



BAULEITPLANUNG DER STADT NEUSTADT AN DER ORLA

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 „TRIPTISER STRASSE – 2. ÄNDERUNG“ IN NEUSTADT AN DER ORLA

25. November 2019 – Sitzung

Landkreis:
Saale-Orla-Kreis

Projektnummer:
12540/2019

Vorhabenträger:
Stadt Neustadt an der Orla

Markt 1
07806 Neustadt an der Orla

Planung:
Ingenieurbüro
Pieger-Wehner GmbH
Gerberstraße 18
07806 Neustadt an der Orla

Tel.: 036481 / 850
Fax: 036481 / 851 30

Tel.: 036481 / 59 4-0
Fax: 036481 / 594 25
e-mail:
info@ib-pieger-wehner.de

KONZEPTION
ENTWICKLUNGS- UND
BAULEITPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck der Planung	1
1.1	Verlauf der Planung des Bebauungsplanes	1
1.2	Zweck der Änderung des Bebauungsplanes	2
2	Allgemeine Ziele der Planung	3
3	Verfahren	3
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
5	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
5.1	Lage	4
5.2	Geltungsbereich	5
5.3	Bestand	5
6	Die Einordnung der Planung in übergeordnete Planungen	6
6.1	Flächennutzungsplan	6
6.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020	7
6.3	Regionalplan Ostthüringen	8
6.4	Tangierende Planungen	8
7	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Auswirkung Wohnbebauung	8
7.2	Bedarfsermittlung Wohnflächen	9
7.3	Durchmischung der Nutzungen im Mischgebiet	12
7.4	Verkehrsströme	13
7.5	Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation	13
7.6	Lärmemissionen – Lärmimmissionen	13
8	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
8.1	Art der baulichen Nutzung	14
8.1.1	Allgemeines Wohngebiet	14
8.1.2	Mischgebiet	14
8.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	17
8.2.2	Vollgeschosse	18
8.2.3	Gebäudehöhe	18
8.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	18
8.3.1	Bauweise	18
8.3.2	Baugrenzen	18
8.3.3	Baulinie	19
8.4	Verkehrsflächen	19
8.4.1	Öffentliche Verkehrsflächen	19
8.4.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmungen	19
8.4.3	Geh- und Fahrrechte	22
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung	22
8.6	Grünflächen	22
8.7	Wasserflächen	22
8.8	Flächen für die Landwirtschaft	22

8.9	Festsetzungen von Leitungsrechten	22
8.9.1	Leitungsrecht 1	23
8.9.2	Leitungsrecht 2	23
8.9.3	Leitungsrecht 3	23
8.9.4	Leitungsrecht 4	23
8.10	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	23
8.11	Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Natur	24
8.12	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	24
8.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	24
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
10	Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	25
10.1	Flächencharakter im Planungsgebiet	25
10.2	Flächenangaben	25
11	Erschliessungskosten - WA 2 (Eigenheime)	26
12	Angaben zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung	26
12.1	Fahrverkehr	26
12.2	Erschließung Medien	28
12.2.1	Abwasserbeseitigung	28
12.2.2	Wasserversorgung	28
12.2.3	Stromversorgung	30
12.2.4	Gasversorgung	30
12.3	Löschwasserversorgung	30
13	Überschwemmungsgebiet	30
14	Altlasten	31
15	Grünordnung	32
15.1	Allgemein	32
15.2	Vermeidungsmaßnahmen	32
15.3	Pflanzgebote	33
15.4	Von Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebot 1 und 2) betroffene Grundstücke	33
15.5	Einordnung in die Planung	33

1 ZWECK DER PLANUNG

1.1 Verlauf der Planung des Bebauungsplanes

Die Stadt Neustadt an der Orla hat 1997 mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 "Triptiser Straße" die Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes auf dem Gebiet einer ehemaligen Industribrache eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde mit Aktenzeichen AZ: 210-4621.20-073-MI/GE vom 17. Mai 2001 genehmigt.

Aufgrund der veränderten Nachfragesituation, die dadurch notwendige Neuordnung und Erschließung des Plangebiets sowie grundlegende Änderungen der örtlichen Gegebenheiten (Bau der Umgehungsstraße) in den Folgejahren, wurde eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Juni 2007 wurde der Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Am 12.07.2013 wurde diese unter dem Aktenzeichen AZ: 407-2013-22 MI/GE "Triptiser Straße", 1. Änderung genehmigt.

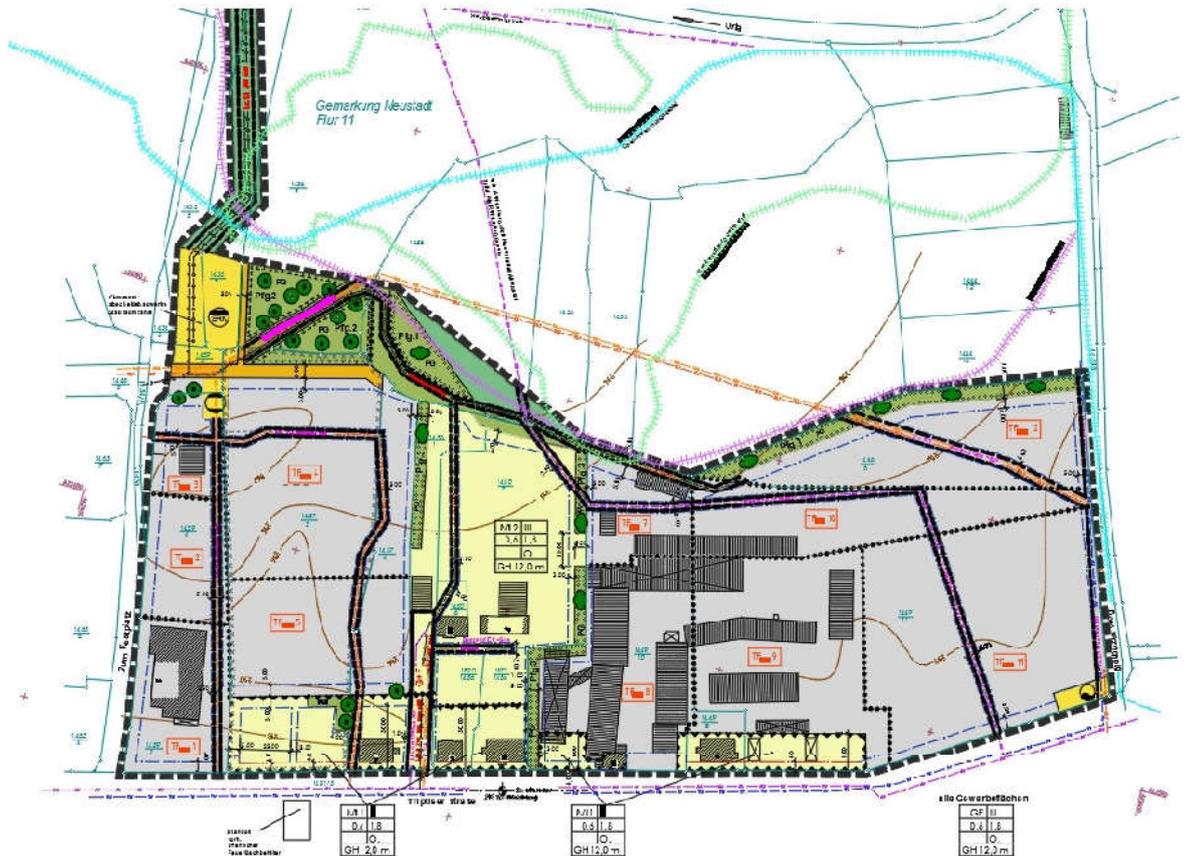


Abb. 1 Bebauungsplan Triptiser Straße - 1.Änderung – Lageplan

1.2 Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gebietscharakter des genehmigten und derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 18: „Triptiser Straße - 1. Änderung“ entspricht einem Gewerbe- und Mischgebiet. Der Bedarf an innerstädtischen Gewerbeflächen an diesem Standort hat sich, entgegen der damaligen Annahmen, nicht ergeben. Lärmschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in Form von entsprechenden Kontingenten sowie attraktivere Flächenangebote standen der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben an diesem Standort entgegen.

Da die vorhandene Gebäudestruktur nicht wie ursprünglich geplant abgerissen, sondern aufgrund der intakten Gebäudesubstanz saniert wurde und auch weiter saniert und umgenutzt werden kann, hat sich die Bedarfssituation im Planungsgebiet erheblich verändert.

Im Jahre 2015 wurde der Versuch unternommen, den westlichen Bereich in Ladenflächen umzuplanen. Dies scheiterte jedoch, weil Neustadt an der Orla als Unterzentrum bereits ausreichend mit Ladenfläche versorgt ist.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass die vorliegende Planung entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf und den allgemeinen städtebaulichen Planungen nicht mehr realisiert wird. Um das Plangebiet einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Planungsziele zu schaffen, ist eine Änderung des gültigen Bebauungsplans notwendig.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Planung (genehmigte 1. Änderung) zugrunde gelegt. Entsprechend der Nutzungsentwicklung in den vergangenen Jahren und mit Blick auf die Planungsziele der Stadt, sollen hauptsächlich die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen als Mischgebiets bzw. Wohnbauflächen überplant werden. Für einige wenige Mischbauflächen wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Westen des Planungsgebietes wird der Gebietscharakter aufgrund bestehender gewerblicher Nutzung zur Bestandsicherung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Um Flächen für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung stellen zu können, soll die nach Osten anschließende Fläche als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der mittlere Teil des Planungsgebietes besitzt aufgrund seines Gebäudebestandes und der vorhandenen Nutzung eine Prägung als Mischgebiet. Hier sind bereits kleinere Handwerksbetriebe, Dienstleistung (Arztpraxis) und Wohneinheiten in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden. (vgl. Kap. 7.3)

Nach Osten anschließen soll sich ein Wohnpark mit kleinen eingeschossigen Wohnhäusern für Mietwohnungen, welche komplett als behindertengerechte Wohnungen geplant werden können. Die Gebäude sind um einen vorhandenen Teich angeordnet.

2 ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18 „Triptiser Straße“ sollen folgende Ziele durch rechtsverbindliche Festsetzungen durchgesetzt werden:

1. Das vorhandene Gewerbegebiet (derzeitig gültiger Bebauungsplan), welches sich nicht wie geplant entwickelt hat, soll durch die Änderung der Planung einer neuen Nutzung zugeführt werden.
2. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigenheime soll insbesondere für junge Familien Bauland für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt und damit der Abwanderung von Einwohnern entgegengewirkt werden.
3. Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen zur Errichtung von eingeschossigen und ggf. barrierefreien Mieteinheiten sollen, entsprechend der örtlichen Nachfragesituation, attraktive innerstädtische Wohnungen in naturnaher Umgebung entstehen.
4. Die Ausweisung von Mischbauflächen soll die Nutzung der vorhandenen sanierten und sanierungsfähigen Bausubstanz sichern und die noch unbebauten Flächen schneller einer Nutzung zuführen. Die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben im Stadtgebiet soll ermöglicht werden.
5. Der Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleisten.
6. Die durch Abriss entstandene innerstädtische Brachfläche soll einer geordneten Nachnutzung zugeführt werden.
7. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist sicherzustellen.
8. Das Baugebiet soll sich sorgfältig in das Landschafts- und Stadtbild einfügen.
9. Im Rahmen der Grünordnung sind Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Naturgüter, der Lebensräume für Pflanzen und Tiere und zur Pflege des Landschaftsbildes festzulegen.
10. Das Erschließungssystem soll sich in die Topographie einfügen, wirtschaftlich geführt sein und eine abschnittsweise Realisierung zulassen.
11. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke ist sicherzustellen.
12. Der Einfluss der Stadt Neustadt in der Region soll gestärkt, die Funktion als Unterzentrum gesichert und der Verödung des angrenzenden ländlichen Raumes entgegengewirkt werden.

3 VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) geführt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Triptiser Straße“ sollen die städtebaulichen Missstände im Bereich des Gewerbebestandes behoben und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sowohl die Errichtung von Wohneinheiten als auch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne des § 6 BauNVO geschaffen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB und damit parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan hat einen Planungsstand erreicht, der ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zulässt. Das Planverfahren wird somit als Bebauungsplan gem. § 9 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht betrachtet.

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Die vom Bebauungsplan „Nr. 18: Triptiser Straße – 2. Änderung“ betroffenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Nur im Bereich des Wohngebietes WA 2 (Einfamilienwohnhäuser) wird eine Neuordnung des Grundstückes durchgeführt, im restlichen Planungsgebiet ist eine Neuordnung der Grundstücke nicht geplant.

