

Saale-Orla-Kreis  
Stadt Neustadt / Orla  
Flur 2

## **Bebauungsplan**

### **Stadtpark**

**Am Promenadenweg**

# **BEGRÜNDUNG**

Bearbeitet von

**GeoTeam**  
Gesellschaft für Bauleitplanung,  
Natur und Umwelt m.b.H.  
Goldackerstraße 12  
73655 Plüderhausen

Büro für Ökologie und Planung  
Dipl. Biol. Jürgen Blank

Laasaner Oberweg 3  
07751 Kunitz

11. Juli 2001

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. LAGE DES PLANGEBIETS</b>	<b>1</b>
<b>2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>2</b>
<b>3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG</b>	<b>2</b>
<b>4. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
4.1. Regionaler Raumordnungsplan	3
4.2. Flächennutzungsplan	3
<b>5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>3</b>
<b>6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS</b>	<b>3</b>
6.1. Topografie	3
6.2. Vegetation und Nutzung	4
6.3. Eigentum	4
6.4. Baubestand	4
<b>7. PLANUNGSSTATISTIK</b>	<b>4</b>
7.1. Nutzung des Plangebietes als Öffentliche Grünfläche und Besonderes Wohngebiet (WB)	4
7.2. Strukturdaten	5
<b>8. ÄUSSERE UND INNERE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>5</b>
8.1. Verkehr	5
8.2. Ver- und Entsorgung	5
8.3. Schutzabstände	5
<b>9. GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNUNG</b>	<b>6</b>
<b>10. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ</b>	<b>6</b>
<b>11. BEGRÜNDUNG ZU BESONDEREN STELLEN IM TEXTTEIL</b>	<b>6</b>
<b>12. ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG</b>	<b>9</b>

## 1. LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtkerns. Es lässt sich in zwei Abschnitte untergliedern. Der östliche Abschnitt umfasst das eigentliche Stadtparkgelände mit umgebenden Flächen, während zum westlichen Abschnitt Kleingartenflächen, sowie das Gebäude der Volkssolidarität, und der im Westen angrenzende Kinderspielplatz zu stellen sind.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen vom südlichen Rand des Gamsenteiche,
- im Norden des westlichen Abschnitts vom Promenadenweg,
- im Norden des östlichen Abschnitts von der Ernst-Thälmann-Straße,
- im Osten von dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gebäuden des Hotels Stadt Neustadt (Ernst-Thälmann-Straße 1) und
- im Süden von der Bahnlinie Gera-Saalfeld.

Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke:

666, 667/1, 667/2, 668/1, 668/2, 671/2, 671/3, 671/4, 673, 674/1, 674/2, 676, 677, 678, 679, 680, 682/3, 684/1, 698/1, 1.651, 1.667/1, 1.668/1, 1.668/2, 1.670/2, 1.671/1, 1.672/1, 1.674/5, 1.674/6, 1.675/2, 1.676/3, 1.678/6, 1.678/7, 1.686/2, 1.686/3, 1.763, 1.764, 1.945, 2.088, 2.089, 2.090, 2.312, 2.313.

## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG (§ 1 (3) BAUGB)

Der Stadtpark mit seinem alten Baumbestand stellt einen wichtigen Grünzug in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns dar. Besonders für die Bewohner der Innenstadt, aber auch für die Bewohner der südlich gelegenen Stadtrandgebiete bietet dieser Bereich wichtige Erholungsmöglichkeiten. Aus stadtklimatischen und naturschützerischen Gründen ist der Stadtparkbereich unbedingt zu erhalten.

Für den Erhalt dieses Bereichs muss sein Schutz in planungsrechtlich einwandfreier Weise gesichert werden.

Für den westlichen Abschnitt innerhalb der bisherigen Kleingärten werden Möglichkeiten zur Errichtung kleinerer Wohngebäude geschaffen.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Baulandumlegung, Vermessung, Erschließung und die Überbauung des Gebiets.

## 3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Bereits im Juni 1992 war im Bauausschuss von Neustadt / Orla für die Stadtverordnetenversammlung eine Beschlüßvorlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Stadtparks "Am Promenadenweg" erarbeitet worden. In dieser wurden folgende Planungsziele genannt:

- ♦ Erarbeitung eine Gestaltungsplanes für das Gebiet als zentrumsnahe Erholungsfläche,
- ♦ Einarbeitung einer Fläche für altersgerechten Wohnraum am Rande des Erholungsparks
- ♦ Einarbeitung eines Kinderspielplatzes, ggf. als Abenteuerspielplatz,
- ♦ Festlegungen der Fuß- und Radwege,
- ♦ Erfassung und Überarbeitung der vorhandenen Grünordnung,
- ♦ Ausweisung der zu erhaltenden Bäume und Strauchpflanzungen.

