

**NEUSTADT AN DER ORLA  
(SAALE-ORLA-KREIS)**

**BEBAUUNGSPLAN  
„Wohnbebauung für den Bereich zwischen  
Centbaumweg und Arnshaugker Straße“**

**BEGRÜNDUNG**



**Architekturbüro WEBER**  
Cubaer Straße 3  
07548 Gera  
Tel. 0365 8001112  
Fax 0365 8001113  
(neustadt-centbaumweg-satz-14-02-14)

**Gera, 14.02.2014**



## INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Beschreibung des Standortes**
  - 1.1 Stadträumliche Einordnung
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Realnutzung/Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs  
Abbildung 1: Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs
  - 1.4 Topografie
  - 1.5 Baugrund
  - 1.6 Stadttechnische Erschließung
    - 1.6.1 Trinkwasser
    - 1.6.2 Abwasser
    - 1.6.3 Löschwasser
    - 1.6.4 Elektroenergie/Ortsbeleuchtung
    - 1.6.5 Gasversorgung
    - 1.6.6 Telekommunikation
    - 1.6.7 Heizung
    - 1.6.8 Abfallbeseitigung
  - 1.7 Verkehr
    - 1.7.1 Fließender Verkehr
    - 1.7.2 Ruhender Verkehr
    - 1.7.3 Rad- und Fußwegeverbindungen
    - 1.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
  - 1.8 Eigentumsverhältnisse
  - 1.9 Denkmalschutz
  - 1.10 Altlasten
- 2. Anlass, Ziele und Zweck der Planung**
- 3. Rechtliche Grundlagen**
- 4. Übergeordnete Planungen**
  - 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2004)
  - 4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)
  - 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)/Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 (ISEK) und dessen „Teilräumliche Fortschreibung und Vertiefung im Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“
- 5. Beschreibung der Bauleitplanung**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
    - . Variante 1
    - . Variante 2
  - 5.2 Nutzungskonzept
  - 5.3 Konzept stadttechnische Erschließung
    - 5.3.1 Grundsätzliches
    - 5.3.2 Trinkwasserkonzept
    - 5.3.3 Abwasserkonzept
    - 5.3.4 Löschwasserkonzept
    - 5.3.5 Elektroenergie-/Ortsbeleuchtungskonzept



- 5.3.6 Gasversorgungskonzept
- 5.3.7 Telekommunikation
- 5.3.8 Heizung
- 5.3.9 Abfallbeseitigung
- 5.4 Eigentumsverhältnisse
- 5.5 Verkehrskonzept
- 5.6 Grünordnerisches Konzept
- 5.7 Konzept Denkmalschutz
- 5.8 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf
  
- 6. Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen
  - 6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - 6.5 Verkehrsflächen
  - 6.6 Versorgungsfläche
  - 6.7 Grünflächen
  - 6.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
  - 6.9 Fläche für Gemeinschaftsanlage
  - 6.10 Bindungen, Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 6.11 Örtliche Bauvorschriften
  
- 7. Auswirkungen**
  - 7.1 Allgemeine Auswirkungen
  - 7.2 Auswirkungen auf die Umwelt
  
- 8. Flächenbilanz**
  
- 9. Übersicht zum Bauleitplanverfahren**
  
- 10. Quellen**



## **1. BESCHREIBUNG DES STANDORTES**

### **1.1 Stadträumliche Einordnung**

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt zwischen der Bahntrasse Gera-Saalfeld und der Ortsumgehungstrasse der B 281 am Südrand des bebauten Stadtgebietes. Der Standort liegt an der Nahtstelle zwischen der historischen, kompakten dörflichen Ortslage Arnshaugk im Süden, dem stark durchgrüntem, villenähnlich bebauten Gebiet im direkten Umfeld des Plangebietes sowie dem in den 1950er und 1970er Jahren errichteten Mehrfamilienhaus-Wohngebiet „Neustadt Süd“ im Norden und Osten.

Geprägt wird der an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Stadtbereich insbesondere durch villenartige Wohngebäude in recht groß dimensionierten Grundstücken. Außer der in der unmittelbaren Umgebung fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung befinden sich direkt nördlich angrenzend eine Kindertagesstätte und westlich an der Arnshaugker Straße eine gastronomische Einrichtung. Im Mehrfamilienhausgebiet „Neustadt-Süd“ sind außer den Mehrfamilienhäusern auch noch kleinere Handelseinrichtungen vorhanden.

Während die historische Ortslage von Arnshaugk durch kleine, überwiegend zweigeschossige Gebäude und Höfe geprägt ist, dominieren in Neustadt-Süd die fünfgeschossige Zeilenbebauung sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes die zweigeschossige villenartige Bebauung.

In Arnshaugk und Neustadt-Süd dominiert die geschlossene Bauweise. Entlang der Arnshaugker Straße und des Centbaumweges überwiegt die offene Bauweise.

Etwa 350 m (Luftlinie) östlich des Plangebietes führt die Landesstraße L 1077 vorbei, welche auf die ca. 500 m (Luftlinie) südlich des Plangebietes verlaufende B 281 mündet. Ca. 300 m nördlich des Plangebietes verläuft in der Rathenaustraße der südliche Abschnitt der Innenstadtumfahrung.

Etwa 850 m (Fußwegentfernung) nordöstlich des Plangebietes befindet sich der gesamtstädtische ÖPNV-Verknüpfungspunkt „Bahn-Bus“ (Bahnhof-Busbahnhof).

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst Teilflächen von zwei kommunalen Flurstücken, welche durch die Umgebungsbebauung bereits in den bebauten Siedlungsbereich integriert sind. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte so, dass die bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekte abschließend bearbeitet werden konnten. Das betrifft insbesondere die Entwicklung eines Wohnstandortes für Einfamilienhäuser, die Gewährleistung der technischen und verkehrlichen Erschließung sowie der Freiräume, im Besonderen die Ausweisung einer durchgängigen Grünachse.

Dementsprechend wurden alle unbebauten Brachflächen des ehemaligen Schulstandortes sowie eine Teilfläche des im Südwesten angrenzenden ebenfalls kommunalen Flurstückes 1658/20 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes



einbezogen. Die teilweise Einbeziehung dieses Flurstückes in den Geltungsbereich wurde erforderlich, damit durch den B-Plan zu den südlich angrenzenden Flurstücken keine Rest- bzw. Splitterflächen entstehen.

Durch die Einbeziehung der Teilfläche des Flurstückes 1658/20 wurde der im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan ausgewiesene Geltungsbereich im Südwesten etwas erweitert.

Gemäß der Planzeichnung umfasst der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Neustadt, Flur 12 nunmehr fast die gesamten Flächen der Flurstücke 1658/18 bzw. 1658/20 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,50 ha.

### 1.3 Realnutzung/ Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs

Das Plangebiet stellt sich aktuell fast durchgängig als Nutzungsbrache dar. Hier befand sich bis zum Rückbau 2010 ein Schulstandort mit Schulgebäude, Turnhalle und Außensportanlagen.

Diese ursprüngliche Bebauung wurde im Jahr 2010 einschließlich aller versiegelten bzw. befestigten Hofflächen (insgesamt ca. 5.730 m<sup>2</sup> bebaute/versiegelte Fläche) sowie eines Teils der teilversiegelten Außensportanlagen (ca. 620 m<sup>2</sup>) beseitigt. Auf den Rückbauflächen wurde nach dem Auftrag von Oberboden ein Landschaftsrasen angesät. Entsprechend wird der größte Teil der Fläche heute von einem **Grünland** eingenommen (vgl. auch Abbildung 1). Dieses wird relativ regelmäßig gemäht. Da das Schnittgut auf der Fläche verbleibt, ist es relativ nährstoffreich und weist bez. der Artenvielfalt und -zusammensetzung den Charakter eines Intensivgrünlandes auf.

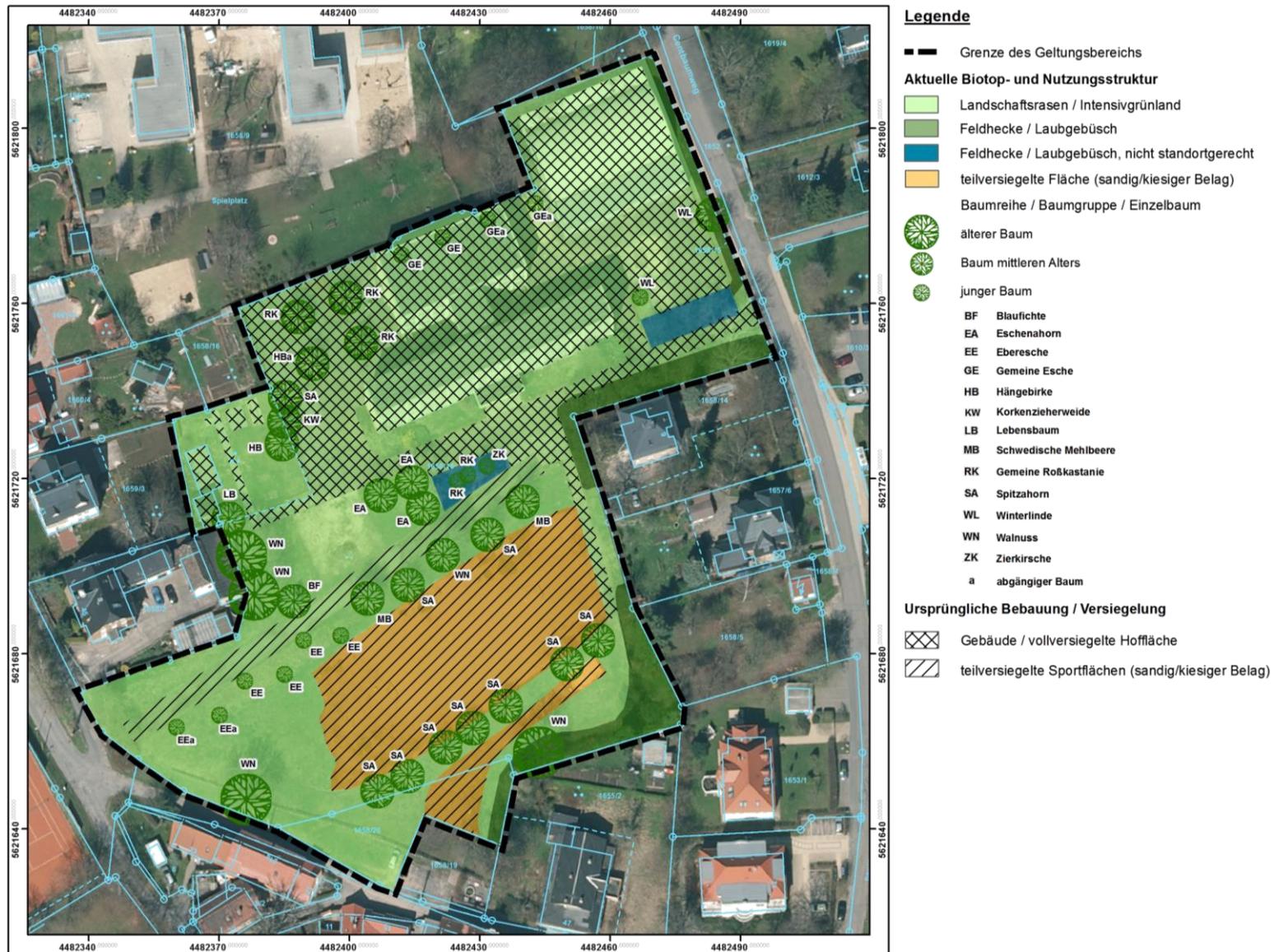
Nur im südlichen Teil des Plangebietes sind noch die Reste der ehemals hier vorhandenen Außensportanlagen zu erkennen. Der ehemalige Hartplatz und die Weitsprunganlage wurden nur tlw. zurückgebaut. Der sandig/kiesige Belag dieser Flächen wurde belassen. Insgesamt sind in diesem Bereich noch ca. 2.510 m<sup>2</sup> **teilversiegelte Flächen** vorhanden.

Das den Geltungsbereich einnehmende Grünland ist durch mehrere **Gehölzbiotope** gegliedert. Bei diesen handelt es sich zum großen Teil um die erhalten gebliebene Begrünung des ehemaligen Schulgeländes. Die im Zuge der Errichtung der Schule angepflanzten Bäume weisen heute ein Alter von ca. 30 bis 40 Jahren auf. Dazu kommen einige junge Bäume, die nach dem Rückbau der Schule 2010 gepflanzt wurden. Im Einzelnen sind im Geltungsbereich folgende Gehölzbiotope vorhanden:

- Der Geltungsbereich wird in Südwest-Nordost-Richtung, relativ zentral, durch eine markante Baumreihe gegliedert. Die Baumreihe befindet sich auf einer bis zu 2,5 m hohen Böschung und trennt den Geltungsbereich in einen höher liegenden südlichen und einen tiefer liegenden nördlichen Teil. Die Baumreihe wird von versetzt zueinander angeordneten standortheimischen Laub- bzw. Obstbäumen (Spitzahorn, Mehlbeere, Eberesche, Walnuss) überwiegend mittleren Alters gebildet. Eine zweite Baumreihe, die ausschließlich aus Spitzahorn-Bäumen mittleren Alters gebildet wird, verläuft in etwa parallel unweit der südlichen Grenze des Geltungsbereichs.



