

# B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

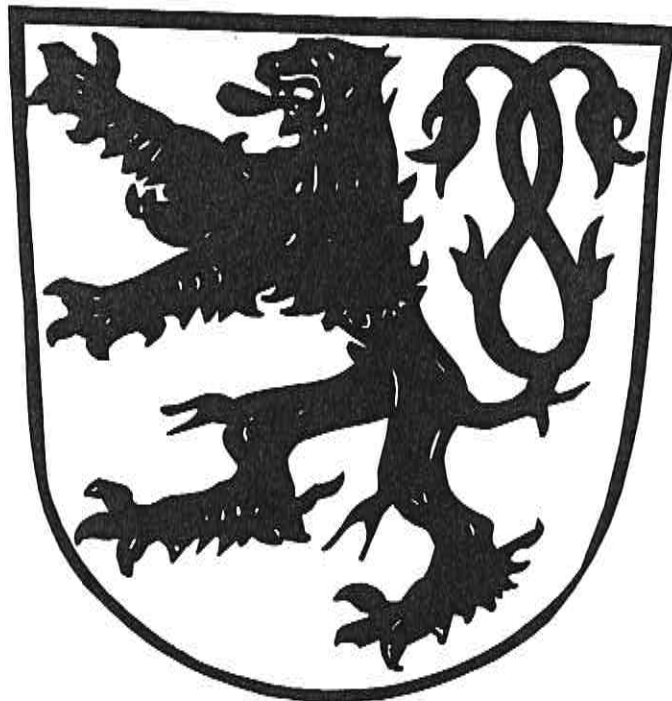
„Südwest III. Teil“

## 1. Qualifiziertes Bebauungsplanänderungsverfahren

PLANSTAND: 13.09.1999

geändert am 29.06.2000

geändert am 25.10.2000



Aufgestellt:  
Stadtbauamt  
Neustadt b. Coburg  
Schirmer Dipl.-Ing. (FH)

# 1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 1.1 Veranlassung zur Planung

Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Südwest II. Teil“ und „Südwest III. Teil“ müssen in Teilbereichen geändert werden. Die Bebauungspläne, die unmittelbar aneinander angrenzen, werden im Bereich der CO 11 auf Neustadt zukommend - linker Hand - zu einem gemeinsamen Plan zusammengefaßt (ungünstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwest II. Teil“ wird bereinigt, des weiteren werden zwei Verfahren zu einem zusammengefaßt). Die Festsetzungen für die bestehenden Firmen und der vorhandene Straßenverlauf werden als Bestandteil in den neuen Bebauungsplan „Südwest III. Teil“ aufgenommen. Der restliche Teil des Bebauungsplanes „Südwest II. Teil“ (rechter Hand der CO 11) bleibt in seiner Rechtskraft vom 19.06.1991 bestehen.

Die Straßenbauverwaltung plant, den weiträumigen Verkehr auf der Staatsstraße 2202 aus der Ortsdurchfahrt der Stadt Neustadt durch eine Südumgehung, die auf dem Straßenzug der Staatsstraße 2708 beginnt, bis zur Landesgrenze führt und in Thüringen als Landstraße 3151 (neu) an die geplante Ortsumgehung Sonneberg im Zuge der Bundesstraße 89 (neu) angebunden wird, herauszunehmen. In einer 2. Ausbaustufe ist unter anderem beabsichtigt, den bestehenden Kreisverkehrsplatz „Siemenskreuzung“ zusammen mit dem Landkreis zu einem voll höhenfreien Knotenpunkt umzubauen, sobald nach dem Bau der A 73 und der Ortsumgehung Rödental die Netzfunktion oder die Verkehrsbelastung dies erforderlich machen. Da sich die Stadt Neustadt für Verbindungsrampen im Nordost- und im Südwestquadranten entschieden hat, kann die Vorbehaltsfläche im Nordwestquadranten entfallen.