5 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

5.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Stadt Neustadt an der Orla.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch Ackerland, das sich ca. 250 m bis zur Orla erstreckt, begrenzt. Im Osten befinden sich eine Kleingartenanlage, Wohnbebauung und ein sich daran anschließendes Sondergebiet. Im Westen schließen sich die Einkaufsmärkte REWE, Rossmann und Tedi an das Planungsgebiet an. Nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich eine Freizeit und Amateursportanlage mit Bolzplätzen. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Triptiser Straße begrenzt.

Entlang der Triptiser Straße befindet sich eine schützenswerte Bebauung typischer villenartiger Wohnhäuser mit gestalterischem Anspruch vorhanden. Die Objekte der Triptiser Straße Nr.13 und Nr. 15 sind Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes.

Die größte Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 230 m, in Ost-West-Richtung ca. 440 m, das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7,9 ha.

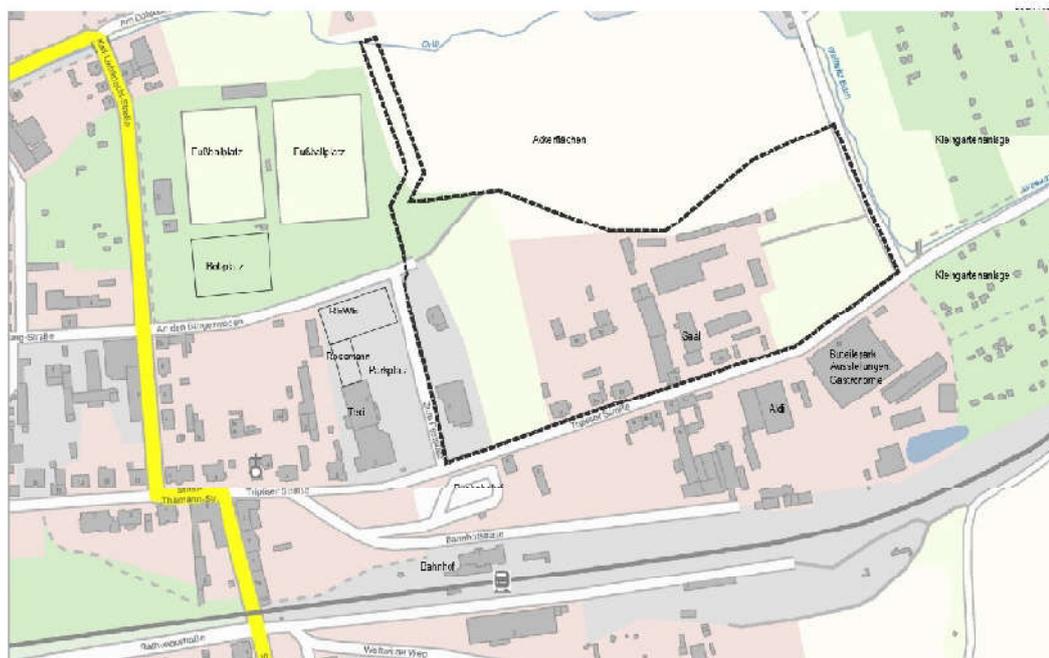


Abb. 2 - Übersichtslageplan Geltungsbereich

5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung der 2. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes (1. Änderung). Damit wird gewährleistet, dass das gesamte Planungsgebiet durch die Planung der 2. Änderung erfasst wird und z.B. keine Teilgebiete der Planung der 1. Änderung weiterhin gültig bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Neustadt an der Orla, Flur 11.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke vollständig:

1459/4, 1459/2, 1457/3, 1457/4, 1456/1, 1870/1456, 1872/1456, 1450/6, 1450/7, 1449/10, 1449/8, 1449/11

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke teilweise:

1459/3, 1435/5, 1435/3, 1436/5, 1456, 1455, 1446/6, 1424/3, 1426/1, 1424/8

5.3 Bestand

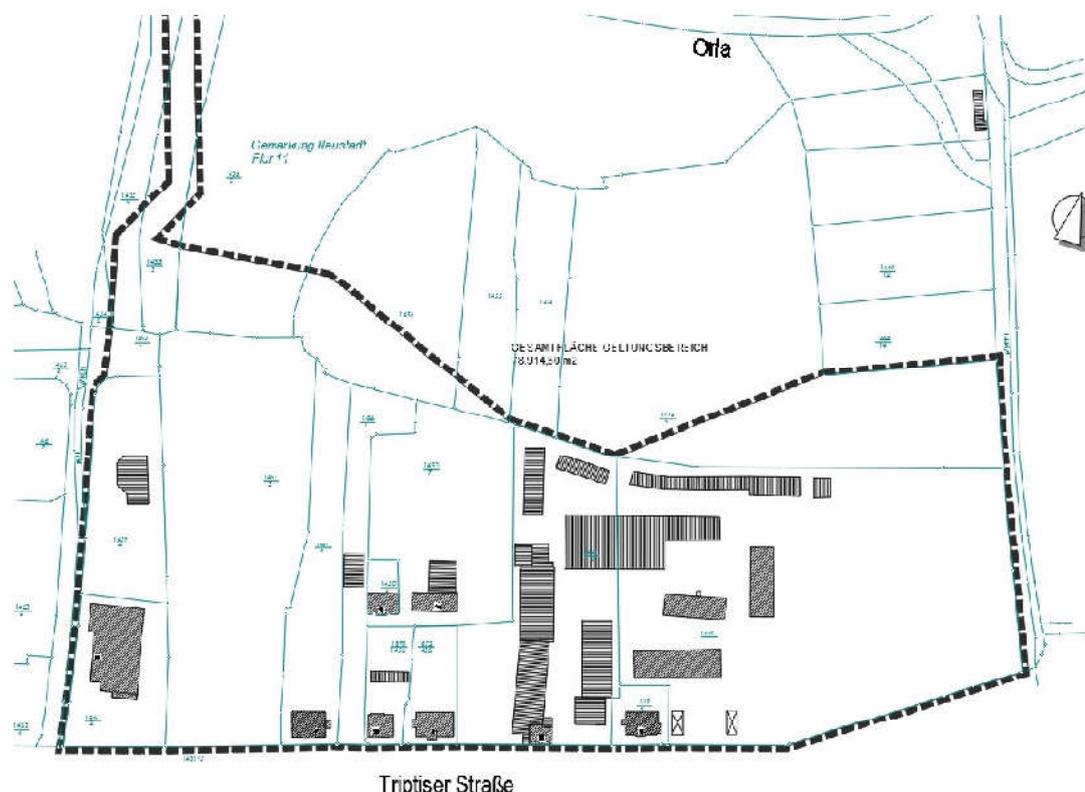


Abb. 3 - Übersichtslageplan Geltungsbereich und Gebäudebestand

Auf dem westlichen Teil des Planungsgebiets, entlang der Straße „Zum Sportplatz“, entstanden Anfang der 1990 Jahre Gewerbe- und Ladenflächen.

Östlich davon sind durch Abriss eines Industriebetriebes Brachflächen entstanden.

Im mittleren Teil des Plangebietes befinden sich Gebäude der ehemaligen Drahtweberei. Die Gebäude weisen einen guten baulichen Zustand auf und sind z.T. saniert. In der Vergangenheit haben sich hier kleinere Gewerbebetriebe und eine Arztpraxis angesiedelt. Zudem sind etliche Wohneinheiten entstanden. Der ehemalige Speisesaal des Industriebetriebes in diesem Abschnitt wird überwiegend für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist bisher unbebaut, im Zentrum der unbebauten Fläche befindet sich ein Teich.

Entlang der Triptiser Straße ist eine schützenswerte Bebauung typischer villenartiger Wohnhäuser mit gestalterischem Anspruch vorhanden. Die Objekte der Triptiser Straße Nr.13 und Nr. 15 sind Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Ursprünglich als Stadterweiterung zwischen Stadtkern und Bahnhof angelegt, ist die Nähe zum Ensemble des historischen Stadtkerns im Bereich unmittelbar an der Triptiser Straße prägend. Teile der älteren Bausubstanz im Plangebiet zeigen noch den Charakter dieser repräsentativen Lage an einem der wichtigsten Stadtzugänge.

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen verschiedener Rechtsträger.

6 DIE EINORDNUNG DER PLANUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplanentwurf vom Juni 1993 wird der Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Da Anfang der 1990er Jahre die Entwicklung der Städte mit einer sehr hohen Dynamik verlief, konnte der Flächennutzungsplan nicht so schnell fortgeschrieben werden und das Flächennutzungsplanverfahren ruhte.

Um die Entwicklung der Stadt fortsetzen zu können, wurde der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Die Stadt Neustadt an der Orla hat am 26.09.2019 mit Beschluss SRS/24/02/19 den Flächennutzungsplan als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde am 21.11.2019 mit dem Aktenzeichen 310-4621-15021/2019-16075073-FNP-Neustadt an der Orla genehmigt. Die Genehmigung wurde am 14.12.2019 im Kreisboten Nr.25/2019 30. Jahrgang veröffentlicht, damit ist die Planung gültig.

Die Planung Bebauungsplan „Triptiser Straße – 2.Änderung“ stimmt mit dem Flächennutzungsplan überein.

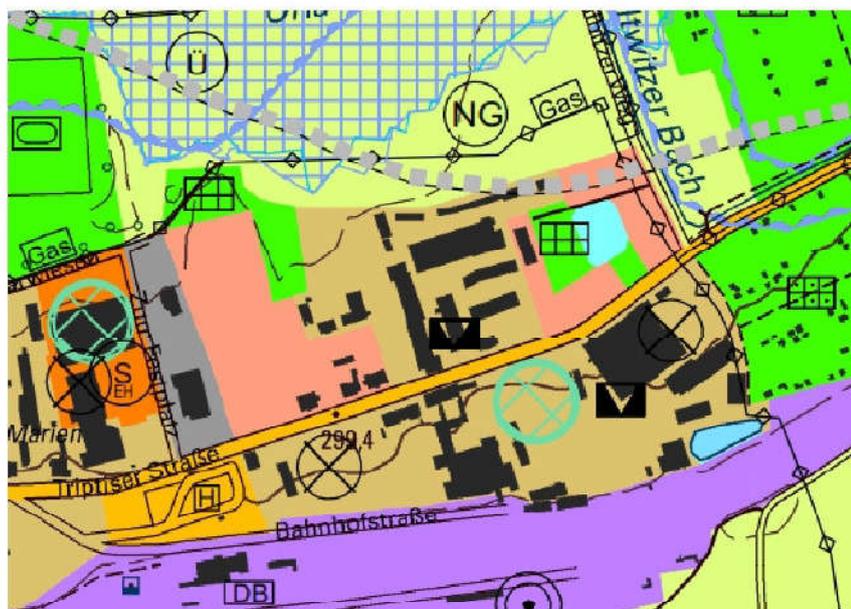


Abb. 4 - Ausschnitt aus Flächennutzungsplan – Bereich Triptiser Straße

6.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020

Für die Stadt Neustadt an der Orla wurde 2008 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und beschlossen. In diesem Konzept sind die Flächen des Planungsgebietes Bebauungsplan „Triptiser Straße“ entsprechend den damaligen Planungszielen und gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2000 als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Triptiser Straße“ entsprach ebenfalls den Zielen des ISEK.

Da sich diese Zielstellung nicht verwirklichen ließ, wurde 2014 über eine andere Nutzung des Gebietes nachgedacht. Da sich bereits Ladenflächen im Anschluss an das Planungsgebiet befanden, sollten in dem daran anschließenden westlichen Teil des Planungsgebiets Ladenflächen ausgewiesen werden. Der östliche Teil des Planungsgebietes sollte in Mischgebietsflächen umgewandelt werden. Für diesen Zweck wurde das ISEK im Februar 2015 teilträumlich für das Gebiet der Triptiser Straße fortgeschrieben.

Allerdings wurden diese Planungsziele aufgrund des hohen Leerstands von gewerblich nutzbaren Einheiten im Stadtzentrum und dem damit einhergehenden Konfliktpotenzial nicht weiterverfolgt.

Mit dem Niederlassen kleinerer Gewerbebetriebe und der Umnutzung ehemaliger Betriebsgebäude zu Wohnzwecken hat sich im Plangebiet mittlerweile eine verträgliche Durchmischung dieser beiden Nutzungsarten etabliert. Dieser soll durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Triptiser Straße“ die erforderliche Rechtsgrundlage zur Nutzung des Gebiets gegeben werden.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK (geplant für 2020) sollen diese veränderten Bedingungen Berücksichtigung finden und dementsprechende Planungsziele neu formuliert werden.

Eine verträgliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe besteht bereits heute. Auf der Karte 2 in der Anlage des ISEK 2015 ist die Durchmischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung grafisch dargestellt. Deshalb entsprechen die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes Triptiser Straße – 2. Änderung bereits der bestehenden Struktur des Gebietes.

