

B E G R Ü N D U N G

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"SÜD-WEST I. TEIL"

DER GROßEN KREISSTADT NEUSTADT B. COBURG

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Süd-West I. Teil" der
Großen Kreisstadt Neustadt b. Coburg

Das Baugebiet soll künftig wie folgt begrenzt werden:

- a) im Nordosten: vom Bahnkörper des Anschlußgleises der Firma Siemens,
- b) im Osten: von der Austraße bzw: Kreisstraße CO 11,
- c) im Süden: von einer den Gegebenheiten entsprechenden Grenze entlang des Grundstücks Fl.Nr. 2206 (einschließlich), den Bereich der Gartenkolonie "Auwiesen" (ausschließlich) und der neuen Grundstücksgrenze der Firma Sauer und
- d) im Westen und Nordwesten: von der neuen Rödentrasse auf Grund der Hochwasserfreilegung (ausschließlich).

Der neue Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke:

2057/2	2060/2	2064/3	2070	2070/1	2071/2	2071/3
2071/4	2071/5	2071/6	2071/7	2080	2080/1	2083
2084	2085	2086	2086/1	2086/2	2087	2088
2089	2090	2091	2091/1	2092	2093	2093/1
2095	2099	2100	2102	2103	2104	2105
2107	2108	2109	2110	2111	2206	2207
eine Teilfläche von	2268					
2268/3	2268/9	2268/10	2268/12	2268/13	2268/14	2268/16
2320	2327	und 2327/1				

a) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1964 aufgestellt und am 25. September 1965 rechtsverbindlich.

Zur Sicherung der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.08.1987 eine Veränderungssperre erlassen (Rechtskraft 15.08.1987).

Bedingt durch die geographische Lage der Stadt Neustadt, war die Stadt gezwungen, ein Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten der Stadt, eigentlich städtebaulich ungünstig gelegen, auszuweisen. Das Gebiet sollte der Gewerbe- und Industrieansiedlung dienen und wurde von den expandierenden Betrieben der Stadt gut angenommen. Es ist über zwei Drittel mit nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung zugelassenen Gewerbebetrieben bebaut.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet liegt ca. 1.000 m südwestlich des Ortskerns von Neustadt b. Coburg. Es grenzt, nur durch den Bahnkörper des Industriegleises der Firma Siemens getrennt, direkt an die gemischte Bebauung der südlichen Altstadt, und nur durch einen noch unverplanten innerstädtischen Bereich, an das Wohnbaugebiet "Süd I. Teil".

Es hat eine Größe von ca. 20,2357 ha.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit nicht im Geltungsbereich liegend, beträgt:

Innenstadt	850 m
Bahnhof	1.800 m
Kläranlage	300 m
Bushaltestelle	vorhanden.

Das Gelände ist eben. Die Röden begrenzt das Gebiet im Westen.

Wie sich anhand der vorhandenen Bebauung gezeigt hat, sind keine außerordentlichen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes erforderlich.

Es sind mittlere Handwerksbetriebe, die heimische Puppenindustrie und ihre Zulieferbetriebe, ein LKW-/Kfz-Werkstatt, ein Palettenumschlagbetrieb und eine Kunststoffflaschen- und Kunststoffverpackungsfabrik, eine Disco und ein Schützenhaus vorhanden.

C) Festzuschreibende bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich des Gebietes wird auf die im Plan dargestellten Größe reduziert.

Die im Süden gelegenen Teilflächen werden im Bebauungsplan "Süd-West II. Teil" erfaßt und aufgeplant.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und das Erscheinungsbild stark störende Schrott-, Autofriedhof- und Abfallbeseitigungsbetriebe sind laut § 1 (5) und § 1 (9) der Baunutzungsverordnung untersagt.

Diese Festsetzung soll die städtebaulich und infrastrukturell wichtigen, erschlossenen Gewerbeflächen für hochwertig produzierendes Gewerbe freihalten.

Durch die besondere geographische Lage bedingt ist die verkehrsmäßige Haupterschließung der Stadt nur vom Süden über das Gewerbegebiet her möglich. Deshalb liegt der Stadt viel daran, hier nur Betriebe zuzulassen, die zur Stärkung der Stadt in vielerlei Hinsicht beitragen:

- qualifizierte, "saubere" Arbeitsplätze
- geringe Emissionen
- optisch ansprechende Architektur

Dieses Gewerbegebiet muß, als "Eingangstor" Neustadts, als Werbeträger für eine prosperierende Stadt dienen. Gerade auch umso mehr, je mehr Neustadt mit Bevölkerungsrückgang und Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen zu kämpfen hat.

Diese gewerblich nutzbaren Flächen sind ferner zur Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen vorgesehen und sollen nicht durch großflächige Einzelhandelsbetriebe zweckentfremdet werden. Hierbei besteht die Gefahr, daß die Ansiedlung dieser Betriebe zu einem Nachteil für die in der Innenstadt gelegenen kleineren Einzelhandelsgeschäften führt. Die Innenstadt wird mit Hilfe des Bund-Länder-Programmes saniert. Erhebliche Mittel sind bereits in den Ausbau der Innenstadt gesteckt worden. Der Erfolg zeigt sich bereits in der zunehmenden Bereitschaft im Zentrum zu investieren. Die Aussichten, die Innenstadt weiter zu beleben durch Ansiedlung eines Kleinkaufhauses, verschiedener kleinerer Geschäfte und eines Cafe's, steigen.

