

Stadtverwaltung Neustadt an der Orla
Markt
07806 Neustadt an der Orla

Auslegungsexemplar
Bau- und Umwelt-
ausschuss am: 29.11.1999
Stadtrat am: 16.12.1999
ausgehängt am: 24.01.2000
abgehängt am: 24.02.2000
Neustadt an der Orla 25.03.2000


A. Hoffmann
Bürgermeister

Vorhaben und Erschließungsplan
"Lager- und Recyclingplatz in Neustadt an der Orla"
Begründung



Auftraggeber : Demo-Bau GmbH
Weltwitzer Weg 6
07806 Neustadt an der Orla

Projekt-Nr. : 1032

Weimar : 03.12.1999

Erstellt : 
(Dipl.-Ing. Ivonne Lier, Projektleiter)


(Dipl.-Ing. Andreas Appelt, Geschäftsführer)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung	1
2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2.1 Topographie und Morphologie.....	2
2.2 Landschaftsraum und Ausstattung	7
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	9
3.1 Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen	9
3.2 Flächennutzungs- und Bebauungsplan	9
3.3 Sonstige Planungen	10
4. Planinhalte und Festsetzungen	10
4.1 Bebauung	10
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.1.2 Bauweise und bauliche Gestaltung.....	12
4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen	15

1. VERANLASSUNG

Die Firma Demo-Bau GmbH beabsichtigt in Neustadt an der Orla einen Lager- und Recyclingplatz für unbelasteten Bauschutt einzurichten.

Der Lagerplatz soll vorwiegend einer Eigennutzung durch die Fa. Demo-Bau GmbH dienen.

Im April 1999 wurde durch die Demo-Bau GmbH ein Antrag zur Errichtung eines Lager- und Recyclingplatzes auf Flächen am südöstlichen Stadtrand in unmittelbarer Nähe des Firmensitzes der Demo-Bau GmbH gestellt. Dem Antrag zur Errichtung eines Lager- und Recyclingplatzes auf einer Teilfläche im Gebiet des Bebauungsplanentwurfes "Schleizer Straße" wurde per Stadtratsbeschluss stattgegeben.

Für die zur Nutzung durch die Fa. Demo-Bau vorgesehenen Flächen existiert kein rechtsverbindlicher Flächennutzungs- und kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Aus diesem Grund ist zur Schaffung einer planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Am 25.03.1999 beschloß der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB für die beantragte Fläche einzuleiten.

2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Topographie und Morphologie

Planungsgebiet: Freistaat Thüringen
Saale-Orla-Kreis
Stadt Neustadt an der Orla

Das Planungsgebiet liegt am süd-östlichen Stadtrand von Neustadt/Orla am Stadtweg.

Im Süden grenzt an den Geltungsbereich ein Betriebsgelände der Deutschen Telekom. Im Norden und Osten wird das Gelände von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Der Standort für das geplante Vorhaben befindet sich östlich des Stadtweges. Westlich und Südlich des Stadtweges befinden sich Gewerbestandorte.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung bzw. als Wohnbaufläche ausgewiesenem Gebiet beträgt ca. 350 m Luftlinie.

Das Gebiet wurde im Flächennutzungs- sowie im Bebauungsplannentwurf als Gewerbegebiet ausgewiesen und grenzt unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Geltungsbereich und Lage im Ort:

