

Stadt Neustadt an der Orla (Saale-Orla-Kreis)

Bebauungsplan Quartier 23 „Orlaaue“

Planfassung für die Genehmigung

Begründung

Architekturbüro Weber
Cubaer Str. 3
07548 Gera
Tel. 0365 8001112
Fax 0365 8001113
(neustadt-q23-orlaaue-genehm.planf-21-03-11)

Gera, 21. März 2011

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Übersicht zum Bauleitplanverfahren**
- 2. Beschreibung des Standortes**
 - 2.1 Stadträumliche Einordnung
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.3 Realnutzung
 - 2.4 Topografie
 - 2.5 Eigentumsverhältnisse
 - 2.6 Technische Infrastruktur
 - 2.7 Verkehr
 - 2.8 Altlasten
 - 2.9 Denkmalschutz
 - 2.10 Überschwemmungsgebiet
- 3. Anlass, Ziele und Zweck der Planung**
- 4. Rechtliche Grundlagen**
- 5. Ableitung aus vorhandenen Planungen**
- 6. Beschreibung der Bauleitplanung**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Verkehrskonzept
 - 6.3 Erschließungskonzept
 - 6.4 Konzept Grünordnung
- 7. Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 7.4 Verkehrsflächen
 - 7.5 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - 7.6 Grünflächen
 - 7.7 Wasserfläche
 - 7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 7.10 Sonstige Pflanzgebote sowie Bindungen für Bepflanzungen
 - 7.11 Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
- 8. Auswirkungen der Planung**
- 9. Flächenbilanz**



10. Umweltbericht

- 10.1 Einleitung
 - 10.1.1 Ausgangssituation, Rechtliche Grundlagen
 - 10.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
 - 10.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes
- 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt
 - 10.2.1 Untersuchungs-/Betrachtungsumfänge
 - 10.2.2 Naturräumliche Einordnung, Reliefverhältnisse, Geologie
 - 10.2.3 Boden
 - 10.2.4 Wasser
 - 10.2.4.1 Grundwasser
 - 10.2.4.2 Oberflächengewässer
 - 10.2.5 Klima und Luft
 - 10.2.6 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt
 - 10.2.7 Ortsbild / Erholungseignung
 - 10.2.8 Mensch/Menschliche Gesundheit
 - 10.2.9 Kultur- und Sachgüter
 - 10.2.10 Schutzgebiete, Schutzobjekte
- 10.3 Prognose der Umweltauswirkungen
 - 10.3.1 Status-quo-Prognose
 - 10.3.2 Prognose der vorhabenbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen
 - 10.3.2.1 Methodik der Konfliktanalyse
 - 10.3.2.2 Boden
 - 10.3.2.3 Wasser
 - 10.3.2.3.1 Grundwasser
 - 10.3.2.3.2 Oberflächengewässer
 - 10.3.2.4 Klima und Luft
 - 10.3.2.5 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt
 - 10.3.2.6 Ortsbild / Erholungseignung
 - 10.3.2.7 Mensch / Menschliche Gesundheit
 - 10.3.2.8 Kultur- und Sachgüter
 - 10.3.3 Alternativenprüfung
- 10.4 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
 - 10.4.1 Rechtliche Situation / Klärung des Eingriffstatbestandes
 - 10.4.2 Vermeidungs- und Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen
- 10.5 Grünordnerisches Konzept
- 10.6 Zusammenfassung
 - 10.6.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts
 - 10.6.2 Monitoring
 - 10.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 10.7 Quellen

Anlagen:

- Plan der Biotop- und Nutzungstypen

1. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Die Stadt Neustadt an der Orla hat am 29. August 2002 den Beschluss Nr. 584/02 gefasst, um für das Gebiet der Quartiere Q 23 und Q 26 (Gemarkung Neustadt/Orla, Flure 1 und 10 – damaliger Geltungsbereich: westlich der Rodaer Straße, nördlich der Mühlstraße/ Goethestraße, östlich der Wimmelerstraße, südlich der Krautgasse) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dazu fand am 25. September 2002 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltung statt. Es erfolgte keine frühzeitige Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange.

Zum 09. Juli 2007 wurde für das Quartier 23 (damaliger Geltungsbereich: westlich der Rodaer Straße, nördlich der Mühlstraße, östlich des Börthener Gässchens, südlich der Krautgasse) ein Vorentwurf erarbeitet.

Am 29. Oktober 2009 wurde vom Stadtrat der Stadt Neustadt an der Orla der Beschluss Nr. SR/40/3/09 gefasst, nur den südlichen Teil des Quartiers Q 23 als separaten Bebauungsplan „Q 23 – Orlaue“ weiter zu führen (Geltungsbereich: westlich der Rodaer Straße, nördlich der Mühlstraße, östlich des Börthener Gässchens, südlich der Orla).

Für diesen Geltungsbereich wurde zum 10.05.2010 ein neuer Vorentwurf erarbeitet. Zu diesem Vorentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 16.07.2010 bis 10.08.2010.

Zum Vorentwurf vom 10.05.2010 erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 30.06.2010 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete mit dem 30.07.2010.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde zum 15.10.2010 erstellt. Gemäß § 3 (2) BauGB erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Entwurf für die Dauer eines Monats. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit einem Anschreiben gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 15.10.2010 aufgefordert.

2. BESCHREIBUNG DES STANDORTES

2.1 Stadträumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der historischen Altstadt zwischen dem innerstädtischen Verkehrsring (Mühlstraße) und dem Fließgewässer Orla. In der unmittelbaren Umgebung und innerhalb des Planungsgebietes sind Mischnutzungen vorherrschend. Nordwestlich grenzt landwirtschaftlich genutztes Offenland an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 3,86 ha umfasst folgendes Gebiet:

- Nordgrenze: Orla
- Ostgrenze: Rodaer Straße
- Südgrenze: Mühlstraße
- Westgrenze: Bөрthener Gässchen

Diese Geltungsbereichsabgrenzung ermöglicht es, die in der Planzeichnung mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen, insbesondere die Reduzierung der überbaubaren Bereiche, die Verbesserung der Verkehrssituation, die Erweiterung der Freiräume und die Änderungen der baulich-räumlichen Situation zu bearbeiten.

2.3 Realnutzung

Am Nordrand des Planungsgebietes verläuft das Fließgewässer der Orla mit abschnittsweisem Gehölzbestand. Entlang der überwiegend in geschlossener Bauweise bebauten Mühl- bzw. Rodaer Straße dominiert die Wohnnutzung, punktuell durchsetzt mit Handel, Dienstleistung und Landwirtschaft. Insgesamt ist der Geltungsbereich als Mischgebiet anzusehen.

Teilweise existiert entlang der öffentlichen Straßen in Wohn- bzw. gemischt genutzten Gebäuden Leerstand. Erheblicher Leerstand von größeren Gewerbebauten ist in innenliegenden Quartiersflächen vorzufinden, die das angrenzende Wohnumfeld beeinträchtigen.

Mehrere stichförmige öffentliche Straßenverkehrsflächen sichern die Verkehrserschließung der hinten liegenden Flurstücke bzw. des Quartiersinneren.

In zentraler nördlicher Lage unmittelbar an der Orla ist ein öffentliches Parkdeck mit ca. 208 Parkplätzen vorhanden, welches sowohl der Abdeckung des ruhenden Verkehrs des B-Plan-Geltungsbereichs (Bewohnerstellplätze) als auch der zentralen Altstadt (Besucherparkplätze) dient.

In den privaten Baugrundstücken sowie in der Nähe der stichförmigen Erschließungswege existieren im Wesentlichen kleinflächige Freiräume. Durch aktuelle Rückbaumaßnahmen sind im Nordwesten bereits größere private Freiflächen entstanden.

2.4 Topografie

Das Planungsgebiet ist relativ eben und weist nur ein durchschnittliches Geländegefälle bis ca. 2,8 % auf. Ca. 1,9 % bis ca. 2,8 % Gefälle ist von der Mühlstraße im Süden in nördlicher Richtung zur Orla hin vorhanden. Die Mühlstraße steigt von Osten nach Westen geringfügig um ca. 0,8 % an.

Am Nordrand des Planungsgebietes bildet die Orla einen Geländeeinschnitt.

Der höchste Punkt des Planungsgebietes befindet sich an der Ecke Börthener Gässchen/Mühlstraße bei ca. 294,5 m ü. NN. Der niedrigste Punkt liegt im westlichen Drittel des Planungsgebietes bei ca. 288,7 m ü. NN. Von der Mühlstraße bis zu dieser leichten Vertiefung ist ein Gefälle von ca. 6,3 % vorhanden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Baugrundstücke (ca. $\frac{3}{4}$ des Planungsgebietes) befindet sich in den Händen vieler privater Kleineigentümer.

Die Verkehrsflächen mit den daran angrenzenden Freiflächen sowie der Gebäudebestand auf dem Flurstück 534/18 (einschließlich des Parkdecks und den südlich vorgelagerten Gebäuden), die Orla sowie die ehemalige Fläche des Mühlgrabens (Flurstück 548/7) befinden sich in städtischem Eigentum.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist mit Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie vollständig erschlossen.