Das würde zunichte gemacht durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften an der Peripherie der Stadt. Kaufkraft wird aus der Innenstadt gezogen, Geschäfte verlieren ihre Existenzfähigkeit, die aufgebrachten Sanierungsmittel verpuffen wirkungslos.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung (§§ 1 ff der Baunutzungsverordnung)	Bruttoflächen
Industriegebiet	4.6220 ha
Gewerbegebiet	12.9400 ha
Grünfläche Rödenau (öffentliche Grünflächen)	1.0470 ha
Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	0.0495 ha
Straßen- bzw. Verkehrsflächen	1.5772 ha
Gesamtfläche	<u>20.2357 ha</u> =====

D) Bodenordnende Maßnahmen

Da die Parzellierung der Grundstücke fast ausnahmslos durchgeführt ist, beschränkt sich eine Grenzlegung nach den §§ 80 ff des BauGB nur noch auf kleine Restflächen.

E) Erschließung

Das Baugebiet ist über die Kreisstraße CO 11 an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

Es handelt sich um ein vollerschlossenes Gebiet,

bei dem die Wasserversorgung sichergestellt,

der Anschluß über die zentrale Kanalisation an die vollbiologisch ausgebaute Kläranlage der Stadt Neustadt b. Coburg vorhanden

und das Strom- und Gasversorgungsnetz der Stadtwerke einen Anschluß sofort ermöglicht.

F) Kosten und Finanzierung

Kosten für Baulandbeschaffung und Erschließung fallen nicht mehr an.

G) Voraussichtliche Auswirkungen

Die Stadt Neustadt liegt am Ende einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Das bedeutet, daß die Stadt bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben und bei dem Erhalt und dem Ausbau der Zentralitätsfunktion der Innenstadt erheblich mehr Anstrengungen unternehmen muß, als vergleichbare Städte entlang dieser Entwicklungsachse. Neben der bereits angesprochenen Innenstadtsanierung versucht die Stadt, bekanntermaßen in vielen Bereichen den Anspruch eines möglichen Mittelzentrums gerecht zu werden. Dazu gehört neben der Stärkung der Innenstadtfunktion die Verhinderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Subzentren) an der Peripherie der Innenstadt, auch die Freihaltung der raren gewerblichen Bauflächen für arbeitsplatzintensive, optisch ansprechende, möglichst emissionsfreie, "saubere" Betriebe.

Diesem Ziel dient die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes "Süd-West I. Teil".

Neustadt, den 25.11.1988
Stadtbauamt



Wohlleben
Dipl.-Ing. (FH)

A n h a n g z u r B e g r ü n d u n g

Der Stadtrat Neustadt b. Coburg hat in seiner Sitzung am 13. März 1989 die Änderung des Bebauungsplanes "Süd-West I. Teil" beschlossen.

Aufgrund der von der Regierung von Oberfranken vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden die Festsetzungen, mit dem Zusatz "und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe" ergänzt.

Die Maßnahme wird begründet, weil eine Ansammlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe im peripheren Bereich dieselbe Wirkung wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben würde.

Der Punkt C in der Begründung vom 25.11.1988 erhält dadurch insgesamt folgenden Wortlaut:

C) Festzuschreibende bauliche Nutzung

"Der Geltungsbereich des Gebietes wird auf die im Plan dargestellte Größe reduziert.

Die im Süden gelegenen Teilflächen werden im Bebauungsplan "Süd-West II. Teil" erfaßt und aufgeplant.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie das Erscheinungsbild, stark störende Schrott-, Autofriedhof- und Abfallbeseitigungsbetriebe, sind laut § 1 (5) und § 1 (9) der Baunutzungsordnung untersagt.

Diese Festsetzung soll die städtebaulich und infrastrukturell wichtigen, erschlossenen Gewerbeflächen für hochwertig produzierendes Gewerbe und die der Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen dienen, freihalten.

Durch die besondere geographische Lage bedingt ist die verkehrsmäßige Hupterschließung der Stadt nur vom Süden über das Gewerbegebiet her möglich. Deshalb liegt der Stadt viel daran, hier nur Betriebe zuzulassen, die zur Stärkung der Stadt in vielerlei Hinsicht beitragen:

- qualifizierte, "saubere" Arbeitsplätze
- geringe Emissionen
- optisch ansprechende Architektur.

Dieses Gewerbegebiet, am "Eingangstor" Neustadts, muß als Werbeträger für eine prosperierende Stadt dienen. Gerade auch umso mehr, je mehr Neustadt mit Bevölkerungsrückgang und Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen zu kämpfen hat.

Es ist nicht die Absicht der Stadt, daß diese gewerblich nutzbaren Flächen durch großflächige Einzelhandelsbetriebe oder einer Mehrung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die das Gleiche bewirken, zweckentfremdet werden.

Die Gefahr, daß die Aussiedlung solcher Betriebe Nachteile und einen Kaufkraftschwund für die in der Innenstadt ansässigen kleineren Einzelhandelsbetriebe mit sich bringt, soll verhindert werden.

Die Innenstadt wird mit Hilfe des Bund-Länder-Programmes saniert.

Erhebliche Mittel sind bereits in den Ausbau der Innenstadt zu ihrer kommerziellen Stärkung eingesetzt worden.

Die ersten Erfolge zeigen sich bereits, in der zunehmenden Bereitschaft im Zentrum zu investieren, ab. Die Aussichten, die Innenstadt weiter zu beleben durch Ansiedlung eines Kleinkaufhauses, verschiedener kleinerer Geschäfte und eines Cafe's, steigen.

Die Erlaubnis großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Peripherie der Stadt würde dem Bemühen durch die Sanierungsmaßnahmen die Innenstadt zu beleben, Kaufkraft zu erhalten und damit Existenzgrundlagen zu schaffen, entgegen wirken.

Die aufgebracht und eingesetzten Sanierungsmittel hätten nicht die erhoffte Wirkung."

Neustadt b. Coburg, den 15.03.1989

Stadtbauamt Neustadt b. Coburg



Wohlleben
Dipl.-Ing. (FH)