Karte 2 Siedlungsstruktur im Teilraum Triptiser Straße

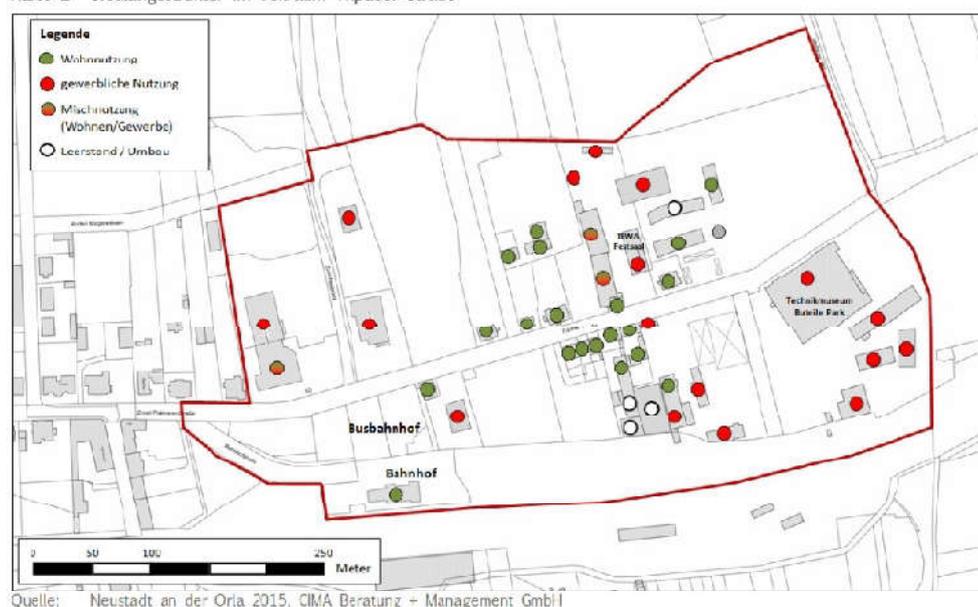


Abb. 5 – Auszug aus ISEK Neustadt an der Orla von 2015

6.3 Regionalplan Ostthüringen

Der rechtskräftige Regionalplan Ostthüringen weist Neustadt an der Orla als Grundzentrum aus.

Es ist u. a. Ziel, dort bevorzugt Flächen für den Wohnungsbau, für Gewerbeansiedlung, für Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Ver- und Entsorgung usw. mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu sichern und bereitzustellen.

Im besonderen Maße wird mit dieser Planung auch das raumordnerische Anliegen berücksichtigt, städtische Brachflächen entsprechend Landesentwicklungsprogramm nach zu nutzen.

Die geplanten Änderungen des Gebietscharakters fügen sich in dieses Anliegen ein.

6.4 Tangierende Planungen

Für den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Ersatzneubau REWE ist ein Bebauungsplan im Jahr 2014 mit dem Gebietscharakter Sonderfläche Laden genehmigt worden.

Der Bebauungsplan „In den Bürgerwiesen“ für Freizeit und Erholung (nur Aufstellungsbeschluss vom 25.06.1992) wurde bisher nicht weitergeführt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkung Wohnbebauung

In der Stadt Neustadt sind derzeit nur noch wenige Wohnbauflächen vorhanden. Im Bereich der Bebauungsplangebiete stehen kaum noch Flächen zur Verfügung. Durch eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung können ebenfalls nur wenige Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, da es sich in diesen Fällen ausnahmslos um private Flächen handelt, die zwar als Fläche für eine Bebauung möglich wären, aber dennoch nicht zur Verfügung stehen.

Der Eigentümer des Baugebietes WA 2 auf der westlichen Seite des Planungsgebietes wird nach der Erschließung Parzellen zur Bebauung von Eigenheimen (bauträgerfrei) veräußern. Auf der östlichen Seite ist auf den Flächen des Wohngebietes WA 3 ein Wohnpark geplant, in diesen Gebäuden werden Wohnungen zum Vermieten angeboten. Diese Wohnungen können aufgrund der geplanten Eingeschossigkeit, alle barrierefrei ausgeführt werden. Entlang der Triptiser Straße soll die historische villenartige Bebauung in den Lücken ergänzt werden.

Diese Vielfalt an verschiedenen Angeboten kann sich positiv auf die Bevölkerungsstruktur auswirken, da für junge bauwillige Familien Bauland für Eigenheime zu Verfügung gestellt und Mietwohnungen in verschiedenen Varianten angeboten werden können.

Folgende Neubebauung ist neben den Bestand geplant:

WA 1	2 Stück Wohnhäuser villenartig mit ca. 3 Wohnungen	
WA 2	13 Stück Parzellen für Eigenheime (Parzellengröße ca. 600 m ²)	
WA 3	4 Stück Baufelder für 4 Stück Wohnhäuser	
MI 1	1 Stück Wohnhaus villenartig mit ca. 3 Wohnungen	
MI 2	1 Stück Baufeld für 1 Stück Wohnhaus	
Zusammenfassung		
Eigenheime – WA 2	13 Stück EFH	13 Bauflächen
Mietwohnung (Villen) WA1 und MI 1	9 Mietwohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern (davon 4 behindertengerecht)	3 Bauflächen
Wohnpark - WA 3	10 Mietwohnungen (alle behindertengerecht)	5 Bauflächen
	Summe	20 Bauflächen

7.2 Bedarfsermittlung Wohnflächen

Für die Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen wurde für die Stadt Neustadt an der Orla eine „Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ von dem Planungsbüro SIGMA PLAN ® WEIMAR GmbH, Am Kirschberg 33, 99423 Weimar erarbeitet. Es liegt der Entwurfsstand vom 13.08.2019 vor.

Die folgenden Passagen und Ergebnisse wurden aus diesem Entwurf entnommen. Die Berechnungen und Ermittlungsgrundlagen sind in der o.g. Wohnbedarfsermittlung ausführlich dargelegt.

Sigma-Plan schreibt:

“ 3. ERMITTLUNG DER VERFÜGBAREN BAUFLÄCHEN

Ausgangssituation

Ausgehend von den Prognosen für die demografischen Entwicklungen bis zum Jahr 2035 muss in Neustadt an der Orla mit sinkenden Einwohnerzahlen gerechnet werden. Nichtsdestotrotz kann man jedoch von einem weiteren Bedarf an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgehen, wie die dargelegten Untersuchungen unterstreichen.

Geht man hierbei von der durchschnittlichen Anzahl der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahre von 2009 bis 2018 aus (47 Baufertigstellungen insgesamt), wird der folgende Bedarf ermittelt: Planungshorizont 15 Jahre x 4,7 Baufertigstellungen = 71 Bauplätze

Schaffung von Wohnbauland

Dieser Bedarf kann nicht durch die zur Verfügung stehenden Baulücken gedeckt werden. Neu entstehende Bauflächen ergeben sich lediglich im Bereich der von Rückbau betroffenen Geschosswohnungsbauten sowie durch die Ausweisung neuer Baugebiete.

(.....)

Der weitaus größere Teil an Bauplätzen muss jedoch durch die Bereitstellung von Wohnbauland geschaffen werden, geht man von einer Bauplatzgröße von etwa 800 m² aus, so entspricht das einer Gesamtfäche von 56.800 m² oder 5,68 ha bei 71 Bauplätzen in 15 Jahren gemäß Zielhorizont des Flächennutzungsplans bis 2035.

Bauflächenermittlung

Bei der Ermittlung der verfügbaren Bauflächen wird unterschieden zwischen den vorhandenen Baulücken und den freien Bauflächen in bestehenden Plangebieten, die aufgrund bestehenden Baurechts zeitnah aktivierbar sind. Baulücken werden dabei nach § 34 BauGB beurteilt, freie Flächen in bestehenden Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB.

3.1. WOHNBAUPOTENTIAL (BAULÜCKEN I.S.D. §34 BAUGB)

(.....)

3.2. VERFÜGBARE BAUFLÄCHEN IN PLANGEBIETEN (I.S.D. § 30 BAUGB)

Bauflächen in Plangebieten

Neben den Brachflächen und leerstehenden Gebäuden in der Stadt gehören auch die Bauflächen in Plangebieten zum Bauflächenpotenzial in Neustadt an der Orla. Aufgrund der Tatsache, dass für diese Flächen unmittelbares Baurecht im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans besteht, sind diese Fläche auch unmittelbar verfügbar.

Nach dem derzeitigen Stand stehen in Neustadt an der Orla in bestehenden Bebauungsplangebieten nur in sehr geringem Ausmaß freie Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die freien Flächen bestehen im Gebiet des Bebauungsplans „Wohnbebauung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße. Hier sind 13 Wohneinheiten gem. Planung möglich, realisiert sind bisher lediglich 3 Wohneinheiten, 10 Wohneinheiten sind noch frei.

Im Bereich der Bebauungspläne Q11 und Q13 sowie Stadtpark „Am Promenadenweg“ stehen Noch einmal insgesamt drei Wohneinheiten frei, wovon nur eine Fläche verfügbar ist (zwei Privatflächen ohne Einfluss auf Nutzung).

Für den Bereich Ziegeleiweg wurde eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für drei Bauflächen aufgestellt. Aktuell sind noch zwei Flächen verfügbar, eine Baufläche wird bereits geplant.

Verfügbare Bauflächen aus Aufstellungs- und Änderungsverfahren von Satzungen

In einem weiteren, gerade in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan, der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Triptiser Straße“, werden weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der derzeitige Entwurf sieht 20 Bauflächen mit insgesamt 31 Wohneinheiten vor.

Für den Ortsteil Stanau ist derzeit eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in Aufstellung, in der 2 Bauflächen ausgewiesen werden sollen.

Somit stehen insgesamt 46 Wohneinheiten in bestehenden bzw. in Aufstellung befindlichen Plangebieten zur Verfügung.

3.3. WOHNUNGSBEDARF 2035

Basisdaten

Die Basis für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes im Jahr 2035 bildeten die statistischen Ausgangsdaten des Zensus 2011 sowie der Wohnungsbestand zum 31.12.2018, der mit insgesamt 4.950 Wohnungen angegeben wird.

Der Wohnungsbedarf im Jahr 2035 wurde entsprechend der ermittelten Einwohnerzahl gem. Bevölkerungsvorausberechnung (7.012 Einwohner) sowie einer angenommenen Belegungsdichte von 1,52 Einwohnern/Wohnung errechnet.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Wohnbauflächenbedarfs in der Stadt Neustadt an der Orla wurden verschiedene Methoden angewandt:

- Bedarf unter Prämisse der Entwicklung der Nachfrage und Belegungsdichte
- Bedarfsermittlung unter Prämisse der Baufertigstellungen der letzten 15 Jahre

Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf

Unter Berücksichtigung dieser Parameter ergibt sich bis zum Jahr 2035 der folgende prognostizierte Wohnbauflächenbedarf, gemessen am Parameter der Wohnungsnachfrage, für die Stadt Neustadt an der Orla:

Ermittelter Wohnungsbestand: 4.950 Wohneinheiten

Nimmt man den Parameter der Wohnungsnachfrage als Grundlage, so ergibt sich folgender Wohnungsbedarf für das Zieljahr des Flächennutzungsplans 2035 mit einer prognostizierten Belegungsdichte von 1,52 EW/WE:

<i>Bevölkerungsvorausberechnung 2035:</i>	<i>7.012 Einwohner</i>
<i>Belegungsdichte je Wohnung 2035:</i>	<i>1,52 Einwohner</i>
<i>Ermittelter Wohnungsbedarf:</i>	<i>4.613 Wohnungen</i>

Somit ergibt sich 2035 ein Wohnungsüberschuss von 337 Wohnungen.

Berücksichtigt man den notwendigen Abriss von leerstehenden Gebäuden im Bereich Neustadt Süd mit seinem mehrgeschossigen Geschosswohnungsbau (derzeit 25 % Leerstand), so gehen hierdurch etwa 283 Wohnungen verloren. Diese Flächen werden auch nicht für eine Neubehauung zur Verfügung stehen, da sie als Freiflächen weitergenutzt werden sollen

Es ergibt sich nach Abriss der derzeit dort leerstehenden Wohnungen ein Plus von 54 Wohnungen im Stadtgebiet von Neustadt an der Orla.

Hierbei unberücksichtigt bleibt jedoch die Bautätigkeit der letzten Jahre sowie die Nachfrageunterschiede im Bereich Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und altersgerechtes Wohnen.

Das Verfahren kann daher für Neustadt an der Orla als nicht geeignet betrachtet und verworfen werden

Bedarf an Bauland nach Baugenehmigungen

Neben dem oben angewandten Verfahren wurde ferner der Bedarf an Bauland aus dem Durchschnitt der Baufertigstellungen der letzten 10 Jahren errechnet.

