

Stadt Neustadt an der Orla

BEGRÜNDUNG

**zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße"
in 07806 Neustadt an der Orla**

für das Gebiet an der Triptiser Straße in Neustadt an der Orla
(Gemarkung Neustadt, Flur 11, Flurstücke Nr. 1463/4, 1463/6 und 1463/7)

INHALT		Seite
1.	Anlass der 1. Planänderung	2
2.	Verfahren und Verfahrensverlauf	2
3.	Übergeordnete Planungen und Gutachten	4
4.	Stand der Umsetzung der 2014 bekanntgemachten Satzung	5
5.	Inhalte der 1. Änderung	6
5.1	Geltungsbereich der 1. Änderung	6
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Flächen für Stellplätze	6
5.4	Bebauung	6
5.5	Erschließung	7
5.6	Grünordnung	7
6.	Umweltbericht	8
6.1	Einleitung	8
6.1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung	8
6.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Berücksichtigung derer bei der 1. Änderung	8
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
6.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
6.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
6.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der 1. Änderung	11
6.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	11
6.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
6.3	Sonstige Angaben	12
6.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	12
6.3.2	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen	13
6.4	Zusammenfassung Umweltbericht	13
7.	Maßnahmen der Verwirklichung	14

1. Anlass der 1. Planänderung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ der Stadt Neustadt an der Orla wurde am 27.03.2014 als Satzung beschlossen und hat nach Genehmigung des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 06.06.2014 (Aktenzeichen 00483-2014-22) und Bekanntmachung im „Neustädter Kreisboten“ am 11.07.2014 seine Rechtskraft erlangt.

Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ soll nun neben dem REWE-Neubau auch ein Drogeriemarkt zulässig sein. Dadurch werden folgende Planänderungen notwendig:

- Festsetzung eines zweiten Baufensters
- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zu PKW-Stellflächen
- Anpassung der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen

Im ursprünglichen Aufstellungsverfahren zum derzeit rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sah die Planung bereits einmal die Festsetzung eines Drogeriemarktes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ vor. Dieser wurde dann allerdings im Juli 2013 vom Stadtrat an dieser Stelle abgelehnt und dafür die Unterbringung des Drogeriemarktes im nahegelegenen Planvorhaben „Fachmarktzentrum Triptiser Straße“ favorisiert, worin in einem „Sondergebiet Handel“ neue Verkaufsflächen entstehen sollten. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde jedoch später klar, dass seitens der Raumordnung/ Regionalplanung eine Erweiterung der Verkaufsflächen dieser Größe in Neustadt an der Orla nicht vertretbar ist.

Da einschlägige Untersuchungen und Konzeptfortschreibungen zu dem Ergebnis kamen, dass die Versorgung mit Drogeriewaren in Neustadt an der Orla klare Defizite aufweist, hielt die Stadt an der Schaffung von Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes fest und besann sich auf den ursprünglich ausgewählten Standort im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“.

Laut Vorhabenträger legt die Zusage einer Drogeriekette zur Ansiedlung im Geltungsbereich bereits vor.

Trotz Ermöglichung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist die Inanspruchnahme und Versiegelung von zusätzlichem Grund und Boden nicht notwendig. Die Änderung bewegt sich innerhalb der derzeit festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8.

2. Verfahren und Verfahrensverlauf

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ erfolgte nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren mit einem Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Von Umweltprüfung und Umweltbericht wurde abgesehen, ein Grünordnungsplan wurde nicht erarbeitet. Durchgeführt wurde jedoch eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß UVPG (Anlage 2). Rechtskräftig ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan seit seiner Bekanntmachung am 11.07.2014.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat in seiner Sitzung am 27.08.2015 das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau REWE-

Einkaufsmarkt, Triptiser Straße" durch Beschluss eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit max. 700 qm Verkaufsfläche zu schaffen.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 17.09.2015 zur beabsichtigten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert. Träger öffentlicher Belange, sonstige Träger und Betroffene sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 03.08.2015 ebenfalls frühzeitig in Kenntnis gesetzt worden.