Abbildung 1: Aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs





- Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich drei kleinere Baumgruppen. Sehr markant ist eine an der nördlichen Grenze stehende Gruppe aus drei Gemeinen Roßkastanien sowie einer Hängebirke, die fast quadratisch angeordnet sind. Die Birke weist allerdings einen sehr schlechten Vitalitätszustand auf. Nur wenige Meter südwestlich davon befindet sich eine optisch etwas weniger präsenzte Baumgruppe aus einem Spitzahorn, einer Korkenzieherweide und einer Hängebirke. Schließlich befindet sich relativ zentral, unmittelbar südlich der den Geltungsbereich teilenden Böschung, eine Baumgruppe, die von drei Bäumen der nicht standortheimischen Art Eschenahorn gebildet wird.
- Verteilt im Geltungsbereich stehen mehrere Einzelbäume verschiedenen Alters. Zu allererst zu nennen sind vier ältere Walnussbäume, die an der westlichen bzw. an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs stehen. Diese Walnussbäume besitzen einen dominanten Habitus und prägen das Ortsbild entscheidend mit. Neben diesen Walnussbäumen finden sich im Geltungsbereich noch einige einzeln stehende Laub- und Nadelbäume mittleren und jungen Alters. Es handelt sich um zwei Winterlinden, eine Blaufichte, einen Lebensbaum sowie mehrere neu gepflanzte Gemeine Eschen und Ebereschen, die z.T. allerdings abgängig sind.
- An der Grenze des Geltungsbereichs zu den südöstlich und südlich anschließenden Einfamilienhausgrundstücken haben sich, unterstützt durch Naturverjüngung, abschnittsweise geschlossene Gebüsche bzw. Hecken entwickelt. Diese sind aus verschiedenen Baum- und Straucharten (Hainbuche, Weymuthskiefer, Gemeine Esche, Spitzahorn, Weißdorn, ...) aufgebaut. Weiterhin befinden sich im zentralen Teil des Geltungsbereichs zwei kleinere Laubgebüsche, die vom nicht standortheimischen Feuerdorn bestimmt werden, in denen sich aber auch standortheimische Baum- und Straucharten (Gemeine Roßkastanie, Spitzahorn, Winterlinde, Bergahorn, Gemeine Esche, Hasel, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel) finden. Schließlich befindet sich an der Ostgrenze des Geltungsbereichs, am Centbaumweg, eine junge, noch nicht geschlossene, Strauchhecke aus standortheimischen Strauchgehölzen (Hasel, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Schwarzer Holunder, Liguster, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe).

Die Aufzählung verdeutlicht, dass der Geltungsbereich insgesamt als relativ gehölzreich einzustufen ist. Eine **besondere Bedeutung für das Ortsbild** weisen insbesondere die folgenden Gehölzstrukturen auf, die entsprechend als besonders erhaltenswert bewertet werden:

- die Laubbaumreihe auf der den Geltungsbereich relativ zentral teilende Böschung,
- die quadratisch angeordnete Baumgruppe an der Nordgrenze des Geltungsbereichs und
- die vier älteren, dominanten Walnussbäume an der West- und Südgrenze des Geltungsbereichs.

Die geschlossenen Hecken- und Gebüschstrukturen an der südöstlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs stellen zudem eine wirksame Abgrünung zu den angrenzenden Nutzungen dar.



Daneben soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass dem derzeit ungenutzten und weitestgehend ungestörten, von Grünland- und Gehölzbiotopen eingenommenen Geltungsbereich **Bedeutung als Rückzugsgebiet für die siedlungstypische Fauna** zukommt. So ist im Geltungsbereich vor allem mit Brutvorkommen siedlungstypischer Kleinvögel (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Kleiber, Stieglitz, Buntspecht) zu rechnen.

#### 1.4 Topografie

Das ursprüngliche Gelände wurde durch die Einordnung des ehemaligen Schulkomplexes umfassend nivelliert. Diese Nivellierung wurde auch nach dem 2010 erfolgten Schulrückbau beibehalten mit der Folge, dass aktuell eine Gliederung in zwei relativ ebene Plangebietsabschnitte im Norden bzw. im Süden vorhanden ist.

Die Nord- und der Südabschnitte werden relativ zentral durch die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende Böschung mit bis zu ca. 2,5 m Höhendifferenz unterteilt. Der nördliche Abschnitt liegt mit durchschnittlich ca. 331,20 m ü. DHHN 92 tiefer als der südliche Abschnitt, der sich überwiegend bei etwa 334,20 m ü. DHHN 92 befindet.

Am Westrand des Plangebietes befindet sich entlang der Arnshaugker Straße eine weitere Böschung, die zwischen dem Plangebiet und der tiefer liegenden Straße ebenfalls einen Höhenunterschied von im Norden maximal bis zu ca. 2,5 m aufweist.

Auch am Südostrand des Plangebietes ist eine Böschung vorhanden, die bis etwa 2,5 m hoch ist.

Erwähnenswert sind noch die am Ostrand des Plangebietes entlang des Centbaumweges sowie zu den östlich angrenzenden Baugrundstücken verlaufenden kleinen Böschungen, die nur eine geringe Höhe von ca. 1 m aufweisen.

Weitere Geländesprünge sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt gesehen ist durch die zentrale Südwest-Nordost-Böschung ein topografisch klar gegliedertes Plangebiet vorhanden.

Der höchste Geländepunkt des Plangebietes befindet sich an der Südostecke bei ca. 337,20 m ü. DHHN 92, der niedrigste Geländepunkt im Nordwesten bei ca. 329,00 m ü. DHHN 92.

#### 1.5 Baugrund

Für die Planung stand kein aktuelles Baugrundgutachten zur Verfügung, auf das Bezug genommen werden konnte. Da jedoch auf Grund der im Nordabschnitt (WR 1 und WR 2) ursprünglich erfolgten Baumaßnahmen (ehemalige Schul- und Sportgebäude, befestigte Pausenhof- bzw. Erschließungsflächen) sowie im Südabschnitt (Aufschüttungen für die Außensportanlagen) das natürliche Gelände des Plangebietes bereits umfassend verändert wurde, werden in den künftigen WR-Gebieten detaillierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Es ist davon auszugehen, dass in den meisten Teilflächen des Geltungsbereichs keine natürlichen Baugrund- bzw. Bodenverhältnisse mehr vorzufinden sind. Vielmehr ist auf Grund der ursprünglichen Nutzungen überwiegend mit anthropogenen Auftragsböden zu rechnen. Diese weisen keine gewachsene Horizontabfolge mehr auf, sind inhomogen und entsprechend durch unterschiedliche Eigenschaften und Potentiale gekennzeichnet.

## 1.6 Stadttechnische Erschließung

### 1.6.1 Trinkwasser

In der Arnshaugker Straße liegen in Höhe des Plangebietes mehrere Trinkwasserleitungen (DN 200 St, DN 100 Az). Im Centbaumweg ist eine Trinkwasserleitung DN 100 vorhanden.

Von der Trinkwasserleitung im Centbaumweg erfolgt über die Flächen des Plangebietes auch die Trinkwasserversorgung der nördlich angrenzenden Kindertagesstätte mit einer Leitung DN 110 PE-HD.

### 1.6.2 Abwasser

In den beiden angrenzenden Straßen befinden sich **Mischwasserkanäle** (Arnshaugker Str.: DN 200 B, DN 250 B; Centbaumweg: DN 300 B).

Die Mischwasserkanäle in beiden angrenzenden Straßen führen bis in das Plangebiet hinein. Der Mischwasserkanal entlang des Centbaumweges entwässert auch die südlich angrenzenden privaten Baugrundstücke.

Am Nordostrand des Plangebietes wurden zur gebäudebezogenen Schmutzwasserentsorgung der ehemaligen Schulgebäude Kanäle DN 200 verlegt. Diese Leitungen führen außerhalb des Plangebietes östlich und nördlich an der angrenzenden Kindertagesstätte vorbei (die ebenfalls an diese Kanäle angebunden ist) und binden nordwestlich der Kindertagesstätte im Flurstück 1669/17 in eine Mischwasserleitung ein.

Innerhalb des Plangebietes wurden für die Nutzung des ehemaligen Schulstandortes sowohl für die Entwässerung der Außensportanlagen (südliches Plangebiet) als auch zur Dachentwässerung der Schulgebäude umfangreiche **Niederschlagswasser**leitungen (DN 200) verlegt. Die Anbindung der Niederschlagswasserleitungen des Plangebietes erfolgte wie die o. g. Schmutzwasseranbindung an die Mischwasserleitung im Flurstück 1669/17 nordwestlich der Kindertagesstätte.

### 1.6.3 Löschwasser

Das Löschwasser kann zurzeit nur über die in der Arnshaugker Straße und im Centbaumweg im 300 m-Umkreis vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes bereitgestellt werden. Gemäß DVGW W 405 müssen für die festgesetzten Wohngebiete 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Es obliegt jedoch nicht der öffentlichen Trinkwasserversorgung, die Löschwasserbereitstellung zu übernehmen. Dies ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der jeweiligen



Kommune. Insofern ist aktuell die Löschwasserversorgung des Plangebietes nur bedingt abgesichert.

#### **1.6.4 Elektroenergie/Ortsbeleuchtung**

Unweit des Plangebietes befindet sich am Centbaumweg im Flurstück 1658/4 die Trafostation „Süd III“. Von dort aus verlaufen etwa parallel am Westrand des Centbaumweges mehrere Mittelspannungskabel. Am unmittelbaren Nordostrand befindet sich noch ein Niederspannungskabel (4x185).

Die Elektroenergieversorgung in der Arnshaugker Straße erfolgt über eine Freileitung (70 Al).

In der Arnshaugker Straße und im Centbaumweg befinden sich mehrere Lampen der Ortsbeleuchtung, die für eine ausreichende Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sorgen.

#### **1.6.5 Gasversorgung**

In der Arnshaugker Straße ist eine Gasleitung St 100 vorhanden. Im Centbaumweg befinden sich zwei Gasleitungen (St 150 und St 100).

Somit ist für die aktuell vorhandenen Gebäude in diesen Straßen eine ausreichende Gasversorgung gewährleistet.

#### **1.6.6 Telekommunikation**

Im Plangebiet befindet sich entlang der Westseite des Centbaumweges ein Fernmeldekabel.

#### **1.6.7 Heizung**

Im Nordosten des Plangebietes quert ein aus Richtung des Plattenbaugebietes „Neustadt-Süd“ zur KITA (nördlich des Plangebietes) führender Heizkanal. Dieser Heizkanal ist jedoch außer Betrieb.

#### **1.6.8 Abfallbeseitigung**

Die an den tangierenden Straßen des Geltungsbereichs des B-Plans liegenden Grundstücke werden durch den zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger direkt angefahren. Dadurch werden Bio- und Hausabfälle entsorgt. Die Verwertung von Gewerbeabfällen wird von den Erzeugern eigenständig geregelt. Die Entsorgung gefährlicher Abfälle wird durch das Thüringer Landesverwaltungsamt gemäß Nachweisverordnung im elektronischen Abfallnachweisverfahren überwacht.

Standorte für recyclingfähige Stoffe sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Recyclingfähige Stoffe werden von verschiedenen Standorten außerhalb des Plangebietes vom zuständigen Versorger abgeholt.



## **1.7 Verkehr**

### **1.7.1 Fließender Verkehr**

Von der ca. 500 m Luftlinie vom Plangebiet südlich vorbeiführenden B 281 erreicht man nach ca. 1,5 km das Plangebiet über die Landesstraße L 1077 und die Rathenaustraße (Teil der Kreisstraße K 211 und der südlichen Innenstadtumfahrung, wichtige Sammelstraße). Von der Rathenaustraße zweigen nach Süden die zwei das Plangebiet tangierenden Straßen (Arnshaugker Straße, Centbaumweg) ab.

Das Plangebiet wird im Westen (Arnshaugker Straße) und Osten (Centbaumweg) von städtischen Anliegerstraßen tangiert. Während die Fahrbahnbreite im Centbaumweg mit durchschnittlich ca. 5 m (Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen) als ausreichend anzusehen ist, entspricht die Arnshaugker Straße mit durchschnittlich nur ca. 3,50 m Breite (kein Begegnungsverkehr Pkw/Fahrrad möglich) nicht mehr den gegenwärtigen Verkehrsanforderungen und stellt nur eine begrenzte Verkehrserschließung dar.