Hier ergibt sich ein Baulandbedarf in Höhe von 5,68 ha, der nur zu einem Teil durch die Baulückenschließung und Sanierung leerstehender Wohngebäude gedeckt werden kann.

47 Baufertigstellungen / 10 Jahre = 4,7 Baufertigstellungen pro Jahr

Die Anzahl der prognostizierten Baufertigstellungen für Wohngebäude für die nächsten 15 Jahre bis zum Jahr 2035 in der Stadt Neustadt an der Orla liegt damit bei 71 Baufertigstellungen.

Fazit

Der Überhang, um Interessenten verschiedene Bauflächen anbieten zu können, wird mit 10 Prozent angenommen, somit werden bis 2035 etwa 78 Bauplätze oder Wohneinheiten benötigt.

Bauflächenbedarf 2035 (inkl. 10% Überhang):	78 WE
Abzgl. Vorhandener Baulücken:	- 15 WE
Abzgl. Leerstand:	- 13 WE
Abzgl. in Aufstellung befindlicher Satzungen:	- 33 WE
<u>Abzgl. Flächen in B-Plan-Gebieten:</u>	<u>- 13 WE</u>
Gesamtsumme:	4 WE

Die Stadt muss bis zum Jahr 2035 etwa 4 Bauflächen (à 800 m²) oder umgerechnet 3.200 m² (0,32 ha) Wohnbauland zur Verfügung stellen und mittels Bauflächen im Flächennutzungsplan zusätzlich ausweisen.

Die Neuausweisung sollte möglichst entlang vorhandener Straßen und auf bereits vorgenutzten Flächen (z.B. Kleingartenflächen) erfolgen.

Die Wohnungs- und Haushaltzahlen stammen aus der Fortschreibung des Zensus 2011 sowie, für 2018, aus dem Monitoring der Stadt, welches jedoch nur für die Monitoringgebiete, nicht aber für die Gesamtstadt belastbare Aussagen trifft. Aus diesem Grund wurde bei der Ermittlung der benötigten Wohnbauflächen auch Bezug auf die Baufertigstellungen genommen.

Realistisch sind hier rund 5 Baufertigstellungen (Einfamilienhaus) im Jahr. Das zeigt auch der Durchschnitt der letzten 10 Jahre (vergl. Ausführungen unter 3.). Aus diesem Grund sind die neu darzustellenden Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau vorzusehen. Mehrfamilien-/Mietwohnungsbau sowie altengerechte Bebauung sollen die Leerstände und Baulücken der Innenstadt nutzen.

Die Stadt wird, aufgrund der unsicheren Situation ihrer Entwicklung, Bauflächen abschnittsweise und orientiert am konkreten Marktbedarf zur Verfügung stellen. Hierfür wird ein Mix an potentiellen Bauflächen erarbeitet, deren Nutzung in Teilabschnitten erfolgen kann. Es besteht derzeit auch kein Angebotsüberhang an alternativen Bauflächen, dieser ist jedoch notwendig, um interessierten Menschen verschiedene Flächen anbieten zu können und drohender Abwanderung entgegenzuwirken.

Auch die demografische Entwicklung macht ein Handeln notwendig; der Flächenbedarf liegt hier allein bei insgesamt rund 1.000 m² in der Stadt Neustadt.

7.4 Verkehrsströme

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist erhöhter Zufahrtsverkehr durch PKW zum Wohngebiet wahrscheinlich. Dafür entfällt Zufahrtsverkehr an größeren Transporteinheiten, wie dies in einem Gewerbegebiet üblich ist.

Die Veränderung der Verkehrsströme beschränkt sich auf eine Reduzierung von Schwerverkehr in PKW-Verkehr. Die Belastung durch den Straßenverkehr wird reduziert.

7.5 Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation

Durch die Änderung des Gebietscharakters Gewerbegebiet in Mischgebiet und Wohngebiet kann weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der Arbeitsplatzsituation gesehen werden. Eine größere Anzahl von Arbeitsplätzen ist auch in Gewerbegebieten nicht zu erwarten, da sich dort oft hochtechnisierte Branchen ansiedeln.

Im Mischgebiet sind bereits kleine Gewerbebetriebe und Dienstleister vorhanden, diese werden durch die Planung gesichert. Auch die Ansiedlung einiger weiterer Gewerbebetriebe oder Dienstleister ist möglich.

7.6 Lärmemissionen – Lärmimmissionen

Die Lärmemissionen aus den Misch- und Wohngebieten in die umgebende Bebauung sind als wesentlich geringer als aus einem Gewerbegebiet einzustufen. Somit ist eine Verbesserung der geplanten Situation zu erwarten. Auswirkungen auf die umgebende Bebauung wird durch Nutzungsänderung nicht hervorgerufen.

Lärmimmissionen aus der Umgebung auf die geplante Wohnbebauung sind in geringen Umfang im nördlichen Bereich des Eigenheimwohngebietes WA2 aus dem Bereich des nord-westlich angrenzenden Sportfeldes möglich. Das Sportfeld ist eine amateurmäßig genutzte Anlage. Eine Nutzung nach 22.00 Uhr findet nicht statt. Bolz- und Fußballspiele finden nur maximal 2x in der Woche statt, ein hohes Zuschaueraufkommen ist nicht gegeben. Der Abstand zwischen dem nördlichsten möglichen Eigenheim zum nächst gelegenen Sportfeld (Ecke Südost) beträgt ca. 100 m.

Der vorhandene westlich an das Planungsgebiet angrenzende REWE – Markt stellt keine Beeinträchtigung für das Wohngebiet WA2 dar.

Die Triptiser Straße war früher eine Bundesstraße, wurde aber nach dem Neubau der Ortsumgehung zu einer reinen städtischen Straße. Das Verkehrsaufkommen ist gering, zu den Stoßzeiten in den Morgen- und Abendstunden ist mit leicht erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Berufsverkehr zu rechnen.

Im mittleren Mischgebiet MI 2 ist eine kleine Transportfirma ansässig. Da die Transportfirma nur ein begrenztes Fahrzeug- und Mitarbeiterkontingent besitzt, werden Beeinträchtigungen des Wohngebietes WA 3 nicht gesehen. Eine Überschreitung der Grenzwerte von 45db bis 6.00 Uhr ist derzeit nicht zu erwarten.

8 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Um die ehemalige Industriebrache im Bestand zu erhalten und die jetzige Nutzung zu sichern sowie die Brachflächen mit Leben zu füllen, wird der Gebietscharakter des Planungsgebietes von Gewerbegebiet in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet geändert. Der Bedarf an großformatiger Gewerbebebauung in stadtnaher Lage hat sich in den letzten Jahren nicht ergeben.

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Planungsgebiet werden mehrere Wohnflächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Westen ist ein Wohngebiet für Eigenheime, im Osten ein Wohnpark für barrierefreie Mietwohnungen geplant. Entlang der Triptiser Straße soll die vorhandene villenartige Wohnbebauung gesichert und ergänzt werden.

Zulässig sind bauliche Anlagen nach § 4 Abs. 2 BauNVO, Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind unzulässig.

Mit der Zulässigkeit von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO soll eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung ermöglicht werden, die ein attraktives Wohnen auch bei Berücksichtigung wirtschaftlicher Entwicklungschancen Einzelner unterstützt. Ausnahmen nach § 4 Abs.3, fügen sich in die geplante Bebauung nicht ein und sind deshalb nicht zugelassen.

8.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der geänderten Bedarfssituation kann durch eine Änderung des Gebietscharakters der Gewerbeflächen in der östlichen Mitte des Planungsgebietes in Mischgebiet am besten Rechnung getragen werden. Die Mischgebietsflächen orientieren sich am Bestand und sollen diesen sichern. Die im mittleren Teil des Planungsgebietes vorhandenen Mischgebietsflächen bleiben bestehen, die Umgrenzungen sind an die Lage der Grünflächen und Leitungsverläufe angepasst.

Die Nutzung der vorhandenen Gebäudestruktur ist in einem Mischgebiet besser möglich:

- die vorhandene Gebäudestruktur wurde nicht wie ursprünglich geplant abgerissen, sondern aufgrund der intakten Gebäudesubstanz saniert und kann auch weiter saniert und umgenutzt werden,
- der Bestand kann gesichert werden,
- die vorhandene Gebäudestruktur kann besser genutzt werden,
- ein Bedarf an kleinformatischen Gewerbeflächen hat sich in den letzten 15 Jahren nicht ergeben,
- die stadtnahe Lage spricht für den Gebietscharakter eines Mischgebietes,
- Mischgebiete sind für die Minimierung und Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der geplanten und der vorhandenen Wohnbebauung in der Triptiser Straße (welche auch zukünftig gesichert werden soll) besser geeignet.

Die villenartige Bebauung entlang der Triptiser Straße im mittleren Teil des Planungsgebietes bleibt als Mischgebietsfläche (MI1) erhalten, da sich in diesem Bereich Mischgebietsflächen anschließen. Dies widerspricht dem historischen Charakter der Bebauung nicht, da die Villen zu den dahinterliegenden Gewerbebetrieben gehörten und sich hier die Wohnbereiche der Firmeneinhaber befanden.

Nutzungen nach BauNVO, § 6 Absatz 2, Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude), Nr. 3 (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) außer Einzelhandelsbetrieben, Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind im gesamten Mischgebiet zulässig.

Die Festsetzungen von Ausschlüssen für die Mischgebiete im Bebauungsplan „Nr.18: Triptiser Straße - 1.Änderung“ wurden für das gesamte Mischgebiet übernommen.

Nicht zulässig sind somit:

- Nutzungen nach § 6 BauNVO Abs.2 Nr.3 - Einzelhandelsbetriebe, da Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung zu befürchten und in der Stadt bereits Nutzungen in diesem Sinne vorhanden sind (alle anderen Nutzungen nach §6 BauNVO Abs. 2. Nr. sind zulässig),
- Nutzungen nach § 6 BauNVO Abs.2 Nr.6, (Gartenbaubetriebe), da diese sehr flächenintensiv sind und sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen,
- Nutzungen nach § 6 BauNVO Abs.2 Nr.7 (Tankstellen) da dafür kein Bedarf besteht, die nächste Tankstelle befindet sich 300 m weiter in der Triptiser Straße und
- Nutzungen nach § 6 BauNVO Abs.2, Nr.8 (Vergnügungsstätten), da Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung zu befürchten und in der Stadt bereits Nutzungen in diesem Sinne vorhanden sind.

Ausnahmen nach § 6 BauNVO Abs.3 werden nicht zugelassen.

Die durch den Gebietscharakter Mischgebiet auch mögliche Wohnbebauung, widerspricht den Zielen der Planung nicht, da sich Mischbauflächen in der Umgebung unmittelbar anschließen. Ansiedlungen von kleinen Gewerbebetrieben, welche sich in das Stadtgebiet einfügen, sind weiterhin möglich. Im Bebauungsplan „Nr.18: - Triptiser Straße - 1. Änderung“ wurden ausdrücklich Gewerbeflächen für kleinere Betriebe bestimmt, die Änderung in Mischbauflächen entspricht damit den Zielen der Planung.

Im hinteren Bereich der Grundstücke 1457/4 und 1456/1 wurden die Gewerbe-, Mischgebiet und Grünflächen komplett durch Grünflächen ersetzt, da die Erschließung für kleinformatige Bebauung und kleinerer Parzellierung nicht gewährleistet werden kann. Die neue Grünfläche fungiert als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Mischbauflächen und wird für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Die für ein Mischgebiet notwendige Durchmischung der Nutzungen ist gewährleistet (siehe dazu unter Punkt 7.3 Durchmischung der Nutzungen).

8.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Auf der westlichen Baufläche des Planungsgebietes befindet sich bereits ein Bestand an gewerblichen Betrieben. Eine Festsetzung einer Gewerbefläche ist aufgrund der der möglichen zulässigen Lärmemissionen in die geplante angrenzende Wohnbebauung nicht realisierbar.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Bebauung auf dem Baufeld und der geplanten angrenzenden Wohnbebauung wurde der Gebietscharakter eines eingeschränkten Gewerbegebietes gewählt. Zum Schutz der geplanten anschließenden Wohnbebauung sind alle Nutzungen, welche sich störend auf das Wohngebiet auswirken könnten, nicht zulässig.

Die vorhandene Bebauung fügt sich in diese eingeschränkten Festsetzungen ein und der Bestand kann gesichert werden. Die festgesetzten Ausnahmen nach Baunutzungsverordnung entsprechen den genannten Zielen der Festsetzungen und werden deshalb zugelassen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe, (sowie Lagerhäuser), die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind auch die Nutzungen gemäß §8, Abs.2, Nr.2 BauNVO. Ausnahmsweise können auch Nutzungen gemäß §8 Abs. 3 Nr.1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche gemäß §3, Abs.5a Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung, in denen Stoffe der Abstandsklasse I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: November 2010) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) vorhanden sind, und Betriebsbereiche, in denen Stoffe der Störfall-Verordnung mit vergleichbaren Eigenschaften vorhanden sind, unzulässig.

