

9. PLANUNG

9.1 Allgemeine Ziele

Gemäß den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt/Orla und der Gemeinde Dreitzsch werden Änderungen des vorhandenen Bebauungsplanes an der z. Zt. bestehenden östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie eine Gebietserweiterung dieses Bebauungsplanes in Richtung Dreitzsch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umganges mit Bauland und der Weiterführung der vorhandenen Erschließungsanlagen vorgenommen.

Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gesichert und benötigte gewerbliche Baulandflächen für zwei Gemeinden auf einem gemeinsamen Standort bereitgestellt, um ein weiteres Angebot an Arbeitsplätzen im Saale-Orla-Kreis mit ca. 20 % Arbeitslosen zu ermöglichen.

Als Grundlage für die Festsetzungen der grünordnerischen Maßnahmen, besonders unter Berücksichtigung der Ortsrandausbildung sowie der Orlaaue, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet.

9.2 Städtebauliche Zielstellungen - Bebauungskonzept

Da von der vorhandenen östlichen Geltungsbereichsgrenze des vorhandenen Gewerbegebietes Molbitz bis zur östlichen Gemeindegrenze von Neustadt/Orla nur noch ein für gewerbliche Ansiedlungen recht schmaler Grundstücksstreifen zwischen 90 und 140 m Breite zur Verfügung steht, wurde in Abstimmungen mit der Gemeinde Dreitzsch unter Beachtung der guten Standortbedingungen (siehe Pkt. Planungsanlaß) als Ziel die Errichtung eines gemeinsamen Gewerbestandortes vereinbart. Unter Einbeziehung von Dreitzscher Flächenanteilen können für spätere gewerbliche Ansiedlungen sinnvolle Baugrundstücksgrößen, -zuschnitte und Verkehrsanlagen gewährleistet werden, die auf dem Neustädter als auch auf Dreitzscher Gemeindegebiet alleine nicht möglich gewesen wären.

Zur bebauten Ortslage von Dreitzsch wird eine Entfernung von ca. 750 m eingehalten. Durch diesen Freiraum, der in der regionalen Raumordnung zwischen Gemeinden in der Orlasenke gefordert wird, wird gewährleistet, daß kein Siedlungsband an der B 281 zwischen Neustadt/Orla und Dreitzsch entsteht.

Um flexible Flächengrößen ausweisen zu können, wurde die Erweiterungsfläche in drei verschieden große Areale unterteilt.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie zur Orla hin wurden grüne Übergangszonen mit Anpflanzfestsetzungen eingeordnet.

Die Erweiterungsflächen für die gewerbliche Nutzung schließen nach der Änderung der östlichen Geltungsbereichsgrenze des vorhandenen Gewerbegebietes Molbitz nahtlos an diese Flächen an.

Das bisherige Gewerbegebiet wird in nördlicher Richtung erweitert, da diese Flächen entsprechend dem durchgeführten Planfeststellungsverfahren für die B281 Ortsumgehung Neustadt/ Orla nicht mehr als Vorbehaltstrasse wie in den Jahren 1992/93 für eine Ortsumgehung benötigt werden. Die neue Trasse der B 281-Ortsumgehung ist im Süden der Stadt durch Planfeststellung neu festgelegt worden. Des Weiteren können in diesem nördlichen B-Plan-Bereich Ausgleichsflächen im räumlichen Zusammenhang mit den Eingriffen in Natur und Landschaft bereitgestellt werden.

9.3 Nutzungskonzept / Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung wird entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt. Um der historischen Innenstadt von Neustadt/Orla keine weitere Kaufkraft zu entziehen und auf Grund der ausreichenden großflächigen Handelsbetriebe in Neustadt/Orla wird in der Fassung gemäß Satzungsbeschluss des 1. Änderungs-B-Planes der Einzelhandel (als Unterart der "Gewerbebetriebe aller Art" nach § 8(2) BauNVO) nur zugelassen, wenn er in Verbindung mit gewerblichen Anlagen betrieben wird.