Im Herbst 1994 wurde der Auftrag für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für diesen Bereich erteilt. Hierbei wurde die Aufgabenstellung etwas abgewandelt. So soll nun nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen eine Fläche für altersgerechten Wohnraum vorgesehen werden, sondern fast der gesamte Bereich des dort abgegrenzten Bebauungsplangebiets als Stadtpark genutzt werden.

Im Zuge der Planung war es notwendig, den Geltungsbereich um die im Westen liegende Kleingartenanlage, sowie das sich daran anschließende Seniorenwohnheim, sowie den Kinderspielplatz mit Turnhalle zu erweitern.

Der Bebauungsplan hat als wesentliche Aufgabe, den vorhandenen Grünbestand durch entsprechende Festsetzungen zu sichern und Teilbereiche des Geländes neu zu ordnen. Im westlichen Bereich des Stadtparkgeländes ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Das Flurstück 1887 wird teilweise, Flurstück 667 und Teile von Flurstück 666 werden neu in den Bereich der öffentlichen Grünfläche einbezogen und sollen zu einem Erholungsbereich umgestaltet werden.

#### 4. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG (§ 8 (2) 1 BAUGB)

##### 4.1. Regionaler Raumordnungsplan (§ 1 (4) BauGB)

Im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringen vom 18.12.1995 wird Neustadt / Orla als Unterzentrum ausgewiesen. Neustadt / Orla liegt an der Ost-West-Achse (nördlich Schiefergebirge / Orlasenke), die als überregionale Verbindungsaachse eingestuft ist.

##### 4.2. Flächennutzungsplan (§ 8 (2) BauGB)

Es existiert für den Raum Neustadt / Orla ein Flächennutzungsplan, der noch nicht rechtskräftig ist. In diesem ist das gesamte Plangebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### 5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine planungs- oder baurechtliche Festsetzungen.

#### 6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

##### 6.1. Topografie

Das Gelände fällt von Süd nach Nord ab. So befindet sich der höchste Punkt im Süden des Plangebiets im Bereich des Promenadenwegs bei 308,9 m ü.N.N.. Der tiefste Punkt befindet sich im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße bei 300 m ü.N.N..

Der Planbereich wird durch verschiedene Aufschüttungen im unmittelbaren Bereich des Stadtparks gegliedert. So fällt z. B. das Niveau im mittleren Bereich des Stadtparkgeländes um etwa 1 m ab.

Insgesamt steigt das Gebiet leicht vom Westrand des Plangebiets bis zur Mitte des öffentlich zugängigen Stadtparkgeländes von ca. 306 m auf 309 m ü.N.N. an und fällt von dort ebenso leicht nach Osten wieder auf 306 m ü.N.N. ab.

#### 6.2. Vegetation und Nutzung

Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich zahlreiche ältere Laubbäume, die einen Großteil des Gebiets verschatten. Dieser Bereich wird teilweise als Stadtpark, teilweise als private Grünfläche genutzt.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird großenteils als private Kleingärten genutzt.

Detaillierte Bestandsaufnahme siehe Grünordnungsplan.

#### 6.3. Eigentum

Die Grundstücke befinden sich großenteils in privater Hand. Das eigentliche Stadtparkgelände und der Kinderspielplatz mit Turnhalle im Westrand des Plangebiets befinden sich in öffentlicher Hand.

#### 6.4. Baubestand

Die größeren Wohngebäude an der Ernst-Thälmann-Straße stammen überwiegend aus dem Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts. Sie sind zwei- bis dreigeschossig und haben teilweise Villencharakter.

Im Westen des Plangebiets befinden sich zwei größere Bauten, nämlich das der Volkssolidarität und eine Turnhalle sowie ein Wohngebäude im Bereich der Kleingärten.

Genauere Erfassung siehe Gebäudebestandsplan der Firma GeoTeam GmbH vom 07.06.1995.

#### 7. PLANUNGSSTATISTIK

##### 7.1. Nutzung des Plangebietes als Öffentliche Grünfläche und Besonderes Wohngebiet (WB)

Plangebiet	4 ha 20 a	100 %
Wohnbaufläche	1 ha 81 a	43 %
Verkehrsfläche	20 a	5 %
davon		
Straßen mit besonderer Zweckbestimmung	7 a	
Geh- und Radwege	13 a	
Öffentliche Grünflächen		
Davon		
Parkanlage	152 a	
Kinderspielplatz	35 a	
Biergarten	10 a	
Private Grünfläche	22 a	5 %

7.2. Strukturdaten

	Anzahl	Wohneinheiten
Bestehende Gebäude	13	ca. 42
Neue Einzelhäuser	7	16
Summe Gebäude:	20	
mit insgesamt Wohneinheiten (WE)		ca. 58

8. ÄUSSERE UND INNERE ERSCHLIESSUNG

Für die Erschließung der Wohnhäuser werden bereits bestehende Straßen genutzt. Für die innere Erschließung der neu zugänglich zu machenden Bereiche des Stadtparks werden neue Wege mit wasserdurchlässigen Belägen erstellt.