In der Mühlstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200 GGG, in der Rodaer Straße eine Trinkwasserleitung DN 150 GGG und im Börthener Gässchen eine Trinkwasserleitung DN 63 PE-HU. Von diesen Leitungen wird die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes ausreichend versorgt.

Abwasserleitungen befinden sich in den unmittelbar angrenzenden Straßenräumen. Zu erwähnen ist insbesondere der südlich der Orla verlaufende gesamtstädtisch bedeutsame Hauptabwassersammler von Neustadt an der Orla mit Dimensionen bis DN 1400.

Leitungen der Elektroenergieversorgung, der Beleuchtung und der Telekommunikation existieren ebenfalls in den umgebenden Straßenräumen bzw. in den beiden von der Mühlstraße abzweigenden beiden öffentlichen Verkehrsflächen.

Mittelspannungs-Elektrokabel queren das Planungsgebiet im westlichen Abschnitt bzw. verlaufen entlang der Orla zwischen Rodaer Straße und der Orlabrücke (nördlich der öffentlichen Grünfläche ÖG 3).

Gasleitungen existieren in der Mühlstraße, der Rodaer Straße sowie in der Verkehrsfläche zum Parkdeck (SO).

Das Planungsgebiet ist an die zentrale Kläranlage der Stadt Neustadt an der Orla angebunden.

Die Gebäudeheizung erfolgt mittels gebäudebezogener Einzelanlagen.

Im Nordwesten des Planungsgebietes existiert zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ein Regenüberlaufbecken. Zu diesem unterirdischen Becken hin existieren aus Richtung Börthener Gässchen sowie aus Richtung der Parkdeckzufahrt Wegerechte zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Orla.

Die notwendige Löschwasserversorgung von 96 m³/h für 2 Stunden wird anteilig über das Gewässer der Orla sowie über einen Tiefbrunnen (ca. 30 m nordöstlich der Orabrücke über die Rodaer Straße) gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abholung von Bio- und Hausmüll von den jeweiligen Grundstücken durch die zuständigen Abfallentsorger.

Die Verwertung von Gewerbemüll wird von den Erzeugern eigenständig geregelt. Sondermüll wird über spezielle Firmen bei der Thüringer Sonderabfallgesellschaft mbH entsorgt.

Recyclingfähige Stoffe werden von den verschiedenen Standorten in der Nähe des Planungsgebietes vom zuständigen Entsorger abgeholt.

2.7 Verkehr

- Fließender Verkehr

Die Bundesstraße B 281 südlich von Neustadt an der Orla ist vom Planungsgebiet ca. 1,3 km entfernt.

Die südlich tangierende Mühlstraße ist Bestandteil des wichtigen innerstädtischen Verkehrsrings. Die östlich angrenzende Rodaer Straße führt nach ca. 300 m in nördlicher Richtung zur Landesstraße L 1077.

Aus nördlicher Richtung kann das Planungsgebiet durch den fließenden Verkehr nur über die Brücke in der tangierenden Rodaer Straße erreicht werden.

Zur Erschließung des Quartiersinneren dienen zwei öffentliche Stichstraßen, die von der Mühlstraße abzweigen. Die westliche dieser Stichstraßen dient im Wesentlichen der Erschließung des Parkdecks im SO.

Am Westrand des Planungsgebietes ist als öffentlicher Erschließungsweg das Bөрthener Gässchen vorhanden, allerdings mit einer geringen Breite zwischen ca. 2,0 m und ca. 5,0 m und ohne Wendemöglichkeit, so dass hier von einer begrenzten Verkehrserschließung auszugehen ist.

Insgesamt gesehen ist das Planungsgebiet günstig an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden.

- Ruhender Verkehr

Schwerpunkt des ruhenden Verkehrs ist das vorhandene öffentliche Parkdeck im Sondergebiet SO mit ca. 208 Parkplätzen. Das Parkdeck wird sowohl durch Bewohner des Stadtgebietes als auch durch Besucher des Stadtzentrums genutzt und ist der wichtigste zentrale Standort des ruhenden Verkehrs der Innenstadt. Entlang der Mühlstraße stehen weitere öffentliche Parkplätze, insbesondere für die Bewohner des Planungsgebietes, zur Verfügung, da auf Grund der geschlossenen Bauweise in den Baugrundstücken oftmals keine Möglichkeiten zur Realisierung von Stellplätzen bestehen.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Haltestelle des regionalen und des städtischen Busverkehrs befindet sich ca. 30 m westlich des Planungsgebietes in der Mühlstraße, so dass das Planungsgebiet ausreichend an den ÖPNV angebunden ist.

- Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr wird über straßenbegleitende Fußwege entlang der angrenzenden Straßen sowie der Stichstraße zum Parkdeck (Sondergebiet SO) gewährleistet.

Des Weiteren sind die kleindimensionierten Verkehrsflächen des Börthener Gässchens und der östlichen Stichstraße für den Fußgängerverkehr nutzbar.

Von der Mühlstraße führen zum Parkdeck zwei separate Fußwege. Die östliche dieser Fußwegeverbindungen ist die bedeutendere, da sie in südlicher Richtung weiter direkt zum Markt in das Altstadtzentrum führt.

Der Radverkehr wird ausreichend über die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen ermöglicht.

Der Flussbereich der Orla ist wegen fehlender Wegeverbindungen in diesem Bereich weder für Fußgänger noch für Radfahrer erlebbar. In einer Stadt, die den Fluss im Namen trägt, ist dies als ein erheblicher Missetand anzusehen.

2.8 Altlasten

Im nordwestlichen Abschnitt des Planungsgebietes befindet sich überwiegend in der geplanten öffentlichen Grünfläche ÖG 2 gemäß dem Thüringer Altlasteninformationssystem die großflächige Altlastenverdachtsfläche eines ehemaligen Gewerbebetriebes des Maschinen- und Apparatebaus (ehemals DRAWEDA GmbH) mit der Kennziffer 15199. Der Altlastenverdacht gründet sich auf eine seit 1900 erfolgte langjährige Nutzung dieses Areals.

Für die Altlastenverdachtsfläche Nr. 15199 erfolgte auf Grund der ehemaligen langjährigen Nutzungsarten und den dadurch zu vermutenden erheblichen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen eine Kennzeichnung dieser Flächen gemäß § 9 (5) BauGB.

Altlastenauskunft für mögliche Bauherren erteilt die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Saale-Orla-Kreises.

2.9 Denkmalschutz

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an das Denkmalensemble „Kernstadt Neustadt an der Orla“ an.

Entlang der Mühlstraße sind innerhalb des Planungsgebietes mehrere Einzelanlagen vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Durch die städtebauliche Neuordnung des Planungsgebietes sind weder Bau- noch Bodendenkmale unmittelbar betroffen. Dennoch kann bei Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden sowie sonstigen Befunden gerechnet werden. In diesen Fällen besteht gemäß dem Thüringer Denkmalschutzgesetz eine unverzügliche Meldepflicht.

2.10 Überschwemmungsgebiet

Gemäß Beschluss Nr. 444-67/81 des Rates des Kreises Pößneck vom 30.12.1981 existiert im Planungsgebiet ein festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Orla. Ein festgestelltes Überschwemmungsgebiet widerspricht grundsätzlich der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Erst ein abgeschlossener Ausbau der Orla zur Aufnahme des Hochwassers schließt eine Hochwassergefährdung aus.

Bei der Oberen Wasserbehörde ist ein Verfahren zur Feststellung des aktuellen Überschwemmungsgebietes der Orla anhängig. Eine abschließende Aussage zum zukünftigen Überschwemmungsgebiet der Orla kann momentan von der Oberen Wasserbehörde noch nicht getroffen werden. Die derzeit vorliegenden Entwurfsdaten zur Rechtsverordnung wurden nach § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Überschwemmungsgebiet „vorläufig gesichert“.

Das festgestellte Überschwemmungsgebiet wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen. Das gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wurde gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Planteil des Bebauungsplanes vermerkt.

Im festgestellten bzw. im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Orla gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 WHG. Dazu erfolgte in der Planzeichnung ein Hinweis.

Im Bebauungsplan wird kein neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG festgesetzt. Die Entscheidung über eine ausnahmsweise Zulassung der im Überschwemmungsgebiet vorgesehenen Einzelvorhaben (§ 78 Abs. 3 u. 4 WHG) obliegt der unteren Wasserschutzbehörde.

3. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Neustadt an der Orla nimmt die im Planungsgebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände wie z. B. den bestehenden Sanierungsbedarf bei Gebäuden, die auf Grund der zurückgehenden Einwohnerzahlen eingetretenen Wohnungsleerstände, die umfangreich vorhandenen Gewerbebrachen, den Freiraummangel auf Grund der hohen Bebauungsdichte, die fehlende naturnahe Ausgestaltung des Orlabereiches, fehlende Fuß-, Radwege- und Grünzonenverbindungen zwischen Altstadt und Orlabereich bzw. entlang der Orla sowie die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept vom Mai 2008 beschlossenen Maßnahmen zum Anlass, im Planungsgebiet eine erhebliche städtebauliche Neuordnung vorzunehmen.