Ausschnitt Topographischer Stadtplan Neustadt/Orla M 1:10.000

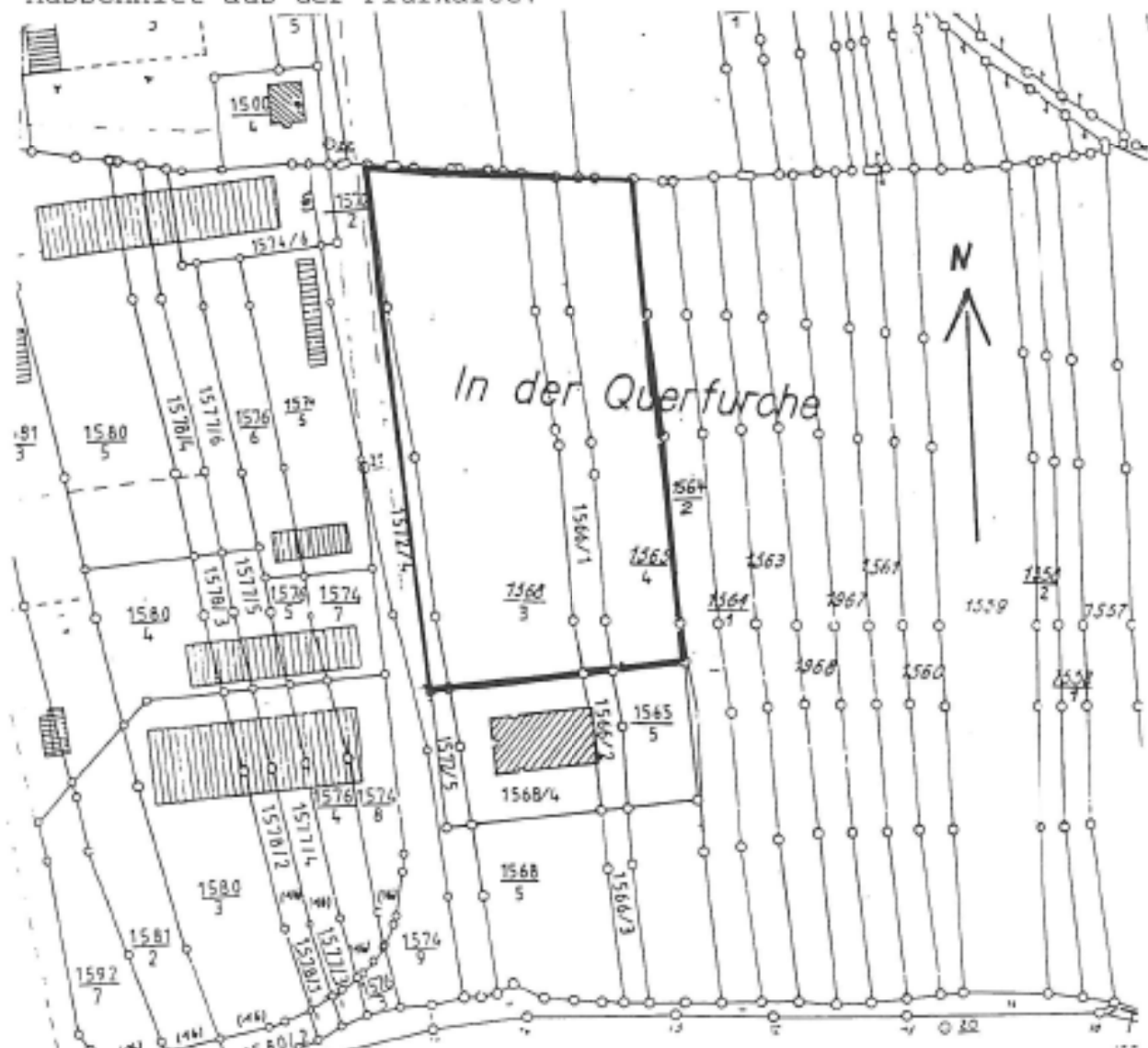


Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Neustadt/Orla, Flur 12 und umfaßt die Flurstücke 1568/3, 1566/1, 1565/4 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 1572/4.

Eine Teilung des Flurstückes 1572/4 muß noch erfolgen. Eine Neuvermessung wird vorgenommen.

Eigentümer der vorgenannten Grundstücke ist die Stadt Neustadt/Orla. Der Vorhabensträger wird die Grundstücke käuflich erwerben.

Ausschnitt aus der Flurkarte:



Die Grundstücke sind an die Erschließungsstraße "Am Stadtweg" angebunden.