Hinsichtlich der bisher rechtsverbindlich festgesetzten Nutzungen im vorhandenen Gewerbegebiet Molbitz erfolgen Änderungen im östlichen Randbereich. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die veränderte Lage der Baugrenzen, die Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindungen, die Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen A und C) sowie auf die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) zum Schutz vor Lärmemissionen.

Mit den Flächen für Pflanzbindungen soll sowohl den ökologischen Belangen im 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet entsprochen als auch eine Gliederungsfunktion in diesem insgesamt recht großen Gewerbeareal übernommen werden. Die Präzisierung der bisherigen Baugrenzen berücksichtigt die vorhandene Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes und stellt eine harmonische Fortführung zum 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet dar.

Die Festsetzung von IFSP verbessert den Schutz der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnungen) und bringt hinsichtlich des Lärmschutzes Klarheit auf bauleitplanerischer Ebene.

Um eine effektive Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes unter Beachtung grünordnerischer Belange zu ermöglichen, werden die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen bei der Grundflächenzahl ausgeschöpft. Diese Festsetzung wird auch deshalb erforderlich, da in den nicht überbaubaren Grundstücksteilen der Baugrundstücke keine Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) errichtet werden dürfen, um besonders den grünordnerischen Belangen entsprechende zusammenhängende Flächen zuweisen zu können. Dadurch werden besonders am östlichen Plangebietsrand zusammenhängende, nicht überbaubare Grundstücksflächen geschaffen, die in Verbindung mit Pflanzgeboten einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ermöglichen.

Für die Baugrundstücke am westlichen Rand des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes bis zur Fläche PF 1 sind Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise des bisherigen B-Planes übernommen worden, um Voraussetzungen der bisherigen Bebauung auch weiterhin zu gewährleisten.

Da das Gelände von der Bundesstraße zur Orla hin um ca. 10 - 13 m nach Norden abfällt, wurde eine nach Norden hin erhöhte Geschossigkeit bzw. zulässige Traufhöhe der Gebäude festgesetzt. Dadurch wird eine effektive Auslastung des zur Verfügung stehenden Baulandes durch Errichtung höherer baulicher Anlagen ermöglicht und die Inanspruchnahme von Grund und Boden minimiert. Die Bebauung folgt dem Geländeprofil, da sich die Traufhöhen von Süden nach Norden um maximal 4 m erhöhen, das Gelände jedoch stärker fällt.

Am östlichen Rand des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes wird nur eine Traufhöhe von 8 m festgesetzt, um in Verbindung mit den Grünbereichen und unter Einbeziehung der topographischen Situation einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum zu erzielen.

9.4 Verkehrskonzept

Im bestehenden Gewerbegebiet werden keine Veränderungen hinsichtlich des Verkehrskonzeptes vorgenommen.

Die 1. Änderungs-E-Plan-Fläche des Gewerbegebietes erhält eine verkehrliche Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet durch die Weiterführung des Mittelweges. Der vorhandene Wendehammer im Mittelweg wird erhalten, um bei einer abschnittswisen Realisierung der Erweiterungsflächen auch weiterhin eine Wendemöglichkeit für Lastzüge zu besitzen.

Aus Gründen der durch die Erweiterungsflächen des bestehenden Gewerbegebietes entstehenden großen Dimensionen des Gewerbeareals sowie zur besseren Organisation des Verkehrs im Gebiet wird eine zweite Straßenanbindung an die Bundesstraße B 281 in der 1. Änderungs-B-Plan-Fläche des Gewerbegebietes vorgesehen. Diese Einmündung "Straße B/ B 281" hat zur bestehenden Einmündung "Zum Mühlenberg / B 281" einen Abstand von ca. 470 m.

Für Fahrzeuge aus Richtung Autobahnabfahrt A 9 Triptis ist die neue Einmündung des Gewerbegebietes günstiger, da sofort am Ortsrand in das neue Gewerbegebiet hineingefahren werden kann.