„In der Planzeichnung wurde auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da zum einen das Gesetz Gültigkeit besitzt und weil zum anderen, aufgrund der umgebenden Bebauung, eine Ansiedlung derartiger Betriebe nicht möglich ist.“

Ausnahmsweise können Betriebsbereiche der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gem. § 3, Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle i. S. d. Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortiment gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt. Mit dem Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel wird dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Orla Rechnung getragen. In diesem ist das Ziel festgesetzt, die Innenstadt zu stärken und zu beleben. Die Abwanderung von Einzelhandelsbetrieben in die Randgebiete und auf die grüne Wiese soll verhindert werden, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortiment sollen sich vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln. Es ist also unzulässig, zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb des Stadtzentrums zuzulassen. Als zentrenrelevantes Sortiment wurde festgesetzt (entnommen aus dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neustadt an der Orla“ vom Dezember 2014 der Fa. CIMA Beratung + Management GmbH, Walter-Heinze-Straße 27, 04229 Leipzig):

- Antiquitäten und Kunstgegenstände Lederwaren, Kürschnerware und Galanteriewaren
- Arzneimittel (Apotheken) Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies
- Baby- und Kinderartikel Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Bastelartikel Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)
- Briefmarken, Münzen
- Parfümeriewaren
- Brillen und -zubehör, Optik, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik Reformwaren, Naturkost
- Bücher
- Sanitätswaren
- Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software Schnittblumen, Floristik
- Drogeriewaren
- Elektrogeräte („weiße Ware“), Nähmaschinen und Leuchten Spielwaren
- Foto und Fotozubehör Sportartikel (klein)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel und Silberwaren Telekommunikation, Mobiltelefone
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf Uhren und Schmuck
- Haushaltswaren Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren Wasch- und Putzmittel, Pflegemittel, Bürstenwaren, Besen u.ä.
- Jagd- und Anglerbedarf Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel Zooartikel, lebende Tiere und Zubehör
- Lederwaren, Kürschnerwaren und Galanteriewaren
- Musikinstrumente und Musikalien, Sammelhobbies
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren (PBS)

- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen, Floristik
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (klein)
- Telekommunikation, Mobiltelefone
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Wasch- und Putzmittel, Pflegemittel, Bürstenwaren, Besen u.ä.
- Zeitungen und Zeitschriften, Toto-Lotto
- Zooartikel, lebende Tiere und Zubehör

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Bauflächen besser zuordnen zu können, wurden diese entsprechend der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt zusammengefasst und nummeriert.

Allgemeine Wohngebiete: WA 1 - villenartige Bebauung

WA 2 - Eigenheime

WA 3 - Wohnpark

Mischgebiete: MI 1 - villenartige Bebauung

MI 2 - vorh. Bebauung

MI 3 - vorh. Bebauung – Betriebsgebäude mit Wohnvilla

Gewerbegebiet eingeschränkt: GE e - ehem. Disca + Autohaus

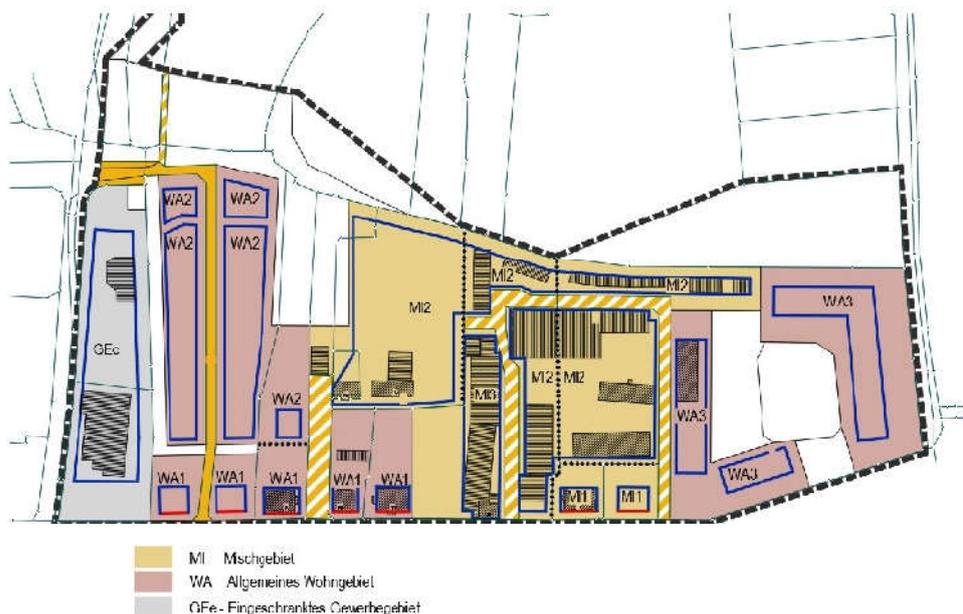


Abb. 7 - Übersichtslageplan Wohnbauflächen, Nutzungsart mit Nummerierung

8.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend §19 BauNVO festgesetzt. Obergrenzen nach §17 BauNVO werden nicht überschritten.

Auf dem bereits bebauten Grundstück 1449/10 in der Mitte des Planungsgebietes ist das Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das Grundstück ist bebaut, die Gebäude werden vollumfänglich genutzt, ein Abriss ist deshalb nicht geplant.

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann dann eingehalten werden, wenn die zulässige Überschreitung von 50 % für Nebengebäude und Stellplätze angesetzt wird:

Größe des vorhandenen Baugrundstückes 1449/10	ca. 8.500 m ²
Versiegelte Fläche Gebäude	ca. 2.868 m ²
Versiegelte Fläche Nebengebäude, Stellplätze ca. 4102 m ² dav. 50%	ca. 4.939 m ²

ergibt eine GRZ von ca. 0,59.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da durch die Festsetzung der maximal möglichen Vollgeschosse das Planungsziel ebenfalls erreicht werden kann.

8.2.2 Vollgeschosse

In der Planung Bebauungsplan „Triptiser Straße – 2. Änderung“ wird die Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse festgesetzt. In den Baufeldern mit Bestandsbauwerken, ist die Zahl der Vollgeschosse vom Gebäudebestand abgeleitet.

Für die ergänzende Bebauung in Baufeldern neben Bestandsbebauung, orientieren sich die Festsetzungen ebenfalls am Gebäudebestand. Dies betrifft die geplante Bebauung auf den Baufeldern der Benennung Wohnbebauung WA1 und Mischbebauung MI1, sowie Mischbebauung MI2 und MI3.

Die Bebauung der Baufelder des Wohngebietes WA 2 wurde mit einer Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt, da hier Eigenheime entstehen sollen.

Die Bebauung der Baufelder des Wohngebietes WA 3 wurden mit einer Geschossigkeit von maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt, da hier ein Wohnpark mit barrierefreien Wohnungen in einer bepflanzten Grünanlage mit Teich entstehen soll.

Die eingeschossige Bebauung fügt sich auch als Übergangszone zu der anschließenden Kleingartenanlage in die Umgebung ein.

8.2.3 Gebäudehöhe

Für die Baufelder entlang der Triptiser Straße (außer WA3) und im südlichen Bereich der Straße zum Festplatz wurden Gebäudehöhen als maximal zulässige Höhe festgesetzt. Die Gebäudehöhe wurde als höchster Punkt am Gebäude definiert. Die Höhenbeschränkung dient dazu, die Gebäude an die Höhe der vorhandenen villenartigen Bebauung anzupassen. Die neuen Gebäude sollen sich an die vorhandene Bebauung anfügen und diese nicht dominieren.

Für die hinterliegenden Baufelder wurden keine Festsetzungen zu Gebäudehöhen getroffen, die Höhen sollen hier durch die maximal mögliche Vollgeschosßzahl reguliert werden.

8.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

8.3.1 Bauweise

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt, da dies auch dem vorhandenen Gebäudebestand entspricht (entspricht ebenfalls der 1. Änderung).

8.3.2 Baugrenzen

Im Planungsgebiet wurden Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt, um die Lage der geplanten Bauwerke im Planungsgebiet beeinflussen zu können.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung wurden die Baugrenzen entsprechend der vorhandenen Bebauung angeordnet.

Im Bereich des WA 1 und MI 1 wurde lediglich die Lage des Baufeldes auf dem Grundstück eingegrenzt, um Mindestabstände zu Straßen und Grünflächen zu gewährleisten.

Im Bereich WA 3 wurden Baufelder um die derzeit geplant Bauwerke gelegt, um damit die Lage eindeutig festzusetzen.

8.3.3 Baulinie

Im Bereich der Baugebiete WA 1 und MI 1 (villenartige Bebauung) wurde außerdem eine Baulinie festgesetzt, um die vorhandene Bauflucht zu erhalten.

8.4 Verkehrsflächen

8.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für das WA 2 auf dem Grundstück 1457/3 ist eine Neuordnung der Grundstücke entsprechend Bebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Diese Fläche wird durch eine neue Erschließungsstraße – öffentliche Verkehrsfläche - erschlossen. Die Straße ist als Einbahnstraße geplant. In dieser werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen für das Wohngebiet WA 2 verlegt.

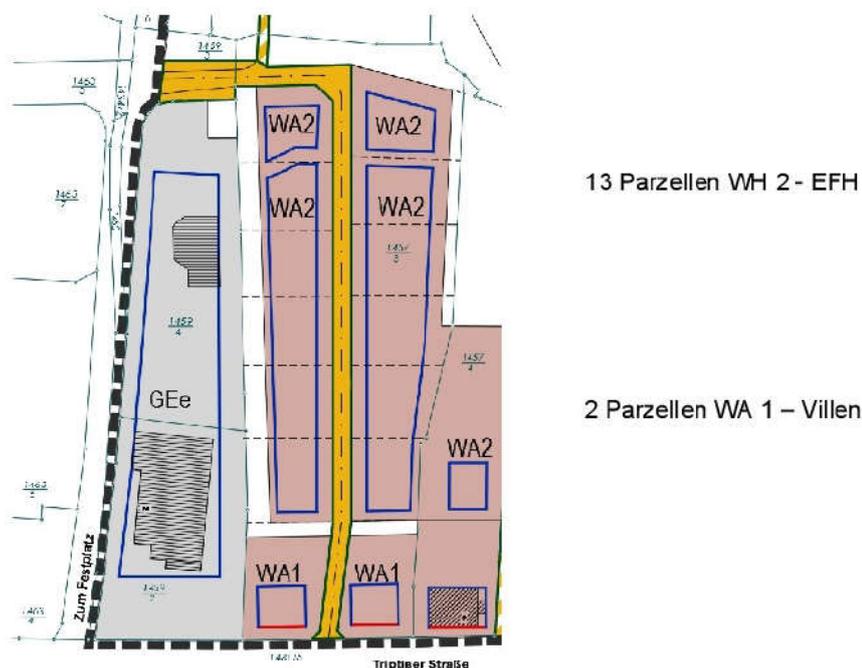


Abb. 8 – Übersicht Öffentliche Verkehrsfläche

8.4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmungen

Im Planungsgebiet (außer Grundstück 1457/3) ist eine Neuordnung der Grundstücke nicht vorgesehen. Die Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz. Deshalb ist die verkehrsmäßige Erschließung der Grundstücke 1457/4 (hinterer Teil, Baufeld Wohnen) 1456/1, 1450/6, 1450/7, 1449/10 und 1449/11 über Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – „Straße Privat“ geplant. Alle übrigen Baugrundstücke grenzen direkt an die öffentlichen Straßen „Am Festplatz“ und „Triptiser Straße“. Die beiden geplanten Wohnbaufelder auf dem Grundstück 1449/11 (Ostseite und Südseite) werden direkt von der „Triptiser Straße“ und dem „Molbitzer Weg“ erschlossen.

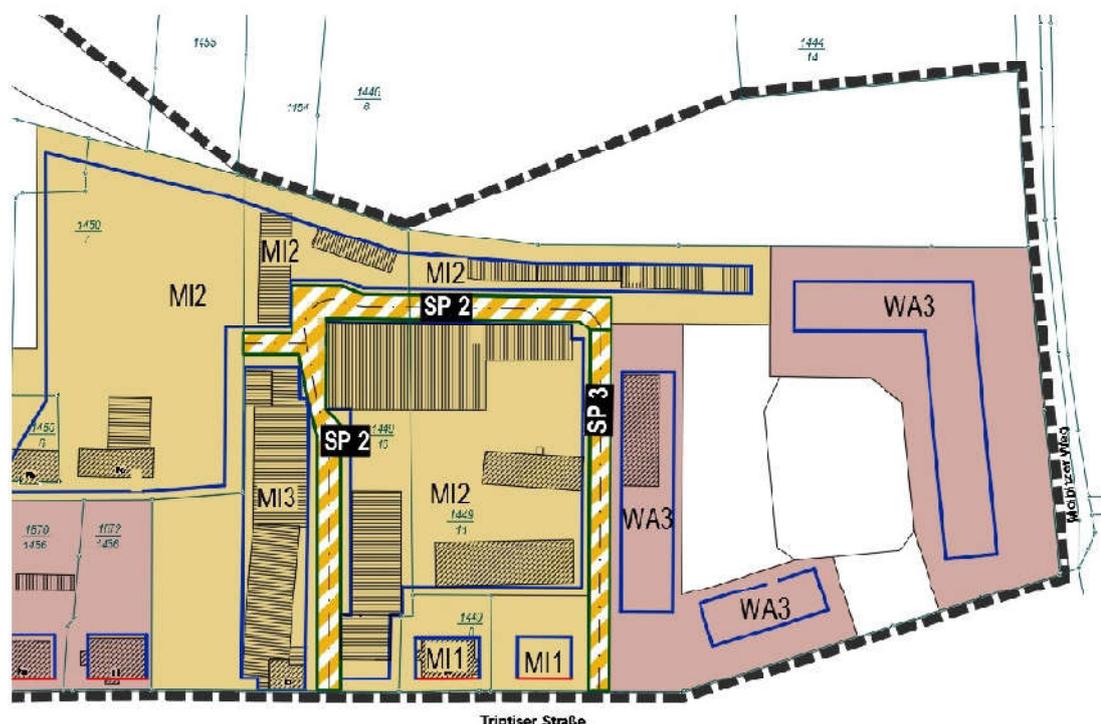
Straße Privat Nr.2 - SP2

Abb. 11 – Übersicht Verkehrsfläche mit Besonderer Zweckbestimmung SP2 und SP3

Der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Straße Privat Nr.2 – SP2“ auf den Grundstücken 1449/10 und 1449/11 sind die Mischbauflächen MI2 und teilweise MI3 zugeordnet. Diese Straße ist bereits vorhanden und erschließt den Bestand im hinteren Teil des Gebäude Triptiser Straße 13 und auf der Mischbaufläche MI2 auf den Grundstücken 1450/7, 1449/10 und 1449/11. Die vorhandenen Nutzungen sind kleine Gewerbe und Dienstleister mit wenig Publikumsverkehr, welche in der Regel ihre Arbeit vor Ort beim Dienstleistungsnehmer verrichten, und Wohnnutzungen.

Der vordere Teil des Gebäudes „Triptiser Straße Nr.13“ wird direkt über die Triptiser Straße erschlossen, der Eingang ins Gebäude befindet sich auf der Südseite, die zugehörigen Stellplätze sind westlich des Gebäudes bereits vorhanden. In diesem Teil des Gebäudes sind Dienstleister und Gewerbe mit Publikumsverkehr wie z.B. Arzt, Fitnessstudio, Fußpflege ansässig sowie einige Wohnungen vorhanden. Die Private Verkehrsfläche SP2 ist von diesen Nutzungen nicht betroffen.

Straße Privat Nr.3 SP3

Der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Straße Privat Nr.3 – SP3 auf dem Grundstück 1449/11 ist der Wohnbaufläche WA3 (westliches Baufeld) und der Mischbaufläche MI2 (vorhandene Wohnbebauung westlich der SP3) zugeordnet. Über diese Verkehrsfläche sind ausschließlich Wohnnutzungen erschlossen. Die zugeordneten Wohnnutzungen und die private Verkehrsfläche SP3 befinden sich auf demselben Grundstück 1449/11.

Die private Verkehrsfläche SP2 und SP3 ist verbunden, um die Umfahrung für die Feuerwehr zu ermöglichen.

8.4.3 Geh- und Fahrrechte

Geh und Fahrrecht 1

Auf der privaten Verkehrsfläche SP1 (Grundstück 1456/1) wurden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Grundstücke 1457/4, 1450/6 und 1450/7 festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht 2

Auf der privaten Verkehrsfläche SP2 (Grundstück 1449/10) wurden Geh- und Fahrrechte zugunsten der Grundstücke 1450/7, 1449/10 und 1449/11 festgesetzt.

Geh- und Fahrrecht 3

Auf der privaten Verkehrsfläche SP3 (Grundstück 1449/11) wurden Geh- und Fahrrechte zugunsten des Grundstückes 1449/11 festgesetzt

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich aus dem Bestand Versorgungsanlagen (Gasstation der Stadtwerke Neustadt) und Anlagen für die Abwasserentsorgung (Stauraumkanal des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Pößneck). Die Flächen wurden mit Planzeichen mit Zusatzzeichen Zweckbestimmung nach Planzeichenverordnung festgesetzt.

8.6 Grünflächen

Innerhalb des Planungsgebietes wurden Grünflächen festgesetzt. Schützenswerte Bereiche wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Diese Bereiche sind nicht zur Bebauung freigegeben.

Weitere Grünflächen sind im Bereich des Wohnparks angeordnet, um den lockeren Charakter der Bebauung im Grünen zu erzielen. Die Grünflächen dienen den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten, dem Umweltschutz. Grünflächen mit Pflanzgeboten dienen als Ausgleichsflächen (siehe auch unter Punkt 15 - Grünordnung). Alle anderen Grünflächen haben gestalterischen Charakter.

8.7 Wasserflächen

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich eine Wasserfläche – Teich. Der Teich wird durch den verrohrten Buteilebach gespeist. Der Überlauf des Teiches führt in die vorhandene Verrohrung des Buteilebaches und in die Orla.

8.8 Flächen für die Landwirtschaft

Die Gewerbefläche am Nordöstlichen Rand des Planungsgebietes entfällt komplett. Die Fläche ist durchzogen von Leitungen und der Zuschnitt der Parzellen lässt sich nicht sinnvoll bebauen.

Die Fläche ist langfristig an einen landwirtschaftlichen Wiedereinrichter verpachtet, deshalb ist die gesamte Fläche als Fläche für die Landwirtschaft charakterisiert. Die Fläche verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches, damit dieses Teilgebiet durch die 2.Änderung erfasst und überplant wird, da ansonsten der Gebietscharakter Gewerbegebiet weiter Gültigkeit behalten würde.

8.9 Festsetzungen von Leitungsrechten

Das Planungsgebiet wird hauptsächlich durch vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Planungsgebietes bzw. das Planungsgebiet tangierende Leitungen in den angrenzenden Straßen erschlossen. Die in der Planung des Bebauungsplanes der 1.Änderung festgesetzten Leitungsrechte sind in der vorliegenden 2.Änderung zum größten Teil nicht mehr enthalten, da viele Leitungen in den letzten Jahren entsprechend der Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes verlegt wurden und alle Leitungen rechtlich gesichert sind. Die folgenden Leitungsrechte sind in der Planung erforderlich und festgesetzt.

8.9.1 Leitungsrecht 1

Für das hinterliegende Grundstücksteil des Flurstückes 1457/4, auf welchen sich ein Baufeld für ein Eigenheim befindet, wurde ein Leitungsrecht auf dem Grundstück 1456/1 für Erschließungsleitungen für Gas und Strom der Stadtwerke Neustadt an der Orla und für Trinkwasser des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Pößneck (auf der Verkehrsfläche Straße Privat SP1) vorgesehen. Der Abwasserkanal verläuft bereits auf dem Grundstück 1457/4 und ist rechtlich gesichert. Es ist theoretisch auch möglich, das hinterliegende Baufeld direkt über das Grundstück 1457/4 zu erschließen, aber aufgrund des Grundstückszuschnittes (sehr schmal, vorhandene Elektro-Leitung der Stadtwerke Neustadt an der Orla auf der Westseite) ist dies nur bedingt möglich.

8.9.2 Leitungsrecht 2

Für die vorhandene Verrohrung des Buteilebaches wurde ein Leitungsrecht für die Stadt Neustadt an der Orla als Rechtsträger des Baches angeordnet, da dieser rechtlich nicht gesichert ist. Das Leitungsrecht dient der Bestandssicherung.

8.9.3 Leitungsrecht 3

Für die Grundstücke 1450/7 und 1449/11, wurde ein Leitungsrecht auf dem Grundstück 1449/10 für Erschließungsleitungen für Gas und Strom der Stadtwerke Neustadt an der Orla und für Trinkwasser des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Pößneck (auf der Verkehrsfläche Straße Privat SP2) vorgesehen. Für den Fall einer erforderlichen Neuverlegung der Abwasserleitung, wurde auch ein Leitungsrecht für die Abwasserleitung des Zweckverbandes Pößneck im Zusammenhang mit dem Leitungsrecht 3 festgesetzt. Derzeit erfolgt die Abwasserentsorgung über eine private Abwasserleitung (siehe leitungsrecht 4)

8.9.4 Leitungsrecht 4

Für die vorhandene private Abwasserleitung zur Entsorgung von Abwasser von den Grundstücken 1449/110 und 1449/11 bis zur öffentlichen Kanalisation wurde auf dem Grundstück 1450/7 ein Leitungsrecht für eine private Abwasserleitung vorgesehen.

8.10 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind im gesamten Bebauungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Baufläche zulässig (Baugrenzen, Baulinien), außer auf den Bauflächen des Wohngebietes WA2. Dort sind die o.g. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufelder aus Baulinien) zulässig. Diese Festsetzung soll die straßenbegleitende Flucht (festgesetzt sind 5,00 m) von der Bebauung durch Garagen und Carports freihalten.

Auf den Bauflächen WA 1 und MI1 (Villenbebauung entlang der Triptiser Straße) dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht als Anbau an das Hauptgebäude ausgeführt werden, sie sind ausschließlich als separate Bauwerke im hinteren Bereich der Baugrundstücke anzuordnen. Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass die Straßenansicht der Villen durch Anbauten beeinträchtigt und der Eindruck einer verdichteten Bebauung erzeugt wird.

8.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Natur

In der Planung wurden Festsetzungen getroffen für die Ausbildung von Einfahrten und Stellplätze.

Alle Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, wenn der Untergrund versickerungsfähig ist.

Dies soll Flächenversiegelungen reduzieren. Generell wird angestrebt, dass das Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken selbst versickert und nicht abgeführt wird. Damit wird neben einer Entlastung des Leitungsnetzes auch die Grundwasserneubildung gefördert.

. Festsetzungen zur Ausbildung von Feuerwehruzufahrten dienen der Ordnung und Sicherheit.

Im Planungsgebiet wurden Flächen mit Pflanzgeboten als Ausgleichflächen festgesetzt. Diese dienen zum Ausgleich für Baumaßnahmen im Osten des Planungsgebietes (siehe auch Punkt 15 Grünordnung.). Zum Schutz und Erhalt des Bestandsgehölzes im westlichen Bereich des Planungsgebietes wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (Siehe dazu den Punkt 15 Grünordnung und den Umweltbericht).

8.12 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Die Objekte Triptiser Straße 13 und 15 sind Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Sie befinden sich auf der derzeitigen Arbeitsliste des Denkmalschutzes. Änderungen können bei fachlicher Überprüfung nicht ausgeschlossen werden. Die beiden Objekte (Gebäude und zugehörige Sachteile) sind in der Planung als Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen gekennzeichnet.

8.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Obwohl die Lärmimmissionen aus der Umgebung des Bebauungsplangebietes als gering eingestuft werden (siehe dazu Punkt 7.6) wurden aus Gründen des Lärmschutzes vorbeugend für das Wohngebiet WA 2 (Eigenheime) auf dem Grundstück 1457/3 für das nördliche und das westliche Baufeld Festsetzungen getroffen, durch bauliche Maßnahmen besonders schutzwürdige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Ebenso wurden vorbeugend bauliche Maßnahmen für die Bebauung entlang der Triptiser Straße festgesetzt.

9 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen zur Bauordnung wurden aus gestalterischen Gesichtspunkten für Dächer des gesamten Planungsgebietes bzgl. Dachneigung vorgenommen.

Für die Dächer der Bauflächen entlang der Triptiser Straße wurden weiterführende Festsetzungen bzgl. Dachformen, Dachneigung und Dachdeckung und der Zulässigkeit von Staffelgeschossen getroffen, um die schützenswerte Bebauung der vorh. villenartigen Bauwerke zu erhalten, bzw. bei Neubau an diese Bebauung anzugleichen (siehe auch Pkt. 5.3. und 8.12). Weitergehende Festsetzungen wurden nicht für erforderlich erachtet, da bereits ein Mix an Bebauung mit unterschiedlichen Materialien und Formen vorhanden ist.

10 NUTZUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

10.1 Flächencharakter im Planungsgebiet

- Bauflächen - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Bauflächen - Mischgebiet (MI)
- Bauflächen – Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)
- Grünflächen privat
- Verkehrsflächen öffentlich und privat
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wasseroberflächen

10.2 Flächenangaben

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,90 ha. Davon entfallen auf:

Allgemeine Wohngebiete		
WA 1 (Villenbebauung)	ca. 5.012 m ²	
WA 2 (Wohngebiet EFH)	ca. 8.712 m ²	
WA 3 (Wohnpark)	ca. 9.134 m ²	
		ca.22.857 m ²
Mischgebiete		
MI1 (Villenbebauung)	ca. 1.505 m ²	
MI2 Mischgebiet	ca. 16.727 m ²	
MI3 Mischgebiet	ca. 3.586 m ²	
		ca. 21.818 m ²
Gewerbegebiet eingeschränkt		
GEe	ca. 6.584 m ²	
		ca. 6.584 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung		
Stauraumkanal	ca. 1.463 m ²	
Gas	ca. 111 m ²	
		ca. 1.574 m ²
Verkehrsflächen		
Öffentliche Erschließungsstraße	ca. 1.435 m ²	
SP1 - Straße Privat – Erschließung WA + MI	ca. 860 m ²	
SP2 - Straße Privat – Erschließung MI	ca. 2.172 m ²	
WP – Weg Privat Feldzufahrt	ca. 147 m ²	
		ca. 4.615 m ²
Grünflächen		
Grünflächen Vm	ca. 1.226 m ²	
Grünflächen Pfg1	ca. 1.219 m ²	
Grünflächen Pfg2 (Bereich Wohnpark)	ca. 2.074 m ²	
Grünflächen (ohne Pflanzgebot)	ca. 5.344 m ²	
		ca. 9.870 m ²

Wasserflächen	
Teich	ca. 2.012 m ²
	ca. 2.012 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	
Acker (Kanal zu Hauptsammler)	ca. 1.633 m ²
Acker	ca. 8.006 m ²
	ca. 9.639 m ²

Flächenangaben betreffen das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN - WA 2 (EIGENHEIME)

Diese Kosten entstehen ausschließlich durch die Erschließung im Bereich des Wohngebietes WA2 entlang der Erschließungsstraße (Grundstück 1457/3). Das Baufeld auf dem Grundstück 1457/4 wird durch eine Privatstraße erschlossen und ist durch diese Kosten nicht betroffen.

Erschließungsstraße (240 m lang 4,00 m breit, 0,50 m Bankette beidseitig)	306.700,00	EUR
Trinkwasser	36.500,00	EUR
Abwasser	90.900,00	EUR
Straßenbeleuchtung	40.000,00	EUR
Gesamtsumme	474.100,00	EUR
Gesamtfläche Wohnbaufläche WA 2 (nur Baufelder entlang Erschließungsstraße)	8.273,00	m ²
Kosten je m ² Baufläche *)	57,00	EUR/m ²

*) Kosten ohne Planungskosten und Grunderwerb – Kosten Stand September 2019

12 ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich des Grundstückes 1457/3 ist eine Neubebauung geplant, in diesem Bereich ist eine Neuordnung der Grundstücke geplant. Die Erschließung wird über eine neue Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) erfolgen, in welcher alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden können.

Im restlichen Planungsgebiet ist eine Neuordnung der Grundstücke nicht vorgesehen, somit sind die bestehenden Flurstücksgrenzen Grundlage für die Erschließung.

Die geplante Erschließung kann bei der derzeitigen Lage der Flurstücke mit Ihren Grenzverläufen für alle Grundstücke gewährleistet werden. Bei Veränderungen der Flurstücke ist dies zwingend zu berücksichtigen.

12.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine neue Erschließungsstraße (Grundstück 1457/3) und über private Verkehrsflächen.

Die Grundstücke 1457/4 (geplant Allgemeines Wohngebiet AW2 - 1 Parzelle) und 1450/6 (geplant Mischgebiet MI 2) werden durch eine private Verkehrsfläche auf dem Grundstück 1456/1 erschlossen. Der Eigentümer gab dafür seine Zustimmung. Erforderliche Rechte sind ggf. durch

Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder einer Baulast bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde zu sichern.

Die bestehenden Grundstücke werden über die vorhandenen, das Gebiet tangierenden Straßen („Triptiser Straße“, „Zur Festwiese“ und Molbitzer Weg) erschlossen bzw. ist eine Anbindung an die öffentlichen Straßen möglich.

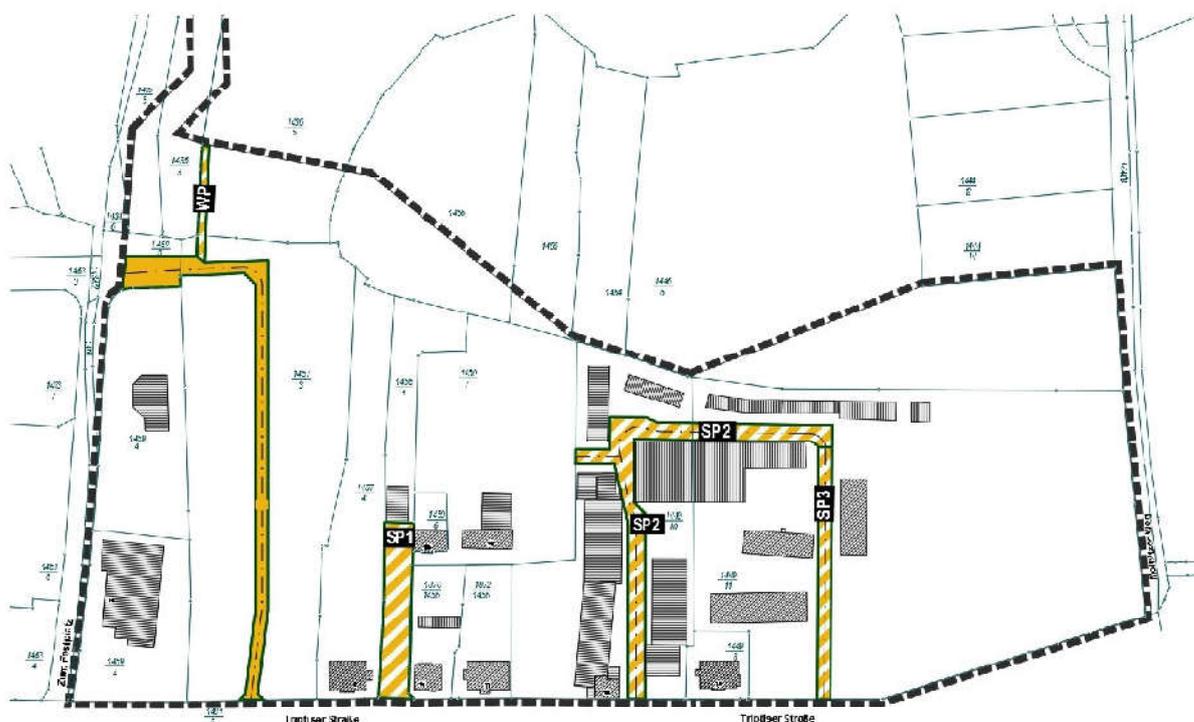


Abb. 12 – Übersicht verkehrsmäßige Erschließung des Planungsgebiets

Erschließung

Grundstück	Verkehrsmäßige Erschließung über
1459/2	Straße „Am Festplatz“
1459/4	Straße „Am Festplatz“
1457/3	neue Erschließungsstraße
1457/4	„Triptiser Straße“
1457/4 hinterer Teil	Straße Privat - SP1
1456/1	Straße Privat - SP1
1450/6	Straße Privat - SP1
1450/7	Straße Privat - SP1 und Straße Privat SP2
1870/1456	„Triptiser Straße“
1872/1456	„Triptiser Straße“
1449/10	„Triptiser Straße“, Straße Privat SP2
1449/8	„Triptiser Straße“
1449/11	„Triptiser Straße“, „Molbitzer Weg“, Straße Privat SP2 und Straße Privat SP3

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind die erforderlichen Stellplätze für die entsprechenden Nutzungen auf den Grundstücken vorzuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Verbindung des Planungsgebietes mit der städtischen Buslinie bzw. dem Regionalverkehr ist nicht erforderlich. Der Busbahnhof und der Bahnhof der Stadt Neustadt an der Orla befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

12.2 Erschließung Medien

Grundstück	Abwasser über	Trinkwasser, Elektro, Gas über
1459/2	Straße „Am Festplatz“	„Triptiser Straße“
1459/4	Straße „Am Festplatz“	Straße „Am Festplatz“
1457/3	neue Erschließungsstraße	neue Erschließungsstraße
1457/4	„Triptiser Straße“	„Triptiser Straße“
1457/4 hinterer Teil	Kanal in Straße Privat - SP1	Ltg. in Straße Privat - SP1
1456/1	Kanal auf Grundstück	Ltg. auf Grundstück
1460/6	Kanal auf Grundstück	Ltg. in Straße Privat - SP1
1450/7	Kanal auf Grundstück	Ltg. in Straße Privat - SP1 und Ltg. in Straße Privat - SP2
1870/1456	„Triptiser Straße“	„Triptiser Straße“
1872/1456	„Triptiser Straße“	„Triptiser Straße“
1449/10	private AW-Leitung über Grundstück 1450/7	„Triptiser Straße“
1449/8	„Triptiser Straße“	„Triptiser Straße“
1449/11	private AW-Leitung über Grundstücke 1449/10 und 1450/7	„Triptiser Straße“

12.2.1 Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 auf dem Grundstück 1457/3 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Auf der nördlichen Seite kann die Abwasserleitung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an die Abwasserentsorgungskanäle und an die Zentrale Kläranlage der Stadt Neustadt (Orla) angeschlossen, bzw. grenzen an öffentliche Flächen mit vorhandenen Abwasserkanälen an. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

12.2.2 Wasserversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 auf dem Grundstück 1457/3 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an das Trinkwassernetz angeschlossen, bzw. grenzen an öffentliche Flächen mit vorhandenen Leitungen an. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

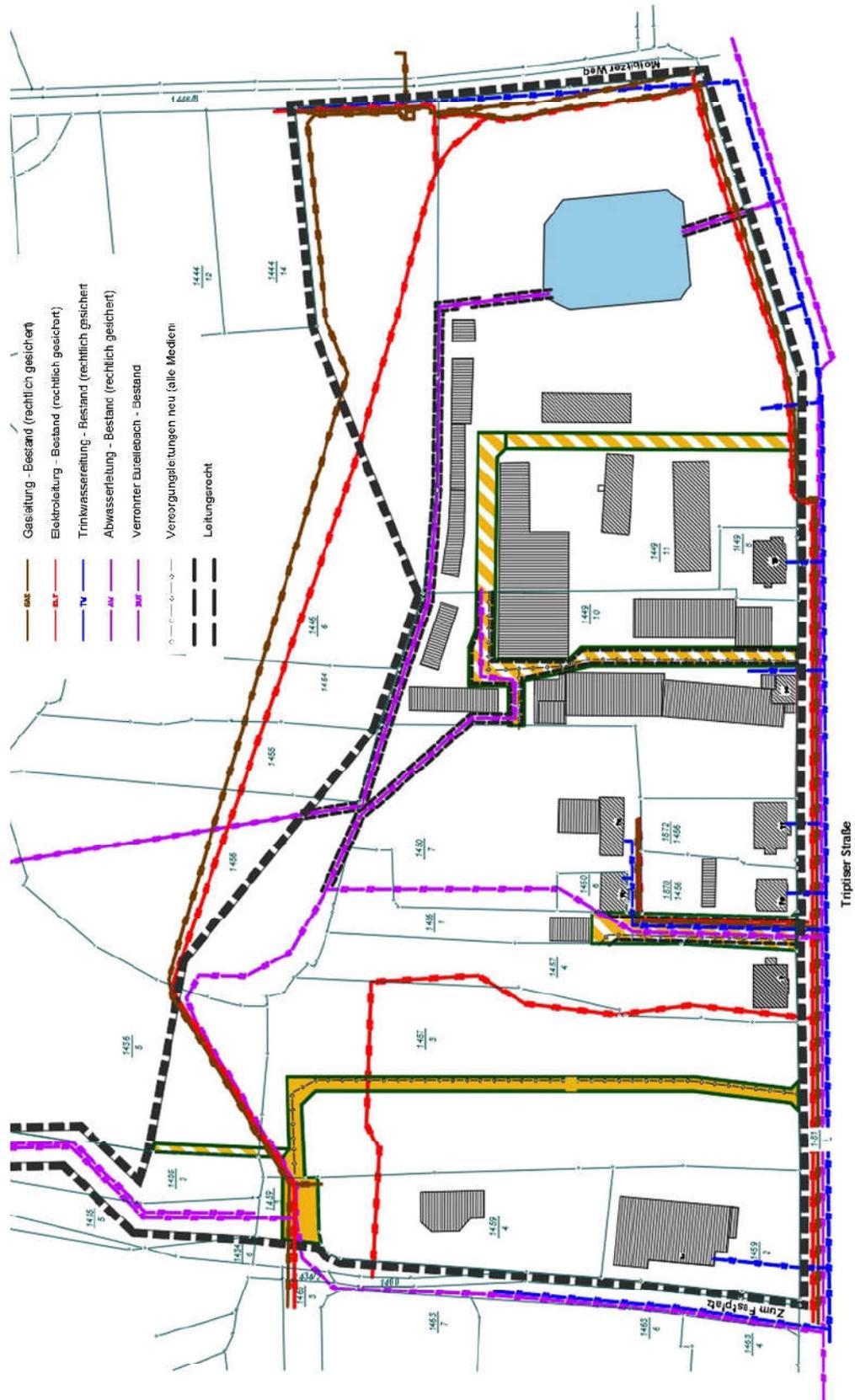


Abb. 13 – Übersicht Erschließung (Medien)