Insgesamt betrachtet besitzt das Plangebiet eine recht günstige Verkehrslage.

### **1.7.2 Ruhender Verkehr**

Da es sich beim Plangebiet um eine Nutzungsbrache (ehemaliger Schulstandort) handelt, resultiert hieraus aktuell kein Bedarf an ruhendem Verkehr.

Im Centbaumweg ist das Parken auf dessen Fahrbahnen möglich. Abschnittsweise sind für Pkw in diesem Straßenraum auch separate Parkflächen ausgewiesen.

Auf Grund der schmalen Fahrbahnbreite der Arnshaugker Straße ist dort das Abstellen von Kraftfahrzeugen aus Platzgründen überhaupt nicht bzw. nur an wenigen Stellen möglich.

Ansonsten wird der ruhende Verkehr in den das Plangebiet umgebenden Baugrundstücken untergebracht.

### **1.7.3 Rad- und Fußwegeverbindungen**

Durch das Plangebiet verlaufen aktuell keine nutzbaren und rechtlich gesicherten Fußgänger- oder Radfahrverbindungen.

Da in den angrenzenden Straßen des Plangebietes auf Grund der fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen ist, können im Centbaumweg die Radfahrer wegen der ausreichenden Fahrbahnbreite auch die Fahrbahnen dieser Straße ohne erhebliche Beeinträchtigungen mitnutzen. Entlang des Centbaumweges ist überwiegend ein einseitiger Fußweg vorhanden. Im Bereich des Plangebietes verläuft dieser Fußweg auf der Westseite, also unmittelbar am Plangebiet entlang.



In der Arnshaugker Straße ist kein Fußweg vorhanden. Wegen der geringen Fahrbahnbreite von nur ca. 3,50 m ist auch kein Begegnungsverkehr Pkw/Fahrrad möglich. Somit bestehen in der Arnshaugker Straße Konflikte hinsichtlich des Fußgänger- und Radverkehrs.

#### **1.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

In beiden tangierenden Straßen befinden sich unweit des Plangebietes Haltestellen des Stadtverkehrs Neustadt an der Orla, der auch den regionalen Busbahnhof und den unmittelbar daneben liegenden Bahnhof bedient. Vom Plangebiet erreicht man diesen Verknüpfungspunkt „Bahn-Bus“ auch fußläufig in ca. 850 m Entfernung bzw. in ca. 10 Gehminuten.

Somit ist das Plangebiet ausreichend an den ÖPNV angebunden.

#### **1.8 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet ist im Besitz der Stadt Neustadt an der Orla.

#### **1.9 Denkmalschutz**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar südwestlich an den als Flächendenkmal nach Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen „Historischen Orts- und Siedlungskern Arnshaugk - Hausnr. 1-29“.

Im unmittelbaren Umfeld der Ortslage Arnshaugk, insbesondere im Bereich der Arnshaugker Straße, werden Bodendenkmale vermutet.

Aus den o. g. Aspekten sind im Plangebiet denkmalschutzrechtliche Belange unmittelbar betroffen.

#### **1.10 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet im Thüringer Altlasteninformationssystem nicht registriert.

## **2. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG**

**Anlass der Planung** ist es, unter Zugrundelegung der vom Stadtrat Neustadt an der Orla beschlossenen „Teilräumlichen Fortschreibung und Vertiefung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“ (Oktober 2012) insbesondere in Neustadt-Süd der dort aktuell bestehenden Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken und eine gesunde Durchmischung der Bevölkerungsstruktur sowohl hinsichtlich der Altersgruppen als auch der sozialen Schichtungen anzustreben, indem hier jüngere Bevölkerungsgruppen angesiedelt werden sollen.

Zudem hat die bisherige Lenkung von Bauherren auf Altstadtgrundstücke auf Grund vielfach fehlender realer Verfügbarkeiten und differenzierter Lebensstile nicht bei allen Nachfragegruppen zu einem positiven Ergebnis geführt. Es ist bisher kaum



gelingen, dass Interessenten für selbstgenutzten Wohnraum in die Altstadt gezogen sind.

Außerdem liegen der Stadt zurzeit besonders Nachfragen nach größeren Grundstücken zwischen ca. 650 bis 800 m<sup>2</sup> und größer vor, denen kein adäquates Angebot an Baugrundstücken weder in neuzeitlichen Baugebieten noch in der kleinflächig strukturierten Altstadt oder in den Mehrfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre unterbreitet werden kann. Somit wird im Plangebiet kein Konkurrenzstandort zur historischen Altstadt entwickelt. Im Gegenteil, es wird im Plangebiet die Möglichkeit geboten, im Grundzentrum Neustadt an der Orla für spezifische Bauherren ganz spezifische Wohnqualitäten zu entwickeln (großzügige und durchgrünte Baugrundstücke, aufgelockerte Bebauung, ausreichende Flächen für ruhenden Verkehr usw.).

Zudem führten die in den letzten Jahrzehnten in den nicht zentralen Orten des Umlandes erfolgten Gebietsentwicklungen vielfach zu raumplanerisch fraglichen Ansiedlungen (Stichwort „Speckgürtel“ um die zentralen Orte), denen mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort innerhalb des Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes partiell entgegen gewirkt werden soll. Mit diesem Entgegenwirken sollen für bisher in Neustadt an der Orla nicht zu befriedigende Wohnbedürfnisse bestimmter Bevölkerungsgruppen, die bisher noch im Umland der Stadt gebaut haben, Wohnangebote geschaffen und Einwohner-Zuzüge initiiert werden.

Des Weiteren hat sich in jüngster Vergangenheit im Zuge der in zentralen Orten (wie im Grundzentrum Neustadt an der Orla) vorhandenen ansprechenden infrastrukturellen Ausstattungen eine Tendenz entwickelt, bei der zunehmend wieder die Vorteile einer vor Ort bestehenden Infrastruktur in den Vordergrund rücken. Werden die infrastrukturellen Vorteile des Plangebietes mit den o. g. bisher bevorzugten Standortbedingungen des städtischen Umlandes gekoppelt, wird das Plangebiet des B-Planes auch entsprechende Zielgruppen, insbesondere die jüngere Bevölkerung in der Familiengründungsphase, ansprechen. Diese Zielgruppen würden jedoch nur untergeordnet in die Altstadt ziehen, da dort ganz andere Wohnqualitäten (kleine Wohnungen, wenig Freiräume, angespannte Lage des ruhenden Verkehrs usw.) bestehen, die nicht dem Lebensstil dieser Bevölkerungsgruppe entsprechen.

Somit ist nicht davon auszugehen, dass durch die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort negative Auswirkungen auf den Erhalt der Altstadt von Neustadt an der Orla als Wohnstandort entstehen.

Somit besteht trotz der in Neustadt an der Orla bestehenden erheblichen Wohnungsleerstände ein Bedarf an bestimmten, bisher nicht ausreichend vorhandenen Wohnungsqualitäten (mit ausreichend Wohnfläche und Nebengelass sowie umfangreichen wohnungsnahen privat nutzbaren Freiräumen).

Die im Plangebiet in einer städtebaulich integrierten Lage befindliche Brache soll zügig wieder einer Nachnutzung zugeführt werden um den dadurch bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen.



Durch die Planung soll ein attraktiver neuzeitlicher Einfamilienhausstandort mit ansprechender städtebaulicher Qualität geschaffen werden, der zur Heterogenität der bisher in Neustadt-Süd dominierenden Mehrfamilienhausbebauung mit seinen überwiegenden Mietwohnungen beiträgt.

Da die Größe des nicht bebauten Gebietes mit ca. 1,50 ha weit über eine übliche Baulückengröße des Stadtgebietes hinausgeht und somit das Plangebiet als „Außenbereich im Innenbereich“ anzusehen ist, wird die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan wurden **folgende wesentliche Planungsziele** verfolgt:

- Unterbindung/Minderung der Abwanderungstendenzen von jungen Menschen in der Familiengründungsphase durch Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für diese spezifische Bevölkerungsgruppe
- Gewinnung von spezifischen Bevölkerungsgruppen, deren Wohnbedürfnisse bisher im Stadtgebiet noch nicht befriedigt werden konnten und dadurch Sicherung von Zuzügen in einen zentralen Ort
- Verbesserung der sozialen Stabilität in diesem Stadtraum durch die Entwicklung günstiger gemischter Bewohnerstrukturen
- Unterbreitung von Angeboten für einen spezifischen Wohnungsbedarf (große Baugrundstücke mit umfangreichen Freiräumen) und dadurch Erhöhung der Wohnformenvielfalt als Ergänzung zu den in der Altstadt bzw. in Mehrfamilienhäusern von Neustadt-Süd vorhandenen bisherigen Wohnformen
- In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie zur Verbesserung der privaten Wohneigentumsbildung Einordnung von Einzel- und Doppelhäusern in aufgelockerter Bebauung.
- Reaktivierung eines bis 2010 teilweise mit einem Schul- sowie einem Sportgebäude bebauten und für Freizeit- und Sportaktivitäten genutzten Areals und aktuell ungenutzten Geländes
- Durchführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung des Ortsbildes sowie der Nutzungsstrukturen
- Weiterführung der Innenentwicklung der Stadt sowie dadurch Vermeidung von Erschließungsaufwendungen und Flächenversiegelungen in peripheren Stadtlagen
- keine Entwicklung eines Konkurrenz-Wohnstandortes zur Altstadt
- Verbesserung der funktionalen Verknüpfungen zwischen dem Stadtumbaugebiet „Neustadt-Süd“ und der historischen Ortslage Arnshaugk unter Beibehaltung der historischen baulich isolierten Lage des Flächendenkmals Arnshaugk
- Wirtschaftlichere Ausnutzung der zweiseitig an das Plangebiet angrenzenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur
- In Abhängigkeit von der geplanten baulichen Struktur im Plangebiet umfangreicher Erhalt des vorhandenen Baum- und sonstigen Gehölzbestandes
- Erhöhung der Freiraumqualität und der funktionellen Verknüpfungen durch Einordnung einer fehlenden Wegeverbindung zwischen Arnshaugker Straße und Centbaumweg innerhalb einer zu entwickelnden öffentlichen Grünachse
- Absicherung einer abschnittsweisen Gebietsentwicklung

**Der Bebauungsplan hat den Zweck**, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:



- die verkehrliche und technische Erschließung
- die Aufteilung der Baugrundstücke
- die Überbauung der Grundstücke und die lagemäßige Einordnung der baulichen Anlagen
- die Eintragung von Grunddienstbarkeiten in die Grundbücher etc.

### **3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die aktuellen bestimmenden rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes wurden in der Planzeichnung unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Nachfolgend sind noch die weiteren in der Planung zu beachtenden Rechtsgrundlagen benannt.

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1143)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1143)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749)
9. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85)



10. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (GVBl. S. 194).
11. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GVBl. S. 273, 282)
12. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003 (GVBl. S. 511), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 267, 276)
13. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz – ThürUVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I. S. 2749).
14. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. S. 648)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Satz 1 BauGB aufgestellt, da es sich beim Plangebiet um einen in das bestehende Stadtgebiet integrierten, wiedernutzbar zu machenden Standort handelt und die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Die zulässige festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens.
- Es existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 - Gebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13 a (2) Nr. 1 die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf nicht beeinträchtigt werden und die Planung soll unter anderem der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung tragen.

Im beschleunigten Verfahren wird zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Außerdem gelten in diesem Falle (gemäß § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3), Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.



Trotz der Entbindung von der Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auch im beschleunigten Verfahren maßgebende Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Insbesondere ist auch bei einer B-Plan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuführen.

Hinsichtlich der strategischen Umsetzung des Vorhabens werden zwischen der Kommune und künftigen Investoren städtebauliche Verträge zur zeitlichen Umsetzung mit Bedingungen abgeschlossen.

## **4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **4.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2004)**

Gemäß dem aktuell gültigen LEP befindet sich Neustadt an der Orla im ländlichen Raum an der landesbedeutenden Entwicklungsachse Gera – Pößneck - Saalfeld sowie an der großräumig bedeutsamen Straßenverbindung der B 281.

Entsprechend dem Grundsatz G 3.1.3 des LEP soll eine über die Eigenentwicklung eines Ortes hinausgehende Ansiedlung in den zentralen Orten erfolgen.

