

Stadt Neustadt b. Coburg



Bebauungsplan „Südwest, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße“ Neustadt b. Coburg

Begründung

Planstand: 22.03.2021

Planungsverlauf – Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Veranlassung zur Planung

Die Stadt Neustadt b. Coburg hat sich zum Ziel gesetzt, dass sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und der nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientieren soll. Innenentwicklung, die Schaffung von kompakten Siedlungsformen und ein auf das notwendige Maß begrenzter Flächenverbrauch sollen den Anforderungen an den demographischen Wandel in den nächsten Jahren gerecht werden. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollen je nach Bedarf nach und nach bebaut werden. Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind nicht vorgesehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planungshoheit der Gemeinden schließt die Pflicht ein, Bauleitpläne stets dann aufzustellen, wenn ein Bedürfnis dafür vorliegt. Ein Bedürfnis liegt in der Erfüllung kommunaler Aufgaben: Schaffung von Arbeitsplätzen und die damit verbundene Schaffung und Erhaltung von stabilen Bewohnerstrukturen – vor allem hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung (demographischen Wandel) -- unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Der vorhandene Großparkplatz in der Austraße/Marie-Curie-Straße wird seit längerem aufgrund fehlender gewerblicher Nutzung nur noch in einem geringfügigen Teilbereich als Stellplatzfläche gebraucht. Die Restfläche steht brach bzw. wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Um diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und um einer nachhaltigen, zukunftsorientierten kommunalen Bodenpolitik gerecht zu werden, soll die derzeit ungenutzte innenstadtnahe Fläche innerhalb eines Gewerbe- und Industriegebietes einer zukünftigen Bebauung zugeführt werden. Durch die Ausweisung der Brachfläche als ein „Gewerbegebiet“ wird dazu beigetragen, dass ein weiterer Bedarf an Investitionen getätigt werden kann, der dem Erhalt und der Sicherung von Arbeitsplätzen in Neustadt dient. Ansässige Firmen haben bereits Interesse bekundet die geplanten Logistik- bzw. Lagerhallen zu nutzen und Arbeitsplätze generieren zu wollen. Der kommunalen Aufgabe, die Grundlagen zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen nachzukommen, wird somit in angemessener Weise Rechnung getragen. Das Areal ist innenstadtnah, grenzt unmittelbar an vorhandene Bebauung an und ist verkehrstechnisch günstig über die Austraße/Marie-Curie-Straße zu erschließen. Infrastrukturen sind vorhanden und fußläufig zu erreichen. Insgesamt betrachtet, handelt es sich hier um ein wirtschaftlich zu erschließendes Gebiet.

Insofern hat der Stadtrat der Stadt Neustadt in seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2021 für den Bebauungsplanentwurf „Südwest, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße“ den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Das zukünftige Bebauungsplangebiet wird als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

2. Abstimmung übergeordneter und örtlicher Planungen

Raumordnung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Stadt Neustadt b. Coburg als Mittelzentrum eingestuft und dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen sowie zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) zugeordnet. Die aufgenommenen Landkreise und Gemeinden profitieren von besonders günstigen Förderbedingungen. So wird der RmbH z. B. bei der Breitbandförderung, im Regionalmanagement, in der regionalen Wirtschaftsförderung oder bei Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Im Regionalplan Oberfranken-West liegt Neustadt b. Coburg auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die von Coburg über Rödentel, Neustadt bis nach Sonneberg in Thüringen reicht. Im Regionalplan Oberfranken-West „Siedlung und Versorgung“ ist das Areal des Bebauungsplangebietes innerhalb einer gewerblichen Baufläche keiner Nutzung zugewiesen worden. Mit Schreiben vom 01.02.2021 teilte der Regionale Planungsverband Oberfranken-West mit, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände bestehen.

Örtliche Planungen

Die Stadt Neustadt verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 12.07.2003). Für die Stadt Neustadt b. Coburg gibt es einen Landschaftsplan, der in den Flächennutzungsplan integriert ist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine „Großparkplatzfläche“ sowie im Randbereich eine „gewerbliche Baufläche“ dar. Weiterhin ist eine „Durchgrünung mit Großbäumen“ anzustreben.

Der Bebauungsplanentwurf „Südwest, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße“ ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB im Wege der 2. Berichtigung angepasst. Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.03.2021 hierzu das Baureferat beauftragt, die 2. Berichtigung durchzuführen.

Für den Geltungsbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Südwest“ vom 25.09.1965 der für diesen Bereich eine dem Gewerbegebiet zugeordneten Großparkplatzfläche festgesetzt hat. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens „Südwest, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße“ ersetzt dieser den vorgenannten Bebauungsplan in diesem Bereich.

Für den Änderungsbereich existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

3. Verfahrensschritte

Das Bauleitplanverfahren wird nach der im BauGB vorgeschriebenen Verfahrensweise durchgeführt.

4. Örtliche Gegebenheiten

Neustadt b. Coburg liegt im Nordosten des Landkreises Coburg im Regierungsbezirk Oberfranken-West, unmittelbar an der Grenze zu Thüringen, rund 15 km von Coburg entfernt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden alternative Planungsmöglichkeiten untersucht. Die Kriterien waren unter anderem: eine ausreichend große Fläche, Konflikte mit der vorhandenen Bebauung, Immissionen, Zersiedelung, Landschaftsbild, vorhandene Infrastrukturen, Wirtschaftlichkeit vor allem hinsichtlich der Erschließungsanlagen usw.

Folgende Standorte wurden untersucht:

Baugebiet „Südwest I. Teil“, „Südwest II. Teil“ und „Südwest III. Teil“

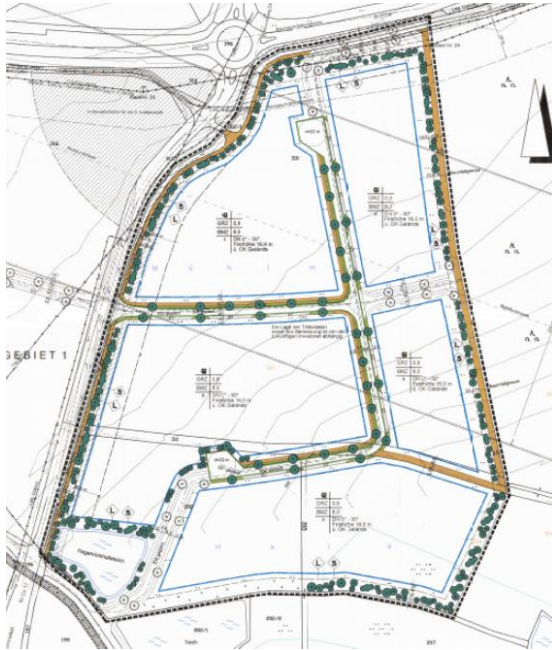
Die vorgenannten Gewerbe- und Industriegebiete sind zum großen Teil bereits bebaut. In allen drei Baugebieten sind zwar noch geringfügig freie Bauplätze vorhanden, diese befinden sich aber in Privatbesitz und die Eigentümer sind nicht verkaufsbereit. Die wenigen freien städtischen Bauplätze im Baugebiet „Südwest III. Teil“ waren aufgrund ihrer Zuschnitte oder ihrer Größen nicht geeignet.



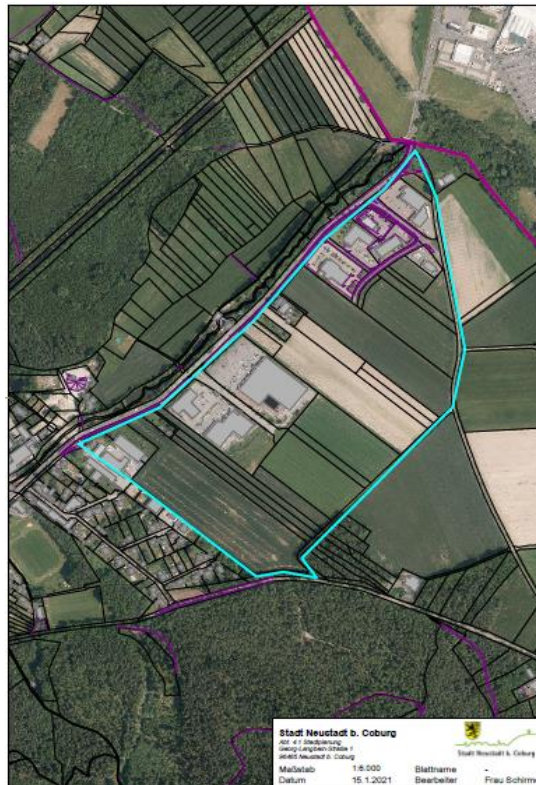
Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
Digitale Flurkarte Stand 22.01.2020