12.2.3 Stromversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 auf dem Grundstück 1457/3 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an die Stromversorgung angeschlossen, bzw. grenzen an öffentliche Flächen mit vorhandenen Leitungen an. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

12.2.4 Gasversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 auf dem Grundstück 1457/3 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an das Gasleitungsnetz angeschlossen, bzw. grenzen an öffentliche Flächen mit vorhandenen Leitungen an. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

12.3 Löschwasserversorgung

Der laut Arbeitsblatt W 405 des DVGW erforderliche Grundschatz an Löschwasser kann durch den Löschwasserbehälter in der Triptiser Straße auf dem Grundstück der alten Gießerei (Flurstück 1510/3) und die vorhandenen Hydranten in der Triptiser Straße bereit gestellt werden. Für einen erhöhten Grundschatz bei höherem Gefahrenpotential durch Brandausbreitung und/oder für eventuell zusätzlich notwendigen Löschwasserbedarf über den Grundschatz hinaus, ist dieser, durch die im Planungsgebiet zulässigen Gewerbebetriebe selbst bereit zu stellen. Dies ist im Zusammenhang mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Rechnerisch ergibt sich eine erforderliche Löschwassermenge von 192 m³ (nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei kleiner Brandausbreitungsgefahr). Der vorhandene Behälter beinhaltet 150 m³ Wasser + 50 m³ aus den umgebenden Hydranten ergeben eine zur Verfügung stehende Löschwassermenge von 200 m³.

13 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

In der Planung ist die Grenze des überarbeiteten, von der Oberen Wasserbehörde mit Information vom 02.12.2013 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets übernommen. Das Verfahren zur Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes ist zurzeit noch bei der Oberen Wasserbehörde anhängig, eine endgültige Aussage kann noch nicht getroffen werden.

Derzeit ist das Überschwemmungsgebiet laut Beschluss Nr. 444-67/81 des Rates des Kreises Pößneck vom 30.12.1981 gültig. Diese Grenze wurde in der Planung eingezeichnet.

Die Abwasserleitungen vom Planungsgebiet bis zum Hauptsammler der Stadt Neustadt verlaufen teilweise durch das Überschwemmungsgebiet. Dies ist erforderlich, da der Hauptsammler sich in unmittelbarer Nähe zur Orla und innerhalb des Überschwemmungsgebietes befindet. Für alle wasserrechtlich relevanten Anlagen, Wasserentnahme und Einleitung sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Die Bauflächen des Planungsgebietes befinden sich außerhalb der Überschwemmungsgebiete.

14 ALTLASTEN

Im Bereich des Grundstückes 1449 /10, 1449/11 und 1450/7 befand sich früher eine Woll- und Tuchfabrik. Das Gelände wurde vollständig beraumt und die Gebäude abgerissen. Entsprechend dem Altlastenverdachtsverzeichnis der Stadt Neustadt an der Orla wurde für die o.g. Grundstücke eine orientierte Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Verfahrenstechnischen Institutes Saalfeld kommt zu dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf zur Abwehr von Gefahren besteht. Bei Bodenaushub ist nicht mit schadstoffbelasteten Material zu rechnen, die Fläche wurde aus dem Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis gelöscht.

Für das Grundstück 1457/3 wurde ebenfalls eine Altlastenuntersuchung, sowohl für den Boden als auch für den Abraum durch das Ingenieurbüro Dr. Götze UHL Jena, Lutherstraße 131, 07743 Jena durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Schürfe die Werte für Benoz(a)pyren leicht überschritten werden, der Prüfwert für Wohngebiete wird jedoch eingehalten. Ebenfalls wurden leicht erhöhte Gehalte von Quecksilber und Zink angetroffen, die Prüfwerte für Kinderspielplätze werden jedoch bei weitem nicht überschritten.

Folgende Schlussfolgerungen werden durch das IB Dr. Götze aus Jena getroffen:

„Ausschlaggebend für die Einstufung des RC-Materials auf dem ehemaligen Feba-Betriebsgeländes (Bereich Wohngebiet WA2) sind nach den ersten Untersuchungen die PAK-Gehalte im Feststoff. Sie erfordern die Einstufung des RC-Materials in den Zuordnungswert Z 1.2 bis Z2 der LAGA Bauschutt. Unter Anwendung der Z 2 – Kriterien kann das RC-Material nach LAGA-Bauschutt unter den definierten technischen Sicherungsmaßnahmen bei folgenden Baumaßnahmen wiederverwendet werden:

im Straßen- und Wegebau, bei der Anlage von befestigten Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten sowie sonstigen Verkehrsflächen als Tragschicht unter wasserdurchlässiger Deckschicht (Beton, Asphalt, Pflaster) und ungebundene Tragschicht unter wenig durchlässiger Deckschicht (Pflaster, Platten).

bei Erdbaumaßnahmen in hydrologisch günstigen Gebieten als Lärmschutzwall mit mineralischer Oberflächendichtung und darüber lagernder Rekultivierungsschicht, Straßenbaudamm (unterbau) mit wasserdurchlässiger Fahrdecke und mineralischer Oberflächenabdichtung im Böschungsbereich mit Rekultivierungsschicht.

Nach LAGA-Bauschutt ist eine Wiederverwendung des RC-Materials innerhalb von Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz, Wasservorrangs- und Überschwemmungsgebieten nicht erlaubt.

Bei ausreichender Abdeckung des RC-Materials mit kulturfähigen reinen Baustoffen, kann nach den vorliegenden Analyseergebnissen auf der Bauschuttauffüllung des Feba- Geländes ein Wohngebiet errichtet werden. In diesem Falle ist dafür zu sorgen, dass der Untergrund aus RC-Material im gesamten Wohngebiet ausreichend mit sauberen Erdstoff abgedeckt wird, der die Z 0 – Kriterien der LAGA-Boden und die Vorsorgewerte der Bundesnaturschutzverordnung einhält.

In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die räumliche Verbreitung und chemische Zusammensetzung der (.....) festgestellten Bodenabdeckung mit Schiefergebirgsschotter näher zu untersuchen. Vor der Bebauung ist zudem eine Baugrunduntersuchung erforderlich.“

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebiet um eine Industriebrache handelt und ggf. bei Bauarbeiten die entsprechende Sorgfalt aufzuwenden ist. Bei einem auftretenden Verdacht ist die zuständige Behörde (Landratsamt Saale-Orla-Kreis, Abt. Abfallwirtschaft) einzubeziehen.

Der Hinweis wurde auf den Bebauungsplan übernommen.

15 GRÜNORDNUNG

15.1 Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplanes „Nr.18: - Triptiser Straße“ wurde im Jahr 2000 ein Grünordnungsplan vom Büro für Ökologie und Planung, Dipl. Biol. Jürgen Blank, Jenzigweg 34, 07749 Jena erstellt und für den Bebauungsplan „Nr.18: Triptiser Straße – 1. Änderung“ (genehmigt am 12.07.2013) überarbeitet.

Ausgangspunkt und Grundlage der Aussagen zum Grünordnungsplan ist der Rechtsstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die Maßnahmen aus dem Grünordnungsplan zur 1.Änderung wurden nicht vollzogen, da der Plan nicht umgesetzt wurde.

Im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplan Nr.18: Triptiser Straße“ sollen die Eingriffe in die Natur neu bewertet werden. Für den westlichen Teil des Planungsgebiets sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt. Für den östlichen Teil des Planungsgebiets (Wohnpark) werden in räumlicher Nähe innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung der Natur festgesetzt. Diese Maßnahmen sollen auch städtebaulichen Gründen durchgeführt werden, um den Wohnpark zu begrünen und die Baugebiete untereinander abzugrenzen, soweit dies aufgrund der vorhandenen Bebauung möglich ist.

Die Ermittlung und Bilanzierung der Maßnahmen wurden im Umweltbericht dargelegt, es wird auf diesen verwiesen.

15.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen befinden sich außerhalb der zum Ausgleich angerechneten Flächen. Es handelt sich um vorhandenen Baumbestand im Westen des Planungsgebietes.

Vermeidungsmaßnahme 1

Nach dem Abriss eines Industriebetriebes auf dem Grundstück 1457/3 entstand auf und an den Rändern der Fläche ein Baumbewuchs. Erhalten werden soll der Baumstreifen an der Grundstücksgrenze, da dieser eine Verlängerung des Feldgehölzes an der Nord-Westseite des Planungsgebietes darstellt.

Vermeidungsmaßnahme 2

An der Nord-Westseite des Planungsgebiets befindet sich ein schützenswertes Feldgehölz. Dieses wird in der Planung mit einer Vermeidungsmaßnahme zur Sicherung belegt. Der Grundstückseigentümer will das Feldgehölz als eigene Ausgleichsmaßnahme für seinen Bio-Bauernhof heranziehen und wird es in diesem Zusammenhang pflegen und erneuern.

15.3 Pflanzgebote

Die Flächen mit Pflanzgeboten werden als Ausgleichsflächen für den Eingriff in die Natur auf der Ostseite des Planungsgebiets herangezogen.

Pflanzgebot 1

Das Pflanzgebot 1 betrifft eine vorhandene Grünfläche mit einigen Baum- und Strauchbewuchs, welche durch Gehölze wie Bäume und Sträucher ergänzend bepflanzt werden soll. Die Fläche hat eine Verbindung zum Feldgehölz auf der Nord-Westseite des Planungsgebiets, ist relativ geschützt vor Besuchern und kann so langfristig ein sehr hohes Biotoppotential entwickeln.

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind 10 Stück heimische und standortgerechte Laubbäume (Pflanzenartenliste 1 oder 2) in der Pflanzqualität: Hochstamm, Mindestqualität: 14-10 zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 2

Das Pflanzgebot 2 betrifft Grünflächen im Gebiet des Wohnparks. Es werden drei Einzelflächen mit Sträuchern und Hecken bepflanzt. Es handelt sich um drei, nicht zusammenhängende Flächen. Sie sind geeignet Fauna und Flora Heimat zu bieten, welche sich in unmittelbarer Wohnnähe heimisch fühlen. Zwei Flächen haben eine unmittelbare Verbindung zum Teich. Die Ausgleichsflächen können langfristig ein mittleres Biotoppotential entwickeln.

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen bzw. der vorhandene Landschaftsrasen ist zu erhalten. Innerhalb der ausgewiesenen drei Flächen sind 15 Stück Gehölze der Pflanzliste 3 in der Mindestpflanzqualität: Heister, 2xv, 100-150 cm und 150 Stück Sträucher der Pflanzliste 4 und 5 in der Mindestpflanzqualität: 2xv, 60-80 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern muss mindestens 1 m x 1,50 m und zwischen den Heistern untereinander 10 m betragen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

15.4 Von Ausgleichmaßnahmen (Pflanzgebot 1 und 2) betroffene Grundstücke

Die Ausgleichsmaßnahmen werden für die Wohnbauflächen des Grundstückes 1449/11 durch Grundstückseigentümer der Grundstückes 1449/11 auf den Grundstücken 1456/1, 1450/7 und 1449/11 durchgeführt. Die Grundstücke für Maßnahmen mit Pflanzgeboten (1456/1, 1450/7 und 1449/11) bleiben in privaten Besitz. Die Pflanzungen werden dem Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen (1456/1, 1450/7 und 1449/11) nach 3 Jahren übereignet, der dann für die Unter- und Erhaltung verantwortlich ist.

15.5 Einordnung in die Planung

Die Grünordnungsmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen und Pflanzgebote) wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Begründung besteht aus Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Text Seite 1-33