Die Erschließungsstraße "Am Stadtweg" führt direkt auf die L 1077, Schleizer Straße, von der aus die Ortsumgehung, B 281, zu erreichen ist, so daß kein Durchqueren des Stadtgebietes erforderlich wird.

Das Gebiet des Geltungsbereiches steigt von Nord nach Süd sowie in östlicher Richtung an. Am Standort liegen die Geländehöhen zwischen ca. 315,50 und 322,90 m ü. HN.

Für das Vorhaben steht eine Grundstücksfläche von ca. 12.500 m² zur Verfügung.

Die Ausdehnung des Planbereiches beträgt in Nord-Süd Richtung ca. 150 m und ca. 77 m in Ost-West Richtung.

Standortanalyse

Für den geplanten Standort "Lager- und Recyclingplatz" sprechen aus städtebaulicher Sicht folgende Faktoren:

1. Lage am Ortsrand / Entfernung zur Wohnbebauung
ca. 300 m (Abstandsklasse V gemäß Abstandsliste)
2. verkehrstechnische Erschließung

Ein Transport des Bauschuttes sowie der aufbereiteten Materialien kann in alle Richtungen erfolgen, ohne das Stadtgebiet durchfahren zu müssen.

3. Lage an Gewerbegebiete angrenzend

Der Standort wird im Süden, Westen und Norden von bestehenden Gewerbegebieten umgrenzt. Im Osten grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

4. Ausnutzung der Geländemorphologie und des Mikroklimas

Durch Ausnutzung der leichten Hanglage des Geltungsbereiches gliedert sich das Gelände in die Landschaft ein. Eine Einsicht auf das Grundstück wird durch das Anlegen der Erdwälle und der bestehenden Gewerbegebietsbebauung eingeschränkt. Aufgrund der geplanten Geländehöhen ist nicht zu erwarten, daß die Ansicht der vorgesehenen Aufschüttungen aus Richtung Stadtlage als störend wirken.

Durch die Lage am Oststadtrand und die in Neustadt vorherrschenden Windverhältnisse (hauptsächlich Westwind) wird von einer beschränkten Einwirkung von eventuell auftretenden Staub- und Geräuschbelastungen in Richtung Wohn-/Stadtlage ausgegangen.

Gegenwärtig befinden sich im bestehenden Gewerbegebiet eine Leuchtenfabrik, die Firmensitze zweier Baufirmen, ein Baustoffhandel sowie Lager- und Büroflächen. "Sensible", besondere Umfeldbedingungen (z.B. geringe Staubbelastung) fordernde Produktionsbereiche sind im Umfeld nicht vorhanden. Der unmittelbaren Umfeldnutzung geschuldet finden am geplanten Standort bereits Transport-, Auf- und Abladevorgänge statt. Aus diesen Gründen wird eingeschätzt, daß die Lagerung sowie der zeitweise Betrieb der Brecheranlage auf das unmittelbare Umfeld (bestehende Gewerbebestandorte) kaum bzw. keinen störenden Einfluß hat.

Das sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabenstandortes befindende Wohnhaus (Fa. Laue-Leuchten) ist eine reine Betriebswohnung für den Firmeninhaber.

2.2 Landschaftsraum und Ausstattung

Die für das Vorhaben ausgewiesene Fläche ist als Ackerland ausgewiesen und wird derzeit landwirtschaftlich durch die Agrargenossenschaft Dreitzsch im Rahmen eines Pachtvertrages genutzt.

Der Pachtvertrag zwischen der Stadt Neustadt/Orla und der Agrargenossenschaft wird zum Ende des Jahres 1999 rechtskräftig durch den Verpächter gekündigt werden, so daß die Flächen für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen.

Auf dem Gelände sind keine Bäume und Sträucher vorhanden.

Wald im Sinne § 2 des Thür. Waldgesetzes ist vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Naturschutzgebiete sind vom geplanten Vorhaben ebenfalls nicht betroffen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet liegt außerhalb von Trink- und Heilwasserschutzzonen. Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Altlastverdachtsflächen sind für den geplanten Bereich nicht bekannt.