Gemäß dem Grundsatz 3.1.4 des LEP ist der Siedlungserneuerung im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum zu geben. Dazu gehört die standortgerechte Reaktivierung brachliegender Standorte. Entsprechend dieses Grundsatzes wurde durch die im B-Plan vorgesehene Entwicklung einer integrierten Fläche bzw. einer Schulstandort-Brache eine höhere Lebensqualität der Bevölkerung ohne Ausweitung des bisherigen Siedlungsraumes vorgesehen.

### **4.2 Regionalplan Ostthüringen (RP-O)**

Für den B-Plan ist der RP-O vom 18.06.2012 maßgebend, wo Neustadt an der Orla gemäß dem Ziel Z 1-1 als Grundzentrum ausgewiesen wurde.

Gemäß dem RP-O gehört Neustadt raumstrukturell zum „ländlichen Raum“, in dem entsprechend dem Grundsatz G 1-16 des RP-O in den Grundzentren als wirtschaftliche Leistungsträger unter anderem auch durch die Bündelung von Wohnraumangeboten gestärkt werden sollen.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen gemäß dem Grundsatz G 2-4 des RP-O bestehende Baugebietes ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. Bei dem vorhandenen Plangebiet handelt es sich um eine brachgefallene Fläche eines ehemaligen Schulstandortes, so dass mit deren Entwicklung diesem raumordnerischen Grundsatz entsprochen wurde.



#### **4.3 Flächennutzungsplan (FNP)/Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 (ISEK) und dessen „Teilräumliche Fortschreibung und Vertiefung im Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“**

Für Neustadt an der Orla existiert lediglich von 1993 ein **Vorentwurf zum Flächennutzungsplan**, in dem das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und mit dem Symbol der Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“ dargestellt wurde. Somit stimmt der Inhalt des damaligen FNP-Vorentwurfs hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung mit dem Planungsziel dieses B-Planes überein. Die am Standort ehemals vorhandene Schule wurde inzwischen (2010) zurückgebaut und entspricht nicht mehr den kommunalen Planungszielen. Unabhängig von diesen FNP-Darstellungen ist der FNP-Vorentwurf wegen dem inzwischen umfangreich vergangenen Zeitraum und dem damals im FNP-Vorentwurf noch nicht berücksichtigten wirtschaftlichen Strukturwandel sowie des Bevölkerungsrückganges aktuell als nicht relevant anzusehen.

Vom Mai 2008 existiert für die Gesamtstadt von Neustadt an der Orla das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020**, das zurzeit mit seinen gesamtstädtischen Aussagen zur Flächennutzung das aktuellste Planungsinstrument der Stadt darstellt.

Zudem existiert vom Oktober 2012 für das ISEK 2020 eine „**Teilräumliche Fortschreibung und Vertiefung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße**“, die ebenfalls eine übergeordnete und im B-Plan zu beachtende Planung darstellt.

Der Bebauungsplan wurde auf Grund des nicht vorhandenen FNP gemäß § 8 (4) BauGB als **vorzeitiger Bebauungsplan** aufgestellt, bevor der FNP aufgestellt ist. Dafür sind gemäß § 8(4) BauGB dringende Gründe erforderlich und der B-Plan darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen stehen.

**Dringende Gründe** wurden insbesondere darin gesehen, dass die aktuelle Gebietssituation mit der bestehenden Funktionsschwäche bzw. -losigkeit es umgehend erfordert, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und kurzfristig die Weichen für eine städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung dieses integrierten Siedlungsbereiches zu stellen.

Die aktuelle Freiraumbrache wurde als kurzfristige Entwicklungschance angesehen, das Plangebiet für die Bevölkerung, insbesondere für Familien mit Kindern, anziehender und attraktiver zu gestalten sowie die funktionelle und ökologische Verknüpfung von Neustadt-Süd mit der historischen Ortslage Arnshaugk zu verbessern.

Außerdem liegen zurzeit in der Stadt mehrere Nachfragen nach größeren Grundstücken zwischen 650 bis 800 m<sup>2</sup> und größer vor, denen kein adäquates Angebot an Baugrundstücken weder in neuzeitlich ausgewiesenen Baugebieten noch in der kleinflächig strukturierten Altstadt oder in den Mehrfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre unterbreitet werden kann.



Andere qualitätvolle Standorte für Einfamilienhäuser mit bereits vorhandener Gehölzstruktur sind im Stadtgebiet aktuell nicht vorhanden, so dass die Stadt Neustadt an der Orla auch darin einen dringenden Grund sieht, das Plangebiet zügig zu entwickeln.

Durch die Entwicklung des Plangebietes wurde eine Siedlungsflächenerweiterung in den die Stadt umgebenden Landschaftsraum hinein vermieden, ein wichtiges Innenflächenpotential effektiver als bisher verwertet und dieses Stadtgebiet baulich-gestalterisch und funktionell aufgewertet und arrondiert.

Die Umsetzung von städtebaulichen Neuordnungszielen wurde aktuell im Plangebiet, dessen unbebauter Grund und Boden sich im kommunalen Eigentum befinden, realistischer angesehen als in anderen stärker genutzten oder bereits konsolidierten Arealen der Stadt.

Zudem will die Stadt Neustadt an der Orla der im südlichen Stadtraum, insbesondere im Mehrfamilienhausgebiet Neustadt-Süd, aktuell bestehenden Überalterung der Bevölkerung kurzfristig entgegen wirken und eine gesunde Durchmischung der Altersgruppen als auch der sozialen Bevölkerungsschichten bewirken.

Erfolgt kurzfristig im Plangebiet keine städtebauliche Steuerung, wird es bei Beibehaltung dieser Brachfläche auch dazu führen, dass dieser Stadtraum künftig an Zuspruch einbüßt und das Ortsbild nachhaltig gestört bleibt. Des Weiteren drängt auch die allgemein im Bewusstsein der Bevölkerung wieder allmählich einsetzende Rückbesinnung auf die Vorteile integrierter Wohnbaustand-orte (urbaneres Leben, günstige Kommunikationsbeziehungen, kurze Wege zwischen Wohnung und Versorgungseinrichtungen usw.) auf eine dringende Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Auf Grund der aufgeführten Aspekte kann das langwierige Verfahren zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden.

In den B-Plan wurden insbesondere die Zielvorstellungen der im Zuge der Fortschreibung des ISEK 2020 im Oktober 2012 erstellten „**Teilräumlichen Fortschreibung und Vertiefung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße**“ hinsichtlich der Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnstandort berücksichtigt, so dass anzunehmen ist, dass der vorzeitige B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

Somit werden die Anforderungen an § 8 (4) BauGB hinsichtlich der dringenden Gründe sowie der Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes erfüllt.

Bei der Weiterbearbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt an der Orla wird die im B-Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung -Reines Wohngebiet- in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.



## **5. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Als städtebauliches Grundgerüst der Planung dienten verschiedene Bestandselemente innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Umgebung, wodurch die vorhandene Eigenart des Plangebietes erhalten wurde. Dazu zählen innerhalb des Plangebietes die für das Ortsbild besonders bedeutenden linearen und kleinflächigen Gehölzstrukturen (Baumreihe auf der zentral liegenden Ost-West-Böschung, vier dominante ältere Wallnussbäume an der West- und Südgrenze), die dadurch entstandenen zwei recht ebenen Bereiche sowie die im Umfeld des Plangebietes, insbesondere zwischen Arnshaugker Straße und Centbaumweg, vorhandene überwiegende zwei- und dreigeschossige, lockere, villenähnliche Bebauung in relativ großen Baugrundstücken.

Die künftige Bebauung des Plangebietes nimmt engen Bezug zur Umgebungsbebauung zwischen Arnshaugker Straße und Centbaumweg. Dies gilt insbesondere hinsichtlich ihrer maximalen Zweigeschossigkeit sowie der lockeren zeilenförmigen straßenbegleitenden Einzel- und Doppelhausbebauung, die entlang der tangierenden Straßen durch die geplante Bebauung des B-Plangebietes komplettiert wurde. Die bauliche Struktur entlang der tangierenden Straßen wurde im Inneren des Plangebietes als einseitige lockere Straßenbebauung fortgeführt, so dass dies in Verbindung mit den zulässigen Dachformen und -neigungen zu einer harmonischen Einbindung in die recht flexible villenähnliche Umgebungsbebauung beiträgt.

Im Plangebiet wurde auf Grund des in den umgebenden bebauten Stadtraum integrierten Standortes sowie des Gehölzbestandes vorgesehen, einen umfangreich begrünten Wohnstandort mit einer ansprechenden städtebaulichen Qualität entstehen zu lassen.

Es wird je nach erfolgter Parzellierung der Baugebietsflächen entlang der beiden geplanten Stichstraßen in zwei Streifen mit Ost-West-Orientierung die Einordnung von ca. 10 bis ca. 15 Einfamilienhäusern erwartet. Durch die geplanten Einfamilienhäuser werden im Plangebiet eine sinnvolle Ergänzung der bisher im südlichen Stadtgebiet von Neustadt an der Orla dominierenden Mehrfamilien-Mietwohnhäuser sowie die Verbesserung der Wohnvielfalt angestrebt.

Es wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches im Grundansatz die Ziele der „Teilräumlichen Fortschreibung und Vertiefung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“ des ISEK 2020 vom Oktober 2012 berücksichtigt (siehe auch Kap. 4.3 dieser Begründung).

Ab dem 2. Entwurf des B-Planes wurde unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange im Südwesten die bisher dort geplante Baugebietsfläche von WR 3 verringert und ein Freiraum eingeordnet. Dadurch wurde mehr als bisher der ehemals isolierten Stellung der historischen Ortslage Arnshaugk entsprochen und einer Verschmelzung von Arnshaugk mit der jüngeren Umgebungsbebauung entgegengewirkt.



Die im 2. Entwurf am Südwestrand von WR 3 verringerte Baugebietsfläche wurde am Nordwestrand von WR 2 durch die Ausweisung einer neuen Baugebietsfläche auf einer bisher geplanten Grünfläche ersetzt.

Der standortheimische Gehölzbestand, der sowohl aus siedlungsästhetischer als auch aus ökologischer Sicht wertgebend für das Gebiet ist, wurde weitestgehend erhalten und in die Baugebiete bzw. die Freiräume integriert. Dementsprechend erfolgte im B-Plan eine Untergliederung in zwei getrennte bebaubare Bereiche mit einer dazwischen liegenden öffentlich nutzbaren Grünachse und einer darin integrierten Fußwegeverbindung zwischen dem Plattenbaugebiet Neustadt-Süd und der historischen Ortslage Arnshaugk.

Um zwischen der Arnshaugker Straße und dem Centbaumweg keinen Durchgangsverkehr zu erzeugen, den Grund und Boden durch eine minimale Verkehrserschließung zu schonen sowie der angestrebte Wohnruhe zu entsprechen, erhalten die Baugebiete jeweils nur eine separate stichförmige Verkehrserschließung. Um umfangreiche sowie günstig besonnte Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld zu gewährleisten, erfolgte die Einordnung der beiden Straßentrassen überwiegend am Nordrand der Baugebiete.

In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0.4 wurde in den Baugrundstücken die Freihaltung von größeren Gartenbereichen möglich, wodurch eine günstige städtebauliche Wohnqualität entsteht.

Die überwiegend linienförmigen überbaubaren Flächen und eine nicht erfolgte Festsetzung zur Gebäudestellung lassen einen großen Spielraum hinsichtlich der Lageeinordnung und der Gebäudestellung in den Baugrundstücken zu und tragen zu einer abwechslungsreichen Raumsituation entlang der vorhandenen und geplanten Straßen bei.



Nachfolgend wird das geplante städtebauliche Konzept in zwei Varianten verdeutlicht:

**Variante 1:**





**Variante 2:**





## 5.2 Nutzungskonzept

Auf Grund der gesamtstädtischen Randlage des Plangebietes, der in der Umgebung des Plangebietes fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung, der teilweise im Umfeld vorhandenen begrenzten Verkehrserschließung sowie der vorhandenen erheblichen Begrünung des Geltungsbereichs wurde im Plangebiet eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Im Reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO sind allerdings auch noch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig, so dass noch eine gewisse Heterogenität an Nutzungen ermöglicht wird.

Da die vorhandenen Umgebungsnutzungen des Gebietes mit der vorherrschenden Wohnnutzung denen des Plangebietes sehr ähnlich sind, werden zu den umliegenden Stadtbereichen keine Nutzungskonflikte erwartet. Somit ist davon auszugehen, dass auch die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Reine Wohngebiete von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 50 dB (A) sowie nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 35 bzw. 40 dB (A) (höherer Nachtwert gilt für Verkehrslärm) nicht überschritten werden.

Durch die relative Nähe zur Altstadt (ca. 800 m) mit ihren Handels- und Dienstleistungsfunktionen sowie zu den gebietsversorgenden Einrichtungen im Plattenbaugebiet Neustadt-Süd kann in der Umgebung des Plangebietes dessen Versorgung abgedeckt werden, so dass innerhalb des Plangebietes keine weiteren Versorgungseinrichtungen notwendig wurden.