Alle Träger öffentlicher Belange, sonstige Träger und Nachbargemeinden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ihre Stellungnahmen abgegeben haben, äußerten sich zustimmend zur beabsichtigten Änderung. Schwerpunktmäßig zusammengefasst gaben sie folgende Hinweise und Anregungen, welche in den Entwurf einzuarbeiten sind:

- Da die aktuelle Änderung im Regelverfahren durchgeführt wird, ist zur beabsichtigten Änderung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Bericht ist unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB und der bereits erfolgten Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (Mai 2012) zu erarbeiten. Weitere Angaben/Forderungen hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden nicht gemacht.
- Die Wahl des Standortes für den Drogeriemarkt – außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ – ist zu erläutern/begründen.
- Der Stand der Flächennutzungsplanung ist zu ergänzen.
- Die Positionierung der Stadt Neustadt zum B-Plan 18 „Triptiser Straße“, hinsichtlich des Planungsziels „Fachmarktzentrum“ ist zu ergänzen.

In seiner Sitzung am 24.09.2015 hat der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla den Entwurf zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht, gebilligt und die öffentliche Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 12.10.2015 bis einschließlich 12.11.2015 statt. Mit Anschreiben vom 05.10.2015 wurden die Träger öffentlicher Belange, sonstigen Träger und Nachbargemeinden über die Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Seitens der Bevölkerung wurden während der Auslegungszeit keine Bedenken geäußert bzw. zur Niederschrift gebracht.

Die Stellungnahmen die von Träger öffentlicher Belange, sonstigen Träger und Nachbargemeinden eingingen, enthielten keinerlei Bedenken und waren alle zustimmend. Es wurden redaktionelle Hinweise gegeben.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde vorbereitet und das Satzungsexemplar von Planzeichnung und Begründung in der Fassung vom 18.11.2015 erstellt. Darin wurden die redaktionellen Hinweise eingearbeitet und die Begründung gemäß Verfahrensverlauf aktualisiert und fortgeschrieben.

In seiner Sitzung am 26.11.2015 beabsichtigt der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla den Abwägungsbeschluss zu fassen sowie die Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht, gemäß §10 BauGB i.V.m. §88 ThürBO zu beschließen.

3. Übergeordnete Planungen und Gutachten

Im Regionalplan Ostthüringen (siehe Z 1-1, G 2-2 und G 1 – 16) ist Neustadt an der Orla als Grundzentrum eingestuft und hat für ihren Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs für bis zu 13.000 Personen zu sichern. Auch unter den Bedingungen des demographischen Wandels sind in dünn besiedelten ländlichen Räumen gleichwertige Lebensbedingungen zu sichern. Es ist erforderlich, dass die Grundzentren durch die Bündelung des kompletten Spektrums der Grundversorgung gestärkt werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025), Z 2.6.1 ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren wie Neustadt an der Orla, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen.

Das im Februar 2015 vom Stadtrat Neustadt an der Orla beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für die Stadt Neustadt an der Orla hat auf der Grundlage der aktuellen Trends im Einzelhandel, den Markt, die Kaufkraft und die Branchenstruktur analysiert, zeigt Umsatzpotenziale und gibt Branchenempfehlungen. Aus diesem Konzept geht hervor, dass im Sortiment Drogeriewaren ein klares Defizit besteht; ein Drogeriemarkt wird empfohlen.

Das Sortiment „Drogeriewaren“ ist gemäß EHK, Seite 59, Tabelle 13 als „zentrenrelevantes Sortiment“ eingestuft und dieses ist folglich im zentralen Versorgungsbereich von Neustadt an der Orla unterzubringen. Im EHK wurde für Neustadt lediglich der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ abgegrenzt (siehe Seiten 61 und 63 EHK). Laut Bestandsanalyse (EHK, Karte Seite 63) befinden sich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ 16 kleinflächige Leerstände, deren Räumlichkeiten leider die Unterbringung eines modernen Drogeriewaren-Vollsortiments nicht zulassen.

Die größte freie Fläche bietet der in der Innenstadt, am Markt gelegene „Marktstock“. Die hier verfügbare Verkaufsfläche beträgt 340 m²; zu gering für eine moderne Drogeriemarktkette. Zudem gestaltet sich hier die Anlieferung und Parkplatzsituation schwierig.

Die Unterbringung des Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist nicht ohne störende Eingriffe im denkmalgeschützten Altstadtkern zu realisieren.

Aus diesem Grund wurde für die Ansiedlung des Drogeriemarktes ein innenstadtnaher Standort, mit vorhandener Erschließung und ausreichend Platz, gewählt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht notwendig, da die Fläche bereits versiegelt und besiedelt war.

Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung des Drogeriemarktes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ keine wesentlichen Auswirkungen auf innerstädtische Handelsstrukturen von Neustadt an der Orla oder auf die anderen Orte in der Umgebung erwarten lässt. Eine Auswirkung auf Versorgungsstrukturen anderer zentraler Orte, wie z.B. Schleiz oder Zeulenroda ist nicht zu erwarten.

Über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt die Stadt Neustadt an der Orla nicht. In der Sitzung des Stadtrates am 30.10.2014 (Beschluss SRS/056/04/14) wurde die Beendigung des Bauleitplanverfahrens zum Flächennutzungsplan, Aufstellungsbeschluss vom 24.09.1992 und Vorentwurf aus dem Jahr 1993 beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde auch der Aufstellungsbeschluss für einen neuen Flächennutzungsplan (Beschluss SRS/057/04/14 vom 30.10.2014) gefasst. Knappe Haushaltsmittel im Jahr 2015 ließen den Beginn der Planung allerdings nicht zu. Im Haushaltsentwurf

2016 ist eine größere Summe vorgesehen. Entsprechende Planungsangebote sollen noch in diesem Jahr eingeholt werden.

Die Notwendigkeit eines Flächennutzungsplans ist den Stadträten bewusst.

Da weder ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan noch ein Entwurf dazu vorliegt, erfolgt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB, als vorzeitiger Bebauungsplan. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann nur aufgestellt werden, wenn „dringende Gründe“ ihn erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Das vom Stadtrat gebilligte und als Handlungsrahmen beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und dessen Fortschreibungen übernehmen die Funktion eines übergeordneten Planungsinstruments für die Stadt und stellen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dar. In der aktuellsten teilräumlichen Fortschreibung des ISEK für den Bereich „Triptiser Straße“ aus Februar 2015 wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Einzelhandelsgebiet bestätigt.

Ferner wurde schon im ursprünglichen Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“, in Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt eine Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung und Neuansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in Neustadt/Orla, Triptiser Straße erstellt.

Die Tatsachen, dass in Neustadt an der Orla ein Defizit im Sortiment Drogeriewaren festgestellt wurde, Drogerieartikel zur Grundversorgung der Bevölkerung zählen und eine Ansiedlung eines Drogerie-Vollsortiments in Leerstandsgebäuden im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich ist, sind die „dringenden Gründe“ die die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ermöglichen.

Bezüglich des Bebauungsplanes 18 „Triptiser Straße“, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ die Planung zum Fachmarktzentrum vorsieht, sei an dieser Stelle folgendes erwähnt:

Aufgrund der sehr negativen Stellungnahmen zur Ansiedlung des Fachmarktzentrums wurde das Verfahren vorerst unterbrochen. Das Ziel der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums wurde seitens der Stadt verworfen und eine Ansiedlung des Drogeriemarktes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ favorisiert.

Derzeit wird gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer eine alternative Nutzung diskutiert, bevor die Abwägung der im Beteiligungsverfahren erhaltenen Stellungnahmen und die Erarbeitung eines neuen Entwurfs erfolgen. Aktuell vorstellbar wäre die Ansiedlung besonderer Wohnformen, wie z.B. barrierefreies und/oder Mehrgenerationen-Wohnen.

4. Stand der Umsetzung der 2014 bekanntgemachten Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ befindet sich bereits im Vollzug. Das Baufeld für den REWE-Neubau wurde freigemacht, Ver- und Entsorgungsleitungen eingebracht und mit dem Hochbau begonnen. Bis Ende 2015 soll der Bau fertiggestellt werden, so dass Anfang 2016 mit dem Abbruch des derzeitigen REWE-Marktes begonnen werden kann.

Im März 2016 wäre nach aktuellem Stand und Zeitplan des Vorhabenträgers das Baufeld für den Drogeriemarkt freigemacht.

5. Inhalte der 1. Änderung

5.1 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ wird nicht verändert. Die Änderungen werden ausschließlich in den Flurstücken 1463/6 und 1463/7, der Flur 11, der Gemarkung Neustadt an der Orla vorgenommen. Mit der 1. Änderung wird das alte Recht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vollständig überlagert.

Eine Änderung/Anpassung des in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ einbezogenen Bebauungsplanteils mit Festsetzung als Mischgebiet ist nicht erforderlich.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zwischen REWE-Neubau und dem in seiner Kubatur zu erhaltenden, bestehenden Wohn- und Geschäftshaus wird im westlichen Bereich des Flurstücks 1463/6 das Baufenster zur Errichtung des Drogeriemarktes festgesetzt. So sind die PKW-Stellflächen gemeinsam nutzbar und Sichtbeziehungen werden nicht verbaut.