Des weiteren ist eine Grünfläche für Gemeinbedarf (Wohnwagenabstellplatz) festgesetzt gewesen. Diese Fläche muß als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen werden. Angrenzend an diese Fläche soll der Geltungsbereich verändert werden und die angrenzenden Flurstücke 2271 und 2272, sowie weitere Teilbereiche des Grundstückes 2291 mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Diese Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. In dem Plan wird ebenfalls der bereits bestehende Bestand aufgenommen, sowie der veränderte Bachlauf festgehalten.

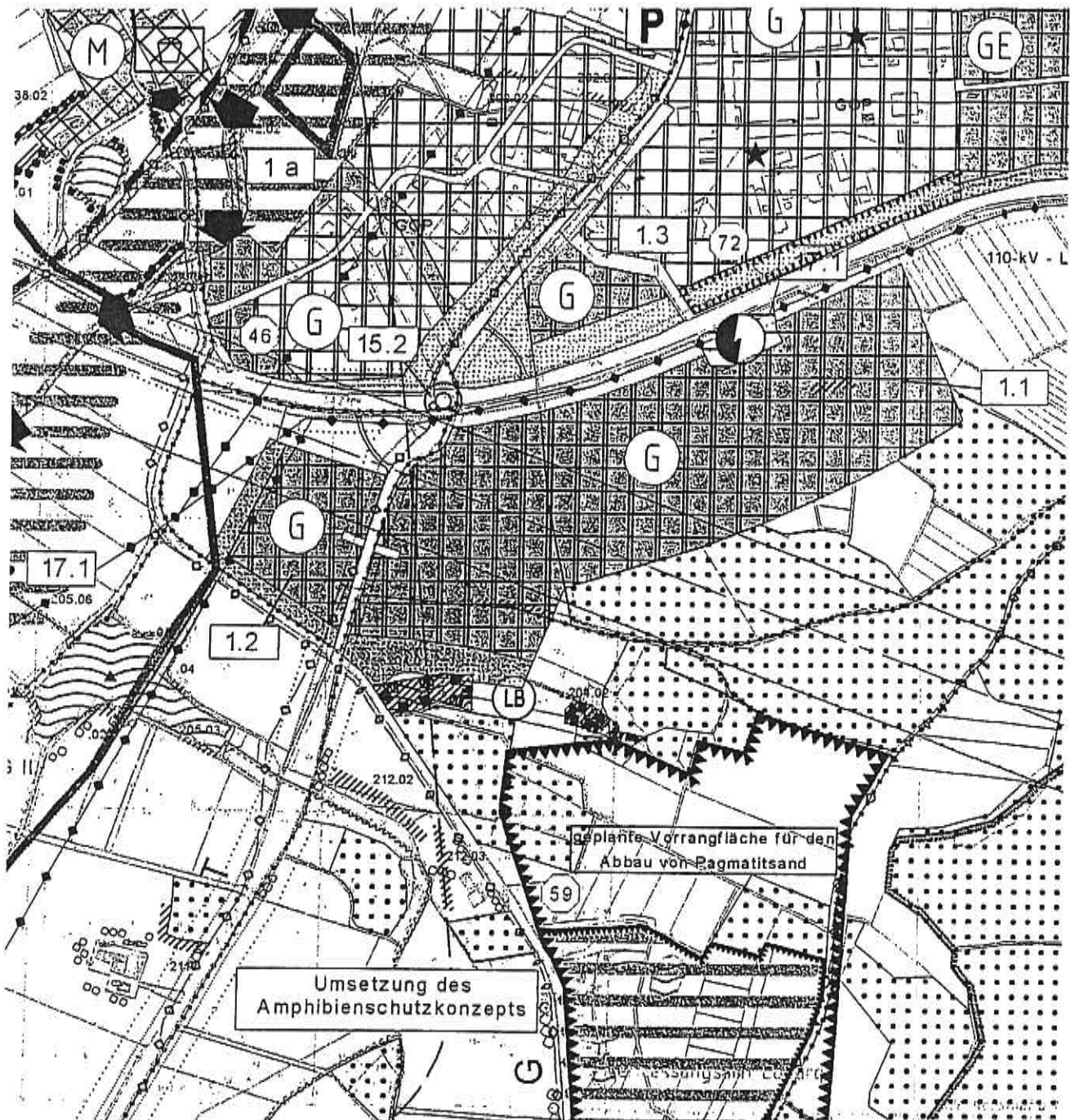
## 1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1997). Im 14. Flächennutzungsplanänderungsverfahren sind die neu hinzukommenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung „Südwest III. Teil“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist.