Durch die geplanten großflächigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den umfangreichen Erhalt bzw. die Neuanpflanzung von Gehölzen wurden im unmittelbaren Wohnumfeld in den Gartenzonen günstige, privat nutzbare Freiraum- und Erholungsmöglichkeiten angeboten.

Im Zuge der Einordnung der bisher fehlenden Fußwegeverbindung zwischen Arnshaugker Straße und Centbaumweg wurde eine Ost-West orientierte lineare öffentliche Grünzone mit Verweilfunktionen als Puffer zwischen den beiden baulich nutzbaren Bereichen des Plangebietes vorgesehen.

## 5.3 Konzept stadttechnische Erschließung

### 5.3.1 Grundsätzliches

Grundsätzlich wurden im B-Plan zur Minimierung von Erschließungsaufwendungen die zur Erschließung des ursprünglichen Schulstandortes innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen auch teilweise in die aktuelle Planung des Wohnstandortes integriert.

Da bis zur Aufgabe der Schulnutzung im aktuellen Plangebiet die Entwässerung des Plangebietes mit über nördlich angrenzende Grundstücke (KITA-Bereich) erfolgt ist, wurde im B-Plan davon ausgegangen, dass die dort liegenden Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen für das Plangebiet mit genutzt werden können.



Zur Sicherung der Nachnutzung vorhandener bzw. zur Verlegung neuer Leitungen wurden im B-Plan in künftigen privaten Bauflächen entsprechende Bereiche festgelegt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Für das gesamte Plangebiet wird eine separate Erschließungsplanung erstellt.

### 5.3.2 Trinkwasserkonzept

Das neue Trinkwasserleitungsnetz ist zur Erhöhung der Versorgungssicherheit als Ringleitung zwischen der Leitung DN 100 Az in der Arnshaugker Straße und der Leitung DN 110 PE im Centbaumweg vorgesehen.

Von diesen Anschlusspunkten bzw. von der neuen Ringleitung erfolgen innerhalb des Plangebietes Neuverlegungen in den öffentlichen Verkehrsflächen, in der zentralen öffentlichen Grünfläche ÖG 1, in der Gemeinschaftsanlage GVL bzw. in Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 110 PE-HD vom Centbaumweg zur nördlich angrenzenden Kindertagesstätte, die sich im nordöstlichen Bereich des geplanten WR 2 befindet, ist in einem kurzen Teilabschnitt außerhalb der überbaubaren Flächen von WR 2 umzuverlegen.

### 5.3.3 Abwasserkonzept

Die Abwasserbeseitigung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch den Aufbau eines Trennsystems in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, in der Gemeinschaftsanlage GVL bzw. in Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind sowie durch die Einleitung von **Schmutz- und Niederschlagswasser** in die zu erhaltenden **Mischwasserkanäle** in den angrenzenden Straßen (Arnshaugker Str.: DN 200 B, DN 250 B; Centbaumweg: DN 300 B). Insbesondere ist der Mischwasserkanal innerhalb des Plangebietes entlang des Centbaumweges zu erhalten, um ohne Zusatzaufwendungen die Entwässerung der an das Plangebiet südöstlich angrenzenden Baugrundstücke nachhaltig zu gewährleisten.

Auch der Mischwasserschacht nordwestlich der Kindertagesstätte im kommunalen Flurstück 1669/17 wurde für die künftige Plangebietsentwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) genutzt.

Ebenso wurden die vorhandenen **Niederschlagswasserleitungen** (DN 200) im südlichen Abschnitt des Plangebietes und der Abschnitt der Niederschlagswasserleitung (DN 200, DN 300) westlich der Kindertagesstätte bis zum Mischwasserschacht nordwestlich der Kindertagesstätte im Flurstück 1669/17 teilweise mitgenutzt.

Gemäß den geologischen Karten sind im Plangebiet mit Werradolomit und Grauwacke Felsformationen vorhanden, bei denen eine Versickerung nur bedingt möglich ist, und zwar nur bei ausreichender Mächtigkeit und Klüftigkeit. Auf Grund dieser ungünstigen Untergrundverhältnisse wurde keine Niederschlagswasserversickerung vorgesehen. Es wird deshalb das nicht schädlich verunreinigte



Niederschlagswasser über die bereits vorhandenen Leitungen schadlos abgeführt, die somit noch effektiver ausgelastet werden können.

Außerdem wird mit den aus dem Plangebiet zu erwartenden Niederschlagswassermengen in den vorhandenen Leitungen ein verbesserter Spülungs- und Reinigungseffekt erwartet, der zu einer Verringerung der notwendigen Reinigungsaufwendungen beiträgt.

Niederschlagswasser kann bei entsprechendem Einzelnachweis auch mittels punktueller Versickerungen (Sickerschacht, Rohr-Rigolenelemente bzw. andere punktuelle Versickerungssysteme) in den jeweiligen Baugrundstücken in den Boden eingeleitet werden.

Beim Einsatz von grundstücksbezogenen Retentionszisternen ist je 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche ein Retentionsvolumen von 2,75 m<sup>3</sup> zugrunde zu legen.

Für die Bereiche des Plangebietes, in denen keine Bestandsleitungen genutzt werden können, erfolgt die Verlegung neuer Leitungen in öffentlichen Bereichen, in der Gemeinschaftsanlage GVL oder in Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

#### **5.3.4 Löschwasserkonzept**

Die künftige Löschwasserbereitstellung gemäß DVGW W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erfolgt für die festgesetzten Reinen Wohngebiete über die Kommune mittels einer geplanten Löschwasserezisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 96 m<sup>3</sup> am Südwestrand des Plangebietes.

#### **5.3.5 Elektroenergie-/Ortsbeleuchtungskonzept**

Das Plangebiet wird an das in den umgebenden Straßen liegende Kabelnetz bzw. direkt an die Trafostation „Süd III“ angebunden.

Neue Elektroleitungen werden zur Gebäudeversorgung bzw. für die Ortsbeleuchtung in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen, in der geplanten zentralen öffentlichen Parkanlage, in der Gemeinschaftsanlage GVL bzw. in den Flächen des Plangebietes eingeordnet, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Ab dem 2. Entwurf des B-Planes erfolgte am Nordost- und Ostrand von WR 3 die Neufestsetzung einer „Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist“. Dadurch kann unter Einbeziehung der im östlichen privaten Nachbargrundstück 1658/5 bereits vorhandenen Grunddienstbarkeiten für den Versorgungsträger der Elektroenergie eine durchgängige, kurze und wirtschaftliche Verbindung des Plangebietes mit der Trafostation „Süd III“ erfolgen.

Die Freileitung in der Arnshaugker Straße sollte zur Verbesserung des Ortsbildes der historischen Ortslage Arnshaugk mit einer Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden mittelfristig durch eine unterirdische Leitung ersetzt werden.



### **5.3.6 Gasversorgungskonzept**

Bei Bedarf wird das Plangebiet an die in den tangierenden Straßen vorhandenen Gasleitungen (St 150 und St 100) angebunden. Zur Versorgung des Plangebietes erfolgt die Verlegung weiterer Leitungen in den öffentlichen Verkehrsräumen, in der geplanten zentralen öffentlichen Parkanlage, der Gemeinschaftsanlage GVL bzw. in den Flächen des Plangebietes, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

### **5.3.7 Telekommunikation**

Das am Westrand des Centbaumweges vorhandene Fernmeldekabel wird erhalten.

Zur Versorgung des Plangebietes mit weiteren Telekommunikationsmedien erfolgt die Verlegung von Leitungen in öffentlichen Verkehrsräumen, in der geplanten zentralen öffentlichen Parkanlage, der Gemeinschaftsanlage GVL bzw. in den Flächen des Plangebietes, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

### **5.3.8 Heizung**

Der im Nordosten querende, außer Betrieb befindliche Heizkanal könnte zurückgebaut werden, da er für die künftige infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes nicht benötigt wird.

Für die Wärmeversorgung der künftigen Gebäude sind gebäudebezogene Einzelheizungen der verschiedensten Medien möglich.

### **5.3.9 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt auch künftig entsprechend der bisherigen Vorgehensweise (siehe Kap. „Beschreibung des Standortes - Abfallbeseitigung“) und durch Abholung des Abfalls direkt von den an den beiden verkehrsberuhigten Bereichen angrenzenden Baugrundstücken, da diese beiden öffentlichen Verkehrsflächen mit einer 4,00 m breiten Fahrbahn sowie die festgesetzten Wendeflächen das Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen zulassen.

Die Baugrundstücke, die im Westen von WR 2 über die Gemeinschaftsfläche GVL erschlossen werden, müssen ihren Abfall an den jeweiligen Abholungstagen auf der öffentlichen Verkehrsfläche des nördlichen verkehrsberuhigten Bereiches abstellen. Dies ist zumutbar, da es sich bei der GVL lediglich um eine ca. 35 m lange Fläche handelt.

## **5.4 Eigentumsverhältnisse**

Durch Grundbucheinträge werden nach erfolgten Grundstücksverkäufen alle Baugebietsflächen des bisher komplett kommunalen Plangebietes in Privateigentum übergehen. Die beiden öffentlichen Verkehrsflächen erhalten eine öffentliche Widmung. Die zentrale Grünachse verbleibt in kommunalem Eigentum.

Die Gemeinbedarfsanlage GVL ist künftig Gemeinschaftseigentum der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 zugeordneten Baugrundstücke.



## 5.5 Verkehrskonzept

Der **fließende Verkehr** wird künftig stichförmig sowohl von der Arnshaugker Straße als auch vom Centbaumweg in das Plangebiet hineingeführt. Im Bereich der Arnshaugker Straße wurde durch die dort entsprechend vorgenommene Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze die Voraussetzung geschaffen, künftig (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) die bisher eingeschränkte Verkehrsflächenbreite der Arnshaugker Straße zu vergrößern.

Innerhalb des Plangebietes wurden zwei stichförmige verkehrsberuhigte Bereiche mit jeweils einer Wendemöglichkeit eingeordnet.

Durch die beiden stichförmigen verkehrsberuhigten Bereiche wurde der Entstehung von Durchgangsverkehr im Plangebiet entgegen gewirkt und der angestrebten Wohnruhe eines Reinen Wohngebietes entsprochen.

Auf Grund der geplanten reinen Wohnfunktionen, der geringen Straßenlängen und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens erfolgte die Einordnung der verkehrsberuhigten Bereiche mit einer möglichen 4,00 m breiten Fahrbahn (Begegnungsverkehr Pkw/Rad) und beidseitig jeweils 0,50 m seitlichen Sicherheitsräumen. Somit wurden die Straßenverkehrsflächen mit insgesamt 5,00 m Breite ausgewiesen.

Die vorgesehenen beiden Wendemöglichkeiten wurden für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Außer von den Müllfahrzeugen können auf Grund ihrer Dimensionierung die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche im Bedarfsfall auch von LKW und Feuerwehr befahren werden.

Die geplanten verkehrsberuhigten Bereiche werden auf Grund des zu erwartenden geringen Verkaufsaufkommens im Gebiet gleichberechtigt von Kraftfahrzeugen und Fußgängern genutzt.

Von den neuen verkehrsberuhigten Bereichen werden fast alle Baugrundstücke des Plangebietes direkt erschlossen. Nur am Westrand von WR 2 erfolgt die Verkehrserschließung weniger Baugrundstücke über die Gemeinschaftsanlage „Private Verkehrs- und Leitungsfläche“.

Der **ruhende Verkehr** ist grundsätzlich durch die Realisierung notwendiger Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken abzudecken. Dies ist insbesondere deshalb möglich, da im Plangebiet die Ausweisung recht großer Baugrundstücke erfolgen wird. Die Fahrbahn der geplanten verkehrsberuhigten Bereiche steht für ruhenden Verkehr nicht zur Verfügung.

Als Ausweichmöglichkeit stehen auch im angrenzenden Centbaumweg öffentliche Parkflächen zur Verfügung.

Der künftige **Radverkehr** wird auf Grund des künftig niedrigen Verkehrsaufkommens gleichrangig mit den anderen Verkehrsarten in den beiden geplanten verkehrsberuhigten Bereichen realisiert. Zudem kann der Radverkehr auch über den kombi-



nierten Fuß-Radweg innerhalb der geplanten zentralen öffentlichen Grünfläche erfolgen.

Zur besseren Querungsmöglichkeit im Stadtgebiet wurde im zentralen Bereich des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein **Fußweg** (als Bestandteil des geplanten kombinierten Fuß-Radweges) eingeordnet, wodurch die bisher fehlende fußläufige Verbindung zwischen den Stadtbereichen Neustadt-Süd und Arnshaugk gewährleistet wurde.