Am neuen Einmündungsbereich Straße B/B 281 ist auf der B 281 eine zusätzliche Linksabbiegespur eingeordnet worden. Für den Knotenausbau sind Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Gera geführt worden. Für die Genehmigung ist eine Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt und den beiden betroffenen Gemeinden abzuschließen.

Die Straßen A und B des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes werden mit einer 6 m breiten Fahrbahn und einem wegen der zu erwartenden geringen Frequentierung von Radfahrern und Fußgängern im Planungsgebiet ca. 2 m breiten einseitigen Fuß-/Radweg versehen. Der östliche Abschnitt der Straße A nach dem Abzweig der Straße B wird zur östlichen Grenze hin mit einer Breite von 9 m fortgeführt, um die Vielzahl der erforderlichen Leitungen einordnen zu können. Damit soll auch die Möglichkeit offengehalten werden, an ursprüngliche untergeordnete Wegeverbindungen in Richtung Dreitzsch anschließen zu können. Dafür könnten Fuß- und Radwege in ökologischer Bauweise in Frage kommen. Die untergeordnete Wegeführung wird bereits durch die geringen Ausrundungen in den Krümmen gekennzeichnet.

Über den östlichen Abschnitt der Straße A wird auch die Zuwegung der angrenzenden Agrarflächen gewährleistet.

Die Führung von Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) wird nach Besiedlung der Gewerbeflächen für günstig erachtet. Dadurch könnte Individualverkehr reduziert werden. Eine Ausweisung separater Flächen ist nicht erfolgt, da Busse kurzzeitig auch auf den Fahrbahnen der Straßen halten können.

9.5 Grünordnung

Parallel zum Bebauungsplanentwurf ist ein Entwurf des Grünordnungsplanes erarbeitet worden, in dem detaillierte Aussagen zum Bestand (Pflanzen- und Tierwelt) und zu den grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden.

Die Grünordnungsmaßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan im Rahmen des planungsrechtlich zulässigen Inhaltes eingearbeitet.

Direkt am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes wird eine Fläche (PFE1) mit Pflanzbindungen festgesetzt, in der die vorhandenen Pflanzungen von Bäumen als Erhalt gesichert werden. In östlicher Richtung wird diese Erhaltungsfläche um eine weitere Fläche mit Neuanpflanzungen von Bäumen erweitert (siehe auch Pkt. "Nutzungskonzept").

An den Straßen A und B werden einseitig neue Baumreihen angepflanzt.

Im Bereich zur bestehenden Bundesstraße werden öffentliche Grünflächen von ca. 20 m Breite festgesetzt, die mit Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze des 1. Änderungs-Bebauungsplanes wird der Übergangsbereich zum umgebenden Landschaftsraum mit einer 10 m breiten öffentlichen Grünfläche sowie eine daran anschließende 10 m breite Zone in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgeboten gestaltet.

An der Orla und am südlichen und östlichen Plangebietsrand des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes werden öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche für die erfolgten Eingriffe innerhalb der Gewerbegebiets-Baugrundstücke festgesetzt.

Auf der Ausgleichsfläche ÖG 5 ist eine Wiesenmischung anzusäen. Die entstandene Wiese ist extensiv zu pflegen. Ziel ist die Schaffung von Magerwiesen. Mit dieser Festsetzung wird auch der Spielraum für ein geplantes Gesamtentwicklungskonzept für die Orlaue erhalten, in das die Fläche ÖG 5 integriert werden könnte.

Für die Flächen ÖG 1 bis ÖG 4 sind entsprechende Pflanzgebote festgesetzt worden.

An den Gebäuden wurde in der Planfassung gemäß Satzungsbeschluß zusätzlich eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die eine noch bessere Einbindung der Gebäude des Ortsrandes in den Landschaftsraum ermöglicht.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf Grund von fehlenden aufnahmefähigen Bodenstrukturen nicht möglich (siehe Pkt. "Bodenverhältnisse").

Die von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises geforderte Bilanzierung hinsichtlich Eingriffsflächen/Ausgleichsflächen von 1 : 0,5 wird mit einem Verhältnis von 1 : 0,46 nahezu erreicht. Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen worden. Die quantitative und qualitative Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Grünordnungsplan erfolgt.

Eine Bachrenaturierung des verrohrten Baches erfolgt nicht, da in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Saale-Orla-Kreises festgestellt wurde, daß eine Bachrenaturierung nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand durchzuführen ist und daß dem gegenüber der ökologische Nutzeffekt zu gering wäre.

9.6 Immissionsschutz

Vom Staatlichen Umweltamt wurde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine orientierende Berechnung zur geplanten Schallsituation im 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet durchgeführt, die in die Planfassung gemäß Satzungsbeschluss eingearbeitet wurde.

In dieser Berechnung wurde zum Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen im Ortsteil Molbitz (ca. 700 m Entfernung) sowie in der Ortslage der Gemeinde Dreitzsch (ca. 750 m Entfernung) ein **immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) von 56 dB(A) für die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)** ermittelt. Eine Einschränkung tagsüber ist nicht erforderlich.

Für den IFSP ist eine Festsetzung in die 1. Änderung des B-Planes eingearbeitet worden. Dadurch werden an den Siedlungsrändern der o. g. benachbarten Gebiete mit Wohnnutzungen die Geräusche der Anlagen des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes tagsüber von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) nicht überschritten. Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (denen die benachbarten Gebiete zugeordnet werden) gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten.

Bei der orientierenden Berechnung zur Schallsituation wurde der Außenbereichsstandort "Büchersmühle" (ca 520 m östlich vom 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet) vernachlässigt.

Diese Vernachlässigung ist vertretbar, da nur eine Wohnung sowie zwei zeitweise genutzte Ferienwohnungen vorhanden sind, die Wohnungen zwar Bestandsschutz besitzen, sich aber im Außenbereich befinden. Im Außenbereich kann nicht wie in den benachbarten Mischgebieten gemäß der BauNVO von einem mehr oder weniger hohen Anspruch auf Schutz der Wohnnutzung vor Lärmimmissionen ausgegangen werden. Da im Außenbereich die Wohnnutzung nicht allgemein zulässig ist, ist deren Schutz vor Lärmimmissionen auch nur eingeschränkt gegeben. Außerdem sind die Wohnungen durch die unmittelbar angrenzende Zimmerei (auch im Außenbereich) durch Lärm bereits vorbelastet.

9.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Trink-, Lösch- bzw. Abwasser ist nach Realisierung der dafür notwendigen äußeren und inneren Erschließung gewährleistet. Die Führung der Leitungen erfolgt in öffentlichen Flächen. Die Erschließung der Ver- und Entsorgung mit Trink-, Lösch- und Schmutzwasser erfolgt auf der Grundlage des § 56 Thür. WG und der bestehenden Satzungen des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla.

- Trinkwasser:

Am Wendekreis des vorhandenen Gewerbegebietes im östlichen Mittelweg befindet sich eine DN 150-Gußleitung, die in den geplanten Straßen A und B bis zur Bundesstraße sowie als Ring entlang der Bundesstraße wieder in Richtung Westen zurückgeführt wird.

- Löschwasser:

Eine Abdeckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs von 3.600 l/min ist über das öffentliche Trinkwassernetz nicht möglich.

Gemäß den Aussagen des Ing.-Büros VTU Gera für die Erschließungsplanung wird der Löschwasserbedarf von 3.600 l/min für 2 Stunden über ein Löschwasserreservoir mit ca. 400 m³ Inhalt an der Straße B abgedeckt.

In der Planzeichnung sind dazu in der Planfassung gemäß Satzungsbeschuß entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Löschwasser" festgesetzt worden.

