

Stadt Neustadt an der Orla

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „LEBENSMITTELMARKT SCHLEIZER STRAÙE 19“ in Neustadt an der Orla

TEIL A

BEGRÜNDUNG

Stand: Satzung (April 2019)

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 865-16 od. 866-16, Fax: 036453/ 86515
Bearbeiter: Dipl.- Ing. Gabriele Klaiber

**Grünordnung/
Umweltbericht:** KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH,
Kupferstr. 1, 99441 Mellingen,
Tel.: 036453/ 8650 od. 8660, Fax: 036453/ 86523
Bearbeiter: Dipl.- Ing. (FH) André Hölzer

Vorhabenträger: Ratisbona Projektentwicklung KG,
Industriepark Ponholz 1, 93142 Maxhütte- Haidhof,
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Schels

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:

1. VORBEMERKUNG	1
2. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF	1
2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung	1
2.2 Verfahren/ Verfahrensablauf	2
3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes	4
3.3 Ausgangssituation und derzeitiger Nutzung	4
3.4 Planungsalternativen	6
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	6
4. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN UND GUTACHTEN.....	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025.....	7
4.2 Regionalplan Ostthüringen	9
4.3 Flächennutzungsplan.....	11
4.4 Bebauungsplan.....	12
4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla	12
4.6 Zusammenfassende Darstellung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den	13
raumordnerischen Vorgaben	13
5. PLANUNGSKONZEPT	14
6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....	18
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.2 Verkehrsflächen.....	19
6.3 Vorkehrungen zum Immissionsschutz.....	19
6.4 Grünordnerische Festsetzungen.....	19
6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES.....	19
7.1 Verkehrserschließung.....	19
7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung.....	20
7.3 Trinkwasserversorgung.....	21
7.4 Löschwasserversorgung	21
7.5 Fernmeldeversorgung.....	21
7.6 Elektroenergie- und Gasversorgung	21

7.7	Straßenbeleuchtung	22
7.8	Abfallentsorgung.....	22
8.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	22
9.	BAUGRUND/ ALTLASTEN.....	23
10.	DENKMALSCHUTZ	23
12.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	23
13	MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	23
14.	FLÄCHENBILANZ	23
15.	KOSTEN	23
16.	QUELLENVERZEICHNIS	24

Teil B:

Umweltbericht und Grünordnungsplan

1. VORBEMERKUNG

Netto betreibt in Neustadt an der Orla, Schleizer Straße 19, seit Jahren eine Filiale. Der Lebensmittelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 782 m², die durch Um- und Anbauten auf 1 035 m² vergrößert werden soll. Insbesondere soll im jetzigen Bereich der Rampe ein Anbau entstehen und eine neue Rampe angebaut werden. Darüber hinaus ist im Eingangsbereich ein kleinerer Anbau vorgesehen.

Die Stadt Neustadt an der Orla begrüßt diese Maßnahmen, da sie der Standortsicherung des Netto-Marktes dienen, der für die südlichen Stadtgebiete als wichtiger Nahversorger fungiert. Sie fasste deshalb am 22.03.2018 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Lebensmittelmarkt, Schleizer Straße 19“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Gebiet als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Der Standort des Netto-Marktes ist am südlichen Ortsrand, unmittelbar an der Schleizer Straße gelegen.

Die Stadt bedient sich zur Umsetzung der Maßnahme eines Vorhabenträgers. Als solcher fungiert die Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte-Haidhof, vertreten durch Geschäftsführer Herrn Schels.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

2. ANLASS DER PLANUNG UND VERFAHRENSABLAUF

2.1 Planerfordernis / Planerische Zielstellung

Der vorhandene Netto-Markt ist nicht großflächig, befindet sich im Innenbereich und wurde ohne Bebauungsplan errichtet. Mit der Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1 036 m² wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten. Damit entspricht das beabsichtigte Bauvorhaben nicht der aktuellen Rechtslage der § 34 BauGB/ § 35 BauGB, da großflächige Einzelhandelsbetriebe, außer in Kerngebieten, nur in für sie ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sind. Es müssen deshalb die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Geplant sind der Umbau des vorhandenen Lebensmittelmarktes am Standort Schleizer Straße und die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1 036 m², einschließlich Bäcker und Fleischer. Ziel ist der bedarfsgerechte Ausbau und damit die nachhaltige Sicherung des bisherigen Standortes, der sich in den vergangenen Jahren als wirtschaftlich solide erwiesen hat. Mit dem Umbau und der vergrößerten Verkaufsfläche soll eine Anpassung der Filiale an zeitgemäße Verkaufskonzepte und an das geänderte Kaufverhalten der Kunden ermöglicht und damit der Netto-Standort langfristig gesichert werden. Als Grundzentrum ist die Stadt in der Pflicht, die Versorgungsfunktion für ihre Bürger auch zukünftig zu erfüllen.

Neue Ladenkonzepte, bei vergrößerter Verkaufsfläche, ermöglichen eine transparente und übersichtliche Gestaltung des Verkaufsraumes sowie bequeme und barrierefreie Zugangsmöglichkeiten zu allen Bereichen des Marktes. Großzügig gestaltete, breite Gänge sowie eine übersichtliche Warenpräsentation in niedrigen Regalen schaffen in einem hell und gleichmäßig ausgeleuchteten Verkaufsraum eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Eine Ausweitung des Warensortiments von Netto ist mit der Vergrößerung des Verkaufsraumes nicht verbunden. Im Vordergrund steht eine ansprechende und übersichtliche Präsentation der vorhandenen Warenbereiche auf vergrößerter Fläche, um den Markt zukunftsfähig zu gestalten.

Mit der Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Planungsinstrument legt sich die Stadt auf das konkrete Vorhaben von Netto zur Erweiterung des vorhandenen Marktes am Standort Schleizer Straße 19 fest.

Die Stadt Neustadt an der Orla besitzt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem der Netto-Markt als fester Bestandteil zur Lebensmittelversorgung verankert ist. Davon ausgehend hat die Stadt ein dringendes Interesse an der langfristigen Sicherung des Standorts.

2.2 Verfahren/ Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat am 22.03.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Schleizer Straße“ 19 gefasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren erarbeitet (zweistufiges Verfahren). Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB finden in einer Umweltprüfung (Umweltbericht) Berücksichtigung. Es erfolgt die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Folgende Verfahrensschritte werden insgesamt durchgeführt:

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
	Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Erweiterung des Lebensmittelmarkts in der Schleizer Straße 19 in Neustadt an der Orla
(§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (22.03.2018)
	Beschaffung und Analyse der benötigten Unterlagen (Daten, Pläne, Karten), Sichtung der Vorgaben, Randbedingungen und Zwangspunkte; Zielvorstellungen / Entwicklungsprognosen, Klärung der raumordnerischen Vorgaben
	Vorbereitung der Umweltprüfung - örtliche Erfassung / Sichtung vorhandener Unterlagen
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfs mit Begründung
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanz und Monitoring); mit Anschreiben
(§ 3 Abs. 1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe einer Stellungnahme)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB's und der Öffentlichkeit; Erstellung des Planentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Billigungs- und Offenlegungsbeschluss; ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung (min. 1 Woche vorher), mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. / Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung;
(§ 2 Abs. 2 BauGB)	Abstimmung der Planung mit Bauleitplänen benachbarter Gemeinden, mit Anschreiben
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf, mit Anschreiben
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren / Abwägungsbeschluss; Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit Anschreiben
	Fertigstellung der endgültigen Planfassung mit Begründung
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss;
(§ 10 Abs. 2 und 3)	Prüfung des Bauleitplanes durch das Landratsamt als untere staatliche Ver-

3.2 Umgebung und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Neustadt an der Orla, unmittelbar an der L 1077, die in der Ortslage Schleizer Straße heißt. Der Standort ist durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Während nördlich die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main e.G. anschließt, befindet sich südlich die Raiffeisen Waren GmbH und östlich die OGV-Orlataler Getränkevertrieb GmbH. Unmittelbar grenzen nördlich und östlich kleinere Grün- bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich die Straße Am Stadtweg und westlich die Schleizer Straße. Westlich der Schleizer Straße schließt das Wohngebiet „Neustadt Süd“ an, für das der Netto-Markt, zusammen mit dem weiter nördlich an der Schleizer Straße gelegenen Lidl-Markt, als Nahversorger fungiert.



Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes (ohne Maßstab; Quelle: Geoproxy)

3.3 Ausgangssituation und derzeitiger Nutzung

Der Planbereich ist voll erschlossen. Das Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird in östlicher Richtung (im Bereich der vorhandenen Anlieferungszone) erweitert. In dem Anbau werden Nebenräume untergebracht. Daran schließt sich die neue Anlieferungszone an, mit entsprechend verschobener Zufahrt für den Lieferverkehr. Durch diese Maßnahme können vorhandene Nebenräume innerhalb des Bestandsgebäudes in die Verkaufsfläche einbezogen werden.

An der westlichen Seite (neben dem Eingangsbereich) erhält das Marktgebäude einen neuen Anbau für die Leergutannahme.

Die Ein- und Ausfahrt für die Kunden sowie der größte Teil des Kundenparkplatzes mit seinen Zufahrten bleiben entsprechend Bestand erhalten. Lediglich einige wenige Stellplätze werden im Zuge der Maßnahme neu angeordnet.



Lage des Netto- Marktes innerhalb der umgebenden Bebauung (Quelle: Google-Map, Zugriff am 05.07.2018)

Fotos vom Bestand:



vorhandener Netto-Markt



Kundenparkplatz



3.4 Planungsalternativen

Es handelt sich um die Erweiterung eines vorhandenen, etablierten Standortes eines Lebensmittelmarktes (Netto) am südlichen Ortsrand von Neustadt an der Orla. Der Bestandsmarkt soll modernisiert und lediglich zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regale) erweitert werden.

Ziel ist die Erhaltung und zukunftsfähige Gestaltung des Netto-Marktes, zur langfristigen Sicherung des Standortes. Der Markt fungiert, als Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet und ergänzt seit Jahren das Angebot von Lidl. Der Markt ist verkehrsmäßig sehr gut angebunden. Er ist sowohl mit PKW, als auch fußläufig oder mit dem Bus gut erreichbar. Direkt vor dem Markt, an der Schleizer Straße, befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird von der Linie 820 (Schleiz-Moßbach-Neustadt-Stanau-Stadtroda-Jena) sowie der Linie 822 (Neustadt-Pothen-Knau) angefahren.

Der Standort ist aus diesen Gründen für die geplante Erweiterung als prädestiniert anzusehen. Die Stadt Neustadt an der Orla ist dringend an der Umsetzung des Vorhabens interessiert, um die Nahversorgung ihrer Bürger mit Lebensmitteln auch zukünftig ausreichend und in hoher Qualität gewährleisten zu können. Durch die geplante Erweiterung wird sich die Qualität der Versorgung spürbar verbessern.

Aus diesen Gründen wurden keine weiteren Standortalternativen untersucht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die konkret vorgelegten Planungsabsichten von Netto für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort umgesetzt werden.



Vorhandener Netto-Markt (Quelle: Google-Map, Zugriff am 05.07.2018)

3.5 Eigentumsverhältnisse

Ratisbona ist Eigentümer des jetzigen Netto-Grundstücks, das dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht.

4. ÜBERGEORDNETE UND ANDERE ZU BEACHTENDE PLANUNGEN UND GUTACHTEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP) 2025, das die Fortschreibung des LEP 2004 darstellt, ist der Stadt Neustadt an der Orla, mit Lage im Ländlichen Raum, keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Im Regionalplan Ostthüringen ist Neustadt an der Orla jedoch als Grundzentrum eingestuft.

Im Landesentwicklungsprogramm werden die Ziele und Grundsätze für die Umsetzung von Einzelhandelsgroßprojekten wie folgt festgelegt.

Ziel 2.6.1: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (**Konzentrationsgebot**). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.“

Grundsatz 2.6.2: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (**Kongruenzgebot**). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

Grundsatz 2.6.3: Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtungsverbot**).

Grundsatz 2.6.4: Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**Integrationsgebot**).

Als **städtebaulich integriert** im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u.a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad-) wegenetz eingebunden sind.

Ziel 2.6.5: Einzelhandelsagglomerationen liegen vor bei einer räumlichen und funktionalen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, auch wenn diese einzeln nicht als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen sind. Sie sind wie großflächige Einzelhandelsbetriebe zu behandeln, sofern von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichbare negative raumordnerische Wirkungen zu erwarten sind.

Zu den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms, bezogen auf Neustadt an der Orla, wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Ziel 2.6.1:

In Neustadt an der Orla ist ein grundsätzlich ein großflächiges Einzelhandelsprojekt zulässig, wenn es zur Sicherung der Grundversorgung dient, da Neustadt gemäß RP-OT als Grundzentrum eingestuft ist. Unter **Grundversorgung** wird im Sinne des LEP Thüringen die verbrauchernahe Deckung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieerzeugnissen u.ä. verstanden.

Das Sortiment des Netto-Marktes ist überwiegend diesem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen, da es sich bei Lebensmitteln, einschließlich Back- und Fleischwaren, um Waren mit einer häufigen

bzw. permanenten Nachfrage („täglicher Bedarf“) handelt. Diese Sortimentsgruppe nimmt den Großteil der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ein. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung für das Wohngebiet Neustadt-Süd und ergänzt das Angebot des vorhandenen Lidl-Marktes.

Durch die Ausrichtung des Vorhabens (Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes) auf die Grundversorgung des direkt angrenzenden Wohngebietes kann davon ausgegangen werden, dass der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“, nicht beeinträchtigt wird.

Zu Grundsatz 2.6.2:

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla (cuma Leipzig, Dezember 2014, Seite 18 / siehe auch Pkt. 4.5 der Begründung) wird zur Widerlegung der Regelvermutung im Lebensmitteleinzelhandel folgendes ausgesagt:

Im Lebensmitteleinzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln (...).

Dies trifft erst recht für die geplante Erweiterung des Netto- Marktes zu, bei dem es sich um einen Marken-Discounter handelt. Wie bereits zum Grundsatz 2.6.1 ausgesagt ist nicht davon auszugehen, dass die Markterweiterung um ca. 250 m² VKF, die im Wesentlichen aus einer zeitgemäßen Warenpräsentation resultiert (breitere Gänge, niedrigere Regale), zu negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ oder auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich führt.

Zu Grundsatz 2.6.3:

Gegen das Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungs-ort der zentralörtliche Versorgungskern bzw. Nahversorgungsstandorte oder die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder für die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Bei dem geplanten Netto- Markt handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern lediglich, wie bereits beschrieben, um eine Betriebserweiterung. Die davon ausgehende Schließung vorhandener Betriebe ist deshalb nicht zu erwarten. Der Netto- Markt zielt vordringlich auf die wohnortnahe Versorgung ab und wird durch die geplante Erweiterung nur unwesentlich Kaufkraft aus umliegenden Gemeinden abziehen. Negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind deshalb nicht anzunehmen.

Zu Grundsatz 2.6.4:

Dem Integrationsgebot kann nicht völlig entsprochen werden, da entsprechend Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla (cuma Leipzig, Dezember 2014, Seite 32 / siehe auch Pkt. 4.5 der Begründung) der Netto- Standort östlich an die Schleizer Straße angrenzt, die die Abgrenzung der „sonstigen integrierten Lage“ darstellt. Das Wohngebiet Neustadt-Süd, für das der Markt die Grundversorgung übernimmt, grenzt unmittelbar westlich an die Schleizer Straße und befindet sich im inneren der „sonstigen integrierten Lage“. Der Standort liegt jedoch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, ist räumlich und funktional dem Wohngebiet Neustadt-Süd zugeordnet, den Gegebenheiten angepasst (z.B. fußläufig erreichbar) und optimal in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad-) wegenetz eingebunden.

Die Entfernung zum Wohngebiet beträgt zwischen 100 und 600 m Laufweg. In dem Gebiet leben nach Angaben der Stadt ca. 1300 Menschen. Das sind ca. 16 % der Bevölkerung der Gesamtstadt.

Der neue Markt kann für diese Bewohner im Nahbereich eine fußläufige und qualifizierte Nahversorgung anbieten.

Der Vorhabenstandort verfügt über einen ÖPNV-Anschluss, da direkt vor dem Netto- Markt in der Schleizer Straße eine Bushaltestelle des Regionalverkehrs verortet ist.

Zu Grundsatz 2.6.5:

Im vorliegenden Fall soll die Unterbringung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen. Am Standort sind keine weiteren Einzelhandelsbetriebe geplant, so dass die Bildung einer Agglomeration ausscheidet.

Fazit:

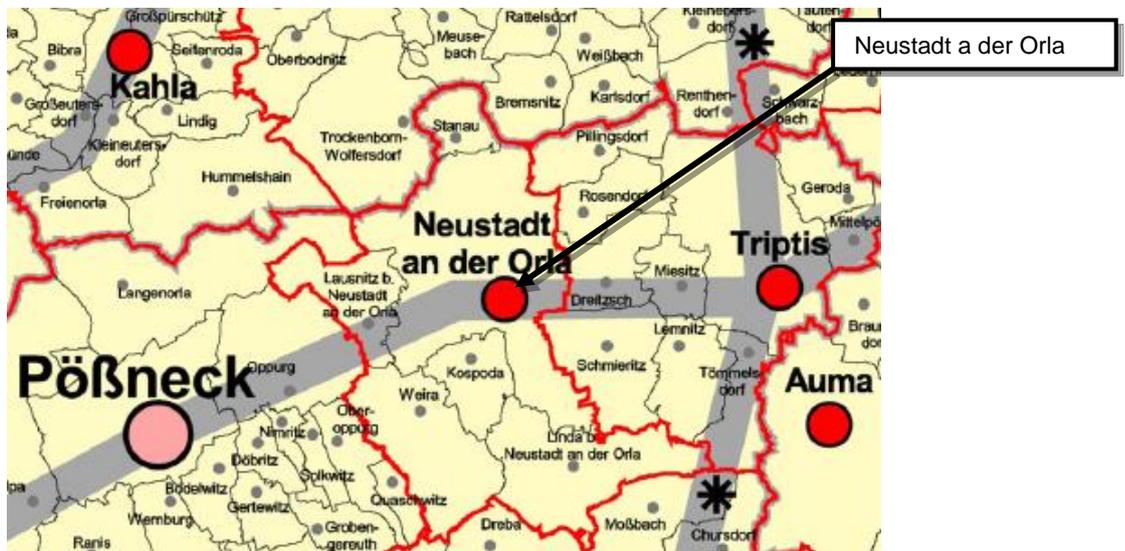
Für das geplante Vorhaben ist im Wesentlichen eine Kompatibilität mit den Zielen bzw. Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 gegeben. Das Vorhaben hält dabei die im Landesentwicklungsprogramm relevanten Zielvorgaben zum Konzentrationsgebot, zum Kongruenzgebot und zum Beeinträchtigungsverbot ein, während dem Integrationsgebot nicht voll entsprochen werden kann. Der Lebensmittelmart grenzt jedoch unmittelbar an eine städtebaulich integrierte Lage an und wird nach seiner Erweiterung eine qualifizierte Nahversorgung für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes innerhalb der städtebaulich integrierten Lage anbieten.

Die Bildung einer Agglomeration kann ausgeschlossen werden.

4.2 Regionalplan Ostthüringen

Ausgehend vom Landesentwicklungsprogramm werden die relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalplan Ostthüringen (genehmigt und bekanntgemacht 2012) festgeschrieben. Demzufolge ist die Stadt Neustadt an der Orla im ländlichen Raum gelegen und als Grundzentrum eingestuft. Sie hat demnach eine Grundversorgung für die eigene Bevölkerung und die ihres Grundversorgungsgebietes vorzuhalten. Dieser besteht laut Aussage im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (cima, Stand Dezember 2014, Seite 16) aus den Gemeinden Neustadt an der Orla, Stanau, Linda bei Neustadt an der Orla, Kospoda, Weira sowie Lausnitz bei Neustadt an der Orla, mit insgesamt 9 860 Einwohnern.

Neustadt liegt etwa 12 km nordöstlich des Mittelzentrums Pößneck, an der landesbedeutsamen Entwicklungsachsen entlang der B 281. Die landesbedeutsame Entwicklungsachse entlang der A 9 verläuft ca. 5 km östlich von Neustadt.

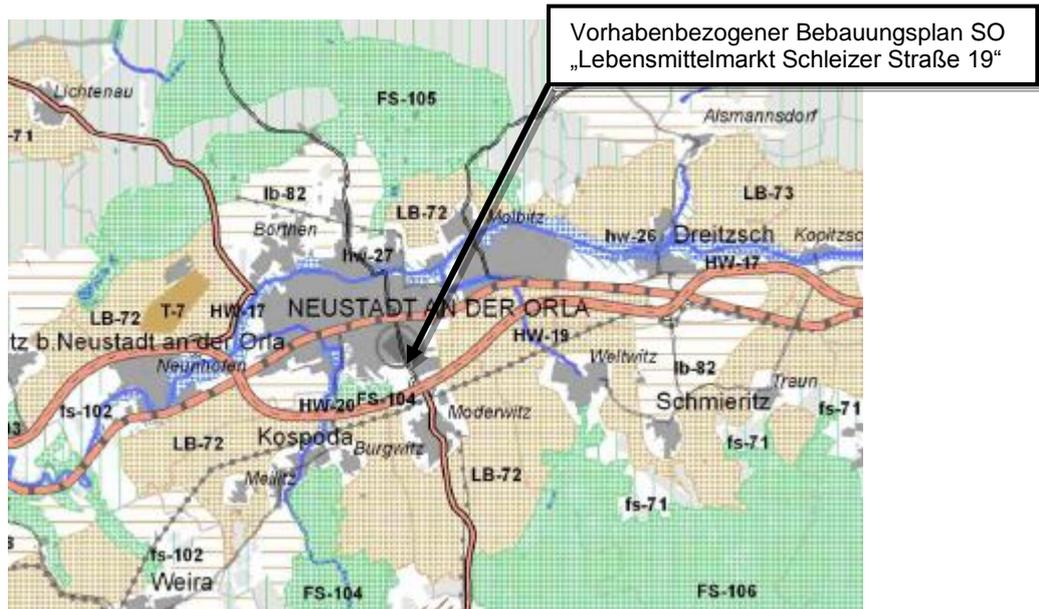


Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen 2011, Karte 1-1 Raumstruktur (unmaßstäblich)

Von besonderer Bedeutung für den Einzelhandel in Neustadt an der Orla ist die Nähe zum Mittelzentrum Pößneck und vor allem zu den leistungsstarken Oberzentren Jena und Gera, die sich jeweils in ca. 35 km Entfernung befinden.

Außer zur Raumstruktur werden im Regionalplan Ostthüringen (RP-OT) folgende Aussagen getroffen, die für das Plangebiet relevant sein könnten:

- Der Standort des Netto-Marktes befindet sich am süd-östlichen Rand der Ortslage, innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Stadt ist von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten „Landwirtschaftliche Bodennutzung“ umgeben. Im südöstlichen Bereich grenzt das Vorranggebiet LB-72 an. Die Siedlungsbereiche sind jedoch aus dem Vorranggebiet herausgenommen.
 - Der Lebensmittelmarkt hat keine negativen Auswirkungen auf das südöstlich angrenzende Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaftliche Bodennutzung“.
- Südlich der Ortslage, bis zur B 281 erstreckt sich das Vorranggebiet „Freiraumsicherung“ FS-104.
 - Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist für das Vorranggebiet nicht relevant.
- Ein östlich der Ortslage gelegenes Vorranggebiet „Rohstoffe“ sowie verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiet „Hochwasserschutz“ befinden sich in größerer Entfernung vom Plangebiet und sind für die vorgesehene Erweiterung des Lebensmittelmarktes ebenfalls nicht relevant.
- Neustadt liegt an großräumigen Straßen- und Schienenverbindungen und fungiert als Verknüpfungspunkt Bahn/ Bus
 - Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an eine großräumige Straßenverbindung an, liegt jedoch verkehrsgünstig an der L 1077 (Schleizer Straße) und ist auch an den ÖPNV angeschlossen (Bushaltestelle befindet sich direkt am Markt).
- Darüber hinaus ist Neustadt ein regional bedeutsamer Tourismusort. Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes steht nicht im Widerspruch mit dieser Einstufung. Eine qualifizierte Nahversorgung mit zeitgemäßer Warenpräsentation spricht auch Touristen an.



Auszug aus dem Regionalplan Ostthüringen, westlicher Teil, Raumnutzungskarte (unmaßstäblich)

Großflächiger Einzelhandel

Zu großflächigem Einzelhandel gibt es im **Regionalplan Ostthüringen** folgende Aussagen:

Zur Vermeidung von Doppelregelungen zum Landesentwicklungsplan Thüringen verzichtet die Planungsgemeinschaft als Planträger auf die eigenständige Ausweisung von Plansätzen zur raumordnerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Dennoch hat sich die Planungsgemeinschaft mit der Thematik intensiv befasst und auf folgende Positionen verständigt:

Die Ansiedlung, Erweiterung, Verlagerung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll nur zulässig sein, wenn

- die verbrauchernahe Grundversorgung im Zentralen Ort, in benachbarten Zentralen Orten und in Gemeinden des Ländlichen Raumes,

- eine ausgewogene Handelsstruktur im Zentralen Ort sowie
- die Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie auf die benachbarten Zentralen Orte und Gemeinden hat, da es sich um einen etablierten Standort handelt. Es soll im Sinne einer zeitgemäßen Warenpräsentation lediglich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 250 m² erfolgen, um breitere Gänge und niedrigere Regale zu ermöglichen. Eine wesentliche Erweiterung des Warensortiments ist damit nicht verbunden.

Fazit:

Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den wesentlichen Zielen bzw. Grundsätzen des Regionalplans Ostthüringen gegeben.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Neustadt an der Orla verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Zurzeit befindet sich jedoch ein FNP in Aufstellung, mit dem die Stadt die Weichen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellt. In dem bereits vorliegenden Vorentwurf ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Mit Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfs ist jedoch eine Darstellung der Fläche als Sondergebiet vorgesehen, was die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ermöglicht.

Die Erarbeitung des FNP erfolgt zwar parallel zur Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird jedoch aufgrund der Komplexität einen deutlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Deshalb wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Plan i. S. d. § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, auf Grund der Dringlichkeit in Bezug auf die aktuelle Bauabsicht der Gemeinde. Die Dringlichkeit des Vorhabens wird wie folgt begründet:

- Langfristige Sicherung des im Bestand bereits vorhandenen verbrauchernahen Standortes zur Nahversorgung, insbesondere der Bewohner des Wohngebietes Neustadt-Süd, aber auch der Ortsteile und Gemeinden im unmittelbaren räumlichen Umfeld von Neustadt (in denen keine qualifizierte Lebensmittelgrundversorgung besteht), durch qualitative Verbesserung und Erweiterung des bereits bestehenden Versorgungsstandortes (Lebensmitteldiscounter);
- Erhalt des wichtigen, auch fußläufig und über den ÖPNV gut erreichbaren, attraktiven Einzelhandelsstandortes zur wohnortnahen Versorgung, da dieser auch für ältere Bewohner und Bürger ohne eigenes Auto gut nutzbar ist.
- Damit Netto gegenüber anderen Anbietern wettbewerbsfähig bleibt, ist die Erweiterung mit dem Ziel einer attraktiven, zeitgemäßen Warenpräsentation, zum jetzigen Zeitpunkt dringend erforderlich.

Die Gemeinde bedient sich zur Umsetzung dieser Ziele eines Dritten (Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte-Haidhof).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ soll die Zulässigkeit einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung in Wohnortnähe erreicht werden, die den aktuellen Verkaufskonzepten und dem geänderten Einkaufsverhalten der Kunden Rechnung trägt.

Gleichzeitig wird die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens ermöglicht, denn durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden auch die vorhandenen Arbeitsplätze langfristig gesichert.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan werden auch die Weichen für die Entwicklung der östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen gestellt, die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Damit ist gewährleistet, dass sich in diesen Bereichen zumindest keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe entwickeln können, da diese entsprechend § 11 Absatz 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

4.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der vorhandene Netto-Markt hat weniger als 800 m² Verkaufsfläche und liegt im städtebaulichen Innenbereich. Er wurde deshalb ohne Bebauungsplan genehmigt. Da der Lebensmittelmart mit der Erweiterung großflächig wird, ist ein Bebauungsplan erforderlich. Das Planungsrecht soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das konkrete Vorhaben hergestellt werden.

4.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla

(cima, Walter-Heinze-Straße 27, 04229 Leipzig, Dr. Manfred Bauer (Projektleitung), Stand Dezember 2014)

Die Stadt Neustadt an der Orla besitzt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit dem Stand Dezember 2014. Es dient zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, wurde vom Stadtrat als Handlungsgrundlage beschlossen und ist damit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sowie bei Neuaufstellungen und Änderungen von Bebauungsplänen heranzuziehen. Darüber hinaus sind bestehende Bebauungspläne auf ihre Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu überprüfen und im Fall von Abweichungen zu ändern.

In dem Konzept wurde die vorhandene Einzelhandelsstruktur in Neustadt an der Orla erhoben. Demzufolge verfügt die Stadt über 84 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 15.160 m². Die „**Innenstadt**“ umfasst 36 Betriebe mit zusammen 2.114 m² VKF. In der Kategorie „**sonstige integrierte Lagen**“ wurden 37 Betriebe mit 6.844 m² VKF erfasst. Der Netto-Markt gehört zu den „**nicht-integrierten Lagen**“, zu denen insgesamt 13 Betriebe mit 6.202 m² VKF gehören. Der Netto – Lebensmitteldiscounter ist einer von insgesamt sieben größeren Lebensmittelmärkten der Stadt.
(S. 33)

Hinsichtlich möglicher Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben wird in dem Konzept auch die räumliche Frage der Verfügbarkeit von Potenzialflächen gestellt, die nur im gesamtstädtischen Kontext beantwortet werden kann. Es wurde festgestellt, dass in der Innenstadt größere Flächen fehlen. Mit dem Gebäudekomplex Marktstock am Markt existiert hier zwar ein größerer Leerstand, die Flächen in der 1. Etage stehen jedoch schon seit über 15 Jahren leer und sind für eine Revitalisierung im Handelsbereich ungeeignet. Aus diesem Grund rücken die vorhandenen und geplanten „Sondergebiete Handel“ in Neustadt an der Orla in den Mittelpunkt der Betrachtungen. Auch eine Ansiedlung ausgewählter Branchen und Betriebstypen außerhalb der Innenstadt kann im Interesse der Erholung der gesamtstädtischen Einzelhandelsattraktivität sinnvoll sein. (S 49)

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird herausgearbeitet, dass in den Segmenten Drogeriewaren, Bücher, Elektronik, Unterhaltungselektronik Computer und Autozubehör die größten Erweiterungs- und Ergänzungspotenziale in Neustadt an der Orla bestehen (S. 49).

Im Bereich Lebensmittel sind aufgrund der bereits beachtlichen Verkaufsflächenausstattung und auch vor dem Hintergrund der rückläufigen Einwohnerzahlen keine größeren Entwicklungspotenziale erkennbar. Allerdings wäre eine qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebotes durch die Etablierung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters wünschenswert. Auch im Discountbereich besteht z.T. Modernisierungsbedarf (Anpassung an aktuelle Vertriebskonzepte der Unternehmen) - (S. 51). Genau darauf zielt die geplante Erweiterung des Netto- Marktes.

Weiterhin wurden in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Leitlinien der Einzelhandelsentwicklung aufgestellt (S. 55), die nachfolgend auszugsweise wiedergegeben werden:

- Die Stadt Neustadt an der Orla hat überwiegend Nahversorgungsfunktionen zu übernehmen.
- Der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist als Entwicklungsschwerpunkt für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie kulturelle Angebote vorzusehen (multifunktionales Zentrum).
- Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist das geplante Fachmarktzentrum an der Triptiser Straße als Ergänzungsstandort zu definieren. Durch einen B-Plan sollten Sortimente und Verkaufsflächen so fixiert werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ generiert werden können.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente können auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ angesiedelt werden, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von den Betrieben zu erwarten sind (Vorzugsstandort: Sondergebiet Molbitz).

- Die zentrenrelevanten Sortimente werden in der „Neustädter Sortimentsliste“ festgelegt.

Lebensmittel gehören entsprechend der „Neustädter Sortimentsliste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten.

Fazit:

Das geplante Vorhaben steht nicht im Widerspruch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die geplante Erweiterung des Netto-Marktes zielt auf eine qualitative Verbesserung des Nahversorgungsangebotes. Zur langfristigen Sicherung des Standortes und Sicherung der Nahversorgungsfunktion für das Wohngebiet Neustadt-Süd will der Markendiscouter durch die geplanten Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Markt an aktuelle Vertriebskonzepte anpassen (z. B. breitere Gänge/niedrigere Regale). Damit wird eine Handlungsempfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt. Mit dem geplanten Vorhaben macht sich eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 250 m² erforderlich. Eine Erweiterung des Warensortiments ist damit jedoch nicht verbunden. Das vorhandene Gebäude bleibt erhalten und wird lediglich um- und angebaut. Aus diesen Gründen sind auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu erwarten.

4.6 Zusammenfassende Darstellung der Kompatibilität des geplanten Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben

Die Stadt Neustadt an der Orla plant in den angrenzenden, nicht integrierten Bereichen östlich der Schleizer Straße in absehbarer Zeit (außer im Plangebiet) keine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen (insbesondere nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten, da dies dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen würde). Sie beabsichtigt jedoch kurzfristig nicht, für diese Bereiche Bebauungspläne aufzustellen, da zunächst die planerischen Voraussetzungen durch einen in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan geschaffen werden sollen. In dem bereits vorliegenden Vorentwurf ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Mit Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfs ist jedoch eine Darstellung der Fläche als Sondergebiet vorgesehen, während die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, dass sich im Planbereich großflächiger Einzelhandel entwickeln kann, in den östlich und südlich angrenzenden Bereichen dieser jedoch ausgeschlossen ist.

Dringende Gründe für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vor Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes liegen vor, da der Lebensmittelmart Schleizer Straße 19 durch seine unmittelbare Nähe zum Wohngebiet Neustadt-Süd aus gesamtstädtischer Sicht eine sehr günstige Lage, insbesondere als Nahversorger für dieses Wohngebiet besitzt (gemeinsam mit dem nördlich an der Schleizer Straße gelegenen Lidl-Markt) und daher unbedingt bestehen bleiben soll. Ohne die erforderliche Anpassung an eine zeitgemäße Warenpräsentation (breitere Gänge, niedrigere Regale) ist der Markt auf Dauer jedoch nicht konkurrenzfähig. Ein Aufgabe des Standortes und damit eine Unterversorgung des Wohngebietes Neustadt-Süd wären die Folgen. Hauptziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den etablierten Standort langfristig zu sichern. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen sind ohne eine Erweiterung der Verkaufsfläche nicht möglich, wodurch der Markt (ohne Erweiterung des Warensortiments) großflächig wird.

Zudem vollzieht sich momentan im „Sondergebiet Molbitz“ eine planerische Umorientierung, die zur Reduzierung der gesamtstädtischen Einzelhandelsflächen beiträgt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Molbitz“, der derzeit Flächen für Einzelhandel und eine Tankstelle aufweist, soll aufgrund umfangreicher Veränderungen und damit verbundenem Leerstand sowohl in den Verkaufsflächen als auch in der Handelsstruktur geändert werden. Die Einzelhandelsflächen sollen reduziert und anstelle dessen Gewerbeflächen ausgewiesen werden. Großflächiger Einzelhandel ist dann im Gewerbegebiet auch dort nicht zulässig.

Die Stadt Neustadt an der Orla hat im Jahr 2014 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) beschlossen. Es dient der Stadt als Beurteilungsgrundlage für geplante Vorhaben im Einzelhandel. Entsprechend des EHZK hat die Stadt aufgrund ihres zentralörtlichen Status als Grundzentrum überwie-

gend Nahversorgungsfunktionen zu übernehmen. Dazu bedarf es einer konsequenten und stimmigen Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ im Verhältnis zu allen anderen Handelsstandorten im Stadtgebiet.

Das EHZK setzt sich zwar nicht detailliert mit der Verteilung und Entwicklung notwendiger Versorgungsstandorte im Stadtgebiet auseinander, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass auch im Discountbereich z.T. Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Anpassung an aktuelle Vertriebskonzepte besteht (EHZK S. 51). Genau darauf zielt das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Vorhaben. Demzufolge wird damit eine konkrete Handlungsempfehlung des EHZK umgesetzt. Eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ oder andere Nahversorgungsstandorte werden demzufolge nicht gesehen.

Ohne die erforderliche Anpassung an aktuelle Vertriebskonzepte ist der Markt auf Dauer nicht konkurrenzfähig. Ein Aufgabe des Standortes und damit eine Unterversorgung des Wohngebietes Neustadt-Süd wären die Folgen.

Ein konzeptwidriges Einzelhandelsvorhaben sieht die Stadt in dem geplanten Vorhaben nicht, da das Vorhaben ausschließlich der Sicherung eines vorhandenen Nahversorgungsstandortes durch Modernisierung und Anpassung an aktuelle Verkaufskonzepte dient und insofern im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des EHZK steht. Seitens der Stadt wird deshalb im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein unmittelbares Erfordernis zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gesehen. Sie erkennt jedoch an, dass ein Fortschreibungsbedarf besteht, da zwischenzeitlich verschiedene Entwicklungen stattgefunden haben bzw. noch stattfinden werden, die im Konzept noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Gegenwärtig soll durch den Abschluss des Verfahrens zum Flächennutzungsplan zunächst die Weichenstellung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen. Im Anschluss werden darauf aufbauende Bebauungspläne sowie die Fortschreibung des EHZK in Angriff genommen.

5. PLANUNGSKONZEPT

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, einschließlich Bäcker und Fleischer, geschaffen werden, für den vorhandenen Standort des Lebensmittelmarktes in der Schleizer Straße 19 in Neustadt an der Orla, der im Bestand nicht großflächig ist.

Der Standort liegt am südlichen Ortsrand, innerhalb des Siedlungsbereichs. Er ist, insbesondere von den Bewohnern des an die gegenüberliegende Seite der Schleizer Straße angrenzenden Wohngebietes Neustadt-Süd, auch fußläufig gut erreichbar (Entfernungen zwischen 100 und 600 m). Aus der Lage an der L 1077 resultiert die sehr gute Erreichbarkeit für den PKW-Verkehr, weshalb der Markt auch für die Bewohner der südlich gelegenen Ortsteile und Gemeinden ohne eigene Nahversorgung gut erreichbar ist. Darüber hinaus ist der Standort an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle für den Regionalverkehr befindet sich direkt am Markt.

Es handelt sich um den vorhandenen Standort eines Lebensmittelmarktes, der lediglich in westliche Richtung geringfügig erweitert wird. Das vorhandene Gebäude wird nicht leergezogen, sondern bleibt erhalten und wird um- und angebaut. Dadurch wird die Warenanlieferung geringfügig in westliche Richtung verschoben. Sie erfolgt jedoch auch zukünftig über die Straße Am Stadtweg, während der Kundenverkehr unverändert über die Schleizer Straße erfolgt. Die Auswirkungen auf die umgebenden Gebiete durch den Kunden- und Lieferverkehr bleiben unverändert. Auf dem Kundenparkplatz werden lediglich einzelne Stellplätze anders angeordnet.

Die geplante Erweiterung des vorhandenen Netto-Marktes soll den Markt für die Zukunft wettbewerbsfähig machen und den Standort des wichtigen Nahversorgers stärken und langfristig sichern. Eine Ausweitung des Sortiments von Netto ist mit der Modernisierung und Erweiterung nicht verbunden. Primär steht im Vordergrund, die vorhandenen Warenbereiche ansprechender und übersichtlicher zu präsentieren. Mit der dafür erforderlichen Verkaufsfläche von 1 036 m² wird die Schwelle zum großflächigen Einzelhandel überschritten.

Die aktuelle Planung (Erweiterung des Lebensmittelmarktes) des Vorhabenträgers

Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte- Haidhof,
vertreten durch Geschäftsführer Herrn Schels.

lässt sich auf dem vorhandenen Netto-Grundstück umsetzen. Das Baufeld schließt das Gebäude des Marktes mit Anbauten und Rampe für die Warenanlieferung ein. Der Kundenparkplatz mit den erforderlichen Erschließungswegen (innere Erschließung), ist als Fläche für Stellplätze umgrenzt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Umsetzung der konkreten Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahme des Vorhabenträgers. Dennoch sind die Festsetzungen im B-Plan weitgehend allgemein gehalten. Präzisierungen sollen im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vereinbart werden. Im Durchführungsvertrag, der bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahme innerhalb eines festgesetzten Zeitraums.



Planbereich mit umgebender Bebauung (Quelle: Google-Map, Zugriff am 15.08.2018)



Planbereich (Quelle: Google-Map, Zugriff am 15.08.2018)



Lageplan: **Erweiterung Netto-Markt Schleizer Straße 19 in Neustadt an der Orla (Ratisbona, Stand 10.04.2019)**

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH; Kupferstraße 1; 99441 Mellingen
036453 / 865 – 0

6. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet Lebensmittelmarkt festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt, einschließlich Bäcker und Fleischer, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.036 m².

Die Planung zielt auf die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteldiscounters (Netto) innerhalb des Siedlungskörpers, angrenzend an die „sonstige integrierte Lage“ westlich der Schleizer Straße in Neustadt an der Orla. Der Standort ist fußläufig insbesondere aus dem Wohngebiet Neustadt-Süd erreichbar und leistet einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung. Aus Gründen der Prozessoptimierung und Attraktivitätssteigerung resultiert ein erhöhter Verkaufsflächenbedarf. Deshalb soll der vorhandene Markt modernisiert und erweitert werden. Mit der Erweiterung sollen tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen und damit der Bestand der Filiale in Neustadt an der Orla weiterhin gesichert werden. Die Artikelanzahl von Netto bei Food und Non-Food-Produkten wird nicht maßgeblich steigen.

Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass ein konkret zur Realisierung anstehendes Vorhaben umgesetzt werden kann, im Einklang mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Deshalb wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Planungsinstrument gewählt. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche wird eine Anpassung des Marktes an das geänderte Kundenverhalten ermöglicht, darüber hinausgehende Erweiterungen, mit möglicherweise gravierenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Umland, werden jedoch verhindert.

Damit kann die Stadt Neustadt an der Orla die Nahversorgung für ihre Einwohner, insbesondere der Bewohner des Wohngebietes Neustadt-Süd, auch zukünftig sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche und der Gebäudehöhe beschränkt. Es wird eine Grundfläche von 3.850 m² (Gebäude + befestigte Außenanlagen + Puffer) festgesetzt, die von der konkreten Objektplanung ausgeht und einen ausreichenden Anteil begrünter Flächen gewährleistet.

Bei dem Planbereich handelt es sich um die weitere Nutzung eines vorhandenen Einzelhandelsstandortes. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Markt lediglich erweitert, bei Erhaltung des Bestandsgebäudes. Damit wird der allgemeinen raumordnerischen Zielstellung - Nachnutzung von Flächen vor Neuausweisung – entsprochen. Durch die Begrenzung neuer Flächeninanspruchnahmen wird ein Beitrag zur Aufrechterhaltung der natürlichen Funktionen des Bodens geleistet.

Der Standort ist verkehrsgünstig zwischen an der Schleizer Straße gelegen. Er ist fußläufig von großen Teilen der Stadt erreichbar und an den ÖPNV angeschlossen.

Aus diesen Gründen ist der Standort für den erweiterten Lebensmittelmarkt als prädestiniert anzusehen.

Obwohl die festgesetzten Nutzungen einen relativ hohen Versiegelungsgrad erfordern, gewährleistet die festgesetzte Grundfläche, dass mindestens 30 % der Fläche des Baugrundstücks zum Schutz des Bodens unversiegelt bleiben.

Für die **Höhenfestsetzung** wurden die technischen Angaben des Vorhabenträgers sowie die speziellen Höhenverhältnisse des Geländes herangezogen. Es wurde eine untere Bezugshöhe von 326,61m ü. NHN exakt definiert und für die weitere Planung zu Grunde gelegt. Diese Höhe entspricht der Oberkante Fertigfußboden des Lebensmittelmarktes.

Für die Höhe der baulichen Anlagen (entsprechend Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Satteldach und Flachdach möglich) ist das eingedeckte Dach maßgebend. Bei Satteldächern gilt die Firsthöhe als Gebäudehöhe. Maßgebend ist die obere Schnittlinie der beiden gegenläufigen Dachschenkel. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 326,61 m ü.

NHN. Der im Bebauungsplan angegebene Wert wird als zulässiger Höchstwert festgesetzt. Damit ist die Gebäudehöhe exakt definiert.

Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wird jedoch pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zugelassen (unter Beachtung des obersten Bezugspunktes bis zu 1,50 m). Damit soll die Zulässigkeit solcher, über die Dachfläche hinausragenden Anlagen sichergestellt und gleichzeitig höhen- und flächenmäßig begrenzt werden.

6.2 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich ist unmittelbar an der Schleizer Straße (L 1077) und an der Straße Am Stadtweg gelegen, die die öffentliche Erschließung des Gebietes sowie die Warenanlieferung gewährleisten. Von der Landesstraße aus erfolgt keine Warenanlieferung, von der Straße Am Stadtweg erfolgt keine Erschließung des Standorts mit PKW, lediglich eine fußläufige Anbindung wird vorgesehen.

Für die Straßenverkehrsfläche der vorhandenen Erschließungsstraßen werden keine Festsetzungen getroffen. Festgesetzt werden lediglich die Zufahrtsbereiche (siehe Pkt. 7.1 Verkehrserschließung).

Die inneren Erschließungsstraßen (innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze) sind nicht gesondert festgesetzt und können vom Vorhabenträger, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bedarfsgerecht angepasst werden. Die Fläche ist ausreichend für ca. 63 Stellplätze und die erforderlichen Fahrspuren sowie eine Stellfläche für Einkaufswagen. (Die Randbereiche werden begrünt.)

6.3 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

Es wird davon ausgegangen, dass spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind, da der Markt auf dem Standort eines bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes verbleibt. Eine wesentliche Zunahme des Liefer- und Kundenverkehrs und eine damit verbundene erhöhte Lärmbelastung für die umliegende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Auch von den technischen Anlagen des Marktes (z.B. Lüfter oder Kühlaggregate) sind keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Da der Markt nach dem aktuellen Stand der Technik ausgestattet wird, ist eher eine Verbesserung der vorhandenen Situation anzunehmen.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert. Detaillierte Erläuterungen zu den grünordnerischen Festsetzungen werden im Teil B unter „Umweltbericht“ und „Grünordnungsplan“ getroffen.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden nicht getroffen, da am Gebäude keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Bestand zu erwarten sind. Lediglich die Anzahl und Höhe einzelner separater Werbeanlagen wurde begrenzt. Zulässig sind 1 Pylon und eine Einfahrtsstele bis zu einer maximalen Höhe von 8,0 m. Diese Festsetzung basiert auf einer Zuarbeit von Netto. Da der Standort sich am Ortsrand (und nicht in einer Innenstadtlage) befindet und von gewerblichen Bauten umgeben ist, werden zusätzliche Festsetzungen zu Werbeanlagen seitens der Stadt nicht für erforderlich gehalten. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der städtischen Werbesatzung.

7. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES

7.1 Verkehrserschließung

Neustadt an der Orla liegt ca. 7 km westlich der Autobahn A 9 und ca. 14 km südlich der Autobahn A 4. Bis zum Hermsdorfer Kreuz fährt man ca. 23 km. Die Stadt wird über die B 281 erschlossen, die die A 9 mit der A 73 verbindet.

Der Standort des Lebensmittelmarktes befindet sich am südlichen Ortsrand von Neustadt, direkt an der Schleizer Straße (L 1077), die als Erschließungsstraße für den Netto-Markt fungiert. Hier befindet sich auch die Bushaltestelle. Die südlich angrenzende Straße Am Stadtweg ist nur für die Warenanlieferung nutzbar, außerdem gibt es eine fußläufige Anbindung zum Markt. Die beiden Straßen selbst liegen außerhalb des Plangebietes. Lediglich der Zufahrtsbereiche (Anbindungen an die Straßengrundstücke) wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Notwendige Verkehrsraumeinschränkungen / verkehrsrechtliche Anordnungen während der Bauausführung, die den öffentlichen Verkehrsraum betreffen, sind mind. 2 Wochen vor Baubeginn unter Vorlage der Sondernutzung des Straßenbaulastträgers bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis, Oschitzer Straße 4, 07907 Schleiz zu beantragen.

Neustadt an der Orla ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Die Buslinien 820 und 822 fahren die Haltestelle am Netto-Markt an. Darüber hinaus gewährleisten noch verschiedene andere regionale Buslinien die Erreichbarkeit der größeren Städte Schleiz, Gera und Jena sowie der umliegenden kleineren Städte und Gemeinden.

7.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Die Schmutz- und Regenwasserableitung fällt in den Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla. Das Grundstück Schleizer Straße 19 ist bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Der Zweckverband betreibt am Standort des Lebensmittelmarktes öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die die Ver- und Entsorgung des Bestandsmarktes sichern. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Kläranlage. Die vorhandenen Anschlüsse sind auch weiterhin zu nutzen.

Bei der technischen Planung sind grundsätzlich folgende Hinweise zu beachten:

- Die Versickerung sollte über eine ca. 30 cm mächtige bewachsene (belebte) Bodenschicht erfolgen. Ein Humusgehalt von ca. 2-10% im Oberboden gewährleistet einen ausreichenden Bewuchs und Feinkornanteile zur besseren Filterwirkung.
- Sofern Gewässerbenutzungen (Grundwasser/Oberflächenwasser) durch Niederschlagswasserableitung geplant sind, ist hierfür die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Grundstücksanschlussleitungen dürfen nicht überbaut werden.
- Das Straßenbauamt Ostthüringen weist darauf hin, dass notwendige Anschlüsse von Ver- und Entsorgungsleitungen über die vorhandenen Anschlüsse außerhalb des Straßenbereichs zu realisieren sind (betrifft die L 1077).

Inzwischen ist die Schmutz- und Regenwasserableitung geklärt. Es liegt eine einvernehmliche, mit dem ZWA Orla und der Unteren Wasserbehörde abgestimmte Lösung vor:

- Für den Bestandsmarkt liegen ein Versickerungsnachweis sowie eine Wasserrechtliche Erlaubnis aus dem Jahr 2003 vor, die Bestand haben. In dieses Entwässerungssystem wird nicht eingegriffen.
- Für die geplante Erweiterung des Marktes ist die Versickerung des zusätzlich anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers über eine neu anzulegende Versickerungs-/ Rückhalte mulde vorgesehen. Dafür wurde im vorhabenbezogenem Bebauungsplan eine entsprechende Fläche festgesetzt. Die Versickerungsmulde schließt sich räumlich an die bestehende Rigolenversickerung an. Sie wird so ausgebildet, dass sie den Vorgaben aus dem Versickerungsnachweis, der der Erlaubniserteilung von 2003 zu Grunde lag, entspricht. Damit ist davon auszugehen, dass das auf einer Fläche von 335 m² anfallende, zusätzliche Niederschlagswasser zur Versickerung gelangt.

Mit e-mail vom 17.04.2019 bestätigt die Untere Wasserbehörde aktuell, dass ein weiteres Versickerungsgutachten aus wasserrechtlicher Sicht nicht für erforderlich erachtet wird. Mit den vorliegenden Unterlagen ist die grundlegende Funktionsfähigkeit der geplanten Lösungsvariante schlüssig nachgewiesen. Im Detail erfolgen mit der Genehmigungsplanung weitere Untersetzungen und Nachweise. Darüber hinaus wurde durch den ZWA Orla mit Schreiben vom 22.03.2019 an Ratisbona und an das Landratsamt Saale-Orla-Kreis die geordnete Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bestätigt. Es wurde bestätigt, dass

- die Abwasserentsorgung über den öffentlichen Mischwasserkanal und mit der Muldenversickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, gesichert sind und es wurde die Zustimmung erteilt.

7.3 Trinkwasserversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen für Trinkwasser ist ebenfalls der Zweckverband Wasser und Abwasser Orla. Der Anschluss an eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage ist vorhanden. Für den geplanten Umbau und die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes Schleizer Straße 19 wurde mit Schreiben des ZWA Orla vom 22.03.2019 die Zustimmung zur Trinkwasserversorgung erteilt.

Grundlage für die Trinkwasserbereitstellung und -lieferung sind die Vorschriften der bundesweit geltenden „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ in Verbindung mit den ergänzenden Bestimmungen des Wasserversorgungsträgers und seinen technischen Anschlussbedingungen.

Durch das geplante Vorhaben werden Trinkwasserschutzzonen und Überschwemmungsgebiete nicht berührt.

7.4 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung sicherzustellen.

Er wird über eine im Planbereich vorhandene Zisterne (Inhalt 150 m³) und vorhandene Hydranten (Schleizer Straße und Thomas-Müntzer-Straße sowie über einen Wasserbehälter (Weg am Wasserbehälter)) gesichert.

Die Zufahrten / Flächen für die Feuerwehr sind nach der Thüringer Richtlinie für Flächen der Feuerwehr zu gewährleisten.

Da es sich nach Thüringer Bauordnung - § 2 (4), Pkt. 4 - um einen Sonderbau handelt, ist im Zuge der Genehmigungsplanung ein Brandschutznachweis in Form eines Brandschutzkonzeptes zu erstellen und durch einen Prüfenieur zu würdigen.

7.5 Fernmeldeversorgung

Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH Jena.

Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet problemlos versorgt werden kann, da der vorhandene Markt bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen ist. Der Umbau des Hausanschlusses, incl. Kabelzuführung, ist kostenpflichtig für den Auftraggeber.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden und die Verfahrensweise abgestimmt wird.

7.6 Elektroenergie- und Gasversorgung

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Vor Durchführung von Maßnahmen ist jedoch eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Hierfür ist das Planauskunftsportal der TEN über den Link:

<https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx> zu nutzen.

Für die Versorgung mit Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt an der Orla zuständig, die den Bestandsmarkt bereits versorgen.

Im Planbereich betreibt die Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH:

- eine Erdgas-Hochdruck Leitung (St80)
- ein 20-kV Hochspannungssystem mit Steuerkabel
- eine Niederspannungsleitung (NAYY 4x150)
- Hausanschlussleitungen Erdgas (PE63, Niederdruck) und Niederspannung (NAYY 4x150) für das Objekt Schleizer Straße 19

Für die Planung und Umsetzung der Baumaßnahme sind folgende Hinweise zu beachten und anzuwenden:

- An den Versorgungsanlagen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.
- Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bepflanzen der Trasse mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist nur mit einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m zwischen dem Stamm und der Versorgungsleitung gestattet.
- Eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen bei offener Bauweise sind vor Baubeginn mit den Stadtwerken abzustimmen. Der freie Zugang zu dem vorhandenen Leitungssystem und deren Anlagen muss jederzeit gewährleistet und abgesichert sein. So sind unter anderem das Einrichten von Dauerstellplätzen (z.B. Baucontainer) sowie das Lagern von schwer transportierbaren Materialien auf Leitungsanlagen unzulässig.

Sollten sich im Zuge der Planung und Durchführung Umstände ergeben, die ein Umverlegen oder einen Neubau der Leitung erforderlich machen, ist die Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Seitens der Stadtwerke wird in diesem Fall ein Kostenangebot erstellt. In der Regel ist hierfür ein Vorlauf von ca. 12 Wochen notwendig.

7.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung liegt in der Zuständigkeit der Stadt Neustadt an der Orla. Sie ist im Zuge der Maßnahme im öffentlichen Bereich ggf. anzupassen.

7.8 Abfallentsorgung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Saale-Orla mit Sitz in Pößneck. Die einschlägigen Gesetze sowie die Satzung des Zweckverbandes sind zu beachten. Die Befahrbarkeit durch Spezialfahrzeuge (3-achsig mit Seitenladetechnik) ist grundsätzlich zu gewährleisten.

Entsprechend der §§ 7 und 8 o. g. Abfallwirtschaftssatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang von privaten Haushaltungen und anderen Herkunftsbereichen als private Haushaltungen an die öffentliche Abfallentsorgung des ZASO.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Es wird davon ausgegangen, dass keine Immissionsschutzprobleme auftreten, da der Lebensmittelmarkt bereits vorhandenen ist und lediglich um ca. 250 m² VKF erweitert wird (siehe Pkt. 6.3 der Begründung).

9. BAUGRUND/ ALTLASTEN

Aussagen zum Baugrund innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.
Altlasten sind am Standort nicht bekannt.

10. DENKMALSCHUTZ

Für den Planbereich oder die unmittelbare Umgebung sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange bekannt.

Dennoch können Zufallsfunde nicht ausgeschlossen werden. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT UND AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt sind in die Begründung integriert und im Teil B unter den Punkten „Grünordnungsplan“ und „Umweltbericht“ ausführlich erläutert.

13. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Zwischen der Stadt Neustadt an der Orla und dem Vorhabenträger,

Ratisbona Projektentwicklung KG, Industriepark Ponholz, 93142 Maxhütte- Haidhof,
vertreten durch Geschäftsführer Herrn Schels,

wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahme innerhalb eines festgesetzten Zeitraums.

Außerdem werden Umfang, Inhalt und Umsetzungszeit der Kompensationsmaßnahmen, gemäß der Plandarstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, einschließlich der textliche Festsetzungen und der Begründung (GOP), im Durchführungsvertrag geregelt.
Eigentümer des Grundstücks ist bereits jetzt der Vorhabenträger Ratisbona.

Zur Ver- und Entsorgung werden zwischen dem Vorhabenträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen (Erschließungsverträge).

14. FLÄCHENBILANZ

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Geltungsbereich (Bruttobauland)	5.561,41 m²	→ 100,0 %
-> davon überbaubare Fläche (Grundfläche)	3.850,00 m ²	69,23 %
-> davon nicht überbaubare Fläche	1.711,41 m ²	30,77 %

15. KOSTEN

Die Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Sie werden (in dem im Durchführungsvertrag vereinbarten Umfang) vom Vorhabenträger übernommen.

16. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434) m. W. v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz – ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr. 12 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.06.2018 (GVBl. S. 315)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2018 (GVBl. S. 297)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i.d.F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574, 584)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Literatur, Karten, sonstige Planungen, Daten und Mitteilungen

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Regionalplan Ostthüringen (Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 25/2012 vom 18.06.2012)

Gutachten

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla

(cima Leipzig, Walter-Heinze-Straße 27, 04229 Leipzig, Dr. Manfred Bauer (Projektleitung), Dipl.-Geogr. Katharina Groß und B.Sc. Michael Steubing (Projektbearbeitung), Stand Dezember 2014)