Die unweit des Plangebietes in beiden tangierenden Straßen vorhandenen Haltestellen des Stadtverkehrs Neustadt an der Orla, der auch den regionalen Busbahnhof und den daneben liegenden Bahnhof bedient, bleiben erhalten. Vom Plangebiet erreicht man den Verknüpfungspunkt „Bahn-Bus“ weiterhin fußläufig in ca. 850 m Entfernung bzw. in ca. 10 Gehminuten. Somit wird auch künftig für das Plangebiet eine ausreichende Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** gewährleistet.

## 5.6 Grünordnerisches Konzept

Das wichtigste städtebauliche Ziel des B-Plans besteht darin, die Entwicklung eines attraktiven, modernen Einfamilienhausstandortes mit einer ansprechenden Durchgrünung auf einer innerstädtischen Brachfläche bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Entsprechend wurden im B-Plan drei Wohngebiete, auf denen die Errichtung von 10 bis 15 Einzel- oder Doppelhäusern möglich sein wird, festgesetzt. Günstig bzgl. der Erreichung der angestrebten städtebaulichen Qualität ist dabei, dass im Geltungsbereich mehrere wertgebende Gehölzstrukturen vorhanden sind. Durch die weitestgehende Einbindung dieser Gehölzstrukturen in das Plangebiet wurden diese in ästhetischer, ökologischer und siedlungsklimatischer Hinsicht so eingebunden, dass dies ein Qualitätsmerkmal für das Wohngebiet darstellt.

Mit Bezug auf die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung des B-Plans sowie die in Pkt. 1.3 beschriebene, bestehende Biotop- und Nutzungsstruktur werden folgende beide **grünordnerischen Ziele** für den Geltungsbereich formuliert:

- Erhalt eines möglichst großen Teils der den Geltungsbereich ökologisch und ästhetisch prägenden, standortheimischen Gehölzstrukturen – insbesondere Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen, den Geltungsbereich von Südwesten nach Nordosten durchziehenden „Grün- und Gehölzzone“;
- Unter Einbeziehung des im größtmöglichen Umfang zu erhaltenden Gehölzbestandes – Entwicklung eines insgesamt gut durchgrünten und durch eine hohe Wohnqualität gekennzeichneten Eigenheimgebietes, mit harmonischen Übergängen zu den angrenzenden Nutzungen.

Zur Erreichung dieser Ziele wurden im B-Plan eine Reihe konkreter **grünordnerischer Festsetzungen** getroffen:



- Die aus ästhetischer und ökologischer Sicht besonders wertgebenden Gehölzstrukturen im Geltungsbereich werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Dies gilt für:
  - den Baumbestand auf der zentralen südwest-nordost-verlaufenden „Grün- und Gehölzzone“,
  - die vier älteren, dominanten Walnussbäume an der West- und Südgrenze des Geltungsbereichs sowie
  - die hecken- bzw. gebüschartigen Strukturen an der südöstlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs.
- Die zur Sicherung einer günstigen Freiraumstruktur des Geltungsbereichs wichtigste Fläche wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und durch Anpflanzfestsetzungen in ihrer weiteren Entwicklung gestärkt:
  - Die zentrale, südwest-nordost-verlaufende „Grün- und Gehölzzone“ wurde als ÖG 1 ausgewiesen. Der vorhandene Baumbestand soll durch die Pflanzung von 10 weiteren standortgerechten Laubbäumen ergänzt und die Grünfläche damit in ihrer den Geltungsbereich gliedernden Funktion gestärkt werden. Zudem wurde durch die Einordnung eines kombinierten Fuß- und Radweges in ÖG 1 die bisher zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße bzw. zwischen dem Mehrfamilienhausgebiet Neustadt-Süd und der historischen Ortslage Arnshaugk fehlende Wegeverbindung entwickelt.
- Zur Sicherung einer guten Durchgrünung der Wohnbauflächen sowie der Schaffung harmonischer Übergänge zu den angrenzenden Nutzungen wurden weitere Anpflanzfestsetzungen getroffen:
  - Für die Wohngebiete WR 1 und WR 2 wurde festgesetzt, auf jedem Baugrundstück je angefangener 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche einen standortheimischen Laub- bzw. Obstbaum oder 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Alternativ können in der gleichen Anzahl ggf. vorhandene Laubbäume oder Sträucher erhalten werden.
  - Für das WR 3 wurde zur Ergänzung der an der südöstlichen und südlichen Grenze dieses Gebietes bereits vorhandenen Hecken und Gebüsch die Anpflanzung eines weiteren, ca. 35 m langen Heckenabschnitts festgesetzt. Damit soll ein ästhetisch ansprechender Übergang zum in diesem Bereich angrenzenden Gaststättengelände mit gleichzeitig trennender Funktion geschaffen werden. Die unterschiedliche flächenmäßige bzw. finanzielle Belastung der einzelnen Parzellen von WR 3 hinsichtlich Erhaltungsgebot (PF 2) bzw. Pflanzgebot (PF 3) ist beim Verkauf der Grundstücksflächen über differenzierte Baulandpreise auszugleichen.
  - Die Pflanzung ortsuntypischer, nicht standortheimischer Nadelbäume im Geltungsbereich wurde per Festsetzung ausgeschlossen.

## 5.7 Konzept Denkmalschutz

Um die unmittelbar südlich des Plangebietes entlang der Arnshaugker Straße vorhandene historische Bebauung langfristig zu sichern und zu erhalten sowie die Wohnqualität der dort sanierten Gebäude nicht zu verschlechtern, wurde ab dem 2. Entwurf des B-Planes die geplante Straßeneinmündung „Arnshaugker Straße/südlicher verkehrsberuhigter Bereich“ in östliche Richtung verschoben.



Zudem wurde ab dem 2. Entwurf des B-Planes durch das Abrücken der künftigen Bebauung besser der überlieferten Ortsstruktur in diesem Stadtraum von Neustadt an der Orla entsprochen, indem nunmehr keine bauliche Verschmelzung der historischen Ortslage von Arnshaugk mehr mit dem Plangebiet erfolgt. Die geplante Einordnung von Freiräumen zwischen dem Flächendenkmal Arnshaugk und dem Plangebiet entspricht dem historischen Freiraum- bzw. Grüngürtel von Arnshaugk und untermauert die eigenständige Lage dieses historisch bedeutenden Ortsteiles.

Zu den im Umfeld der Arnshaugker Straße vermuteten Bodendenkmalen sowie den im gesamten Plangebiet eventuell auftretenden Bodenfunden bzw. sonstigen Befunden erfolgte in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis.

Auf Grund der archäologischen Relevanz des Plangebietes und des Zusammenhangs mit dem Denkmalensemble Arnshaugk sind im Plangebiet archäologische Sondagen erforderlich. Erst nach Auswertung von deren Ergebnissen sind weiterführende Aussagen hinsichtlich der Dauer und der für den Bauherrn entstehende Kostenbeteiligung an den archäologischen Untersuchungen möglich.

## **5.8 Änderungen gemäß dem 2. Entwurf**

- Umfassende Berücksichtigung des Denkmalschutzes durch Abrücken der geplanten Bebauung von der historischen Ortslage Arnshaugk und dadurch weitestgehende Wahrung der ehemals isolierten Lage von Arnshaugk
- Wegfall der bisherigen öffentlichen Grünfläche ÖG 1 am Nordrand des Plangebietes und dort Festsetzung einer neuen Baugebietsfläche als Ersatz der aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht vertretbaren und somit im 2. Entwurf entfallene Baugebietsfläche im Südwesten von WR 3
- im Südwesten von WR 3 Lageverschiebung des bisherigen Einmündungsbereiches „Arnshaugker Straße/verkehrsberuhigter Bereich“ des zur langfristigen Sicherung der unmittelbar angrenzenden historischen Bausubstanz von Arnshaugk
- zeichnerisch geringfügige Änderung der Baugrenzen im westlichsten Baufeld von WR 2 durch Ausrichtung an benachbarten Flurstücksgrenzen
- Unterbrechung des bisherigen zusammenhängenden Baufeldes in der östlichen Hälfte von WR 2 wegen weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Trinkwasserleitung
- geringfügige Erweiterung der nicht überbaubaren Fläche am Südrand von WR 2
- Wegfall der „Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist“ im Nordwesten von WR 2 sowie dort Einordnung einer Gemeinschaftsanlage „Private Verkehrs- und Leitungsfläche“ (GVL) zur Sicherung der Erschließung für wenige Baugrundstücke und einen begrenzten Nutzerkreis
- im Nordosten und Südwesten von WR 2 und am Ostrand von WR 3 Festsetzung von neuen „Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist“
- Einordnung einer Löschwasserkisterne am südwestlichen verkehrsberuhigten Bereich
- in Verbindung mit der Lageverschiebung des Einmündungsbereiches „Arnshaugker Straße/verkehrsberuhigter Bereich“ auch Änderung der Abgrenzung der jetzigen ÖG 1 (ursprünglich ÖG 2) sowie Ergänzung von drei geplanten Laubbäumen im westlichen Teil dieser Grünfläche



## **6. FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wurde auf Grund des geplanten umfangreichen Freiraumangebotes und der vorhandenen Gehölzpflanzungen, der teilweise begrenzten Verkehrserschließung sowie der umgebenden nicht störenden überwiegenden Wohnnutzungen und somit wegen seiner insgesamt ruhigen Lage im Stadtrandgebiet von Neustadt an der Orla entsprechend § 3 BauNVO durchgehend als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden wurde innerhalb des Plangebietes die in dessen Umgebung dominante Wohnfunktion fortgeführt, so dass von einer Nutzungsverträglichkeit zu den Umgebungsnutzungen ausgegangen werden kann.

Die in WR-Gebieten gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wurden in diesem Plangebiet nicht zugelassen, weil die Gebietsversorgung über die Einrichtungen der unweit nördlich liegenden Altstadt bzw. des nordöstlich befindlichen Plattenbaugebietes Neustadt-Süd übernommen werden kann. Des Weiteren ist auf Grund der Lage sowie der teilweise bewegten Topografie im Plangebiet nur eine eingeschränkte Verkehrserschließung möglich und die Einordnung solcher oftmals verkehrsintensiven Einrichtungen ungünstig. Außerdem soll der Altstadt bzw. dem Gebiet Neustadt-Süd durch solche Einrichtungen keine Kaufkraft entzogen werden.

Gemäß § 3 (4) BauNVO ist es im Plangebiet auch möglich, dass in den zulässigen Wohngebäuden die Betreuung und die Pflege ihrer Bewohner (im Rahmen des Familienverbandes) stattfinden kann, wodurch keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion auf Grund des zu erwartenden geringen Pflegeumfanges eintreten werden.

Entsprechend § 13 BauNVO ist im Plangebiet auch eine Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender möglich, die ihren Beruf in ähnlicher Art in Räumen der Gebäude ausüben. Dies trägt zur Aufrechterhaltung einer eng begrenzten Nutzungsheterogenität in diesem Stadtraum bei.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwei Geschosse) sowie die maximale Traufhöhe (textliche Festsetzung) festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wurde i. V. m. der festgesetzten offenen Bauweise eine Weiterführung der in der Umgebung des Plangebietes bestehenden baulichen



Situation mit seiner lockeren zwei- bis dreigeschossigen Bebauung erreicht bzw. ein harmonischer Bezug zur Bebauung in den angrenzenden bebauten Siedlungsbereichen hergestellt.

Die festgesetzte maximale GFZ von 0,4 liegt weit unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für reine Wohngebiete (WR) von 1,2. Das wird unter Bezugnahme auf die zu erwartenden großen Baugrundstücke für diesen Stadtraum mit seinen aufgelockerten Baustrukturen als angemessen und harmonisierend angesehen.

Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0.4 wurde i. V. m. der Festsetzung von maximal zwei Wohnungen in einem Wohngebäude den heutigen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit Kindern, an Einfamilienhausdimensionen sowie der im Wesentlichen daraus resultierenden Bodenversiegelung in WR-Gebieten entsprochen.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bzw. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erfolgte vor allem aus Gründen des Bodenschutzes, insbesondere zur Minimierung der Bodenneuversiegelung. Zudem werden unter Bezugnahme auf die festgesetzten Baufelder durch die künftige Parzellierung recht große Baugrundstücke entstehen, so dass auch ohne diese Überschreitungsmöglichkeit ausreichend Grundflächen für die in Einfamilienhausgebieten üblichen Flächenversiegelungen zur Verfügung stehen.

Durch die geplante Bebauung wird mittels der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß bzw. durch die maximale Traufhöhe von 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt ein gestalterischer Bezug zur prägenden Umgebungsbebauung hergestellt.