Im Regionalplan Oberfranken-West ist für diesen Bereich keine überregionale Planung festgehalten.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich der gewerblichen Bauflächen an der St 2708

### 1 a Baugebiet „Südwest III“

Darstellung gemäß des Bebauungsplans „Südwest III“

Ein Änderungsverfahren für die verbindliche Bauleitplanung im Bereich der gewerblichen Baufläche „Südwest III“ befindet sich in konkreter Bearbeitung. In diesem Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepaßt. Die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche gegenüber den angrenzenden Landwirtschafts- und Grünflächen wird leicht korrigiert. Ferner werden gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans die Haupterschließungsstraßen, die Grünbestände sowie eine Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

### 1.3 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

### 1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen der Bebauungsplanänderung „Südwest III. Teil“ sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58) und
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) (FN BayRS 2132-1-I).

### 1.5 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. Die Stadt Neustadt b. Coburg genießt den Status einer Sonderstellung, sie ist im Landesentwicklungsplan als ein gemeinsames, länderübergreifendes Mittelzentrum Neustadt / Sonneberg ausgewiesen, oberzentrale Funktionen werden derzeit durch die Landesregierung geprüft.

Durch den Wegfall der innerdeutschen Grenze ist Neustadt aus seiner isolierten Lage befreit worden und gewinnt bei der Fortsetzung der Entwicklungsachse nach Südthüringen als gemeinsames Mittelzentrum Neustadt / Sonneberg.

Durch die geographisch günstige Lage gewinnt Neustadt in Bezug auf attraktives Wohnen und günstiges Entfernungsverhältnis zu den Arbeitsplätzen, dem Oberzentrum Coburg und dem Mittelzentrum Sonneberg, immer mehr an Bedeutung.

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

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

## 2. Beschaffenheit des Baugebietes

### 2.1 Lage und Größe

Das Baugebiet liegt südwestlich des Stadtkernes von Neustadt b. Coburg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: Durch die Kreisstraße CO 11, Austraße

Im Norden: Durch die FINrn. 280, 279, 278, 284, 285, 2261, 2268, 2291, 2272, 2271, 2269, 2269/1 und die Röntgenstraße einschließlich

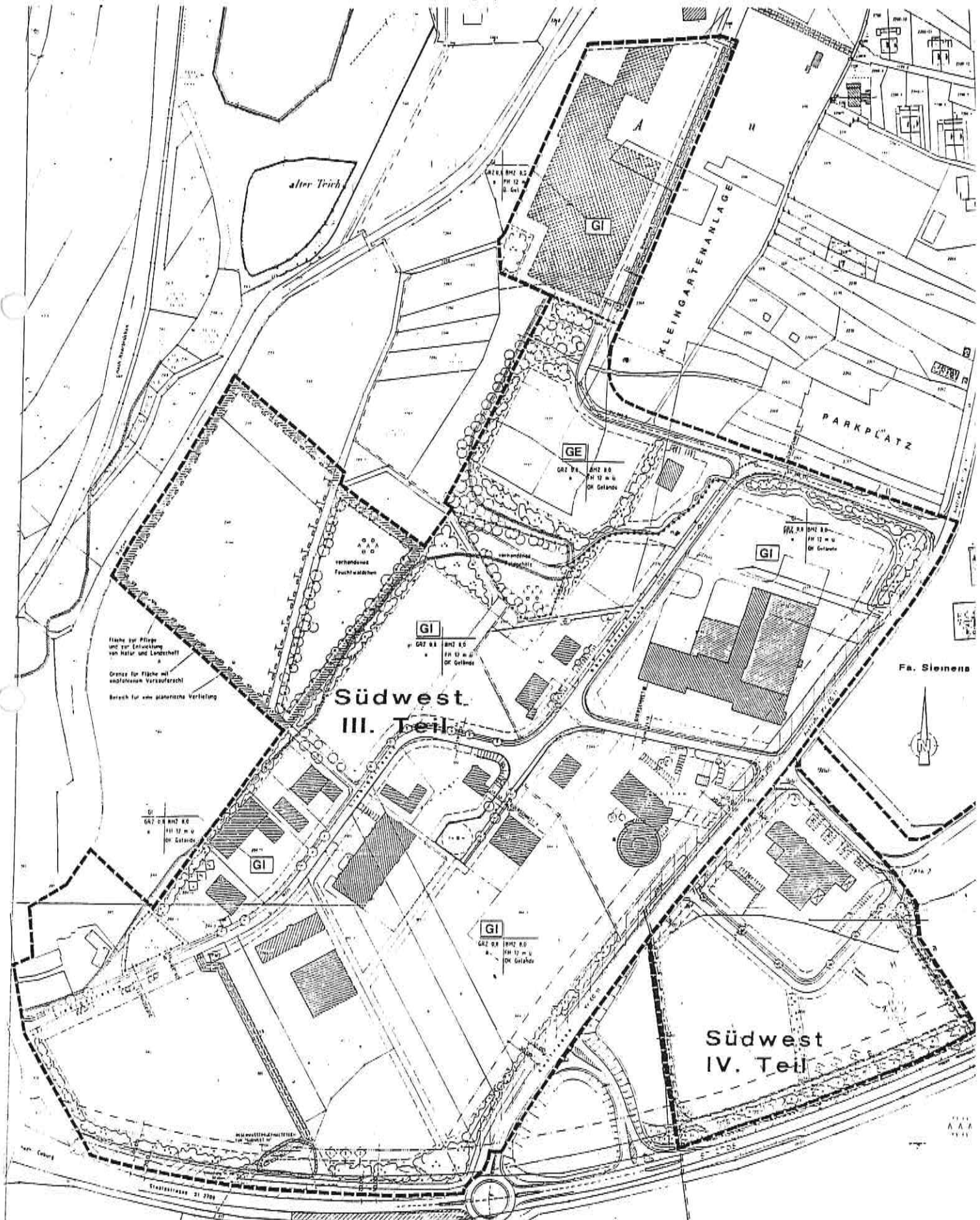
Im Westen: Durch die FINrn. 278, 279, 280, 281, 286, 286/1, 287 und 304

Im Süden: Durch die Ortsverbindungsstraße Haarbrücken / Kemmaten / Wellmersdorf, sowie durch die Staatsstraße 2708 ausschließlich.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rund 31,6 ha.

Davon sind 1,40 ha Gewerbeflächen (incl. privater Grünflächen)  
23,0 ha Industrieflächen  
3,00 ha Verkehrsflächen  
4,20 ha Grünflächen incl. Regenrückhaltebecken

### Baugebiet „Südwest III. Teil“ Lageplan



Fläche zur Pflege  
und zur Entlastung  
von Natur und Landschaft

Grenze für Fläche mit  
eingetragener Verkaufserlöse

Bereich für eine geordnete Verflechtung

### Südwest III. Teil

### Südwest IV. Teil

Fa. Siemens

## 2.2 Baugrund:

Neustadt gehört naturräumlich zum Obermainischen Hügelland, innerhalb des oberpfälzisch-obermainischen Hügellandes. Die vorherrschende geologische Formation ist der flachliegende, wenig zementierte Buntsandstein des Neustadt-Sonneberger Beckens. Die Böden sind überwiegend schwach humushaltig, anlehmige Sandböden. Im Norden und zum Teil auch Nordosten sind Sandböden mit höherem Humus- und Lehmgehalt anzutreffen. Der Baugrund weist prinzipiell eine durchschnittliche bis gute Bebaubarkeit auf.

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

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 fällt das Gebiet von Osten nach Westen leicht ab.

## 2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich zum Großteil in privater Hand.

## 3. Geplante bauliche Nutzung

### 3.1 Planungskonzeption

Die Planung für dieses Gebiet hat das Stadtbauamt/Stadtplanung übernommen.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 8 BauNVO und § 9 BauNVO ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Entsprechende Abstandsflächen sind nach BayBO Art. 6 und 7 einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden einerseits durch eine Baugrenze bestimmt, zum anderen hängen sie durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) von der Größe der noch abzuteilenden Grundstücke ab. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.



Da es sich bei den zu errichtenden Gebäuden um solche handelt, bei denen die Höhe der Vollgeschosse größer als bei den üblichen Aufenthaltsräumen ist, erweist sich die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse für eine städtebauliche Ordnung ungeeignet. Es wird daher eine Baumassenzahl mit 8,0 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf 12 m begrenzt. Der Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante des umgebenden Geländes im Zustand vor der Bebauung.

### 3.3 Bauweise und Gestaltung

Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken insbesondere bei Grundstückszufahrten und Gehwegen. Es ist jeweils die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zu prüfen.

Bei versickerungsfähigem Untergrund sollte das Niederschlagswasser von den Dächern und Grundstückszufahrten sowie weitgehend unverschmutztes Wasser von Hofflächen möglichst nicht in die Kanalisation geleitet, sondern über Sickeranlagen (Schächte/Gräben) dem Untergrund zugeführt werden.

Sofern eine Versickerung nicht möglich ist und / oder Grundwasser ansteht, ist bei Mischsystem ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten geeigneten Vorfluter bzw. bei Trennsystem eine Ableitung zum nächsten geeigneten Regenwasserkanal zu schaffen.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

## 4. Ver- und Entsorgung

### 4.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.  
Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen, oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet. Eine Regenrückhaltung des bereits vorhandenen Baugebietes aus dem Jahre 91 kann durch die Anordnung des vorhandenen Regenwasserkanals nicht mehr durchgeführt werden. Durch die Planänderung wird lediglich die neu zu bauende Straße in den vorhandenen Graben entwässert. Das Niederschlagswasser aus dem geplanten Gewerbegebiet wird in den vorhandenen Graben, der zur Röden führt, zugeleitet. Die Anlage von Gräben, Mulden etc. als Ableitung des Regenwassers können als Maßnahme nicht zum Tragen kommen, da lediglich die Straßenentwässerung in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist im Bebauungsplan dargestellt. Die Grenze der Überschwemmungslinie befindet sich in vorhandenen Grünzonen zusätzliche Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

#### 4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt.

#### 4.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von der Stadtwerke GmbH mit Strom versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über das Netz der Stadtwerke GmbH.

Die Müllbeseitigung ist für Neustadt ordnungsgemäß geregelt und prinzipiell sichergestellt.

Die Stadtwerke GmbH Neustadt sind für die Gasversorgung zuständig. Im Bereich der verlegten Gasleitungen können die Grundstücke mit Gas versorgt werden.

Die Anbindung an Fernsprecheinrichtungen der Deutschen Telekom ist gegeben.

## 5. Eingrünung

### 5.1 Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes führt zu einer Überbauung bisher nicht bebauter Flächen. Das Gebiet ist zur Zeit teilweise bereits bebaut oder landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche bietet sich für eine Bebauung an, ohne daß von einem schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft gesprochen werden kann. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauflächen stellt somit keinen erheblichen Eingriff in die Natur dar.

Für das Gebiet wurde im Bebauungsplan ein Grünordnungsplan integriert.

### 5.2 Grünordnung

Pro 6 Stellplätzen ist eine, die Parkplatzfläche gliedernde Pflanzfläche in Stellplatzgröße zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

#### Gehölzverwendung

Grundlage für die zu verwendenden Gehölze ist die am Standort heimische und potentiell natürliche Vegetation.

#### Bäume I. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität)

Für die Großbäume werden Hochstämme 3 x v., StU 16 - 18 cm vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.14.

#### Bäume II. Wuchsordnung (Mindestpflanzqualität)

Für die Kleinbäume werden Heister, 2 x v., Höhe 200 - 250 cm vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.15.