Das zusätzliche Baufenster wird, der aktuellen Bebauung folgend, unmittelbar an der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 1463/6 und 1463/4 angeordnet und wird am Grenzverlauf mittels Baulinie – die übrigen Seiten mittels Baugrenze – festgesetzt. So wird die Fläche optimal genutzt und es verbleiben keine Splitterflächen zwischen Bestandsgebäude im MI und neuem Drogeriemarkt, die nicht sinnvoll nutzbar wären.

Im Baulastenverzeichnis für die Flurstücke 1463/6 und 1463/4 ist die gemeinsame Grenznutzung und die Erhaltung des gemeinsamen Bautells – Brandwand – rechtlich gesichert.

Analog der Festsetzungen für den REWE-Markt erfolgt auch beim Baufenster für den Drogeriemarkt die Festsetzung mit Einschränkung der Nutzungsart, Verkaufsfläche und Höhe der baulichen Anlage.

Durch die Festsetzung einer geringeren Höhe soll sich der Drogeriemarkt dem Neubau des REWE-Marktes unterordnen.

5.3 Flächen für Stellplätze

Die Festsetzung von PKW-Stellflächen (max. 145 Stück) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ wird (bezogen auf ihre Anzahl) nicht verändert und ist die Summe der PKW-Stellflächen aus Sondergebiet (117 Stück) und Mischgebiet (28 Stück). Lediglich die Anordnung der Stellflächen wurde aufgrund des zusätzlichen Baufensters für den Drogeriemarkt angepasst.

Die Mitarbeiterstellplätze wurden in den nördlichen Bereich – hinter den REWE-Neubau – verlegt. Diese Umverlegung geht zu Lasten der Flächen, die ursprünglich für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt waren. Die Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8 kann dennoch sichergestellt werden.

5.4 Bebauung

Der Drogeriemarkt ist eingeschossig und wird in massiver Bauweise errichtet. Das stützenfreie Gebäude erhält eine massive Wandkonstruktion aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk. Das Dachtragwerk besteht aus Nagelplattenbindern mit Holzverschalung. Die Dachform des Hauptbaukörpers ist ein Flachdach mit einer Dachneigung von ca. 2% und umlaufender Attika, bekleidet mit einem Aluminium-Wellprofil. Eine Vordachkonstruktion aus Stahl im Eingangsbereich sowie die Anordnung von Aluminium-Wellprofiltafeln als Attikaverkleidung und weißen Wandflächen ermöglichen eine moderne Gestaltung und Differenzierung des Baukörpers.

In Größe und Farbgestaltung wird sich der Drogeriemarkt den anderen beiden Gebäuden unterordnen.

5.5 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert. Alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien liegen am bzw. im Geltungsbereich an und sind ausreichend dimensioniert.

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden wird über folgende Hydranten und Löschwasserbehälter sichergestellt:

- Hydrant „Triptiser Straße“ (unmittelbare Nähe),
- Hydrant „Ecke An den Bürgerwiesen / Karl-Liebknecht-Straße“ (ca. 250 m entfernt) und
- Löschwasserbehälter „Alte Gießerei“, Triptiser Str., Flurstück 1510/3 (ca. 170 m entfernt).

Die Wasserentnahme ist ganzjährig zu gewährleisten. Die Entnahmestellen müssen mit Normfahrzeugen der Feuerwehr (16 t Achslast) jederzeit anfahrbar sein.

5.6 Grünordnung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße" in Neustadt an der Orla hat eine Größe von ca. 13.910 qm. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur die Flurstücke 1463/6 und 1463/7 und hat dadurch nur eine Größe von 9.922 qm. Durch die Inanspruchnahme von Boden für die vorhandenen und geplanten Baumaßnahmen (REWE, neu festzusetzender Drogeriemarkt und Verkehrsflächen) wird Freiraum versiegelt. Durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans errechnet sich aus der darin zulässigen Grundflächenzahl eine maximal zulässige Versiegelung von insgesamt ca. 7.938 qm. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu keiner weiteren Erhöhung der versiegelten Fläche. Demnach finden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe statt, weshalb eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich ist.

Durch die Festsetzung des zusätzlichen Baufensters für den Drogeriemarkt und der veränderten Stellplatzanordnung waren die Lage der Pflanzflächen und die Standorte der Bäume anzupassen bzw. zu verschieben.

Anstelle der Pflanzinseln am Anfang und Ende der Stellplatzreihen ist jetzt ein Pflanzband zwischen den Stellplatzreihen festgesetzt. Pro Pflanzband sind zwei Bäume vorgesehen. Die Bäume werden so besser über den Platz verteilt und lockern die Stellplatzfläche optisch auf.

Trotz Veränderung der Pflanzflächen und Änderung der Baumstandorte konnte die Festsetzung zum Anpflanzen von insgesamt 29 Bäumen beibehalten werden, was einem Laubbaum je 5 Stellplätze gerecht wird. Ein Mindestmaß an Begrünung kann dadurch auch weiterhin sichergestellt werden.

Während des Aufstellungsverfahrens des aktuell rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a BauGB bestand keine Ausgleichspflicht nach naturschutzgesetzlicher Eingriffsregelung, da die überbaubare Grundstücksfläche - im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO - von 20.000 qm nicht überschritten wurde. Eingriffe, die aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 13a BauGB zu erwarten waren, galten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung

Seit dem 11.07.2014 (Bekanntmachung im „Neustädter Kreisboten“) ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau REWE-Einkaufsmarkt, Triptiser Straße“ rechtskräftig und wird unter dem Aktenzeichen 00483-2014-22 im Landratsamt Saale-Orla-Kreis geführt. Welche Entwicklung der vorhabenbezogene Bebauungsplan seither nahm kann in den Punkten 2. und 4. der Begründung nachgelesen werden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird innerhalb der bereits rechtskräftig festgesetzten Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ein zusätzliches, zweites Baufenster zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes ausgewiesen und dadurch die mangelhafte Grundversorgung in diesem Sortiment in Neustadt an der Orla verbessert. Die versiegelte Fläche erhöht sich dadurch nicht, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird nicht überschritten.

Die Ausweisung des zusätzlichen Baufensters macht die Änderung/Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze sowie der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen erforderlich.

Die 1. Änderung betrifft nur den Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (SO-EH). Der Bebauungsplattel (MI) wird nicht berührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 1463/6 und 1463/7 und hat eine Größe von 9.922 qm. Davon ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 eine Vollversiegelung/Überbauung von ca. 7.938 qm zulässig. Diese Fläche ist auch für das zusätzliche Baufenster und die angepassten Flächen für Stellplätze ausreichend und erfordert keine zusätzliche Versiegelung oder Erhöhung der Grundflächenzahl.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Berücksichtigung derer bei der 1. Änderung

Plan	Ziele	Berücksichtigung in der 1. Änderung
Landschaftsplan „Neustadt/Orla“	Gebiet ist als GE/GI gekennzeichnet landschaftspflegerische Maßnahmen sind nicht dargestellt	Die Kennzeichnung bezog sich auf die ehemalige Bebauung des Gebietes. Ein Bedarf an GE/GI-Flächen besteht an dieser Stelle aktuell nicht. Mit Festsetzung einer GRZ von 0,8 wird die für GE/GI-Gebiete max. zulässige GRZ übernommen. Festsetzung von Pflanzgeboten zur Eingrünung und Gestaltung des Gebietes sowie zur Einbindung in die Umgebung
FNP Neustadt / Orla - Vorentwurf 1993 - (zwischenzeitlich aufgehoben)	Gebiet ist als Sondergebiet Einzelhandel dargestellt	Die Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel bleibt bestehen.

Plan	Ziele	Berücksichtigung in der 1. Änderung
Bodenschutzgesetz	Sparsamer Umgang mit Boden	Versiegelte Fläche wird nicht erhöht. GRZ von 0,8 bleibt bestehen
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)	Schutzgebiete gemäß ThürNatG sind zu erhalten. Eingriffe sind auszugleichen.	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Durch die 1. Änderung erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe.
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind mit dem zuständigen Aufgabenträger abzustimmen.	Das Gebiet ist voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsträger werden am Verfahren beteiligt.

Grundsätzlich gilt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Pflanzen- und Tierwelt in ihrer regionalen Ausprägung und Differenzierung zu erhalten sind und das Erscheinungsbild der Naturlandschaft zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln ist. Die Inanspruchnahme von Freiräumen ist zu minimieren. Schädigungen durch nicht umweltgerechte Nutzungen sind zu vermeiden.

Diesen Grundsätzen wird in der 1. Änderung entsprochen. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung und Anzahl der Großbäume bleibt gleich. Lediglich der Standort der Bäume und Pflanzflächen weicht teilweise ab.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich innerorts in einer Lage zwischen Stadtkern und Stadtrand und wirkt nur sehr geringfügig in den freien Landschaftsraum. Der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich bereits im Vollzug und die vor Vollzug vorhandenen unbebauten Flächen mit Bewuchs von Gräsern, Sträuchern und Stangengehölz im nördlichen Planbereich sind bereits gerodet und durch die aktuellen Baumaßnahmen am REWE-Einkaufsmarkt teilweise schon versiegelt bzw. überbaut.

Schutzgebiete gemäß Naturschutzrecht sind im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Die Grundstücke des Plangebietes sind unter der Kennziffer 15218 im Thüringer Atlanteninformationssystem (THALIS) beim Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie (ThULG) erfasst. Es handelt sich um die Fläche eines Altstandortes eines ehemaligen Produktionsbetriebes (Textilgewerbe mit Färberei). Die Produktionsgebäude befanden sich im Wesentlichen im südlichen bis mittleren Bereich des Plangebietes. Die Gebäude wurden komplett in den Jahren 1992 und 1993 abgebrochen und entsorgt. Nachfolgend wurden Anfang der 90er Jahre in diesem Bereich ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus sowie ein eingeschossiges Einzelhandelsgebäude (REWE-Einkaufsmarkt) mit Kundenparkplätzen, Anlieferung und Zufahrten errichtet.

Zwischenzeitlich wurden bodenchemische Untersuchungen durchgeführt. Siehe dazu das „Gutachten zu bodenchemischen Untersuchungen zur Frage eventueller Belastungen des Baugrunds durch umweltrelevante Schadstoffe infolge der ehemaligen Nutzung als gewerblicher Standort (Textilgewerbe, Färberei)“, erstellt von der UEZ Consult GmbH mit Datum vom 13.03.2015. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass konkrete Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen nicht vorliegen. Die Prüf- und Besorgniswerte für umweltrelevante Stoffe wurden in den analytisch untersuchten Mischproben nicht überschritten. Ein mögliches Restrisiko galt danach als ausgeräumt und die Löschung des Standortes aus dem THALIS wurde empfohlen.

Laut Baugrundgutachten ist der Baugrund durch zum Teil mächtige Auffüllungen, die aus der ursprünglichen Nutzung (und deren Rückbau) und der erneuten funktionalen Auffüllungen des 1993 errichteten REWE-Marktes stammen, geprägt. So wurden vermutlich ältere Auffüllungen in der Vergangenheit durch neuere Baumaßnahmen am Standort umgelagert oder sogar beseitigt.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Orla befindet sich ca. 230 m nördlich des Plangebiets.

Grund- und Schichtenwasser wurden laut Baugrundgutachten im Bereich des Baufensters SO-EH1 in einer Tiefe von 1,50 bis 1,70 m angetroffen. Aufgrund der Topographie werden keine relevanten Grundwasseranstiege für die Zukunft erwartet.

Bodendenkmale sind in diesem Gebiet nicht bekannt. Bei den bisher durchgeführten Erschließungs- und Baumaßnahmen wurden auch keine archäologischen Bodenfunde gemacht.

Mit geologischen Problemen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Frühere bergbauliche Tätigkeiten sind nicht bekannt.

6.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Notwendige Rodungs- und Versiegelungsmaßnahmen sind bereits durch den rechtskräftigen Plan zulässig. Die 1. Änderung erfordert keine zusätzliche Rodung und Versiegelung. Stellflächen und Pflanzmaßnahmen werden geringfügig anders angeordnet, die Anzahl bleibt stabil. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 wird auch durch die 1. Änderung nicht überschritten.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von natürlichem Boden wird durch die Änderung nicht vorgenommen. Folglich können Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und der Bodenfunktion durch die Änderung des Plans ausgeschlossen werden.

An dieser Stelle sei nochmal darauf hingewiesen, dass der Versiegelungsgrad während der Nutzung als Produktionsbetrieb Textilgewerbe, gemäß Planangaben aus den Akten im Stadtarchiv Neustadt an der Orla, höher - als im jetzigen Verfahren geplant - war.

Die geplante Vergrößerung der Verkaufseinrichtung bzw. Verkaufsflächen hat eine geringfügig höhere Kundenfrequenz und Anlieferungsfrequenz zur Folge. Durch die bereits langjährig vorhandene verkehrliche Nutzung der "Triptiser Straße" und durch den angrenzenden Diska-Markt und das Autohaus sind Emissionen in Form von Lärm, Abgasen und Staub vorhanden, die ggf. durch die 1. Änderung noch geringfügig verstärkt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte (gemäß 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm) an der nächsten schutzwürdi-

gen Bebauung dürfen nicht überschritten werden, so dass keine Nutzungs-konflikte ausgelöst werden. Aus diesem Grund können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Dennoch wird es während der Bauphase zu kurzzeitigen Lärm- und Schadstoff-immissionen sowie Erschütterungen durch den Betrieb von Baufahrzeugen kommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne von Umweltverschmutzung sind nicht zu erwarten.

Der Einfluss der beabsichtigten Änderung auf die Schutzgüter wird als sehr gering eingeschätzt, da weder eine Änderung des Gebietscharakters noch eine zusätzliche Versiegelung erfolgt. Sämtliche Festsetzungen liegen innerhalb der laut BauNVO zulässigen Obergrenzen.

Durch entsprechende Bepflanzungen der Gebietsränder des Plangebietes (Bäume und Sträucher) wird die Einbindung in die Landschaft verbessert.

6.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der 1. Änderung

Wird die 1. Änderung nicht vollzogen, so bleibt doch der Umfang der versiegelten Fläche gleich. Anstatt des Drogeriemarktes würden in diesem Bereich Stellflächen angelegt, so wie es die derzeit rechtskräftige Planung vorsieht. Der Einfluss auf Boden, Wasser, Klima, Luft und Natur (Flora und Fauna) bliebe folglich gleich.

Der Anlieferverkehr würde sich geringfügig reduzieren, da die Belieferung des Drogeriemarktes entfallen würde, was sich kurzzeitig positiv auf die Immissionswerte auswirken könnte.

6.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu keiner weiteren Erhöhung der versiegelten Fläche, also zu keiner zusätzlichen und dauerhaften Inanspruchnahme von Boden, da es sich bei der 1. Änderung um die Weiterentwicklung einer bereits festgesetzten Sondergebietsfläche „großflächiger Einzelhandel“ handelt. Demnach finden durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe statt. Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Die bislang festgesetzte GRZ von 0,8 wird nicht überschritten. Deshalb sind weitere Kompensationsmaßnahmen, zusätzlich zu den bislang festgesetzten Bepflanzungen und Begrünungen, nicht erforderlich.

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu erreichen, soll pro 5 Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden. Bei 145 Stellplätzen im Gesamtgeltungsbereich sind das 29 Bäume. Trotz Veränderung der Pflanzflächen und Änderung der Baumstandorte konnte die Festsetzung zum Anpflanzen von insgesamt 29 Bäumen beibehalten werden. 25 dieser Bäume sind im Geltungsbereich der Änderung vom Vorhabenträger zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Wegfall zu ersetzen. Arten und Qualitäten werden aus dem derzeit rechtskräftigen Plan übernommen. Zu verwenden sind mittelgroße Bäume (Bäume II. Ordnung), Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm der folgenden Arten:

Baumhasel	-	Corylus columa	Hainbuche	-	Carpinus betulus
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus	Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	-	Acer platanoides "Globosum"	Stieleiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior	Winterlinde	-	Tilia cordata

Durch Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. die zusätzliche Bepflanzung der Gebietsränder mit Laubbäumen und Sträuchern und dem Anlegen von Rasenflächen, wird den Tieren und Pflanzen ein zusätzlicher Lebensraum bereitgestellt. Damit sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Natur und Landschaft insgesamt als nicht erheblich und sehr gering im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes einzustufen.

6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Dieses Planverfahren stellt die einzig sinnvolle Alternative dar, weil:

- sich die Planung im Wesentlichen auf die Veränderung und Weiterentwicklung einer vorhandenen Einzelhandelsfläche (vormals ehem. Gewerbefläche / Produktionsstandort Textilgewerbe) in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ bezieht,
- durch die Einordnung des geplanten Drogeriemarktes Zentrumsnähe und gute Anbindung an die Ortschaften im Einzugsbereich besteht,
- einschlägige Gutachten/Konzeptionen (ISEK, Einzelhandelskonzept) den Standort und das Sortiment favorisieren,
- der Standort an den wichtiger Verkehrsbeziehung (Triptiser Straße) günstig liegt,
- die Erschließung gesichert ist und
- keine zusätzliche Versiegelung notwendig wird.

Die Ansiedlung des Drogeriemarktes in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) wurde geprüft. Die dort vorhandenen Leerstände eignen sich aufgrund der Größe nicht dazu, ein Vollsortiment an Drogeriewaren unterzubringen, welches die in Frage kommenden Drogerie-Ketten ausnahmslos haben.

6.3 Sonstige Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung zur 1. Änderung wurde auf Basis folgender Quellen vorgenommen:

- Ortsbegehung 2015
- Landschaftsplan Neustadt / Orla
- Flächennutzungsplan – Vorentwurf 1993
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
- Thüringer Wassergesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bodenschutzgesetz
- Baugrundgutachten, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, Möhnesee; 28.04.15
- Gutachten zu bodenchemischen Untersuchungen zur Frage eventueller Belastungen des Baugrunds durch umweltrelevante Schadstoffe infolge der ehemaligen Nutzung als gewerblicher Standort (Textilgewerbe, Färberei), UEZ Consult GmbH, Erfurt; 13.03.2015
- Luftbild
- Planstände der 1. Änderung 2015

Hinweis:

Faunistische Erhebungen und Biotopkartierungen lagen nicht vor. Da die Fläche seit Jahren als Einzelhandelsstandort genutzt wird, ist sie überall als Siedlungsbiotop eingestuft. Der Landschaftsplan konnte von der Stadt nicht zur Verfügung gestellt werden und wurde im Landratsamt eingesehen. Die Einsichtnahme beschränkte sich auf den Planteil. Da darin sowohl in den Bestandskarten als auch in den Bewertungs- und Entwicklungskarten das Gebiet als Siedlungsfläche bzw. GE/GI-Gebiet dargestellt wurde, musste bezüglich Maßnahmen und Maßnahmenumfang im Textteil nichts nachgelesen werden.

6.3.2 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen

Im Rahmen des Monitoring ist folgendes zu überprüfen:

- Bepflanzung in den Pflanzgebotsflächen und Einzelbäume, einschließlich deren dauerhaftem Erhalt (jährlich)

Durch jährliche Rundgänge der Stadt (z.B. Angestellte Bauhof oder Bauamt) können unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig erkannt, den zuständigen Behörden gemeldet und diesen entgegengewirkt werden.

6.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ist festzustellen, dass auch unter Berücksichtigung der 1. Änderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Umsetzung der Planinhalte zu erwarten sind.

Eine Mehrversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Plan ist durch die Änderung nicht erforderlich. Dadurch liegt kein Eingriff vor, welcher der Abarbeitung der Eingriffsregelung bedarf.

Die bislang festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind vollumfänglich umsetzbar, wenn auch mit teilweise veränderten Standorten.

7. Maßnahmen der Verwirklichung

Zur Umsetzung des seit dem 11.07.2014 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zwischen der Stadt Neustadt an der Orla und der Fa. Köhl Maschinenbau GmbH aus Trier - als Vorhabenträger - ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger gewechselt. Neuer Vorhabenträger und Vertragspartner der Stadt Neustadt an der Orla ist die Firma „asp Projektsteuerung GmbH & Co.KG“, Ländener Straße 16 aus 49740 Haselünne. Der Wechsel des Vorhabenträgers ist beantragt, die Beschlussfassung im Stadtrat soll in der Sitzung vom 24.09.2015 erfolgen.

Das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Umsetzung der Baumaßnahmen in der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Neustadt an Orla und der „asp Projektsteuerung GmbH & Co.KG“ geregelt und durchgeführt.

Die Baumaßnahmen erfolgen nacheinander und werden durch den erforderlichen Abriss des derzeitigen REWE-Marktes unterbrochen. Die ausgewiesenen Bepflanzungen erfolgen nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen; spätestens in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode (Oktober – April).

Datum: November 2015

Erarbeitung der Planzeichnung und Textteile
zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

SIGMA PLAN 
INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
REGIONALBÜRO HOF/BAYERN
HEILIGENGRABSTR. 12 96026 HOF TEL: (09281) 144 1203 FAX: (09281) 144 1259