### **6.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte „offene Bauweise“ stellt einen gewollten engen Bezug zur vorhandenen aufgelockerten villenähnlichen Bebauung in der Umgebung des Plangebietes her. In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet, so dass im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichend Freiräume angeboten werden können und die Baumbestände sowie die zentrale Grünachse des Plangebietes bis in die Freiräume zwischen den Gebäuden hinein wirken.

Die Festsetzung von zwei überwiegend bandartigen überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen mit Bautiefen überwiegend zwischen 12,0 m (WR 3) und 16,0 m (WR 2) ermöglicht zeitgenössische Einfamilienhausgrundflächen und eröffnet auch ausreichende individuelle Spielräume hinsichtlich der lagemäßigen Einordnung der Gebäude im Baugrundstück sowie bei der Parzellierung der Baugrundstücke. Durch die klare Einordnung der überbaubaren Flächen entlang der Verkehrsflächen und der Gemeinschaftsanlage GVL bzw. überwiegend an den Nordseiten der Baugebiete wurde in der Planung insbesondere Wert auf eine günstig besonnte südliche Lageeinordnung der künftigen Gartenzonen gelegt.



Durch die vorgenommene klare Zonierung der Baugebiete in die schmalen überbaubaren Flächen am Nordrand und die umfangreichen nicht überbaubaren Flächen (Gartenzonen) in den südlichen Bereichen werden in Verbindung mit den ausgedehnten Baugebietstiefen von ca. 40 bis im Einzelfall zu ca. 60 m durch die Parzellierung zwangsläufig große Baugrundstücke für die Nutzergruppen entstehen, die solche großzügigen Grundstücke in anderen Stadtgebieten nicht vorfinden. Somit wurde es nicht für erforderlich angesehen, für Baugrundstücksgrößen Mindestmaße festzusetzen.

Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, wird hiermit darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, errichtet werden können.

#### **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Begrenzung der Wohnungsanzahl auf höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude erfolgte zur Vermeidung einer verkehrlichen Überbeanspruchung der geplanten kleinflächigen verkehrsberuhigten stichförmig erschlossenen Bereiche sowie unter Bezugnahme auf die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gebäude mit nur geringer Wohnungsanzahl. Zudem soll dadurch auch der lockeren Umgebungsbebauung entsprochen werden.

#### **6.5 Verkehrsflächen**

Auf Grund der geplanten reinen Wohnfunktionen, der geringen Straßenlängen und des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens sowie zur Vermeidung von Durchgangsverkehr erfolgte die Festsetzung von zwei „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ als verkehrsberuhigte Bereiche mit jeweils 5,00 m Breite sowie je eine Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge. Es wird empfohlen, eine 4,00 m breite Fahrbahn (Begegnungsverkehr Pkw/Rad möglich) zu errichten mit beidseitigen je 0,50 m breiten Sicherheitsräumen.

Durch die beiden verkehrsberuhigten Bereiche wird das Plangebiet ausreichend erschlossen (siehe auch Kap. „Verkehrskonzept“).

#### **6.6 Versorgungsfläche**

Für die erforderliche Löschwasserbereitstellung gemäß DVGW W 405 von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden für die im Plangebiet festgesetzten Reinen Wohngebiete wurde am Südwestrand des Plangebietes eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ und einem Volumen von mindestens 96 m<sup>3</sup> eingeordnet.

#### **6.7 Grünflächen**

Die zentrale öffentliche Grünfläche ÖG 1 wurde als Parkanlage festgesetzt und dient insbesondere Verweil- und Aufenthaltsfunktionen außerhalb der tangierenden befahrbaren Straßenräume. Die in ÖG 1 vorhandenen mittelalten und jungen Laubbäume wurden bis auf zwei abgängige junge Bäume komplett erhalten. Zudem



wurden zur Stärkung der Funktionen insgesamt 10 neue standortheimische Laubbäume auf ÖG 1 geplant. In ÖG 1 wurde mittels der Einordnung eines kombinierten Fuß- und Radweges die bisher zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße bzw. zwischen dem Mehrfamilienhausgebiet Neustadt-Süd und der historischen Ortlage Arnshaugk fehlende Wegeverbindung eingeordnet. Dadurch werden für nichtmotorisierte Nutzergruppen zusätzliche kurze Wege angeboten und die Fortsetzung solcher in der Umgebung bereits vorhandener Wege ermöglicht.

### **6.8 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Die Breiten der festgesetzten Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, wurden so festgesetzt, dass darin auch die Schutzstreifen der Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten sind.

Um gemäß dem „Konzept stadttechnische Erschließung“ dieses B-Planes in künftig privaten Baugrundstücken vorhandene Leitungen zu erhalten, teilweise mitnutzen sowie künftige Leitungen einordnen zu können, wurden im Nord- und Südwesten sowie im Nordosten Flächen (L 1) festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind.

Ab dem 2. Entwurf des B-Planes erfolgte am Nordost- und Ostrand von WR 3 die Neufestsetzung einer „Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist“. Dadurch kann unter Einbeziehung der im östlichen privaten Nachbargrundstück 1658/5 bereits vorhandenen Grunddienstbarkeiten für den Versorgungsträger der Elektroenergie eine kurze und somit wirtschaftliche Leitungsverbindung des Plangebietes mit der Trafostation „Süd III“ erfolgen.

### **6.9 Fläche für Gemeinschaftsanlage**

Im Nordwesten erfolgte die Festsetzung einer Gemeinschaftsanlage „Private Verkehrs- und Leitungsfläche“ (GVL), um die verkehrliche und ver- und entsorgungstechnische Anbindung der (maximal drei) südwestlichsten Baugrundstücke des WR 2 bauplanungsrechtlich zu sichern, die sich künftig nicht unmittelbar an einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche befinden. Zudem handelt es sich bei der GVL um eine Anlage, die zu einem kleinen begrenzten Kreis von Beteiligten gehört und von diesen gemeinsam genutzt wird.

Durch die Festsetzung dieser Gemeinschaftsanlage wird auch evtl. auftretenden bodenrechtlichen Spannungen entgegen gewirkt, die insbesondere bei einer auf nur eine Bauparzelle begrenzten „Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist“ erhebliche Belastungen auslösen könnten. Auch werden durch diese Gemeinschaftsanlage die Fragen hinsichtlich der Herstellung und des Unterhalts dieser Fläche besser berücksichtigt.

Durch die erfolgte Zuordnungsfestsetzung der GVL wurden die in die begrenzte Gemeinschaft einbezogenen Baugrundstücke definiert.



## **6.10 Bindungen, Flächen und Maßnahmen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum Schutz standortgerechter Hecken und Laubgebüsche am Südost- und Südrand des Plangebietes (PF 1, PF 2) sowie eines wesentlichen Teils der aus grünordnerischer/naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerten Bäume wurde zeichnerisch deren Erhalt (auf ÖG 1 sowie innerhalb der Baugebiete ältere Walnussbäume am West- und Südrand des Geltungsbereichs) festgesetzt. Dadurch wurde eine günstige städtebauliche und ökologische Qualität des Standortes bereits aus der vorhandenen Situation heraus bewahrt.

Mit den Festsetzungen zu Neuanpflanzungen von 10 standortgerechten Bäumen auf ÖG 1 wurden die Funktionen dieser öffentlichen Grünfläche gestärkt und längerfristig gesichert. Zudem wurde mit diesen Neupflanzungen zum Ausgleich des nicht möglichen Erhalts einiger Bäume im Bereich der WR-Gebiete beigetragen (auch wenn ein Ausgleich im streng naturschutzrechtlichen Sinn im vorliegenden Fall nicht gefordert ist).

Mit der Festsetzung zur Anpflanzung einer standortgerechten Strauchhecke am Südrand des Plangebietes (PF 3) wurde eine Komplettierung der dort bereits lückenhaft vorhandenen Randbegrünung vorgenommen, die ebenfalls zu einer hohen städtebaulichen Qualität des Standortes beiträgt.

Durch die Festsetzung zum Erhalt (bzw. zur Neuanpflanzung) eines Baumes oder von 5 Sträuchern je 200 m<sup>2</sup> angefangener nicht überbaubarer Grundstücksfläche in WR 1 und WR 2 wurde ein weiterer gestalterischer Beitrag zur allgemeinen Gebietsdurchgrünung sowie zum Ausgleich der in den WR-Gebieten nicht zu erhaltenden Bäume geleistet. Für WR 3 wurde eine solche Festsetzung nicht getroffen, da hier durch die Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Hecken bzw. Laubgebüsch am Gebietsrand bereits ein hohes Maß der Durch- bzw. Umgrünung erreicht wird.

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Neuanpflanzungen bei Nadelbäumen soll die Ausbreitung von nicht standortgerechten Bäumen im Plangebiet verhindern.

Insgesamt tragen der Erhalt und die Neuanpflanzungen von Gehölzen im Plangebiet zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Ortsbildes, der ökologischen Funktionen und des Kleinklimas bei.

## **6.11 Örtliche Bauvorschriften**

Die zulässige Dachgestaltung bei den Hauptgebäuden mit Sattel-, Pyramiden- und Walmdächern, anthrazitfarbigen und roten Dacheindeckungen sowie Dachneigungen zwischen 35 und 45° gewährleisten im Dachbereich innerhalb des Plangebietes die Fortsetzung der Form- und Farbgebung der umgebenden Bebauung. Somit wird in Verbindung mit der zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit der Gebäude und der Traufhöhenbegrenzung eine enge gestalterische und harmonische Verknüpfung mit der Umgebungsbebauung erreicht.



Die Festsetzung zur gärtnerischen Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen dient ebenfalls der gestalterischen Anpassung an die in der Umgebung des Plangebietes prägenden Gartenzonen.

## **7. AUSWIRKUNGEN**

### **7.1 Allgemeine Auswirkungen**

Durch die geplante Entwicklung des Einfamilienhausgebietes erfolgt in Stadtrandlage mittels Ein- und Zweifamilienhäusern die Revitalisierung einer Nutzungsbrache (ehemaliger Schulstandort). Dadurch wird die baulich-räumliche Situation innerhalb des Plangebietes erheblich sowie in den tangierenden Straßenräumen teilweise verändert.

Mit der Planung werden künftig bauplanungsrechtlich vorbereitete Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nähe zu den überwiegenden Mehrfamilienmietwohnungsgebäuden in Neustadt-Süd bereitgestellt. Das trägt zur Verbesserung der Durchmischung von Mietwohnungen und selbstgenutzten Einfamilienhäusern sowie der verschiedenen sozialen Bevölkerungsschichten bei.

Die Nutzung des Standortes als Bauland trägt zu einer effektiveren Auslastung der vorhandenen stadttechnischen Infrastruktur bei, wodurch Erschließungskosten in bisher unerschlossenen Bereichen der Stadt, insbesondere entlang der Peripherie, entfallen.

Die Baulandbereitstellung, die insbesondere für jüngere Bevölkerungsschichten in der Familiengründungsphase erfolgen soll, bringt auch eine wirtschaftlichere Auslastung der benachbarten Kindertagesstätte mit sich und unterstützt deren Erhalt.

Durch die Neuanlage der verkehrsberuhigten Bereiche sowie einer Gemeinschaftsanlage erfolgt die verkehrliche Erschließung der inneren Flächen zwischen der Arnshaugker Straße und des Centbaumweges.

Die Einordnung eines kombinierten Fuß-Radweges zwischen Arnshaugker Straße und dem Centbaumweg schließt die bisher bestehende Lücke im Wegesystem zwischen dem Plattenbaugebiet Neustadt-Süd und der historischen Ortslage Arnshaugk.

Die künftigen Verkehrsbeziehungen zu und von den neuen Baugrundstücken werden den südlichen Stadtraum von Neustadt an der Orla perspektivisch auf Grund der kleinen Plangebietsgröße und der reinen Wohnnutzungen nur geringfügig etwas mehr als bisher beeinträchtigen.

Außer einer geringen Zunahme des Verkehrs im Gebiet sowie der aus den zu erwartenden Wohnnutzungen resultierenden geringfügigen Beeinträchtigungen werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen erwartet.



Im Plangebiet wird eine umfassende Grundstücksneuordnung notwendig, da neue Baugrundstücke, Verkehrs- sowie Grünflächen entstehen werden. Der größte Teil des Plangebietes wird von kommunalem Eigentum in Privateigentum übergehen.

Teilweise werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belasten sind, wodurch Eintragungen in den betroffenen Grundbüchern erforderlich werden.

