

# Industrie- und Gewerbegebiet „Neustadt 2“



## Grundstücksdaten

Größe	Rund 120.000 m <sup>2</sup>
Baugebiet	GI – Industriegebiet § 9 BauNVO
Erschließungszustand	Verkehrerschließung teilweise vorhanden
Preis	60,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungskosten	Je nach den individuellen Anforderungen

## Strategischer Vorsprung durch Eigenschließung

Der aktuelle, unerschlossene Zustand dieser Industriefläche bietet einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Während die meisten Industrie- u. Gewerbegebiete oft durch vordefinierte Infrastrukturen limitieren, bietet Ihnen dieses Areal in Neustadt bei Coburg die seltene Chance auf eine bedarfsgerechte Erschließung.

Ihre Vorteile im Überblick:

- **Kosteneffizienz:** Investieren Sie punktgenau in die Kapazitäten, die Ihr Betrieb tatsächlich benötigt.
- **Individuelle Lastprofile für Energie & Wasser:** Ob energieintensive Produktion oder spezialisierte Kühlkreisläufe – Sie dimensionieren Trafostationen, Leitungsquerschnitte und Übergabepunkte von Beginn an exakt nach Ihrem Maschinenpark. Das vermeidet teure spätere Umrüstungen und sichert langfristige Betriebssicherheit.
- **Zukunftssichere ESG-Integration:** Gestalten Sie Ihre Energieversorgung von Tag eins an nachhaltig. Der unerschlossene Zustand erlaubt die nahtlose Integration von Photovoltaikanlagen, Geothermie oder modernen Wärmerückgewinnungssystemen direkt in die Erschließungsmatrix – ein massiver Pluspunkt für Ihr Nachhaltigkeits-Reporting.
- **Optimierte Verkehrsanbindung:** Planen Sie Zufahrten, Radien und Unterbau der internen Verkehrsflächen exakt für Ihre Flotte (z. B. Gigaliner oder automatisierte AGV-Systeme). Sie sind nicht an kommunale Standard-Straßenbreiten gebunden, sondern schaffen eine Werkslogistik ohne Flaschenhälse.
- **Beschleunigter Time-to-Market:** Durch die Verzahnung von Erschließung und Hochbau (Parallelplanung) gewinnen Sie wertvolle Monate bis zum Produktionsstart. Sie bestimmen das Tempo und sind unabhängig von städtischen Erschließungszyklen.

Die Stadt Neustadt b. Coburg und die Stadtwerke Neustadt stehen für die Erschließungsmaßnahmen gerne unterstützend zur Verfügung.

## Standort Vorteil Neustadt b. Coburg

- **Ideale Verkehrsanbindung:** Unmittelbare Anbindung über die B4 an die **Autobahn A73** (Suhl–Nürnberg). Zentrale Positionierung zwischen den Metropolregionen München und Berlin für optimierte Lieferketten.
- **Maximale Skalierbarkeit:** Großflächiges **Industriegebiet (GI)**, konzipiert für 24/7-Betrieb und großvolumige Produktionsanlagen. Erweiterungsflächen sind bei Bedarf vorhanden.
- **Wirtschaftsstarke Region:** Aufgrund der hohen Industriedichte der Regionen Coburg und Sonneberg in den Bereichen **Automobilzulieferer, Kunststofftechnik, Drucklufttechnik, Elektrotechnik, Versicherung und Finanzen, Verpackungsmaterialien, Polstermöbel und Spielwaren** besteht direkter Zugriff auf deren Know-how sowie ein großes Einzugsgebiet für Fachkräfte.
- **Fachkräftepotenzial:** Das bereits vorhandene Fachpersonal wird durch den stetigen Zustrom qualifizierter Absolventen der nahegelegenen Hochschulen langfristig abgesichert und zukunftssicher ergänzt. Durch regelmäßige Events wie der Ausbildungsmesse in Neustadt b. Coburg ist zudem ein enger Kontakt zu allen örtlichen weiterführenden Schulen und Nachwuchskräften gegeben. Durch deren starke Regionalzugehörigkeit wird ein regelmäßiger und langfristiger Zufluss an Fachkräftenachwuchs sichergestellt.
- **Kommunaler Grundversorger:** Glasfaser-Erschließung und leistungsstarke regionale Energieversorger sichern hochmoderne Industriestandards.
- **Kommunale Steuerungskompetenz:** Bei Bedarf ist die Stadt Neustadt b. Coburg bereit den bestehenden Bebauungsplan an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Zudem bieten wir Ihnen eine schnelle und kundenorientierte Abwicklung Ihres Bauvorhabens, da die Stadt Neustadt b. Coburg selbst Baugenehmigungsbehörde ist.
- **Direkter Ansprechpartner:** Die eigene Wirtschaftsförderung der Stadt Neustadt b. Coburg steht Ihnen jederzeit als Ansprechpartner zur Verfügung, wodurch Anfragen und Vorhaben zielgerichtet platziert werden können.
- **Günstiger Grundstückspreis:** Durch den niedrigen Grundstückspreis bleibt mehr Kapital für Investitionen und die Bebauung des Grundstücks.