8.1. Verkehr

Am nördlichen Plangebietsrand des östlichen Plangebietsteils zieht sich die West-Ost-Verbindung der Stadt Neustadt, die Ernst-Thälmann-Straße entlang. Die neuen Einfamilienhäuser im westlichen Plangebietsteil werden über die Schillerstraße bzw. Bachstraße und den Promenadenweg erreicht.

Der Promenadenweg wird bis in Höhe der Franz-Schubert-Weg als Einbahn-Wohnstraße eingerichtet und führt von dort über verschiedene Straßen zur Ernst-Thälmann-Straße zurück. Ab Höhe Franz-Schubert-Weg wird der Promenadenweg nur noch als Geh- und Radweg zugelassen.

8.2. Ver- und Entsorgung

Für die geplanten Häuser im Bereich der ehemaligen Kleingärten im Westen des Plangebiets sind neue Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Sonst bestehen Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Kanalisationsnetz sowie Anschlüsse für Strom und Gas.

8.3. Schutzabstände

Am Südrand des Plangebiets führt die Bahnlinie im Abstand von 20 bis 35 m zur nächstgelegenen Baugrenze vorbei. Ein größerer Schutzabstand ist nicht erforderlich, da die Bahnanlage in einer Mulde liegt. Die Lärmemissionen dürfen durch die vorhandene Böschung und Hangkante erheblich reduziert werden.

Für den Fall der Überschreitung der zulässigen Planungsrichtwerte sind passive Lärmschutzmaßnahmen für diesen Bereich als besondere bauliche Vorkehrungen festgesetzt.

9. GRUNFLÄCHEN, GRUNDORDNUNG

Der wertvolle Laubbaumbestand des Stadtparkgeländes wird flächenhaft durch Pflanzbindung gesichert. Außerdem muß eine ältere Kastanie am Norwestrand des Stadtparkgeländes entfernt werden, da dort ein Mehrfamilienhaus vorgesehen ist. Ältere Laubbäume im Bereich des Kinderspielplatzes am Gamsenteich werden gesichert.

Um den Frühlingsaspekt der Intensivrasen im Stadtparkgelände attraktiver zu gestalten, wird dieser Bereich flächenhaft mit einem Pflanzgebot für Frühlingsblüher (pflg 1) festgesetzt.

Für den Kinderspielplatz, den künftigen Biergarten und den östlichen Bereich des Plangebiets werden Pflanzgebote für Laubgehölze (pflg 2, 3 und 4) festgesetzt, um sie besser zu gestalten bzw. in die Umgebung einzubinden.

Da die Bepflanzung im Bereich des Kinderspielplatzes am Gamsenteich derzeit ziemlich ungenügend ist, wird dieser Bereich mit einem weiteren Pflanzgebot für Sträucher belegt.

Um die Alleebepflanzung des Promenadenwegs in westlicher Richtung fortzusetzen, wird entlang des Promenadenwegs ein Pflanzgebot für großkronige Einzelbäume bis auf Höhe Franz-Schubert-Weg festgesetzt.

10. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Nach der Stellungnahme der Feuerschutzbehörde ist die Lieferung von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gewährleistet.

11. BEGRÜNDUNG ZU BESONDEREN STELLEN IM TEXTTEIL

Zu 1.1 Art der baulichen Nutzung  
WB - Besonderes Wohngebiet

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Stadt kern und Stadtrand. Es handelt sich überwiegend um ein bebautes Gebiet in dem die Wohnnutzung überwiegt. Gewerbebetriebe sind nur entlang der Ernst-Thälmann-Straße zugelassen.

Zitat Geizer / Birk - Bauplanungsrecht:

Die besonderen Wohngebiete sind überwiegend der Wohnnutzung vorbehalten und müssen die Eigentart aufweisen, dass sie wegen der vorhandenen Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude u.a. eben nicht als (allgemeine) Wohngebiete auszuweisen sind. Während vorhandene Gewerbebetriebe schon aus Gründen des Bestandsschutzes hingenommen werden müssen, können weitere Gewerbebetriebe nur dann in die besonderen Wohngebiete aufgenommen werden, wenn sie "mit der Wohnnutzung vereinbar" sind. Dies ist einschränkend formuliert als die Regelung der Zulassung von Gewerbebetrieben in Mischgebieten, die zulässig sind, wenn sie "das Wohnen nicht wesentlich stören" und bestätigt den in der

**Bebauungsverordnung** gefundenen Standort dieser neuen Gebiete zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten.