- Brauchwasser:

Nördlich der geplanten Straße A verläuft gegenwärtig eine DN 100 PVC-Brauchwasserleitung. Diese Leitung wird in die Straße A umverlegt und kann von den Gewerbebetrieben des Gebietes genutzt werden.

- Abwasser allgemein:

Die Stadt Neustadt/Orla muß gemäß Richtlinien des Rates der EG vom 21.05.1991 (91/271/EWG) und des Thür. Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 13.05.83, das kommunale Abwasser einer weitergehenden Behandlung unterziehen. Mittelfristig ist mit dem Anschluß der Stadt Neustadt/O. und der Gemeinde Dreitzsch an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage ca. 300 m westlich von Neustadt/Orla zu rechnen.

Die Entwässerung des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserbeseitigung ist mit dem Zweckverband Wasser und Abwasser Orla GmbH abzustimmen.

- Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird etwa bis zum Jahr 2002 durch die vorhandene Kläranlage für das bestehende Gewerbegebiet Molbitz vollbiologisch gereinigt. Gegenwärtig sind in dieser Anlage (mit 500 EW- Kapazität) noch Reserven von ca. 200 EW vorhanden. Für das 1. Änderungsgebiet fallen ca. 160 EW an. Somit ist die Schmutzwasserbehandlung gesichert. Im Zuge der Baugenehmigungen für jedes Einzelvorhaben ist zu prüfen, ob die Reserven für die Entwässerung noch ausreichen. Über neue Schmutzwasserleitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen des Erweiterungsgebietes wird an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Mittelweg angebunden. Im Wendehammer des Mittelweges ist eine Schmutzwasserpumpstation mit Schaltanlage (Hebeanlage) eingeordnet, welche die Höhendifferenz von geplanter an die vorhandene Schmutzwasserleitung überwindet.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Trassenführung des Hauptabwassersammlers von Dreitzsch nach Neustadt noch nicht geklärt ist, ist der Straßenraum der Straße A so dimensioniert, daß dieser Sammler dort eingeordnet werden kann, wenn Bedarf besteht.

Nach Inbetriebnahme der zentralen Kläranlage für ganz Neustadt im Jahr 2001/2002 kann die Kläranlage im bestehenden Gewerbegebiet Molbitz entfallen.

- Niederschlagswasser / Gewässerausbau:

Das anfallende Niederschlagswasser des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes wird in die Orla eingeleitet (spezifische Einleitungsmenge gemäß Staatl. Umweltamt Gara beträgt 3 l/s . ha), da auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist. Zuvor wird ein Regenrückhaltebecken durchflossen. Da hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist, die bei Satzungsbeschuß zur 1. Änderung dieses B-Planes noch nicht vorlag, wurden die dafür erforderlichen Flächen als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Abwasserbeseitigung" im nördlichen Teil des B-Planes festgesetzt.

Der das 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet etwa mittig von Süden nach Norden querende verrohrte Bach nimmt keine Niederschlagswässer des 1. Änderungsgebietes auf. Er wird von einer Quelle südlich des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes und von den Niederschlagswässern der noch weiter südlich befindlichen Feldfluren gespeist und durchfließt das 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet lediglich.

Durch die festgesetzten Baugebietsflächen ist eine Umverlegung des vorhandenen verrohrten Baches in die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Am Ostrand der Str. A verläßt die Verrohrung das 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet und wird östlich davon in öffentlichen Flächen in die Orla eingeleitet.

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde des Saale-Orla-Kreises am 22.12.1997 ist die Umverlegung für den verrohrten Bach als Instandhaltung zu werten und vor Satzungsbeschluß zur ersten Änderung des B-Planes eine wasserrechtliche Stellungnahme als Genehmigung dieser Instandhaltung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Die Verlegung des verrohrten Baches ist keine erhebliche Änderung des Gewässerzustandes. Im B-Plan ist dazu keine Festsetzung erforderlich. Für das außerhalb des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes befindliche Auslaufbauwerk an der Orla und für Querungen der Verrohrung ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 79 Thür. WG einzuholen.

Es besteht im 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet auch die Möglichkeit (da kein Ausschluß durch Festsetzungen erfolgt), Niederschlagswasser in Zysternen zu speichern. Das ist jedoch abhängig vom jeweiligen Produktionsprofil der sich ansiedelnden Betriebe, so daß deshalb dazu keine Festsetzung erfolgt, um die Flexibilität der Planung in diesem Punkt zu gewährleisten.

- Drainagen:

Vorhandene Drainagen im 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet sind bei Erforderlichkeit zu entfernen. Die Drainagen der angrenzenden Agrarflächen werden erhalten und im Zuge der Erschließungsplanung neu eingebunden.

- Hochwasserschutz:

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes befinden sich laut Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Gera, Dez. Wasserwirtschaft, nicht innerhalb von bestätigten Hochwasserschutzgebieten. Da die Berechnung für ein Berechnungshochwasser HQ 100 der Orla vom Ingenieurbüro VTU GmbH Gera von Januar 1998 dafür eine Wasserspiegellage ausweist, die teilweise die bebaubaren Flächen des nördlichen Teilgebietes betrifft, ist diese Wasserspiegellage als Hinweis in die 1. Änderung zum B-Plan übernommen worden, um bei Baugesuchen bereits einen entsprechenden Vermerk für einen eventuell notwendigen objektbezogenen Hochwasserschutz vorzufinden. Eine Festsetzung dazu konnte nicht erfolgen, da das nach § 9 BauGB nicht zulässig ist.

- Telekom:

Der Anschluß für Telekommunikationsanlagen erfolgt im Bereich des Wendekreises im Mittelweg und durch das Hineinführen von Leitungen von der B281. Es wird eine Kapazitätserhöhung der vorhandenen Anlagen erforderlich, um die künftigen Gewerbeansiedlungen auf der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes versorgen zu können.

- Elektroenergie:

Im vorhandenen Gewerbegebiet ist ein 20 kV-Mittelspannungsringssystem vorhanden. Ein Anschluß vom Mittelweg aus in Richtung des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes sichert in Verbindung mit dem neu aufzubauenden Mittelspannungskabel-Ringssystem die Stromversorgung.

In relativ zentraler Lage der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes wird an der öffentlichen Verkehrsfläche eine Trafostation zur Gebietsversorgung eingeordnet. Sollte der Energiebedarf eines Gewerbebetriebes sehr hoch sein, so können auf den jeweiligen Privatgrundstücken Kundentrafos als Nebenanlage gemäß § 13 BauNVO errichtet werden. Die vorhandene Elektroenergie-Freileitung des überörtlichen Netzes im nördlichen Abschnitt des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes wird abgerissen und in eine zweite neue Trafostation am östlichen Rand der Straße A eingebunden.

Die Einordnung von 2 Trafostationen für 2 verschiedene Versorgungsunternehmen wird erforderlich, da die verschiedenen Versorgungsbereiche an den jeweiligen Gemeindegrenzen enden. Die Übergabepunkte der Elektronetze der verschiedenen Versorgungsbereiche ist intern zwischen den Versorgungsunternehmen zu klären.

- Gas:

Vom Mittelweg aus verläuft in Richtung Dreitzsch eine Mitteldruck-Gasleitung PE-HD da 225, PN 10 mit Steuerkabeln. Durch die Neuordnung der Grundstücke erfolgt eine Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Straßenraum der Straße A.

Für die Gasversorgung des 1. Änderungs-B-Plan-Gebietes steht z. Zt. eine Anschlußleistung von 1000 m³/h Erdgas zur Verfügung.

9.8 Gestaltung

Die wenigen gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, einen großen Spielraum bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden zuzulassen.

Der Ausschluß von grellen Farben sowie von großen Farbkontrasten und die Nichtzulässigkeit der Verwendung von reflektierenden Materialien im Dach- und Außenwandbereich gewährleistet eine gute Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum der Orlasenke.

Werbeanlagen wurden in der Planfassung gemäß Satzungsbeschluß nicht mehr festgesetzt, da in der Abwägung die Einschränkung von Werbeanlagen in einem hinsichtlich der Stadtgestalt nicht so wertvollen Teilgebiet der Stadt nicht für erforderlich angesehen wurde. Wenn in einem GE-Gebiet gemäß § 8 BauNVO die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig ist, so soll auch im Zusammenhang mit dieser Gebietstypik die Gestaltung der Werbeanlagen entsprechend gering eingeschränkt werden.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen und Stellplätzen nehmen auf eine harmonische Einbindung des Gewerbegebietes in den angrenzenden Landschaftsraum Bezug.

9.9 Bodenverhältnisse

Die nur im Bereich von Schürf Sch 5/97 (gemäß Bodengutachten des Ing.-Büros Dr. O. Fischer aus Pößneck vom 24.10.197) aufgetretenen geringfügigen Auffüllungen von 0,35 bis 0,7 m mit Müllcharakter werden vor Baubeginn saniert und auf der Hausmülldeponie abgelagert.

9.10 Strukturdaten

Die Werte wurden aus der Plangrundlage M 1 : 1000 ermittelt, stellen Näherungswerte dar und beziehen sich auf die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes Neustadt/Orla-Molbitz/Dreitzsch sowie die Teilflächen des vorhandenen Gewerbegebietes, bei denen Änderungen vorgenommen wurden:

- 1. Änderungs-B-Plan-Gebiet (einschließlich
Teilabschnitte des vorhandenen Gewerbegebietes
von ca. 1,4 ha) 15,34 ha
- Gesamtfläche des Erweiterungsgebietes
(ohne Flächen des bestehenden Gewerbegebietes
wie z. B. Teile der Grundstücke 274/13; 274/29;
220/9, 220/24, 220/26 und 220/43 von ca. 1,4 ha) 13,94 ha
- Maßgebende Grundstücksflächen
(Bruttobauland) 9,84 ha
Darin sind 1,19 ha nicht überbaubarer Grund-
stücksflächen enthalten, die mit Pflanzgeboten
versehen wurden.
- Öffentliche Grünflächen ÖG 1 - ÖG 4
(Ausgleichsflächen) 0,80 ha
- Öffentliche Grünfläche ÖG 5 (Ausgleichsfläche) 2,22 ha
- Regenrückhaltebecken/Trafo/
Löschwasserreservoir 0,18 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich
Verkehrsrandgrün bzw. Böschungen:
 - . Vorhandene B 281 0,26 ha
 - . Neue Straßenflächen 0,64 ha

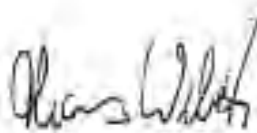
9.11 Bodenordnung

Ein Großteil der Grundstücke des 1. Änderungs-B-Plan-Geltungsbereiches erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung.

Die Einordnung der neuen Gewerbegrundstücke sowie der Verkehrsflächen macht eine Veränderung der bisher bestehenden Grundstücke erforderlich. Dabei sind die Straßenflächen sowie die öffentlichen Grünflächen von der öffentlichen Hand zu erwerben.

Zwischen den privaten Grundstückseigentümern und den beiden Kommunen werden Vermarktungsverträge zu den Grundstücken für ca. 5 Jahre mit einem Vorkaufsrecht der Kommunen abgeschlossen. Somit wird kein Umlegungsverfahren durchgeführt.

Die neue Gemeindegrenze zwischen Neustadt/Orla und Dreitzsch wird durch Antragstellung über das Thüringer Innenministerium festgelegt.



Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt/Stadtplaner