Weiterhin wurde das Gewerbe- und Industriegebiet „Neustadt 2“ und das Gewerbegebiet „Gebrannte Brücke“ untersucht:

Beide Baugebiete befinden sich in Randlage der Stadt. Das Baugebiet „Neustadt 2“ ist noch nicht umgesetzt worden. Alle Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Ebenso sind die freien Flächen des Gewerbegebietes „Gebrannte Brücke“ nicht erschlossen, befinden sich in Privatbesitz und werden ebenfalls derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Neustadt 2“
Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
Digitale Flurkarte Stand 2003



Nutzung der Geobasisdaten des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg
Digitale Flurkarte Stand 22.01.2020

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 im 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden sollten.

Topographie

Von der Topographie her handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände (ca. 329 m ü. NN). Auf einer Teilfläche befindet sich ein offener Graben/Gewässer, der erhalten und naturnah zu gestalten ist.

Belange Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein denkmalgeschützter Gebäudebestand. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG (s. Bebauungsplan unter Festsetzungen – Hinweise Denkmalschutz).

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die vom WWA Kronach vorgenommene Recherche im Altlasten-, Boden- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) erbrachte auf den beplanten Flächen keine kartierten Schadensfälle oder Altablagerungen.

Sollte belastetes Material gefunden werden, ist nach folgendem Mustererlass vorzugehen:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt.

Im neu zu bebauenden Bereich sind, falls noch vorhanden (z. B. Fl.-Nr. 2246, 2247, 2268/30, 2269/15 und 2269/16), der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorga-

ben des § 12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit (Terrassenschotter, siehe dGK25) zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Die aktuell gängigen DIN-Normen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV zu beachten.

Im Umgang mit Bodenmaterial wird auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

Bezug über:

https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bavern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Grundstücksverhältnisse

Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der zukünftigen Investoren.

7. Geplante bauliche Nutzung

Planungskonzeption

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen.

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

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten
- Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder 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.
- Schank- und Speisewirtschaften sind nur mit reiner gastronomischer Nutzung – ohne Einrichtungen bzw. Angeboten des Freizeit- und Vergnügungssektors – zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nebenanlagen für die Tierhaltung

Bauweise und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO (siehe Festsetzungen Bebauungsplan). Zulässig für das Gewerbegebiet ist gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4.

Für den Geltungsbereich wird die offene oder die abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt über die festgesetzten Baugrenzen. Weiterhin darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Die entsprechenden Angaben in der Nutzungsschablone zum Bebauungsplan sind zu beachten.

Zulässig sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer und in einem Teilbereich auch Satteldächer. Die Dachneigungen variieren von 0 bis max. 10° Dachneigung oder von 0 bis bis 25° Dachneigung. Die Dachflächen sind mit einer extensiven Begrünung oder Photovoltaik zu versehen. Die Fassaden sind ruhig zu gestalten.

Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit max. 0,5 m über der Höhe des natürlichen Geländes bzw. der Straßenhöhe festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals.
- Die max. Gebäudehöhen von 6,00 m bzw. 10,50 m dürfen nicht überschritten werden (Bezugnehmend vorhandener Asphaltbelag).

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Hinweise

Zur Nutzung von Regenwasser wird auf Folgendes hingewiesen:

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme von Anlagen, die keine Trinkwasserqualität haben und zusätzlich im Haushalt installiert werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt Coburg, Amt für Gesundheit) anzuzeigen.

Weitere Festsetzungen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an das vorhandene Trennsystem in der Marie-Curie-Straße angeschlossen. Die Abwässer werden der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.

Für die Einleitung aus dem geplanten Gewerbegebiet „Südwest, ehemaliger Großparkplatz Austraße/Marie-Curie-Straße“ ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen. Die Stadt Neustadt b. Coburg wird die erforderlichen Antragsunterlagen zeitnah vorlegen.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Das Versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist innerhalb der Grenzen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFreiV) erlaubnisfrei. Diese Verordnung sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) und die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) beschreiben die erlaubnisfreie Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser. Ansonsten ist das Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht kommunal entsorgt wird, und die Niederschlagswasserentsorgung durch den Grundstückseigentümer vorgenommen wird, muss das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser dabei ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf einer Teilfläche befindet sich ein offener Graben/Gewässer, der erhalten bleiben muss.

Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen. Eine Hausring-Drainage zur Ableitung von Sickerwasser an den Regenwasserkanal ist zulässig. Auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7 „Höhenlage der baulichen Anlagen“ und Nr. 10 „Entwässerung“ wird hingewiesen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist für Neustadt prinzipiell sichergestellt. Die Stadtwerke Neustadt GmbH wird die Wasserversorgung des Baugebietes vornehmen. Der Anschluss an das städtische Netz ist problemlos möglich.

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 sind im Straßenraum verlegt, sodass jedes Grundstück mit Gas versorgt werden kann.

9. Brand- und Katastrophenschutz

Der Ausbau der vorhandenen Straßen ist im Bereich des zukünftigen Baugebietes für ein zulässiges Gesamtgewicht von 40 t und damit auch für eine Achslast von 11,5 t ausgelegt. Die Fahrbahnbreite von 6,50 m ist für Begegnungsverkehr Lkw/Lkw ausreichend. Die Mindestwerte der Einmündungsradien werden eingehalten. Damit wird auch Nr. 3 der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr Rechnung getragen. Durch die ausreichende Fahrbahnbreite von 6,50 m sind Rettungseinsätze sichergestellt. Es werden keine baulichen Maßnahmen vorgenommen, die den Einsatz der Rettungskräfte behindern können.

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Neustadt GmbH sichergestellt. Die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Löschwassersicherstellung für das Baugebiet werden berücksichtigt. Im näheren Umfeld von 50 m (vorgeschriebener Radius innerhalb 300 m) befinden sich drei Oberflurhydranten. Zwei sind in der Marie-Curie-Straße mit 48 m³/h und einer gegenüberliegend in der Austraße mit einer Versorgungsleistung von 192 m³/h.

Weiterhin befindet sich in der Austraße eine größer dimensionierte Löschwasserleitung. Die vorgegebenen Regulatorien der VollzBekBayFwG sowie der DVGW W 405 werden demnach eingehalten.

Die Neustadter Feuerwehr wird grundsätzlich an allen Verfahren beteiligt und bindet, wo erforderlich, den Kreisbrandrat mit ein. Die Festlegung der vorgenannten Maßnahmen erfolgte im Benehmen mit der Feuerwehr Neustadt.

10. Grünordnung

In den Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan integriert worden.

11. Vegetation

Eine Teilfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich keinerlei Gehölzbestand.

12. Umweltbericht

Im Fall des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das Bebauungsareal ist zum Großteil vollflächig asphaltiert, sodass eine zukünftige Bebauung mit Logistik- und Lagerhallen keine Verschlechterungen für die Umwelt erwarten lassen. Durch den im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan sind durch dessen Festsetzungen (Festsetzung von Heckenpflanzungen, Festlegung der begrünter Grundstücksfläche, Nistkästen usw.) Maßnahmen vorgegeben, die zur Begrünung des Gewerbegebietes beitragen.

12. Emissionen/Immissionen

Die Planungsgrundlagen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zu berücksichtigen. Bei der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

13. Hydrologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden Gewässer. Weiterhin liegt das Bauungsareal außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehaltsflächen.

Auf einer Teilfläche der Flurnummer 2269/8 ist ein offener Entwässerungsgraben, er vornehmlich Oberflächenwasser bebauter Flächen und Drain- sowie Sickerwasser abführt.

Der Graben führt in einem natürlichen bzw. naturnahen Zustand weiter durch einen Auwald-Bereich und mündet dann nach ca. 300 m weiteren Verlauf in einen ebenfalls namenlosen Graben und dann weiter in die Röden. In historischen Kartenwerken diente der Graben auch der Wasserableitung aus einem ehemals im Planungsbereich angelegten Teich.

Eine Hochwassergefährdung, abgesehen von Fällen möglicher Starkniederschlagsereignisse, werden seitens des WWAs hier grundsätzlich nicht gesehen.

Der Graben/Gewässer sollte naturnah gestaltet werden. Dem Eigentümer obliegt die Unterhaltung und Pflege des Entwässerungsgrabens.

14. Sicherstellung der Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Austraße und Marie-Curie-Straße. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über privat zu errichtende Verkehrsflächen.

Über die Austraße und Marie-Curie-Straße ist eine ausreichende Anbindung an das vorhandene Radwege- und Fußgängernetz vorhanden.

Aufgestellt:
Neustadt b. Coburg, den 22.03.2021

Schirmer
Architektin/Stadtplanerin
Dipl.-Ing.(FH)