Boden- sowie Munitionsfunde traten am Standort bisher nicht auf.

Rohstoffsicherungsinteressen bestehen für das Gebiet nicht.

Regionalgeologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich des Zechsteinausstriches am SO-Rand der Thüringer Mulde. Der Festgesteinsuntergrund wird hier aus unebenflächig-bankigen Dolomitsteinen des Zechsteins aufgebaut. Darüber lagert eine wechselnd mächtige Decke (3-5 m) unterschiedlich stark bindiger Ton- und Schluffsteine. Diese sind an der Oberfläche zu Ton entfestigt, anteilig sandig bis steinig durchsetzt. Darunter folgen festliegende gelbgraue Mergel mit zunehmend eingestreuten Dolomitbrocken.

Die anstehenden Festgesteine sind hoch belastungsfähig und setzungsstabil.

Bodenklasse (DIN 18300) - Toniger Schluff bis schluffiger Ton,
wechselnd sandig (Bodenklasse 4-5)

Zusammenhängendes Grundwasser ist im Niveau der Orla-Aue zu erwarten. Zeitweise kann niederschlagsbedingt Schichtwasser angetroffen werden, das sich zur Orla-Aue bewegt.

3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehört zum Raum Orlasenke für den im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen folgende Aussage getroffen wurde: "Aus den Verbindungsfunktionen zu den Wirtschaftsräumen um Gera und das Städtedreieck am Saalebogen sollen eigene Standortvorteile gewonnen werden."

"Standörtlich neuen Anforderungen der Kreislaufwirtschaft soll entsprechend den regionalen Bedingungen Rechnung getragen werden.

Bestehende Möglichkeiten für Recycling sollen geprüft werden."

Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß das Baugewerbe in allen Teilräumen der Region insgesamt und nach Gewerken entwickelt und dem Bedarf angepasst wird.

Unter Punkt 10.4.2 wird folgendes vermerkt:

"Unbelastete Bauabfälle, insbesondere Bauschutt... sollen der Wiederverwendung zugeführt werden. Bei Bauschutt soll vorrangig die Verwertung über Bauschuttrecycling angestrebt werden."

3.2 Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Für den Planungsbereich existiert kein rechtsverbindlicher Flächennutzungs- und Bebauungsplan.

1993 wurde ein Flächennutzungsplanentwurf aufgestellt. Für den Bereich Schleizer Straße existiert ein Bebauungsplanentwurf.

Sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplanentwurf wurde das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Neustadt/Orla. Perspektivisch ist eine Erweiterung des Gebietes östlich des Stadtweges als Gewerbebestandort angedacht. Die geplante Ansiedlung der Fa. Demo-Bau GmbH könnte möglicherweise die Ansiedlung weiterer Investoren fördern.

3.3 Sonstige Planungen

Seitens des Bauordnungsamtes Saale-Orla-Kreis wurde mitgeteilt, daß durch das Amt keine Genehmigungen auf den betroffenen Grundstücken sowie auf angrenzenden Grundstücken erteilt wurden.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll ein Lager- und Recyclingplatz für unbelasteten Bauschutt errichtet werden.

Die Art der Nutzung entspricht dem Status (Charakter) eines Gewerbegebietes.

Vorgesehen ist den Platz vorwiegend zur Eigennutzung durch die Fa. Demo-Bau GmbH einzurichten. Bei entsprechendem Bedarf ist eine spätere Erweiterung des Platzes in Richtung Osten vorgesehen. Gegenwärtig bestehen jedoch bei dem östlich angrenzenden Grundstück ungeklärte Eigentumsverhältnisse.

Gelagert und aufbereitete werden unbelasteter mineralischer Bauschutt - Beton und Ziegel sowie Holz.

Das aus Baumaßnahmen der Fa. Demo-Bau GmbH anfallende unbelastete, recycelbare Material soll auf dem Gelände mittels einer mobilen Brech- und Siebanlage aufbereitet werden.

Dazu wird der Bauschutt auf das Gelände transportiert und abgelagert. Bei entsprechendem Aufkommen wird eine mobile Brecher- und Siebanlage eingesetzt, die das Material aufbereitet. Nach Aufbereitung erfolgt eine geordnete Lagerung der einzelnen Fraktionen bis zum Abtransport zur Wiederverwendung.

Nicht wiederverwertbare Bauschuttbestandteile sowie Fremd- und Abfallmaterial werden bereits auf der Baustelle aussortiert. Der Bauschutt gelangt vorsortiert auf den Platz. Antransportiert wird nur unbelasteter Bauschutt.

Nach der Aufbereitung entstehende, nicht verwertbare Materialien sind dem Abfallbehandlungszentrum Wiewärthe anzudienen.

Eingesetzte Maschinen und Geräte (Antrieb über Dieselmotoren):

Doppelkniehebelbrecher	ca. 100 - 200 t/h Durchsatz
Doppeldeckschwirgsieb mit Austragsbändern	ca. 100 - 200 t/h Durchsatz
Radlader, Hydraulikbagger	

Aus der bisherigen Erfahrung getätigter Abbruchmaßnahmen wird mit einer max. Andienung des Platzes mit ca. 100 - 1.000 t pro Woche gerechnet. Dies kann jedoch baustellenbezogen variieren. Es wird keine tägliche Anlieferung erfolgen, sondern nur nach Bedarf.

Auf dem Gelände sollen ca. 30.000 - 40.000 t unbelasteter, mineralischer Bauschutt lagern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.

4.1.2 Bauweise und bauliche Gestaltung

Auf dem Gelände werden keine festen Gebäude und Anlagen errichtet.

Da der Firmensitz des Vorhabensträgers ca. 180 m entfernt ist, werden keine Büroräume, Garagen, Stellplätze o.ä. auf dem Lagerplatz benötigt.

Auf dem Gelände werden je nach Betrieb der Anlage zeitweise 3-4 Arbeitskräfte tätig sein, die jedoch auf dem Recyclingplatz keinen festen Arbeitsplatz haben, sondern nur nach Bedarf hier tätig werden.

Als Werkstatt- und Büroraum wird ein Baustellencontainer mit einer Grundfläche von 3,00 x 6,00 m aufgestellt.
Der Container erhält eine Betonbodenplatte.

Flächenbefestigung

Die Zufahrt vom Stadtweg aus sowie der Einfahrtsbereich werden mit Betonplatten befestigt. Diese bilden gleichzeitig einen "Sauberfahrbereich" für die das Grundstück passierenden Fahrzeuge.

Der restliche Grundstücksbereich bleibt unbefestigt bzw. wird teilversiegelt. Die Ablagrungsflächen werden mit Schottermaterial befestigt.

Aufschüttungen.

Der Bauschutt wird in Halden bis zu einer Höhe von 4 m über geplantem Gelände aufgeschüttet.

Das Grundstück wird von einem Erdwall mit einer Höhe von 2,5 m

über geplantem Gelände (Schotterfläche) umgeben.

Der max. zulässige Neigungswinkel der Aufschüttung wird mit 45° bei einer Böschungsneigung von 1:1 festgesetzt.

Einfriedungen

Das Grundstück wird umlaufend von einem Erdwall umgeben, der gleichzeitig als Abgrenzung dient. Der Wall soll zum einen als Sichtschutz dienen sowie mögliche Lärm- und Staubemissionen minimieren.

Die Hauptzufahrt zwischen den Wällen wird durch einen Maschendrahtzaun mit Tor gesichert.

Erschließung

Da die für das Grundstück vorgesehene Nutzung kein ebenes Gelände erfordert, wird eine Geländeregulierung auf das notwendige Maß begrenzt.

Abgetragene Massen werden auf dem Grundstück wieder eingebaut.

Im Stadtweg ist keine wasser- bzw. abwassertechnische Erschließung vorhanden.

Das anfallende Oberflächenwasser soll versickert werden. Produktions- oder Sanitärabwässer fallen auf dem Grundstück nicht an.

Ein Anschluß an die Wasserversorgung ist für die vorgesehenen Betriebsabläufe nicht erforderlich.

Für das zeitweise auf dem Grundstück arbeitenden Personal wird eine Chemotoilette vorgehalten.

Zur Abdeckung des Löschwasserbedarfes von 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden soll der im Weltwitzer Weg vorhandene Hydrant genutzt werden. Zusätzlich wird zur Erstbekämpfung ein Speichbehälter für Löschwasser auf dem Lagerplatz errichtet.

Das Grundstück erhält einen Anschluß an die entlang des Stadtweges verlaufende 20 kV Energieversorgungsleitung.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Zufahrt vom Stadtweg aus.

An der westlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich eine bestehende Leitung der Telekom. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Schallemissionen

Nach dem gegenwärtigen Bauschuttaufkommen zu urteilen, wird davon ausgegangen, daß die Brecheranlage ca. 2-3 mal jährlich über einen Zeitraum von 2-3 Wochen arbeitet. Eine Festlegung auf diesen Zeitraum kann jedoch nicht erfolgen, da der Einsatz der Brecheranlage saisonal bedingt ist.

Die weitere Zeit des Jahres dient das Gelände als Lagerplatz. Es erfolgt lediglich eine Anlieferung und ein Abtransport von Bauschutt.

Eine An- und Ablieferung kann in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr erfolgen.

Die Lärmimmissionswerte, entsprechend der Gebietseinstufung nach Nr. 6.1 der TA Lärm (70 db(A) für Gewerbegebiete) werden nach überschlägiger Einschätzung eingehalten.

Es kommen nur Brecher- und Siebanlagen, die dem neusten Stand

der Technik entsprechen zum Einsatz.

Der das Grundstück umlaufende begrünte Erdwall soll neben einem Sichtschutz als staub- und lärmindernde Maßnahme dienen. Insbesondere in Richtung Norden, Süden und Westen (zur bestehenden Bebauung) soll dadurch eine Verbesserung der Ansicht sowie eine Minimierung einer eventuellen Staubbelastung erreicht werden. In Richtung Osten soll durch eine komplette Begrünung des Walles der Übergang vom Platz in die offene Landschaft optisch verbessert werden.

Die Entfernung zur nächsten Wohnbebauung beträgt ca. 300 m.

4.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Sämtliche neu zu schaffenden Grünflächen sind Ausgleichsflächen im Sinne einer Eingriffsregelung.

Die Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Abganges zu ersetzen.

Eine Bepflanzung des Walles hat höhenabgestuft zu erfolgen, daß heißt vom Böschungsfuß aus von mittelhochwachsenden Sträuchern zur Wallkrone auf niedrigwachsende Sträucher und Boden-decker übergehend.

Gepflanzt werden einheimische Sträucher gemäß den Festsetzungen auf der Planzeichnung.

Der Wall parallel zur Erschließungsstraße ist zuerst zu begrünen. Die Umsetzung der gesamten Begrünung hat bis Ende 2002 zu erfolgen.

Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Gesamtfläche

des Planungsgebietes	ca. 12.500 m2	100,00 %
----------------------	---------------	----------

davon:

Verkehrsflächen und

Containerstellflächen	ca. 580 m2	4,64 %
-----------------------	------------	--------

Ablagerungsfläche	ca. 8.500 m2	68,00 %
-------------------	--------------	---------

unbefestigte und	ca. 3.420 m2	27,36 %
------------------	--------------	---------

Grünflächen

Eingriffsfläche

Versiegelt	ca. 580 m2	100,00 %
------------	------------	----------

Teilversiegelt	ca. 4.250 m2	50,00 %
----------------	--------------	---------

Summe	ca. 4.830 m2	
-------	--------------	--

Ausgleichsmaßnahme

1 m2 Hecke	3 m2 Flächenäquivalent
------------	------------------------

410 x 4 m = 1.640 m2 Hecke	4.920 m2 Flächenäquivalent
----------------------------	----------------------------