#### Sträucher (Mindestpflanzqualität)

Für die Sträucher werden 2 x v. Sträucher, Höhe 60 - 100 cm Höhe vorgeschrieben. Artenliste gemäß 2.16.

Die Pflanzabstände sollten im Mittel 1 m in der Reihe und 1,5 m zwischen den Reihen nicht überschreiten.

## Gehölz - Arten

### Bäume I. Wuchsordnung

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Bergahorn, \*Roterle, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, \*Silberweide, \*Bruckweide, Winterlinde.

### Bäume II. Wuchsordnung

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Obstbäume (Hochstämme, lokale Sorten).

### Sträucher

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn - eingriffelig/zweigriffelig, \*Pfaffenhütchen, Schlehe, \*Faulbaum, heimische Rosensträucher, \*Gemeiner Schneeball, Salweide, \*Aschweide, \*Öhrchenweide.

### Kletterpflanzen

Es werden folgende Arten vorgeschrieben:

Efeu, Hopfen, Wilder Wein, selbstklimmender wilder Wein, Knöterich (nicht heimisch).

Die mit \* gekennzeichneten Arten sind feuchtbedürftig und sollten daher vor allem im westlichen Bereich gepflanzt werden.

Die Mindestbreite von Pflanzgräben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 2,80 m. Die offen auszuführende Baumscheibe für Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen ist bei Bäumen I. Wuchsordnung mindestens 3,5 x 3,5 qm und bei Bäumen II. Wuchsordnung mindestens 2,5 x 2,5 qm groß auszubilden und mit einem ringsum verlaufenden Hochbord zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

Entlang der neuen Flurgrenzen ist ein Gehölzstreifen mit den unter 2.14, 2.15, und 2.16 genannten Arten anzulegen.

Pro 1.500 qm Nutzfläche (Gebäude-Betriebs-Lagerfläche) ist ein Großbaum gemäß 2.14 innerhalb der Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Flurstücke 279 und 280 sind als Feuchtbiotop gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Bei Gebäuden über 5 m Höhe muß eine angemessene Fassadenbegrünung gemäß 2.17 erfolgen. Alternativ ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25).

Hinweise

Bei Flachdachbauten soll eine Dachbegrünung erfolgen.

Der Einsatz von Bioziden (Pestizide/Herbizide/Fungizide) ist untersagt.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die CO 11 in die Röntgenstraße und über die Ortsverbindungsstraße Haarbrücken / Kemmaten / Wellmersdorf über die Liebigstraße.

## 7. Lärmschutz

Durch ein lärmtechnisches Gutachten wurden die zu erwartenden Immissionen aufgezeigt, die vom geplanten Industriegebiet auf den westlich der Bahnlinie liegenden Stadtteil Haarbrücken einwirken (geringster Abstand 250 m).

Letzterer ist als Mischgebiet ausgewiesen, so daß ein Grenzwert von

60 dB(A) tags und  
45 dB(A) nachts einzuhalten ist.

Diese Werte werden nach den Untersuchungen tagsüber auch nicht überschritten. Nachts, also von 22 Uhr bis 6 Uhr, werden sie ebenfalls eingehalten, da anzunehmen ist, daß während dieser Zeit in den Betrieben nicht gearbeitet wird.

Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen aufgenommen worden. Das Lärmgutachten steht den zukünftigen Bauherren zur Einsichtnahme zur Verfügung.

## 8. Sicherstellung und Kosten der Erschließung


Die Erschließung des Baugebietes ist bereits sichergestellt. Der Teilbereich der Erschließungsstraße zur Fa. Sauer wird voraussichtlich im Jahr 2000 erstellt.

Die Erschließungskosten werden auf der Grundlage der jeweils gültigen Erschließungsbeitragssatzung auf die späteren Grundstückseigentümer umgelegt.

Aufgestellt:

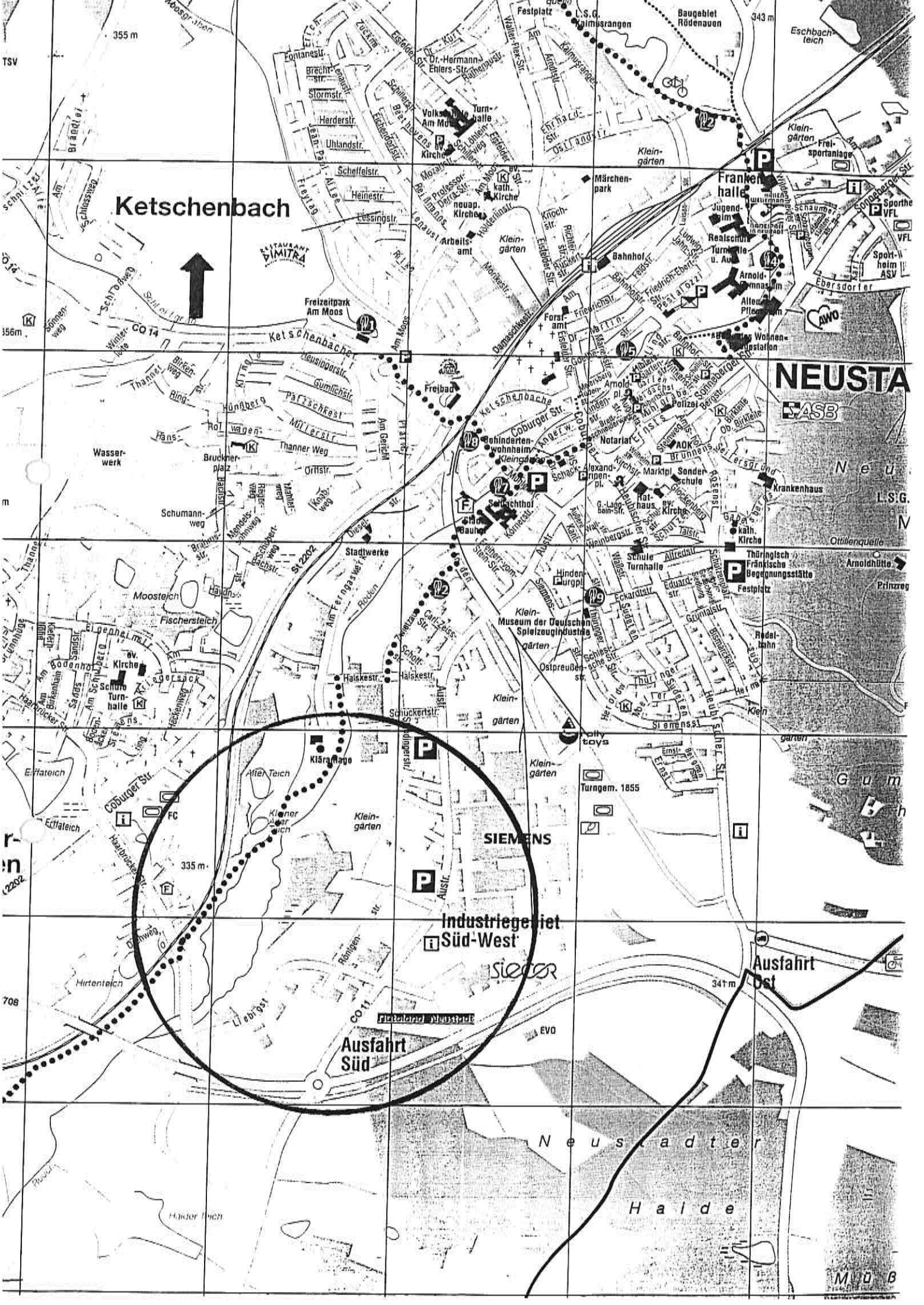
Neustadt b. Coburg, den 15.09.1999, geändert 29.06.2000, geändert am 25.10.2000  
Stadtbauamt

I.A.



Schirmer  
Dipl. Ing. (FH)

# Ketschenbach



# NEUSTA

Industriegebiet Süd-West

Ausfahrt Süd

Ausfahrt Ost

Neustädter  
Haide

M.D.B