Durch das im Plangebiet vorgesehene Angebot von recht großen Baugrundstücken, die weder in neuzeitlichen Baugebieten noch in der kleinflächig strukturierten Altstadt oder in den Mehrfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre vorhanden sind, entsteht kein Konkurrenzstandort zur historischen Altstadt. Im Gegenteil, es wird im Plangebiet die Möglichkeit geboten, im Grundzentrum Neustadt an der Orla für spezifische Bauherren ganz spezifische Wohnqualitäten zu entwickeln (großzügige und durchgrünte Baugrundstücke, aufgelockerte Bebauung, ausreichende Flächen für ruhenden Verkehr usw.), was im übrigen Stadtgebiet so nicht möglich ist.

Durch das Angebot von großen Baugrundstücken mit lockerer Bebauung wird auch dem Entstehen weiterer Wohngebiete im Umland des Grundzentrums Neustadt an der Orla entgegen gewirkt und eine raumordnerisch sinnvolle Standortausweisung in einem zentralen Ort vorgenommen.

Durch die Planung werden mit Fördermitteln rückgebaute und rekultivierte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt. Gemäß dem Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16.01.2013 kann beim Nachweis der Erforderlichkeit der baulichen Nachnutzung dieser Rückbau- bzw. Rekultivierungsflächen, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Sanierungsziele (insbesondere zum Erhalt der Altstadt als Wohnstandort) entstehen bzw. dass das Ziel einer Grünraum- und Fußwegeverbindung zur Ortslage Arnshaugk weiter realisierbar ist, ausnahmsweise einer Veräußerung und Neubebauung der Rückbau- und Rekultivierungsflächen zugestimmt werden. Jedoch sind die ausgereichten Fördermittel in den durch die künftige Bebauung beanspruchten Rückbau- und Rekultivierungsflächen und mit Fördermitteln hergerichteten Grünräume zurückzuzahlen. Die genaue Höhe der Rückzahlung bedarf noch einer Klärung der Kommune mit der Städtebauförderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes.

Der Stadt Neustadt an der Orla entstehen folgende überschlägig geschätzte Kosten:

**Ausgaben (netto):**

- Planungsarbeiten	ca. - 32.000 €
- Gebäuderückbau	ca. - 3.000 €
- Fuß-Radwege	ca. - 11.000 €
- verkehrsberuhigte Bereiche	ca. - 87.000 €
- Ortsbeleuchtung	ca. - 22.000 €
- Grünflächen	ca. - 24.000 €
- Baumpflanzungen/-rodungen	ca. - 3.000 €
- Löschwassersysteme	ca. - 35.000 €
- Rückzahlung von Fördermitteln	ca. - 40.000 €

Z w i s c h e n s u m m e

ca. - 257.000 €



### **Einnahmen (netto):**

- Grundstücksverkäufe ca. + 327.000 €

Saldo: + 70.000 €

zzgl. 19 % Umsatzsteuer + 13.300 €

Überschlägig geschätzte Einnahmen für die Stadt (brutto) : ca.+ 83.300 €

Kosten für die Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit den jeweiligen Medienträgern abzustimmen.

## **7.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Satz 1 BauGB aufgestellt. Entsprechend war die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Außerdem gelten in diesem Falle naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auch die förmliche Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entbehrlich war.

Da dies aber nicht gänzlich von der Pflicht entbindet, sich im Aufstellungsverfahren des B-Plans mit den Umweltbelangen auseinanderzusetzen, wurden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt übersichtsartig dargestellt und bewertet. Legt man den erst 2010 beseitigten, als Schulstandort baulich genutzten Zustand des Geltungsbereichs zu Grunde, sind durch die geplante Umnutzung zu einem Wohnstandort **kaum relevante Umweltauswirkungen zu erwarten**. Im Gegenteil, für die meisten Schutzgüter wäre mit Wertsteigerungen zu rechnen. Aber selbst wenn man auf den aktuellen Zustand des Geltungsbereichs Bezug nehmen würde, sind durch die geplante Wohnbebauung keine schwerwiegenden Folgen für die Umweltschutzgüter zu erkennen. Im Folgenden wird auf die relevanten Wirkpfade im Einzelnen eingegangen.

### **- Bodenversiegelung/Biotopinanspruchnahme**

Vor dem Rückbau des Schulobjektes 2009/2010 waren ca. 5.730 m<sup>2</sup> des Geltungsbereichs bebaut bzw. durch Hofflächen und Wege vollständig versiegelt. Dazu kam eine durch sandig/kiesige Flächen im Bereich der Außensportanlagen teilversiegelte Fläche mit einer Größe von ca. 3.130 m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Festsetzungen des B-Plans ist durch die Wohnbebauung eine Bodenversiegelung von 4.218 m<sup>2</sup> (10.545 m<sup>2</sup> \* GRZ 0.4) sowie durch die Errichtung der beiden Erschließungsstraßen eine Versiegelung von 1.338 m<sup>2</sup> zulässig. Insgesamt beträgt die im Geltungsbereich zulässige Bodenversiegelung damit 5.556 m<sup>2</sup>. Die lt. B-Plan zulässige Bodenversiegelung ist damit geringer als die ursprünglich vorhandene Versiegelung.

Ähnliches gilt für den Vergleich der Biotopwerte des ehemaligen Schulstandortes mit den Biotopwerten der lt. B-Plan vorgesehen Wohnbebauung. Auch hier ergibt



sich für die geplante Wohnbebauung insgesamt ein höherer Biotopwert als für das ursprünglich vorhandene Schulgelände, wie die folgende Tabelle verdeutlicht:

Biototyp des ehemaligen Schulstandortes				Biototyp lt. geplanter Festsetzungen des B-Plans			
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Bedeu- tungs- stufe	FlÄq	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m <sup>2</sup> )	Bedeu- tungs- stufe	FlÄq
Bebaute Fläche, vollständig versiegelte Hof- und Wegflächen	5.730	0	0	WR-Gebiet, bebaut, voll- ständig ver- siegelt	4.218	0	0
Außensport- anlagen (sandig/ kiesige Flächen)	3.130	10	31.300	WR-Gebiet, (durchschnitt- lich struktur- reich (Garten- flächen)	6.327	20	126.540
Frei-/Grünanlagen, durch Gehölze gegliedert (strukturreich)	6.227	30	186.810	Verkehrs- flächen, versiegelt	1.338	0	0
				Löschwasser- zisterne, versiegelt	60	0	0
				Öffentliche Grünfläche, durch Gehölze gegliedert (strukturreich)	3.144	30	94.320
<b>Summe</b>	<b>15.087</b>		<b>218.110</b>		<b>15.087</b>		<b>220.860</b>

- Beeinträchtigung des Ortsbildes/Beseitigung für das Ortsbild wertgebender Gehölzstrukturen

Vor dem Rückbau des Schulobjektes 2009/2010 war das Ortsbild im Planungsgebiet durch den großvolumigen, mehrgeschossigen Baukörper des Schulgebäudes sowie durch die unmittelbar östlich davon stehende Turnhalle bestimmt. Diese Bebauung war ortsuntypisch und stellte insbesondere einen Gegensatz zur historischen, von Einzelhäusern bzw. Gehöften geprägten Bebauung, der westlich und südlich anschließenden Ortslage Arnshaugk dar. Allerdings waren die Außenanlagen des Schulgeländes durch Gehölzreichtum gekennzeichnet. Diese Begrünung des ehemaligen Schulgeländes wurde im Zuge des Rückbaus im Wesentlichen erhalten.

Die lt. B-Plan vorgesehene lockere Bebauung des Geltungsbereichs mit Einzel- und/oder Doppelhäusern entspricht in deutlich größerem Maß als das ursprünglich vorhandene Schulobjekt dem Charakter der umgebenden Bebauung. Zudem wurden die wichtigsten im Geltungsbereich vorhandenen, für das Ortsbild wertgebenden Gehölzstrukturen (Bäume auf ÖG 1, ältere Walnussbäume am West- und Südrand des Geltungsbereichs, Hecken/Laubgebüsche am südöstlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs) per Festsetzung gesichert.



Die im Sinne einer verhältnismäßigen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen für eine Wohnbebauung nicht mit einer zwingenden Erhaltungsfestsetzung belegten Bäume können durch festgesetzte Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie in den Wohngebieten ausgeglichen werden. Der möglichen Rodung von

- 14 standortheimischen Laubbäumen mittleren Alters,
- 4 nicht standortheimischen Laubbäumen mittleren Alters,
- 5 jungen standortheimischen Laubbäumen,
- 1 jungen, nicht standortheimischen Laubbaum sowie
- 2 Nadelbäumen

stehen Neupflanzungen von

- 10 standortheimischen Laub- bzw. Obstbäumen im Bereich der ÖG 1 sowie
- etwa 20 standortheimischen Laub- bzw. Obstbäumen oder etwa 100 Sträuchern im Bereich WR 1 und WR 2 (Durchgrünungsfestsetzung)

gegenüber.

#### - Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Unabhängig von der Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Satz 1 BauGB ist es erforderlich, im Aufstellungsverfahren eine Abprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG vorzunehmen. Bezugsgröße ist dabei in jedem Fall der aktuelle, nicht der ursprüngliche Zustand des Plangebietes.

Von den dem besonderen Artenschutzrecht unterliegenden Arten sind im Geltungsbereich ausschließlich Vorkommen europäischer Vogelarten sicher anzunehmen. Dabei ist insbesondere von Brutvorkommen siedlungstypischer und weit verbreiteter, gehölz- oder bodenbrütender Kleinvogelarten auszugehen.

Bezug nehmend auf diese Situation ist es erforderlich, im Folgenden die Möglichkeit der Auslösung der Verbote

- Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

genauer zu betrachten.

Die Auslösung des Tötungsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG in Bezug auf die europäischen Vogelarten wird vermieden, indem im B-Plan darauf hingewiesen wird, dass die den Baumaßnahmen vorausgehende Beseitigung der Vegetation nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang August und Mitte März, erfolgen darf.



Die Zerstörung einzelner Brutstätten gehölz- und ggf. auch bodenbrütender europäischer Vogelarten im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans kann nicht ausgeschlossen werden. Da dies aber Beeinträchtigungen wären, die sich grundsätzlich nur auf einzelne Individuen auswirken würden und im Planungsgebiet ausschließlich häufige und nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten sind, würde sich dies nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen betroffenen Art auswirken. Dies wiederum ist die Voraussetzung dafür, dass sich hieraus keine Auslösung des Verbotes, Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören, gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergibt.

## 8. FLÄCHENBILANZ

Flächenart	Teilflächengröße (m <sup>2</sup> )	Gesamtflächengröße (m <sup>2</sup> )
Baugebietsflächen: WR 1 WR 2 WR 3	688 6.461 3.396	10.545
Verkehrsflächen: - verkehrsberuhigte Bereiche	1.338	1.338
öffentliche Grünfläche: ÖG 1	3.144	3.144
Versorgungsfläche: Löschwasserezisterne	60	60
<b>Gesamter zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>15.087</b>

## 9. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla am 31.01.2013 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Amtlichen Mitteilungen des „Neustädter Kreisboten“ am 22.02.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zu diesem B-Plan nicht erforderlich, da die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen bereits im Zusammenhang mit der im Herbst 2012 durchgeführten „Teilräumlichen Fortschreibung und Vertiefung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“ als Teil des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Neustadt an der Orla 2020“ unterrichtet wurde.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zum 20.06.2013 erstellt.

Am 11.07.2013 erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla zum Entwurf vom 20.06.2013 bzw. zur Begründung gleichen Datums der Auslegungs- bzw. der Billigungsbeschluss. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte in den Amtlichen Mitteilungen des „Neustädter Kreisboten“ am 26.07.2013.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 20.06.2013 haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem 05.08.2013 und dem 09.09.2013 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 18.07.2013 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 20.06.2013 aufgefordert.

Der Entwurf vom 20.06.2013 wurde mit dem 2. Entwurf vom 20.10.2013 geändert.

Am 28.11.2013 wurden durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla zum 2. Entwurf vom 20.10.2013 bzw. zur Begründung gleichen Datums der Auslegungs- bzw. der Billigungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte in den Amtlichen Mitteilungen des „Neustädter Kreisboten“ am 13.12.2013.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vom 20.10.2013 haben gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem 06.01.2014 und dem 07.02.2014 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 10.12.2013 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf vom 20.10.2013 aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla hat die eingegangenen Stellungnahmen am 27.03.2014 geprüft und abgewogen.

Der Bebauungsplan vom 14.02.2014 wurde vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla am 27.03.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung gleichen Datums wurde gebilligt.



## 10. Quellen

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE (Leipzig, Mai 2008): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neustadt an der Orla 2020

BÜRO FÜR URBANE PROJEKTE (Leipzig, 18.10.2012): „Teilräumliche Fortschreibung und Vertiefung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“

TMBV (2004): Landesentwicklungsplan Thüringen

TMBLV (18.06.2012): Regionalplan Ostthüringen (RP-O)

Thomas Weber  
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung