

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Industrie- und Gewerbegebiet Neustadt 1“

PLANSTAND: 21.08.2000
geändert am 30.10.2000



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

1. Planungsverlauf - Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg ist ein wichtiges Arbeitsmarktzentrum innerhalb der Region. Ziel der Stadt ist es, den Raum durch die Schaffung vielseitiger Arbeitsplätze zu stärken. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region kann durch die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe verbessert werden. Hierzu muss ein entsprechendes Angebot an verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen bestehen. Die im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Reserven an gewerblichen Bauflächen sind jedoch weitgehend erschlossen. Um auf künftige Entwicklungen vorbereitet zu sein und um einen ausreichenden Handlungsspielraum anbieten zu können, ist es notwendig, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Der Stadtrat hat daraufhin in seiner Sitzung am 24.07.2000 die Aufstellung eines neuen „Industrie- und Gewerbegebietes Neustadt 1“ beschlossen.

1.2 Abstimmung auf bisherige Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (Rechtskraft am 23.02.1997). Ein 14. qualifiziertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird derzeit durchgeführt. Die Verfahrensunterlagen liegen der Regierung von Oberfranken zur Genehmigung vor.

Das Bebauungsplangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im 14. Änderungsverfahren ist diese Fläche als gewerbliche Nutzfläche ausgewiesen. Zur Lösung der vorhandenen städtebaulichen Konflikte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Flächennutzungsplan dahingehend geändert worden, dass der Geltungsbereich bis an die Staatsstraße erweitert worden ist. Die Abweichungen zwischen den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächen und den im Flächennutzungsplan (14. Änderung) dargestellten Änderungsflächen 1.1 und 1.2 resultieren im wesentlichen aus einer Konkretisierung der Verteilung von Grünflächen und Bauflächen innerhalb dieser Änderungsflächen, aus der Anpassung der Abgrenzungen von Geltungsbereichen an vorhandene Grundstücksgrenzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen bzw. weichen nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die erforderlichen vorgenommenen kleineren Abweichungen berühren nicht den Grundgedanken des Flächennutzungsplanes und sind somit zulässig, da der Flächennutzungsplan „grobmaschig“, d.h. nicht parzellenscharf ist. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen hinsichtlich der geringfügig geänderten Flächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan mit übernommen.

Die zuständige 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. Die künftigen Rampen der Kreisstraßenüberführung, beiderseits der CO 11 ist im Bebauungsplan als Vorbehaltsfläche für die Belange des Straßenbaues abgesichert.

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Neustadt 1“ 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.

1.3 Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.



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

1.2 Gewerbliche Baufläche südlich der St 2708, westlich der CO 11

5,1 ha große gewerbliche Baufläche westlich der CO 11 und südlich der St 2708

Westlich der CO 11 wird eine etwa 5,1 ha große gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ausdehnung nach Westen ist durch die Wasserschutzzone des Brunnens der Städtischen Werke Überlandwerke Coburg begrenzt.

Verkehrliche Anbindung an die St 2708 über die CO 11

Das Gebiet soll über eine Anbindung an die CO 11 an den überörtlichen Verkehr angebunden werden. Eine direkte Anbindung an die St 2708 ist nicht vorgesehen.

Die Ausführungen bei Änderungspunkt 1.1 zu Ausgleichs- und Ersatzflächen, Anbauverbots- und Baubeschränkungszone, Immissionsschutz, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung gelten entsprechend.

1.4 Grundlagen des Bebauungsplanes

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Neustadt 1“ 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 Handwerk, Handel, Dienstleistungsgewerbe verfügt Neustadt vor allem über bedeutende Arbeitsstätten im Bereich des produzierendes Gewerbe. Zu nennen sind insbesondere folgende Branchen: Elektrotechnik, Glasfaserindustrie, Spielwarenindustrie sowie Kunststoff/Papier/Glas verarbeitende Betriebe.

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 westlich der CO 11 und südlich der St 2708 in Neustadt und beinhaltet folgende Grundstücke:

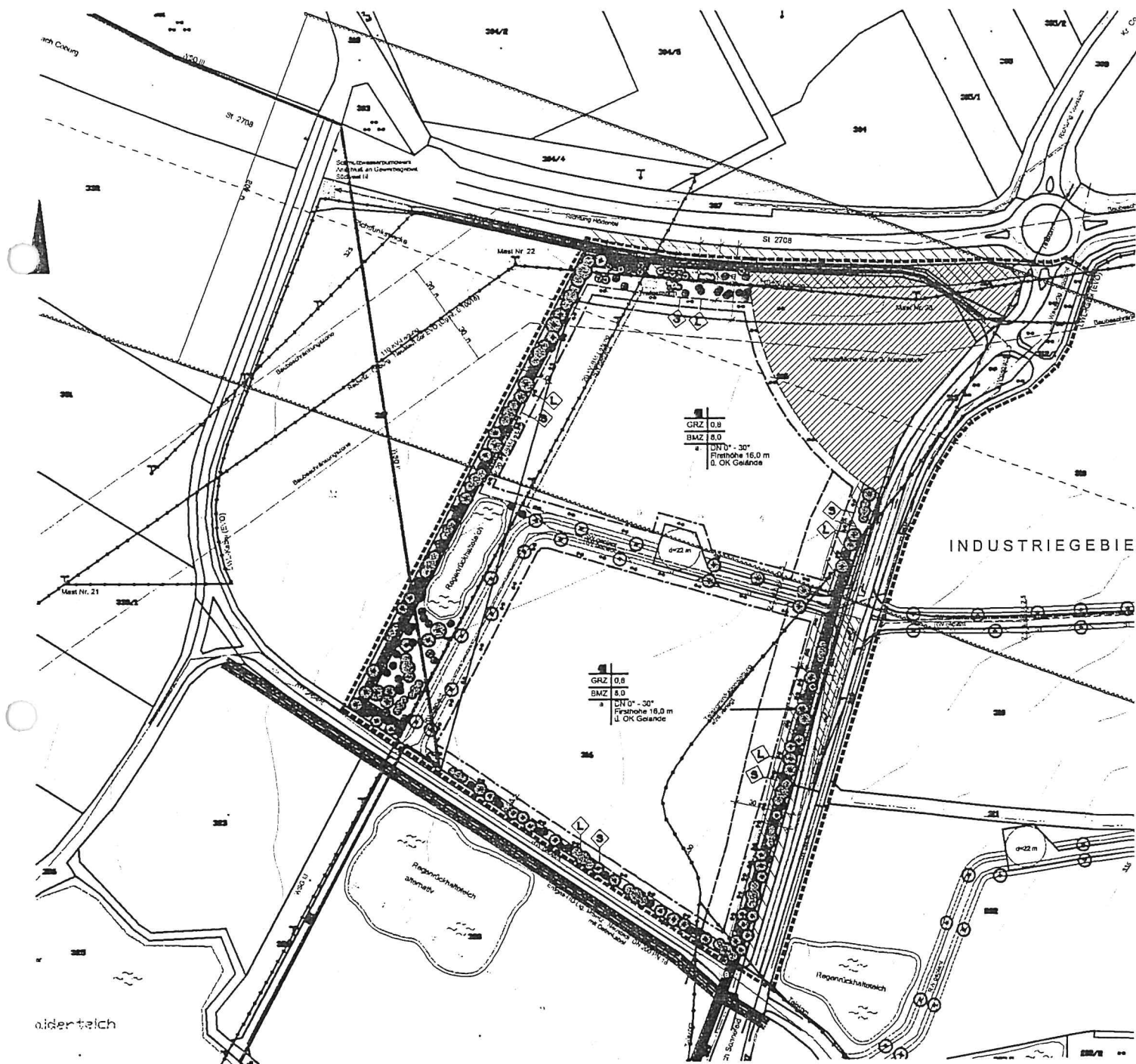
FINr. 316, Teilfläche der FINr. 315, Teilfläche der FINr. 317 und die FINr. 314. Alle Flurnummern befinden sich in der Gemarkung Haarbrücken.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8,40 ha.

Davon sind

- 5,00 ha Industriefläche (incl. privater Grünflächen)
- 2,50 ha Verkehrsfläche (inklusive Geh- und Radwege,
öffentliche Parkplatzflächen und Grünflächen)
- 0,20 ha RRB
- 0,70 ha Vorbehaltsfläche 2. Ausbaustufe Staatsstraße

Baugebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Neustadt 1“ Lageplan



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 Erosionsanfälligkeit 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 zu Tage treten, so wird das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

Zum Baugebiet selbst:

Von der Topographie her handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände.

2.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich 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 § 9 BauNVO ausgewiesen.

