiet selbst:

Von der Topographie her handelt es sich um ein ebenes Gelände mit Grundwasserständen, die bei ca. 1,10 m - 1,50 m unter dem jetzigen Geländeniveau anstehen. Durch die vorhandene Topographie muß die Luisenstraße wie auch die neue Baufläche der bestehenden Lagerfläche angepaßt werden.

3.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke der Stadt Neustadt mit den Fl.-Nr. 1059, 1060, 1061, 1062, 1242/1 werden mit dem Durchführungsvertrag des Vorhabens- und Erschließungsplanes von der Fa. Max Schultz übernommen.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Planungskonzeption

Die Planung für das Gebiet wird in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Neustadt von der Fa. Max Schultz selbst durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wurde vom Stadtbauamt Neustadt b. Coburg erstellt.

./.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Flächennutzungsplan

Das Baugebiet wird nach §8 der Baunutzungsverordnung wie folgt genutzt:

a) von der Luisenstraße bis zu der vom Wasserwirtschaftsamt Hof festgelegten Hochwasserlinie als GEE (gewerbliche Lagerfläche mit Einschränkungen)

Folgende Einschränkungen werden vereinbart:

- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der TA-Lärm vom 16.07.1968 einzuhalten.
- Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Immissionswerte werden die Grundstücksgrenzen des Freilagers festgesetzt.
- Der Beurteilungspegel der von allen Anlagen auf dem Lagergelände einschl. des Werk- und Ladeverkehrs ausgehenden Geräusche darf den in der TA-Lärm unter Ziff. 2.3.1 festgesetzten Immissionsrichtwert von 60/45 dB (A) (Tag/Nacht) für ein reduziertes Gewerbegebiet nicht überschreiten. (≥ MI)
- Nach Ziff. 2.422.6 der TA-Lärm gilt der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit auch dann als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB (A) überschreitet. Die Nachtzeit beträgt 9 Stunden, sie beginnt um 22 Uhr und endet um 7 Uhr.

b) die restlichen Flächen hinter der Hochwasserlinie als Auwald mit Schwarzerlen und Weiden

4.3 Bauweise

Luisenstraße

Die Luisenstraße wird auf einer Länge von ca. 70,00 m (bis Ende LKW-Verkehr) mit einem Rad- und Gehweg versehen und erhält dort eine Breite von 5,50 m.

Nach den Flächeneinfahrten wird die Luisenstraße nur noch für Geh-, Rad- und Anliegerverkehr freigegeben und hat eine Breite von 3,75 m.

Einfahrt

Die Zufahrt zu den Lagerflächen erfolgt gleich rechts nach dem Bahnübergang.

Vorherige Einfahrt

Die momentan noch bestehende Einfahrt am Nordende der Lagerhalle wird aufgeschüttet.

Flächenversiegelung

Die Lagerfläche wird zu 100 % asphaltiert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird mit Hilfe von Straßeneinläufen (Längsrekord) über die Rohrleitungen in den Bereich des Auwaldes geleitet, wo ein natürlich angelegtes Rückhaltebecken das anfallende Wasser aufhalten kann.

Von diesem Rückhaltebecken aus wird ein natürlicher Überlauf zur Röden geschaffen.

Das Fassungsvermögen des anzulegenden Rückhaltebeckens beträgt ca. 280 - 290,000 m³/ha der Lagerfläche, d. h. bei ca. 1,35 ha hat das Rückhaltebecken ein Fassungsvermögen von ca. 378 - 391,500 m³. Die Größe des Rückhaltebeckens wurde bereits im Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserechtlichen Erlaubnis zugrunde gelegt, um die geplante Erweiterung wasserrechtlich zu gewährleisten.

Einfriedung

Die Einfriedung der Lagerfläche erfolgt mittels Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 2,00 m.

Außerhalb des Zaunes wird ein 2,00 m breiter, horizontaler Streifen sowie der Böschungsbereich entsprechend dem Grünordnungsplan bepflanzt.

5. Eingrünung

5.1 Abschätzung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die vorgesehene Baumaßnahme und die dann daraus entstehende Nutzung stellen keinen unzumutbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, da ausreichende Ersatzmaßnahmen getroffen werden.

5.2 Ausgeprägte Neupflanzungen sollen mit Abschluß der Baumaßnahme die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sichern.

Die Eingrünung des 2,00 m breiten Horizontalstreifens sowie der Böschungsbereiche erfolgt entsprechend dem von der Firma Staubitzer, Untersiemau erstellten Grünordnungsplan.

Die Flächen, die hinter der Hochwasserlinie liegen und dennoch zum Geltungsbereich gehören, werden mit einem Auwald aus Schwarzerlen, Öhrchenweiden, Salweiden, Grauweiden und Bruchweiden bepflanzt. Die Anpflanzung erfolgt in Absprache mit dem Forstamt Neustadt. Der parallel zum Bahndamm laufende ca. 25,00 m breite Schilfgürtel wird belassen.

Sie dienen:

- zur Verbesserung des Landschaftsbildes,
- zur Verbesserung des Kleinklimas

5.3 Böschungshöhen

Die Böschungen werden im Steigungsverhältnis von ca. 1:1,5 angelegt.

Am Böschungsfuß (östlich) wird entlang der Luisenstraße eine Entwässerungsmulde von ca. 1,00 m Breite ausgebildet, um ein Einschwemmen von Niederschlagswasser in die Luisenstraße zu vermeiden.

Am westlich gelegenen Böschungsfuß erfolgt die Ausbildung der Mulde entsprechend den mit Herrn Ramsauer - Tiefbauamt Neustadt - getroffenen Festlegungen:

- Der derzeitige Böschungsverlauf bleibt unverändert.
- Die Entwässerungsmulde wird mit maximaler Breite, jedoch ohne Einfluß auf den derzeit vorhandenen Böschungswinkel ausgebildet.
- Die abgerutschten Bereiche der Böschung werden nachgebessert.

Es werden Böschungshöhen bis max. 5,90 m entstehen. Wird später die Verbindung zwischen Ostlandstraße und Wildenheider Straße realisiert, so wird diese Straße ungefähr die Höhe der Lagerfläche in diesem Bereich erreichen. Somit wird es zwischen Straße und Lagerfläche kaum mehr eine Böschung geben.

Küps, den 04.04.97
 geändert: 26.05.97
 20.08.97
 03.12.97

is 