## **Bauliche Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich sind Industrieflächen im Sinne des § 9 der BauNVO festgesetzt.

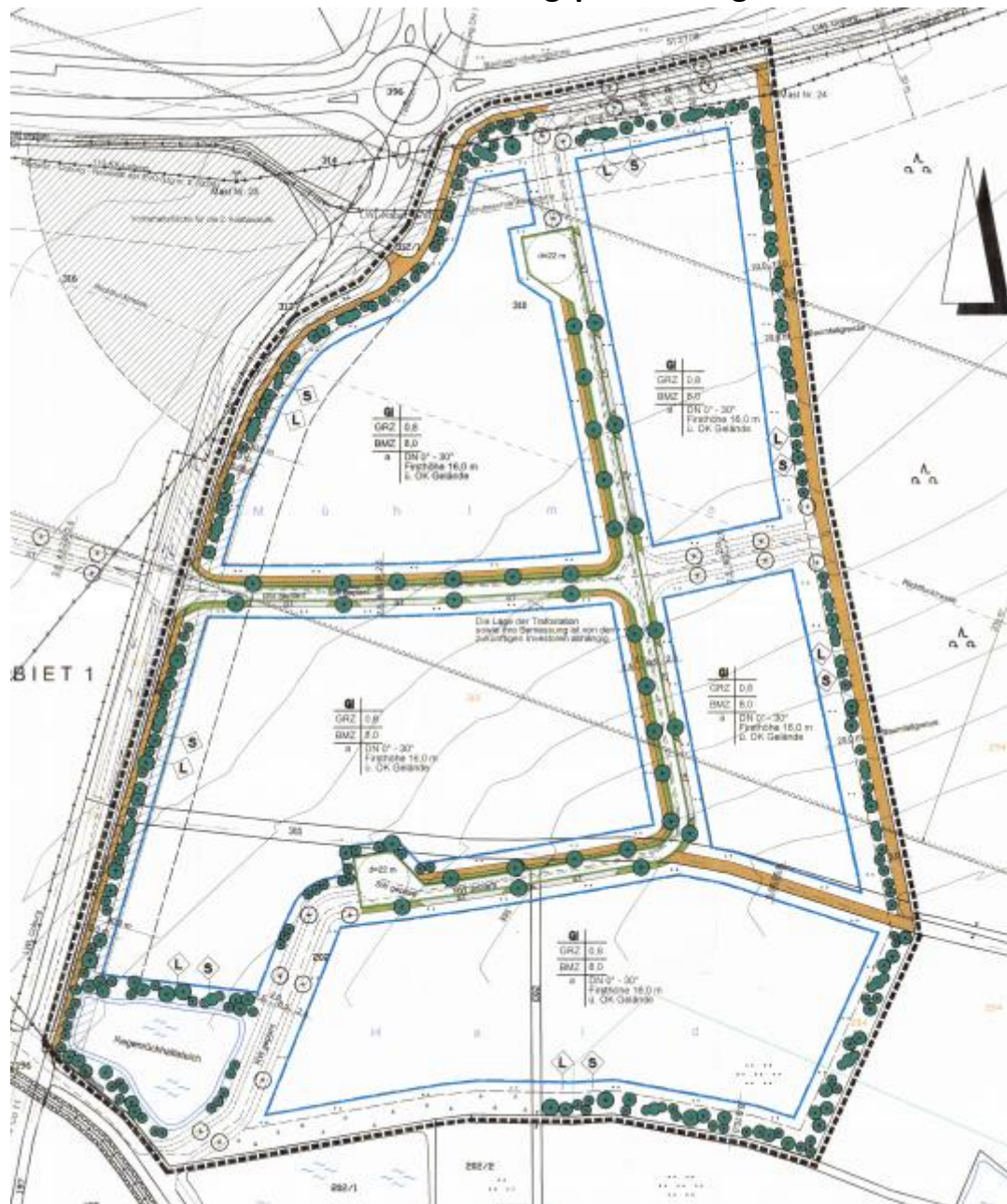
**Zulässig** sind somit

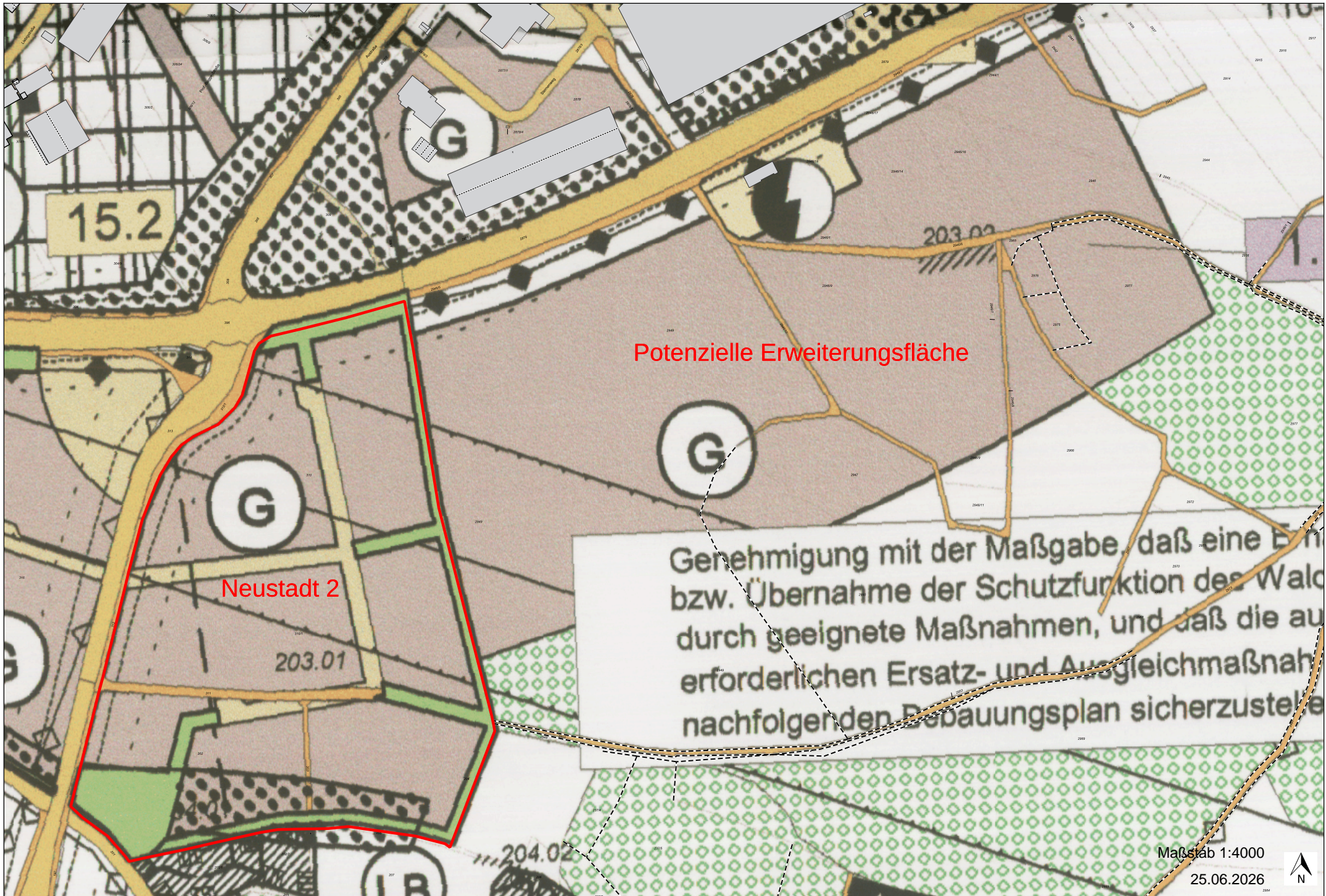
- Gewerbebetriebe aller Art

**Ausgeschlossen** sind:

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

## Aktueller Bebauungsplan Auszug





15.2

Potenzielle Erweiterungsfläche

Neustadt 2

Genehmigung mit der Maßgabe, daß eine Ent-  
 bzw. Übernahme der Schutzfunktion des Wald-  
 durch geeignete Maßnahmen, und daß die au-  
 erforderlichen Ersatz- und Ausgleichmaßnah-  
 nachfolgenden Bepflanzungsplan sicherzustellen

Maßstab 1:4000

25.06.2026