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

Folgende Festsetzungen bedürfen einer weiteren Erläuterung:

In Anwendung des 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind folgende Anlagen von der Zulässigkeit ausgenommen:

- Bauschuttlager
- Recyclinganlagen
- Schredderanlagen oder ähnliche Nutzungen und
- sämtlicher Einzelhandel
- Spielhallen, Videogeschäfte oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufs-, Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist.

Eine Gefährdung der neu anzusiedelnden Betriebe durch ausgehende Immissionen dieser o. g. Betriebe soll vermieden werden.

Die Festsetzung über die Spielhallen und Videogeschäfte dient dem Schutz der Kinder und Jugendlichen und um die Eindämmung der Spielflut sicherzustellen.

Die Ausschließung von Einzelhandelsgewerbe für dieses Gebiet lässt sich durch die städtebauliche Gesamtkonzeption erklären. Die Stadt Neustadt führt derzeit ihr 14. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes durch. In diesem Verfahren hat sie Planungen für die nächsten 10 - 15 Jahre festgelegt. Im Bereich des Einzelhandels ist die Stadt Neustadt bestrebt, ihre Funktion als Einzelhandelsstandort zu stärken, indem zeitgemäße Handelsstrukturen geschaffen werden. Neben der Stärkung des Einzelhandelschwerpunktes Innenstadt ist es erforderlich, im Stadtgebiet auch einen Standort für Einkaufs- und Verbrauchermärkte anzubieten, die nach Größe, Branche und Sortimenten nicht in der Innenstadt untergebracht werden können.

Die Stadt Neustadt ist daher bestrebt, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Einzelhandelseinrichtungen an einem Standort im Stadtgebiet zu bündeln. Der Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes sieht das Gebiet der „Gebrannten Brücke“ für diese Arten der Nutzung vor. Durch die Ausweisung entsprechender Flächen kann vermieden werden, dass diese Nutzungen über das Stadtgebiet verstreut liegen und/oder wertvolle Gewerbeflächen in Anspruch nehmen.

Die Festsetzung wurde getroffen, um hier gezielt daraufhin zu wirken, dass die Entwicklung des Einzelhandels keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt hat (gemäß Liste des Bayeri

Die Festsetzung wurde getroffen, um hier gezielt daraufhin zu wirken, dass die Entwicklung des Einzelhandels keine negativen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt hat (gemäß Liste des Bayerischen Innenministerium, Stand Oktober 1995).

3.3 Bauweise und Gestaltung

Im Bebauungsgebiet sind Pult-, Flach und Satteldächer mit einer Neigung bis max. 30° zulässig (bezogen auf die Hauptdachformen). Die max. Gebäudehöhe darf 16 m nicht überschreiten. Hochregallager sind ausnahmsweise zulässig.

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.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Dränage zur Ableitung von Sickerwasser ist zulässig. Dränageleitungen werden zur Ableitung der Sickerwässer an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet.

Für das Baugebiet wird ein entsprechend groß bemessenes Regenrückhaltebecken errichtet.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt.

4.3 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Neustadt wird von der Stadtwerke Neustadt 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 Neustadt sind für die Gasversorgung zuständig. Alle notwendigen Gasleitungen werden im Straßenraum verlegt, so dass jedes Grundstück mit Gas versorgt werden kann.

Die Anbindung an Fernsprecheinrichtungen der Deutschen Telekom ist gegeben.

5. Eingrünung

5.1 Abschätzung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die vorgesehene Planung des Gebietes für industrielle Nutzung führt zu einer teilweisen Überbauung bisher nicht bebauter Flächen. Das Gebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Das Gebiet selbst weist keinerlei naturnahe Strukturen auf.

Kleinstrukturen sowie Einzelbäume oder Strauchgruppen sind nur vereinzelt entlang des landwirtschaftlichen Weges vorhanden.

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

Der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Neustadt 1“ beinhaltet einen integrierten Grünordnungsplan in dem die landschaftsplanerischen Belange Berücksichtigung finden.

5.2 Grünordnung

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/zweiggriffelig, *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.

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 von mindestens 5 m Breite 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).

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 Haupterschließung erfolgt über die Kreisstraße CO 11.

Die interne Erschließung des Industriegebietes ist nicht festgelegt, sie wird entsprechend den Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe festgelegt.

Eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgänger-Netz ist vorgesehen.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

8. Sicherstellung und Kosten der Erschließung

Die Erschließung des Gebietes orientiert sich am Bedarf der Investoren.

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

Aufgestellt:

Neustadt b. Coburg, den 21.08.2000, geändert am 30.10.2000

Stadtbauamt

I.A.



Schirmer
Dipl. Ing. (FH)