Die Gemeinden können jetzt mit Hilfe der neuen Festsetzung eines besonderen Wohngebietes nicht nur darauf Einfluß nehmen, dass eine Ausgewogenheit zwischen der Wohn- und der gewerblichen Nutzung bestehen bleibt bzw. angestrebt werden kann, sondern sie vermögen endlich auch all diejenigen Einrichtungen in einen Planbereich einzubringen, die nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes durchsetzbar sind, z.B. Spielplätze für Kinder und Jugendliche, Fußgängerzonen, Parkflächen u.a.

Eine Festsetzung als Besonderes Wohngebiet lässt nicht nur die genannten Betriebe, wie Läden und sonstige Gewerbebetriebe zu, sondern betont darüber hinaus noch den Wohncharakter des Plangebiets. Dies wird dadurch erreicht, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zugelassen werden und die Ausnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauNVO für nicht zulässig erklärt werden. Gewerbliche Nutzungen sind somit in den Obergeschossen und Vergnügungsstätten generell nicht zugelassen.

**Zu 1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach der Grundflächenzahl (GRZ) und nach der Gebäudehöhe beschränkt (§ 16 (3) BauNVO). Ferner wird die Zahl der Vollgeschosse sehr differenziert für einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen festgesetzt. Diese, wie auch die Gebäudehöhen, richtet sich nach den bereits existierenden Gebäuden. So wird die Anzahl der Geschosse im südlichen Bereich der bestehenden Gebäude an der Ernst-Thälmann-Straße auf 1 Geschoss für Garagen und Nebengebäude beschränkt.

**Zu 1.2.3 Gebäudehöhen**

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird neben der GRZ noch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dabei wird von den bereits bestehenden Gebäuden ausgegangen.

Ableitung der maximalen Treufhöhen

	GBH 1 1 Vollgeschosß	GBH 2 2 Vollgeschosse	GBH 3 2 Vollgeschosse
Geschoßhöhe	2,75	5,50	6,00
Schwelle + Dach	0,75	0,75	1,00
-----			
S u m m e	3,5	6,25	7,00
Festgesetzte Maße	4,50	6,50	8,50

GBH 4  
2 Vollgeschosse

GBH 5  
3 Vollgeschosse

Geschoßhöhe	6,00	9,00
Schwelle + Dach	1,00	1,00
-----		
	7,00	10,00
Festgesetzte Maße	8,00	12,00

**Zu 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die möglichen untergeordneten Bauteile, die die Baugrenze überschreiten dürfen, sind Eingangsvorbauten, Balkone u.ä., die ohne weiteres dazu geeignet sind, das Straßenbild zu beleben.

**Zu 1.6 Überdachte Stellplätze**

Im Plangebiet sind keine weiteren Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen erwünscht. Deshalb werden nur überdachte Stellplätze mit begrünnten Flachdächern zugelassen. Notwendige Garage sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

**Zu 1.8.1 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz**

Im westlichen Bereich des künftigen Stadtparkgeländes soll ein größerer Kinderspielplatz eingerichtet werden. Dieser soll sich in seinem Erscheinungsbild an dem des Parks anpassen.

**Zu 1.8.2 Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen**

Da ein Teil des Parks unmittelbar an eine Gastwirtschaft angrenzt und von dort das Anliegen geäußert wurde, eine Teilfläche des Parks als Biergarten zu nutzen, wird dies ausdrücklich im Bebauungsplan zugelassen.

Darüber hinaus sollen auch weitere Veranstaltungen im öffentlichen Bereich erlaubt werden.

**Zu 1.8.3 Private Grünflächen - (Kielegärten)**

Die vorhandene Nutzung soll weiterhin ermöglicht werden. Deshalb werden nur Gartenlauben bis maximal 24 m<sup>2</sup> überbauter Fläche zugelassen. So soll gesichert werden, dass die Nutzung dieser Flächen nicht stärker intensiviert wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die Wohnbebauung nicht noch weiter nach Osten ausgedehnt wird.

## 12. ZEITLICHE DURCHFÜHRUNG

Bebauungsplanverfahren

Ende 2001

Beginn der Erschließungsmaßnahmen ab

2003 bis 2005

Aufgestellt:

Die Planer: GeoTeam GmbH  
Goldackerstr. 12  
73655 Plüderhausen

Büro für Ökologie und Planung  
Laasener Oberweg 3  
07751 Kunitz

Kunitz, den 11.07.2001

Die Stadtverwaltung:

Stadtverwaltung Neustadt an der Orla

Neustadt an der Orla, den .....

(Hoffmann)  
Bürgermeister