Die informelle Planung des Stadtentwicklungskonzeptes sowie die vorhandenen Sanierungs- und Erhaltungssatzungen werden als nicht ausreichend angesehen, die bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die dort angestrebten städtebaulichen Ziele umzusetzen.

Die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wird erforderlich, da in der gegenwärtigen Situation des Planungsgebietes mit einem umfassenden Gebäudeleerstand die Chancen als günstig angesehen werden, Veränderungen vorzubereiten, bevor sich ungeordnete städtebauliche Entwicklungen, insbesondere hinsichtlich der Bausubstanz bzw. der Nutzungen verfestigen, die einer städtebaulichen Neuordnung sowie der Umsetzung von aktuellen Zielen (insbesondere des Stadtumbaus) entgegen stehen könnten.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Erhaltung historisch und baustrukturell wertvoller Bereiche entlang historischer Straßenverkehrsflächen
- Festigung konsolidierter Nutzungen
- Beseitigung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch den Rückbau von Gewerbebrachen
- bauliche Entdichtung des Gebietes durch Verringerung überbaubarer Flächen bzw. des Überbauungsgrades
- Neuordnung baulich-räumlicher Strukturen im Quartiersinneren
- Aufwertung von Fußgänger- und Radfahrerverbindungen entlang der Orla bzw. als Quartiersquerungen
- weitestgehende Renaturierung der Orla
- bessere Verdeutlichung der Lage der Stadt, insbesondere des Stadtzentrums, an einem Fluss
- Verbesserung des Ortsbildes durch Beseitigung maroder Bausubstanz
- Ausdehnung des Freiraumangebotes in der Nähe der „steinernen“ Altstadt

Der Bebauungsplan hat den Zweck, im Planungsgebiet mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen eine bauplanungsrechtliche Grundlage für eine veränderte städtebauliche Ordnung zu schaffen und weitere zum Vollzug des Bebauungsplanes notwendige Maßnahmen vorzubereiten wie:

- die Überbauung und Aufteilung der Grundstücke
- die Durchführung grünordnerischer Maßnahmen
- die Platzierung baulicher Anlagen
- die Ausweisung von Freiräumen
- die technische Erschließung
- das Vorkaufsrecht der Kommune etc.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die aktuellen bestimmenden rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplanes werden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgeführt.

5. ABLEITUNG AUS VORHANDENEN PLANUNGEN

Gemäß dem aktuell gültigen **Landesentwicklungsplan (LEP)** von 2004 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.

Gemäß dem Grundsatz 3.1.4 des LEP ist der Siedlungserneuerung im Bestand der Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum zu geben. Angesichts der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird entsprechend dieses Grundsatzes durch die Planung eine höhere Umwelt- und Lebensqualität der Bevölkerung ohne eine Ausweitung des bisherigen Siedlungsraumes vorgesehen.

Entsprechend Pkt. 3.1.3.2 des **Regionalen Raumordnungsplanes Ostthüringen (RROP-OT)** von 1999 wird Neustadt an der Orla als Unterzentrum ausgewiesen und besitzt somit eine entsprechende Zentralitätsfunktion.

Gemäß dem Pkt. 11.1.5 RROP-OT wird mit dem Bebauungsplan das Interesse der Kommune an einer nachhaltigen Siedlungsinnenentwicklung sowie an der Weiter-, Nach- und Umnutzung bestehender Siedlungssubstanz bei der künftigen Stadtentwicklung verdeutlicht.

Gemäß dem Ziel 11.4.2 des RROP-OT sind bei Maßnahmen der Ortsgestaltung und Ortssanierung die typischen Siedlungsmerkmale und der Bebauungscharakter zu erhalten.

Die Stadtkerne, zu denen auch das Planungsgebiet gehört, sind gemäß dem Ziel 11.4.3 des RROP-OT in ihrer sozialen Funktion für die Daseinsvorsorge und Kommunikation sowie in ihrer Attraktivität und Leistungsfähigkeit zu stärken und aufzuwerten. So sind sie als wichtige Erlebnisbereiche mit ausgewogener Funktionsmischung sowie durch den Erhalt der Wohnfunktion, einer hohen Verkehrsfunktionalität und Fußgängerfreundlichkeit bzw. stadttökologisch aufzuwerten .

Dem Ziel 11.4.4 des RROP-OT folgend sollen im Rahmen der Stadtentwicklung bestehende Siedlungsdefizite und Siedlungspotentiale entwickelt werden.

Beiträge dazu bilden die Erhaltung kurzer innerörtlicher Funktionsbeziehungen durch die Beibehaltung von Mischnutzungen sowie günstige Einbindungen in den umliegenden Siedlungsraum bzw. die angrenzende Landschaft. Auch die Aufwertung des öffentlichen Zuganges zu Flussbereichen und Vernetzungen von Grünstrukturen tragen dazu bei.

Gemäß dem Ziel 11.6.2.1 des RROP-OT sollen in den Städten und Gemeinden die Wohnbedingungen zur Verbesserung der Lebensqualität aufgewertet werden.

Entsprechend dem Ziel 11.6.2.2 des RROP-OT ist zur Sicherung des Wohnraumbedarfs die umfassende Erhaltung und qualitative Verbesserung der vorhandenen Wohnbausubstanz eine entscheidende Voraussetzung.

Im Rahmen von Sanierungen und Aufwertungen des Wohnumfeldes soll die Wohnfunktion in Altbaugebieten erhalten sowie durch gestalterische Aufwertungen, attraktive Grünausstattung und ausreichendes Parkraumangebot in ihrem Wohnwert verbessert werden.

Für Neustadt an der Orla existiert von 1993 ein **Vorentwurf zum Flächennutzungsplan**, in dem das Planungsgebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt wurde.

Der Bebauungsplan wird auf Grund des nicht vorhandenen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Dafür sind dringende Gründe erforderlich und der Bebauungsplan darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen stehen.

Dringende Gründe werden insbesondere darin gesehen, dass die aktuelle Gebietssituation mit der bestehenden Funktions- und Substanzschwäche es umgehend erfordert, die Weichen für eine städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung dieses historischen Siedlungsinnenbereiches zu stellen. Der aktuelle Leerstand von Gebäuden und die Freiraumbrachen werden als Entwicklungschancen angesehen, das Planungsgebiet für die Bevölkerung anziehender und attraktiver zu gestalten. Erfolgt kurzfristig keine städtebauliche Steuerung, wird eine ungeordnete Entwicklung dazu führen, dass z. B. bei einer Nachnutzung bestimmter Gebäude oder Flächen die Umsetzung aktueller städtebaulicher Ziele erheblich erschwert oder unmöglich wird und so das Gebiet künftig an Zuspruch durch die Nutzer einbüßt bzw. hinsichtlich der Ziele des Stadtumbaus nicht oder nur sehr schwierig umgesetzt werden kann.

Die Umsetzung von städtebaulichen Neuordnungszielen wird aktuell in Bereichen mit hohen Leerständen (wie im Planungsgebiet) realistischer angesehen als in stark genutzten und konsolidierten Arealen. Des Weiteren drängt auch die allgemein im Bewusstsein der Einwohner wieder allmählich einsetzende Rückbesinnung auf die Vorteile innerstädtischer Standorte (urbanes Leben, günstige Kommunikationsbeziehungen, kurze Wege zwischen Wohnstandorten und Versorgungseinrichtungen usw.) auf eine dringende Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Auf grund der aufgeführten Aspekte kann die Erstellung eines Flächennutzungsplanes nicht abgewartet werden.

In den künftigen Flächennutzungsplan werden die Ergebnisse des Bebauungsplanes integriert.

Auf Grund der bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von 1993 und der auch zukünftig übereinstimmenden Darstellung des Plangebietes im künftigen Flächennutzungsplan mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“ bzw. „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO ist anzunehmen, dass der vorzeitige Bebauungsplan „Quartier 23 - Orlaue“ 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.

Gemäß dem **Stadtentwicklungskonzept** vom Mai 2008 ist das Planungsgebiet ein Stadtumbaugebiet und somit ein Fördergebiet des Stadtumbaus. Als Stadtumbauziele wurden für das Planungsgebiet formuliert:

- Gebäuderückbau im Nordwesten mit anschließender Freiraumgestaltung und Einbindung in die Grünzone entlang der Orla
- grüne Wegeverbindung entlang der Orla entwickeln
- Entwicklung von Grünzonen zwischen der Orla und der Altstadt
- Renaturierung der Orla

Das Planungsgebiet ist vollständig Bestandteil des **Sanierungsgebietes „Altstadt“**. Für das Sanierungsgebiet existiert eine Sanierungssatzung vom 11.07.1992.

Die Zielvorstellungen der Quartiersplanung vom Dezember 1992 können auf Grund der zwischenzeitlich veränderten gesellschaftlichen Gegebenheiten (z. B. Bevölkerungsrückgang, wirtschaftliche Strukturveränderungen) jedoch nur noch partiell als verwertbarer Planungsansatz dienen. In der Quartiersplanung von 1992 wurde noch von einer größeren baulichen Dichte und geringerem Freiraum- und Stellplatzbedarf ausgegangen. Demzufolge ist insgesamt eine aktuelle Anpassung der bisherigen Sanierungssatzung erforderlich.

Den aktuellen Zielvorstellungen des Bebauungsplanes entsprechen noch die damaligen Sanierungsziele hinsichtlich des durchgängigen Erhaltes der Bebauung entlang der Mühlstraße und der Rodaer Str., der Verbesserung der Fußwegebeziehungen und der Erweiterung des Freiraumes entlang der Orla.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen der am 03.04.2004 in Kraft getretenen „**Gestaltungssatzung** der Stadt Neustadt an der Orla zum Schutz der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes“. Nach dieser Satzung hat sich die Gestaltung der Gebäude und Werbeanlagen auszurichten.

Für das Planungsgebiet gilt auch die **Erhaltungssatzung** vom 23.09.1995. Auf Grund der aktuell geplanten umfangreichen Gebäudereduzierung ist auch eine Anpassung dieser Satzung notwendig.

6. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

Auf Grund der bestehenden städtebaulichen Missstände (siehe auch Abschnitt 3) wird sich nach Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes die städtebauliche Situation im Planungsgebiet künftig erheblich verändern.

Gegen die städtebauliche Neuordnung im Planungsgebiet bestehen gemäß der Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung des Thüringer Landesverwaltungsamtes keine raumordnerischen Bedenken.

Grundsätzlich werden die historisch und baustrukturell wertvollen Bereiche des Planungsgebietes erhalten. Das bedeutet, dass die entlang der an das Planungsgebiet angrenzenden Verkehrsflächen des Börthener Gässchens, der Mühlstraße und der Rodaer Straße vorhandene geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung der existierenden Hauptgebäude beibehalten wird, so dass sich der historische Raumcharakter der tangierenden Straßen und somit das historische quartiersbildende Ortsbild nicht verändern werden.

Zur Verringerung der Bebauungsdichte und somit zur Verbesserung der Besonnung und Belüftung sowie zur Erweiterung des wohnungsnahen Freiraumangebotes wird künftig im Quartiersinneren eine gegenüber der bestehenden Situation nur noch reduzierte Bebauung ermöglicht.

Die umfassendste baulich-räumliche Veränderung erfolgt im westlichen Drittel des Planungsgebietes, wo im Nordwesten künftig nach dem realisierten Rückbau von überwiegend brachliegenden Gewerbebauten keine Bebauung mehr erfolgen wird. Hier wird in Verbindung mit der Renaturierung der Orla eine großflächige Freiraumgestaltung mit Gehölzpflanzungen vorgenommen, wodurch das Wohnumfeld aufgewertet und eine größere Grünzone in der Nähe der dicht bebauten Altstadt geschaffen wird, wodurch auch die Altstadt insgesamt aufgewertet wird.

Im zentralen Drittel des Planungsgebietes wird die vorhandene Bebauung im Wesentlichen erhalten, so dass hier nur geringe städtebauliche Änderungen stattfinden werden.

Zwischen dem zentralen und dem östlichen Drittel des Planungsgebietes wird die in Ansätzen bereits vorhandene linienförmige Grünzone erweitert, die sich künftig durchgängig zwischen der Orla und der Altstadt erstreckt und dadurch die Altstadt günstiger und unmittelbar an benachbarte Grünbereiche anbindet. Die Durchgängigkeit dieser Grünzone wird durch den Rückbau einer größeren Gewerbebrache gewährleistet. Dieser Brachenrückbau dient außer der ökologischen Aufwertung und der Vernetzung von Grünzonen auch der dauerhaften baulichen Entdichtung, so dass auch eine Wohnumfeldverbesserung durch größere Grünflächenangebote erfolgen wird.

Durch die Beibehaltung der Zwei- bis Dreigeschossigkeit der Gebäude wird sich auch künftig die höhenmäßige Entwicklung der Baukörper im bereits bestehenden Höhenspektrum bewegen.

Zur Verbesserung bzw. zur Schaffung kurzer Fuß- und Radwegeverbindungen werden entlang der Orla bzw. zwischen der Mühlstraße und der Orla mehrere Fußgängerbereiche und Radwegeverbindungen eingeordnet.

Die Rückbaubereiche werden künftig überwiegend öffentlichen Grünzonen (ÖG 2) bzw. in den Mischgebieten vergrößerten privaten Freiräumen dienen, so dass sich der bisherige Charakter des Planungsgebietes mehr in Richtung eines günstig durchgrünten altstadtnahen Mischgebietes verändern wird.

Nutzungsseitig werden im Planungsgebiet wie bisher weiterhin durchmischte Nutzungen (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) vorhanden sein.

6.2 Verkehrskonzept

- Fließender Verkehr

Das vorhandene umgebende Straßennetz (Mühlstraße als Bestandteil des innerstädtischen Verkehrsrings, Rodaer Straße als Sammelstraße und Zubringer zur Landesstraße L 1077, Bөрthener Gässchen als Anliegerweg) sowie die beiden in das Planungsgebiet hineinragenden Stichstraßen zur Erschließung des Quartiersinneren werden auch künftig in dieser Form und in diesem Umfang beibehalten und für die Bewältigung des fließenden Verkehrs ausreichend sein.

- Ruhender Verkehr

Konzentrationspunkt für den ruhenden Verkehr des Planungsgebietes als auch des Stadtzentrums bleibt weiterhin das öffentliche Parkdeck im SO innerhalb des Planungsgebietes.

Weitere öffentliche Parkplätze stehen in der Mühlstraße zur Verfügung.

Die künftige Anzahl der notwendigen Stellplätze für die Baugrundstücke des Planungsgebietes wird sich künftig auf Grund der geplanten baulichen Entdichtung des Planungsgebietes verringern. Durch die Schaffung von zusätzlichen nicht überbaubaren Flächen in den Mischgebieten wird die Möglichkeit eröffnet, auf Rückbaufächen mehr ruhenden Verkehr unterzubringen als bisher.

Durch diese Verbesserungen der Verkehrssituation wird potentiellen und vorhandenen Einwohnern des Planungsgebietes ein weiterer Anreiz gegeben, im Gebiet zu bleiben bzw. hierher umzuziehen.

- ÖPNV

Die bestehende Haltestelle des regionalen und des städtischen Busverkehrs, welche sich ca. 30 m westlich des Planungsgebietes in der Mühlstraße befindet, ist beizubehalten, so dass das Planungsgebiet ausreichend an den ÖPNV angebunden ist.

- Fußgänger/Radfahrer

Die vorhandenen straßenbegleitenden Fußwege entlang der tangierenden Straßen werden erhalten. Das Börthener Gässchen kann auf Grund des auch weiterhin nur geringen Verkehrsaufkommens auf dieser Verkehrsfläche auch von Fußgängern und Radfahrern mit genutzt werden.

Entlang der Zufahrt zum Parkdeck (SO) bzw. innerhalb der geplanten durchgängigen Grünfläche ÖG 3 (zwischen SO, MI 3 und MI 4) wird der künftige Fußgängerverkehr auf die zu entwickelnde Fuß- und Radwegeverbindung längs der Orla geführt. Die Radfahrer gelangen ebenfalls unter Nutzung der Parkdeckzufahrt sowie über das Börthener Gässchen und die Rodaer Straße zum Fuß-Radweg an der Orla. Die Fuß-Radweg-Trasse an der Orla wird Bestandteil des künftigen Orlaradweges und stellt für Fußgänger und Radfahrer eine erhebliche Gebietsaufwertung dar.

Über eine Brücke (nördlich von ÖG 3) wird eine Fuß- und Radwegeverbindung in die nördlicher gelegenen Stadtareale vorbereitet.

6.3 Erschließungskonzept

Da das Planungsgebiet mit Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation, Erdgas und Elektroenergie vollständig erschlossen ist, wird unter Berücksichtigung einer gesamtstädtisch zurückgehenden Bevölkerungsanzahl auch künftig von einer ausreichenden Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ausgegangen. Ein Netzausbau der verschiedenen Ver- und Entsorgungsmedien ist, außer bei der Niederschlagswasserbeseitigung, nicht vorgesehen. Es sei denn, der neue Fuß-Radweg entlang der Orla soll mit einer Straßenbeleuchtung versehen werden.

Der bestehende Hauptabwassersammler entlang der Orla wird langfristig erhalten.

Niederschlagswasser wird weiterhin wie bisher dem Vorfluter Orla zugeführt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund des bestehenden hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Die Verwertung von Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke ist möglich.

Um weitere Kapazitäten anfallenden Niederschlagswassers aus dem Stadtgebiet zeitverzögert in die Orla einleiten zu können, wurde eine größere Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur vorhandenen Anlage eine Erweiterung des bestehenden Regenüberlaufbeckens ermöglicht.

Auf Grund der angestrebten baulichen Rückbaumaßnahmen werden die Hausanschlüsse in diesen Rückbauflächen stillgelegt.

Die erforderliche Löschwasserversorgung von 96 m³/h für zwei Stunden wird weiterhin über die Orla und einen Tiefbrunnen ca. 30 m nordöstlich der Orlabrücke in der Rodaer Straße abgesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt weiterhin wie bisher (siehe Abschnitt 2.6).

Die Beheizung der Bausubstanz wird wie bisher über gebäudebezogene Einzelanlagen erfolgen.

6.4 Konzept Grünordnung

Eine ausführliche Darstellung der grünordnerischen Ziele für den Geltungsbereich des B-Plans wurde in den Umweltbericht integriert und ist im Kap. 10.5 zu finden.

7. FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ab dem Entwurf vom 15.10.2010 das bisherige Mischgebiet MI 2 entfällt und als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt wird.

Auf Grund bereits vorhandener gemischter Nutzungen sowie entsprechend der Zielsetzung im Flächennutzungsplan-Vorentwurf werden im überwiegenden Planungsgebiet die Baugebiete als **Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt.

Dementsprechend sind fast alle gemäß § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzungen, nämlich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Nicht zulässig – außer als Ausnahme in der Rodaer Straße – sind Einzelhandelsbetriebe, damit Kaufkraftabzug aus dem unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Sanierungsgebiet Altstadt vermieden wird. Entlang der Rodaer Straße, die eine wichtige Verbindung zwischen Altstadt und dem nördlichen Stadtgebiet darstellt, sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand gesichert werden.

Gartenbaubetriebe werden nicht zugelassen, da diese Betriebe recht flächenintensiv sind, was der weitestgehend kleinteiligen Grundstücksstruktur dieses historischen Stadtbereiches widerspricht. Außerdem könnten Gartenbaubetriebe trotz ihrer betriebsbezogenen Freiräume nicht zur Verbesserung des Freiraumangebotes für die Bewohner der Altstadt beitragen, da diese Freiflächen nicht durch die Öffentlichkeit genutzt werden könnten.

Vergnügungsstätten werden ebenfalls nicht zugelassen, da auch künftig zu erwarten ist, dass das Planungsgebiet auch weiterhin mit durch die Wohnnutzung geprägt sein wird und durch die Entwicklung von mehreren öffentlichen Grünflächen und Fuß- sowie Radwegeverbindungen erheblich auch der Naherholung dienen soll. Die durch Vergnügungsstätten insbesondere in den Abend- und Nachtstunden allgemein ausgelöste Minderung der Wohnruhe sowie der allgemeinen Beeinträchtigung der Naherholungsfunktion wird durch die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Planungsgebiet entgegengewirkt.

Tankstellen sind nicht zulässig, da sie ebenfalls recht flächenintensiv sind und dadurch der bisherigen weitestgehend kleinteiligen Katasterstruktur entgegenstehen und entlang der angrenzenden Straßen eine weitestgehende Erhaltung von geschlossenen Raumkanten vorgesehen ist, die mit Tankstellen nicht realisierbar wäre. Außerdem sollten die Tankstellenstandorte der Stadt günstiger an den Verkehrsachsen in Richtung der B 281-Ortsumgehung eingeordnet werden. Dazu gehören jedoch nicht die das Planungsgebiet umgebenden Straßen.

Für das bestehende öffentliche Parkdeck nördlich von MI 3 wird zur Sicherung dieser spezifischen Nutzungsart an diesem altstadtnahen Standort **gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet SO „Ruhender Verkehr“** festgesetzt. Dadurch werden der Schwerpunkt des ruhenden Verkehrs für das Planungsgebiet als auch für das Stadtzentrum bauplanungsrechtlich gesichert und auf Grund dieses Konzentrationspunktes für den ruhenden Verkehr Parkplatzsuchverkehr und somit Verkehrsemissionen minimiert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch maximale Geschoss- (GFZ) und Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen wird in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise die Wahrung der im Planungsgebiet bestehenden baulichen Situation gesichert.

Die GFZ mit 1.2 und die GRZ mit 0.6 im MI 1, MI 3 und MI 4 liegen unter Bezugnahme auf die bestehende bauliche Dichte an der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete. Dadurch wird in diesem bereits erschlossenen Stadtinnenbereich eine optimale bauliche Ausnutzung von Bauland gewährleistet und der Ausweisung an noch nicht erschlossenen Standorten auf der „grünen Wiese“ entgegengewirkt.

Im SO „Ruhender Verkehr“ werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ von 1.8 und der GRZ von 0.9 auf Grund der dort bereits vorhandenen und zu erhaltenden Bebauung (Parkdeck) sowie des engen Flächenzuschnittes auf Grund der unmittelbar und mehrseitig angrenzenden Verkehrsflächen überschritten. Die Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich GFZ und GRZ im SO werden dadurch ausgeglichen, dass im Planungsgebiet durch den Rückbau von Gewerbebrachen die bauliche Dichte und die Versiegelung von Flächen durch die Reduzierung von Baugebietsflächen sowie die Ausdehnung von Grünflächen (ÖG 2 und ÖG 3) verringert wird. Des Weiteren trägt die Festsetzung der Konzentrationszone für den ruhenden Verkehr im SO dazu bei, dem Stellplatzmangel im Planungsgebiet und in der südlich angrenzenden Altstadt entgegen zu wirken, den Stellplatzsuchverkehr zu minimieren und dadurch die Beeinträchtigungen durch Verkehrsemissionen in diesem Stadtgebiet zu reduzieren.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen als Mindestmaß und drei Vollgeschossen als Höchstmaß entspricht der in den Mischgebieten bereits vorhandenen historischen Bausubstanz, die hinsichtlich ihrer Typik auch künftig in einem ähnlichen Erscheinungsbild erhalten bzw. weiter

entwickelt werden soll. Dadurch wird das ziemlich einheitliche Höhenspektrum der vorhandenen historischen Bausubstanz dauerhaft gesichert.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Zunächst wird durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 die überbaubare Grundstücksfläche im Planungsgebiet gegenüber dem aktuellen Bestand insgesamt wesentlich verringert.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 erfolgt durch die Verringerung der überbaubaren Flächen mittels geplanter Quartiersentkernungen eine Reduzierung der vorhandenen Bebauungsdichte. Dadurch wird das Freiflächenangebot erweitert und für eine bessere Belichtung und Belüftung der übrig bleibenden Bausubstanz gesorgt. Durch die künftig geringere Bebauung wird auch der Luftaustausch im Talraum der Orla begünstigt und trägt zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise und der Baulinien soll insbesondere dem Erhalt der historischen Straßenraumkanten in der Mühlstraße und der Rodaer Straße dienen.

7.4 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen (3 Stichstraßen) wurden zur Absicherung der Verkehrserschließung des Planungsgebietsinneren festgesetzt.

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sichern bestehende Fußgängerbeziehungen zum Parkdeck. Der östliche Fußgängerbereich ist städtebaulich besonders relevant, da er eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem wichtigsten Konzentrationspunkt des ruhenden Verkehrs (dem Parkdeck im SO) und der südlich angrenzenden Altstadt gewährleistet.

Um die Lage von Neustadt an der Orla an einem Fluss noch mehr zu verdeutlichen, den Fluss günstiger in das Stadtgefüge einzubinden und die Anbindung der Innenstadt an den Fuß- und Radweg an der Orla attraktiver zu gestalten, erfolgt in Nord-Süd-Richtung der Erhalt bzw. die Entwicklung von zwei Fußgängerverbindungen quer durch das Planungsgebiet hindurch bis zur Orla. Eine kombinierte Fuß- und Radwegeverbindung wird in Ost-West-Richtung überwiegend unmittelbar entlang des Südrandes der Orla mit 2,5 m Breite festgesetzt. Dieser Fuß-Radweg ist Bestandteil des regionalen Orlaradweges. Der Fuß- Radweg entlang der Orla wurde im Bereich des Regenüberlaufbeckens nach Süden verschwenkt um die vorhandenen bzw. die Erweiterung der Abwasseranlagen nicht zu beeinträchtigen.

Die Ost-West-Fuß- und Radwegerverbindung entlang der Orla erhält sowohl am West- und Ostrand des Planungsgebietes als auch westlich des Parkdecks (SO) Anbindungen an vorhandene öffentliche Verkehrsflächen. Dadurch werden sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer Rundwege angeboten.

Das Planungsgebiet erhält mit der geplanten Fuß-Radwegbrücke über die Orla perspektivisch auch eine Anbindung an die nördlichen Baugebiete.

Auf Grund der geplanten neuen Verkehrsflächen werden das Planungsgebiet und die historische Altstadt für den Fußgänger- und Radverkehr wesentlich attraktiver.

7.5 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur Gewährleistung einer zeitversetzten und gefahrlosen Ableitung von Niederschlagswasser wurde eine entsprechende Fläche in unmittelbarer Nähe des Vorfluters (Orla) festgesetzt. Dadurch wird es möglich, dass für das aktuell bzw. zukünftig anfallende Niederschlagswasser des Planungsgebietes sowie anderer Stadtgebiete eine geordnete Ableitung erfolgen kann.

7.6 Grünflächen

Zur Renaturierung des Flusslaufs der Orla sowie zur Minderung des Freiraumdefizits im Altstadtbereich erfolgt entlang der Orla bzw. im Nordwesten des Planungsgebietes die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (ÖG 1 bis ÖG 3). Gleichfalls entstehen dadurch zusätzliche Rückzugsräume für siedlungstypische Tierarten. Auch das Mikroklima wird im Planungsgebiet durch die Ausdehnung der Grünflächen verbessert, da mehr Sauerstoff produziert, Staub gebunden und durch Schattenwirkungen der Gehölze das Aufheizen von Flächen reduziert wird.

In ÖG 1 bis ÖG 3 werden zur Flächengliederung sowie zur Abgrenzung zu den benachbarten Bauflächen, zur Aufwertung des Ortsbildes sowie zur Renaturierung der Orla entsprechende Bepflanzungen vorgesehen bzw. der Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche ÖG 2 wird auf Grund ihrer Großflächigkeit und ihrer günstigen Anbindung an den Fuß-Radweg entlang der Orla (Orla-Radweg) insbesondere der Naherholungsnutzung dienen, vorzugsweise für die Bevölkerung der umliegenden Wohnquartiere der Altstadt.

Um das Altstadtgebiet und die umliegenden Stadtgebiete noch familienfreundlicher zu gestalten, sowie deren Attraktivität und Aufenthaltsqualität zu erhöhen werden in ÖG 2 zwei Spielplätze für Kinder aller Altersgruppen mit insgesamt maximal 900 m² zugelassen (Spielplatz mit maximal 300 m² für Kinder bis 6 Jahre, Spielplatz mit maximal 600 m² für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren. Dadurch wird dem bestehenden Defizit an Spielflächen in der dicht bebauten Altstadt entgegen gewirkt und durch die Standortwahl eventuellen Lärmkonflikten im übrigen Altstadtbereich vorgebeugt. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Spielplätze ist die altersmäßige Zusammensetzung der Kinder im Planungs- bzw. Einzugsgebiet der Spielplätze zu prüfen und danach auszurichten.

Zur Bewirtschaftung der Spielplätze bzw. als Unterstellmöglichkeit wird in ÖG 2 die Errichtung eines kleinen Pavillons/Geräteschuppens bis maximal 25 m² Grundfläche ermöglicht. Ein öffentliches WC mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² wird die Freizeitnutzungen in ÖG 2 komplettieren und in seiner Attraktivität steigern.

Die östliche öffentliche Grünfläche ÖG 3, die teilweise bereits schon vorhanden ist, wird in der nördlichen Hälfte nach erfolgtem Gebäuderückbau erheblich verbreitert und bis zur Orla weitergeführt. Dadurch kann künftig eine durchgehende und

attraktive Grünflächenvernetzung zwischen der Altstadt und der Orla stattfinden, in die eine günstige Fußwegeverbindung integriert sein wird.

Detailliertere Informationen zur Bepflanzung der geplanten Grünflächen finden sich im Grünordnungskonzept, das in den Umweltbericht integriert wurde.

7.7 Wasserfläche

Die Wasserfläche am Nordrand des Planungsgebietes umfasst die aktuelle Wasserfläche der Orla.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Fortführung der östlich des Geltungsbereichs bereits realisierten Orlarenaturierung erfolgt auch innerhalb des Planungsgebietes eine, soweit Platzverhältnisse und Hochwasserschutzanforderungen dies zulassen, naturnahe Gestaltung der Ufer- und Sohlbereiche des Flusses (vgl. Umweltbericht, Abschnitt 10.5).

Diese Maßnahme sowie der Hinweis:

- den im Bereich der Industrie-/Gewerbebrachen angestrebten Rückbau nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna sowie der Wochenstubenzeit von Fledermäusen vorzunehmen,

haben vordergründig naturschutzfachliche Zielstellungen. Sie führen entweder zu Biotopwertaufwertungen oder dienen dem Schutz naturschutzrechtlich geschützter Arten.

7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Für den Schallschutz in den MI-Gebieten wurden die entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Personen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, festgesetzt.

Diese Festsetzung dient dazu, die zu erwartenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet gemäß der DIN 18005, Blatt 1 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete tags 06.00 bis 22.00Uhr = 60 dB(A) und nachts 22.00 bis 06.00 Uhr = 50 dB(A) für Verkehrslärm und 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm) auf die Größen der Orientierungswerte abzusenken.

7.10 Sonstige Pflanzgebote sowie Bindungen für Bepflanzungen

Der Erhalt und die Neuanpflanzungen von Gehölzen, insbesondere entlang der Orla und im Bereich der öffentlichen Grünflächen, tragen zum Erhalt und zur Verbesserung des Ortsbildes, des Lokalklimas, der Lebensraumbedingungen für die siedlungstypische Fauna und zur Erhöhung der städtebaulichen Qualität des Planungsgebietes bei.

Dementsprechend wurden zeichnerisch mehrere Gehölzbestände sowie Neuanpflanzungen festgesetzt.

Der dauerhafte Erhalt wurde für folgende Gehölzstrukturen festgesetzt:

- eine Baumreihe aus alten Eschen und Ahornbäumen am südlichen Ufer der Orla,
- eine Hecke an der östlichen Stirnseite des Parkdecks,
- eine junge Ahorn-Baumreihe an der Zufahrtsstraße zum Parkdeck sowie
- mehrere Einzelbäume bzw. Baumgruppen im südlichen Teil der ÖG 3 sowie in den Mischgebieten.

Folgende Gehölzstrukturen sollen neu angelegt werden:

- die Verlängerung der Baumreihe am Südufer der Orla nach Westen,
- eine mehrschichtige Hecke an der Südgrenze von ÖG 2,
- weg- bzw. straßenbegleitende Baumreihen an der Ost- sowie an der Westgrenze von ÖG 2 sowie
- einige Baumgruppen und Einzelbäume an exponierten Standorten auf ÖG 3.

Detailliert ist die Anlage der neuen Gehölzstrukturen im Abschnitt 10.5 im Umweltbericht beschrieben.

Mit Blick auf das Ortsbild wurde weiterhin festgesetzt, die Fläche für die Erweiterung des unterirdischen Regenüberlaufbeckens an der Orla, oberirdisch als Rasen bzw. Wiese zu gestalten.

Die Renaturierung der Orla stellt einen Gewässerausbau dar, der gemäß § 68 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts – Artikel 1 Gesetz zur Neuordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) einer Planfeststellung/Plangenehmigung bedarf. Die konkrete Benennung der einzelnen Renaturierungsmaßnahmen wird erst im Ergebnis einer wasserbaulichen Fachplanung erfolgen. Aus diesem Grund erfolgte dazu eine Fortsetzung, wonach die zur Renaturierung der Orla notwendigen Vorhaben/Maßnahmen erst nach und gemäß der Erteilung einer Planfeststellung/Plangenehmigung gemäß Wasserhaushaltsgesetz realisiert werden dürfen.

7.11 Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Spielplatz- und bauliche Nutzungen im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche ÖG 2 sowie Teile von MI 1 sind zum Schutz der Gesundheit der Nutzer in den Bereichen, die gekennzeichnet sind, da deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erst nach erfolgter Altlastenuntersuchung und gegebenenfalls erforderlicher Sanierung der dort bestehenden Bodenbelastungen zulässig.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die bisherige gemischte Nutzungsstruktur des Planungsgebietes bleibt bestehen.

Durch den geplanten Rückbau, insbesondere von Gewerbebrachen und sonstigen maroden Gebäuden, wird das Freiraum- und Naherholungsangebot verbessert und die bauliche Dichte des Planungsgebietes verringert. Durch den Rückbau werden insbesondere im Plangebietsinnenbereich das Ortsbild sowie die baulich-räumlichen Strukturen erheblich verändert. Der Gebietscharakter des Planungsgebietes wird sich bedeutend in Richtung eines durchgrüntes Stadtgebietes wandeln.

Die Verbesserung des Ortsbildes, der Rückbau von Gewerbebrachen, die Entwicklung von Freiräumen sowie die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer wird zu einer Stabilisierung bzw. einer leichten Zunahme der aktuellen Einwohneranzahl im Planungsgebiet beitragen. Die Einordnung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen trägt zur Verkürzung von Wegen und zur allgemeinen Erhöhung der Gebietsattraktivität bei.

Größere wohnungsnaher Freiräume werden das Wohnumfeld im Planungsgebiet und sogar bis in den Altstadtbereich hinein verbessern.

In einigen privaten Grundstücken wird künftig die bisher zulässige Nutzung bzw. Bebauung nicht mehr zulässig sein, da mehr Freiräume entwickelt werden bzw. die Belichtung und Belüftung verbessert werden sollen.

Auf Grund der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eintretende Änderung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken werden Entschädigungsansprüche der Eigentümer nach §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst.

Für die persönlichen Lebensumstände der bisher im Planungsgebiet bzw. dessen Umgebung lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich wegen dem zu erwartenden Rückbau maroder Gebäude, der Ausdehnung von Freiräumen sowie der Weiterentwicklung von Fuß- und Radwegeverbindungen verbesserte Wohn- und Versorgungsbedingungen.

In Einzelfällen sind auf Grund von Gebäudesanierungen und Rückbaumaßnahmen Umzüge von Bewohnern notwendig.

Durch die Neuaufteilung von Grün- und Rückbauflächen sowie Verkehrs- und Bauflächen wird insbesondere im Plangebietsinneren eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich.

Während der Bauphase sind temporäre Beeinträchtigungen durch Gebäuderückbau sowie den Bau von Freianlagen und Fuß- bzw. Radwegen zu erwarten.

Schädliche Bodenkontaminationen können im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Baumaßnahmen zu kontaminationsbedingtem Mehraufwand führen.

Da im Nordwesten des Planungsgebietes die neue öffentliche Grünfläche ÖG 2 sowie der Fuß-Radweg entlang der Orla entwickelt werden, sind die bisherigen



Wegerechte zum Regenüberlaufbecken (RÜB) bzw. zum Hauptabwassersammler mit dem Zweckverband Wasser und Abwasser Orla neu festzulegen.

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

- Planungsarbeiten	ca. 30.000 €
- Grunderwerb	ca. 36.000 €
- Gebäuderückbau	ca. 300.000 €
- Fuß-Radwege	ca. 40.000 €
- Fuß-Radwegbrücke über die Orla	ca. 20.000 €
- Grünflächen	ca. 134.000 €
- Baumpflanzungen	ca. 12.500 €
- Altlastensanierung	ca. 50.000 €
- Entschädigungen	ca. 30.000 €

Z w i s c h e n s u m m e 652.500 €

zzgl. 19 % Ust. 123.975 €

überschlägig geschätzte Gesamtkosten für die Stadt ca. 776.475 €

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



9. FLÄCHENBILANZ

(Alle Angaben in m ²)	Teilfläche	Summe der Teilflächen
Baugebietsflächen:		
- MI 1	7.597	
- MI 3	6.109	
- MI 4	4.338	
- SO	3.149	
		21.193
Verkehrsflächen:		
- Straßenverkehrsflächen	1.923	
- Fußgängerbereiche	537	
- Fuß-Radwege	956	
		3.416
Wasserfläche:	1.148	
		1.148
RÜB:	855	
		855
Grünflächen:		
- ÖG 1	1.619	
- ÖG 2	7.385	
- ÖG 3	2.410	
		11.414
Gesamter zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich des Bebauungsplanes:		38.026 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Ausgangssituation, Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Neustadt an der Orla beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Quartier 23 „Orlaue“.

Ziel des B-Planes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs zu schaffen. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für die Beseitigung der im Geltungsbereich bestehenden städtebaulichen Missstände: Leerstand von Wohngebäuden, großflächig vorhandene Gewerbebrachen und Freiraummangel, geschaffen werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 des BauGB erfordert die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen prinzipiell die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans zu ermitteln. Im Umweltbericht sind die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der erforderliche Mindestinhalt des Umweltberichtes wird durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben.

Die Umweltprüfung bündelt dabei zusätzlich alle weiteren für das Vorhaben im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ggf. notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente. Mit Durchführung der Umweltprüfung zum B-Plan „Q 23 – Orlaue“ erfolgt eine Bündelung:

- der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung,
- der nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Abarbeitung der Eingriffsregelung,
- der mit Bezug auf § 11 Abs 2 BNatSchG möglichen Aufstellung eines Grünordnungsplanes und
- der mit Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung.

Inhalt und Umfang der Umweltprüfung ergeben sich aus den grundsätzlichen Forderungen des BauGB sowie aus den Stellungnahmen der zuständigen Behörden im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des B-Plans.

10.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Standort des Vorhabens

Der ca. 3,8 ha große Geltungsbereich liegt im zentralen nördlichen Teil des Stadtgebietes von Neustadt an der Orla. Er wird nach Norden unmittelbar von der Orla begrenzt und ist damit dem zentralen Teil der Orlaue zuzuordnen. Die Trasse

des ursprünglich nach Südosten von der Orla abzweigenden Neustädter Mühlgrabens quert den Geltungsbereich von Nordwesten nach Südosten. Die westliche Begrenzung des Geltungsbereichs bildet das Börthener Gässchen, die südliche Begrenzung die Mühlstraße und die östliche Begrenzung die Rodaer Straße.

Der Geltungsbereich selbst wird derzeit von gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen, von Industrie-/Gewerbebrachen sowie einem großen Parkdeck bestimmt. Die prägende Grün- und Freiraumzone des gesamten nördlichen Stadtgebietes, der Lauf der Orla, begrenzt den Geltungsbereich nach Norden.

Östlich und südlich des Geltungsbereichs folgen Misch- und Wohnnutzungen des Stadtkernbereiches von Neustadt. Westlich schließt ein von Gartenzonen geprägtes, weniger dicht bebautes Gebiet an. Nördlich der Orla folgt ein relativ großflächiges, teilweise brach liegendes Gewerbegebiet.

Beabsichtigte Festsetzungen des B-Plans

Der Geltungsbereich des B-Plans besitzt eine Flächenausdehnung von 38.026 m². Er erstreckt sich bei einer durchschnittlichen Breite von 140 m über etwa 300 m von Ost nach West.

In einem großen Teil des Geltungsbereichs werden zur Sicherung der bestehenden Wohn- und Mischnutzungen, die sich insbesondere entlang der Mühlstraße sowie der Rodaer Straße befinden, die Mischgebiete MI 1, MI 3 und MI 4 festgesetzt. Für diese Mischgebiete werden Grundflächenzahlen von jeweils 0.6 festgesetzt.

Das im zentralen nördlichen Teil des Geltungsbereichs bereits vorhandene Parkdeck wird als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Für dieses Sondergebiet ist aufgrund der fast flächendeckenden Bebauung die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0.9 notwendig.

Zur Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung der Mischgebiete bzw. des Sondergebietes werden die von der Mühlstraße zum Parkdeck führende Stichstraße sowie eine ebenfalls von der Mühlstraße abzweigende, in das MI 4 hineinführende Stichstraße, als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein unmittelbar östlich an die zum Parkdeck führende Stichstraße anschließender, überwiegend befestigter Platzbereich wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Die gleiche Festsetzung erfolgt für einen bereits vorhandenen, von der Mühlstraße zum Parkdeck führenden Fußweg. Für einen am Südufer der Orla entlang führenden, geplanten, 2,5 m breiten Fuß- und Radweg erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung als Fuß-Radweg.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich unmittelbar an der Orla ein kleines, unterirdisches Regenrückhaltebecken. Dieses wird einschließlich einer perspektivisch angedachten Erweiterungsfläche als Regenüberlaufbecken festgesetzt.

Im Geltungsbereich werden insgesamt drei Öffentliche Grünflächen ausgewiesen:

- Die ÖG 1 umfasst die Uferbereiche der Orla. Für die erhaltenswerten Altgehölzbestände am Südufer der Orla wird dabei der Erhalt sowie die Fortführung dieser Gehölzstruktur nach Westen durch Pflanzung typischer fließgewässerbegleitender Baumarten festgesetzt.
- Mit der ÖG 2 soll eine großflächige Gewerbebrache im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs überplant werden. Die ÖG 2 soll als großzügige Wiesenfläche, die durch einheimische und standortgerechte Gehölzgruppen und Einzelgehölze gegliedert wird, gestaltet werden. Hier sind Spielplatzareale und kleinflächige spielplatzergänzende Bebauung zulässig. An der West-, Süd- und Ostgrenze der ÖG 2 wird die Anlage von Baumreihen bzw. Hecken festgesetzt.
- Als ÖG 3 wird eine im östlichen Teil des Geltungsbereichs, im Bereich des ehemaligen Mühlgrabenlaufs, bereits vorhandene, wegbegleitende Grünfläche einschließlich einer Erweiterung dieser Grünfläche nach Norden, die durch den Rückbau eines nicht mehr genutzten Gewerbeobjektes erreicht werden soll, festgesetzt. Mit den Zielen die Erweiterungsfläche der Grünfläche zu gliedern sowie ansprechend zu gestalten, wird an exponierten Punkten die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Für eine am westlichen Rand der Grünfläche, an der östlichen Stirnseite des Parkdecks, bereits vorhandenen Hecke wird der Erhalt festgesetzt.

Vordergründig natur- bzw. bodenschutzfachliche Ziele verfolgend folgende Festsetzungen bzw. Hinweise im B-Plan:

- Für die Orla wird eine Renaturierung und insbesondere, soweit dies unter Berücksichtigung des Platzangebotes und der hochwasserschutzrechtlichen Erfordernisse möglich ist, naturnahe Gestaltung der Ufer und Sohlbereiche, festgesetzt.
- Der im Bereich der Industrie-/Gewerbebrachen angestrebte Gebäuderückbau darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna sowie der Wochenstubezeit von Fledermäusen erfolgen. Zudem wird darauf hingewiesen, rechtzeitig vor dem Rückbau eine artenschutzfachliche Kontrolle der Rückbauobjekte vorzunehmen.
- Die im Bereich der ÖG 2 noch vorhandene Gewerbebrache ist als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Entsprechend ist es erforderlich, rechtzeitig vor dem Beginn des Rückbaus eine altlastenfachliche Untersuchung dieser Fläche durchzuführen und bei Erforderlichkeit Maßnahmen zur Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen zu ergreifen.

Die folgende Tabelle beinhaltet zusammenfassend alle im Geltungsbereich des B-Plans angedachten, flächenbezogenen Festsetzungen:

Tabelle 1 - Flächenfestsetzungen des B-Plans „Q 23 - Orlaue“

Nutzung	Flächengröße
Mischgebiete (MI 1, MI 3, MI 4)	18.044 m ²
Sondergebiet (SO)	3.149 m ²
Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Fuß- und Radwege)	3.416 m ²
Regenüberlaufbecken (RÜB)	855 m ²
Wasserfläche (Orla)	1.148 m ²
Öffentliche Grünflächen (ÖG 1, ÖG 2, ÖG 3) davon PF 1 davon PF 2	11.414 m ² 133 m ² 600 m ²
Gesamter Geltungsbereich	38.026 m²

10.1.3 Umweltziele lt. übergeordneter Planungen des Umweltschutzes

Übergeordnete Entwicklungsziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet sind im Regionalen Raumordnungsplan Ostthüringen (TMWI 1999) und im Landschaftsplan Neustadt/Orla (FLURWERKSTATT AUWECK + KOETTER 1992) formuliert.

Regionaler Raumordnungsplan Ostthüringen (TMWI 1999):

Im noch rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) Ostthüringen ist der geplante Geltungsbereich ohne Flächenausweisung, als sog. „Weißfläche“, dargestellt.

Für die Siedlungsgebiete werden im RROP hinsichtlich Freiraumsicherung und Stadtökologie folgende grundsätzliche Ziele formuliert:

- Siedlungsbezogene Freiräume sollen mittels der kommunalen Bauleitplanung möglichst umfassend und räumlich zusammenhängend bewahrt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen zur Verbesserung der klimatischen und natürlichen Bedingungen, der siedlungs- und landschaftsräumlichen Gliederung dienen sowie die Voraussetzungen für Freizeit- und Erholungsnutzungen verbessern.
- Die Festsetzung von Siedlungserweiterungsflächen soll hinsichtlich Umfang, Lage, Funktion sowie struktureller Einbindung der Ortsgröße, der Siedlungsbedeutung, der Ortsgestalt, der langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie dem Freiraumschutz angemessen Rechnung tragen.
- Freiräume mit besonderer Bedeutung für klimatische Funktionen sollen erhalten und vor Überbauung oder anderweitigen Funktionsbeeinträchtigungen geschützt werden.
- Als regionaltypische Besonderheiten sollen landschafts- und ortsbildprägende Hanglagen und Kuppenbereiche sowie bedeutsame Blickbeziehungen vor Bebauung geschützt werden.

- Durch Einbeziehung landschafts- und ortsprägender Strukturen, von Grünbereichen und sonstigen Freiflächen in die weitere Siedlungsentwicklung sollen Verbesserungen der ökologischen und klimatischen Stadtbedingungen, der Naherholung und des gesamten Lebensumfeldes angestrebt werden.

Auch in der Genehmigungsvorlage des neuen Regionalplans Ostthüringen (Stand: 10.09.2010) sind keine konkreten Flächenausweisungen für den Geltungsbereich des B-Plans dargestellt.

Landschaftsplan Neustadt/Orla (FLURWERKSTATT AUWECK + KOETTER 1992):

Für die bebauten Flächen im Geltungsbereich werden im Landschaftsplan keine konkreten flächenbezogenen Vorgaben gemacht. Für die Orla wird die Renaturierung empfohlen.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

10.2.1 Untersuchungs-/Betrachtungsumfänge

Die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung grundsätzlich zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB aufgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ erfolgte ergänzend dazu die Aufforderung an die beteiligten Behörden, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung zu äußern.

Konkrete Forderungen bzw. Hinweise hinsichtlich in die Umweltprüfung einzustellender Umweltbelange wurden jedoch ausschließlich von der Unteren Naturschutzbehörde erhoben. Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass mit der Planung voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange berührt werden. Es wurde empfohlen, den Bestand an Lebensräumen bestandbedrohter Tierarten im Geltungsbereich zu erfassen und darauf aufbauen im B-Plan ggf. Festsetzungen zu treffen, durch die die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann.

10.2.2 Naturräumliche Einordnung, Reliefverhältnisse, Geologie

Naturräumliche Einordnung

Neustadt a. d. Orla liegt im zentralen Bereich des Naturraums „Orlasenke“, die sich über eine Länge von ca. 35 km bei einer Breite zwischen 3 und 5 km von Saalfeld bis nach Triptis erstreckt. Im Norden grenzt die „Orlasenke“ an den Naturraum „Saale-Sandsteinplatte“ und im Süden an den Naturraum „Ostthüringer Schiefergebirge-Vogtland“ an.

Während die Hochflächen südlich und nördlich der Orlasenke vor allem durch einen Wechsel von forstwirtschaftlicher Nutzung (Kiefernforste auf den Sandsteinplatten, Fichtenforste auf dem Schiefergebirge) und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt sind, wird die Orlasenke selbst durch eine dichte Besiedlung, eine intensive und

großflächige landwirtschaftliche Nutzung, relative Waldfreiheit sowie die Orla bzw. deren Nebenbäche (Kotschau, Gamse, Dürrbach) gekennzeichnet.

Relief

Das flachwellige Relief der ostthüringisch-vogtländischen-Hochflächen, im Süden der Orlasenke, wird durch den relativ steilen Abfall, von ca. 450 bis 500 m über NHN auf ein Niveau von 280 bis 300 m über NHN am Grund der Orlasenke, abrupt abgebrochen. Die Orlasenke selbst ist ein, bei Neustadt, etwa 5.000 m breites Gebirgsrandtal. Im Nord- und Westteil wird die Senke durch zahlreiche Erdfälle (Auslaugungserscheinungen im Zechstein) geprägt. Nach Norden erheben sich die durch zahlreiche kleine Rücken und Täler gegliederten Saale-Elster-Sandsteinplatten, die nördlich der Stadt an der Grenze zur Orlasenke Höhen zwischen 340 und 400 m über NHN erreichen.

Das Plangebiet selbst befindet sich in einer Höhe zwischen ca. 290 und 295 m über NHN im Zentrum der Orlasenke, unmittelbar südlich angrenzend an die Orla.

Das Relief im Geltungsbereich ist als fast eben zu bezeichnen. Es fällt, dem Orlaulauf folgend, ganz leicht von Osten nach Westen ab. Lediglich die Orla selbst hat sich etwa 2 bis 3 m tief in das umgebende Gelände eingeschnitten.

Geologie

Der geologische Untergrund der „Orlasenke“ wird von Gesteinen des Zechsteins (Kalksteine, Dolomite, Mergel, Tonsteine, Gipse, Sandsteine, Konglomerate) dominiert.

Im Bereich der unmittelbaren Talauflage, so auch im Geltungsbereich, werden diese von holozänen Auen-sedimenten, die sich vornehmlich aus Lehm, vermischt mit Schottern, zum Teil Sanden und Kiesen aufbauen, überlagert. Partiiell können die holozänen Auen-sedimente von jungpleistozänem Lößlehm und Sandlehm, zum Teil auch Schottern und Kiessanden, in mehr oder weniger tonig-schluffiger Ausbildung unterlagert werden.

10.2.3 Boden

Auf den Zechsteinkonglomeraten, -kalken bzw. -dolomiten der Orlasenke haben sich in der Regel tonige bis lehmige Böden entwickelt, die meist als Braunerden anzusprechen sind. Im unmittelbaren Auenbereich, in dem auch der Geltungsbereich liegt, sind bei natürlichen Lagerungsverhältnissen Übergänge zu Gleyen sowie Pseudogleyen (Pseudogley-Braunerden und Gley-Braunerden) zu erwarten.

Im Geltungsbereich ist jedoch kaum mit Vorkommen natürlich gewachsener Böden zu rechnen. In Folge der langjährigen industriellen, gewerblichen, wohnbaulichen und verkehrlichen Nutzungen sind die Böden im Geltungsbereich überwiegend erheblich anthropogen überprägt. Abgrabungen, Aufschüttungen, intensive Bebauung bzw. Versiegelung sowie stoffliche Belastungen haben zur erheblichen Veränderung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodeneigenschaften geführt.

Ein großer Teil des Geltungsbereichs wurde bis 1991 industrielle als Maschinenbaubetrieb genutzt. Für diese Teile des Geltungsbereichsbestand bzw.

besteht noch Altlastenverdacht. Für einen Teil des Geländes des ehemaligen Maschinenbaubetriebes erfolgte im Zuge der Errichtung des im nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden Parkdecks eine Altlastenuntersuchung mit anschließenden Sanierungsmaßnahmen. So wurden im Bereich des ehemaligen Mühlgrabenverlaufs nachgewiesene schädliche Bodenverunreinigungen saniert. Noch nicht ausgeräumt ist der Altlastenverdacht für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs (Bereich der geplanten ÖG 2), wo die ehemalige Industriebauung noch vorhanden ist und zunehmend verfällt. Diese Teilfläche des Geltungsbereichs, für die schädliche Bodenverunreinigungen derzeit nicht ausgeschlossen werden können, ist entsprechend einer Information der Unteren Bodenschutzbehörde im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) als Altlastenverdachtsfläche mit der Kennziffer 15199 erfasst.

Entsprechend der beschriebenen Situation ist sowohl die Leistungsfähigkeit (biotisches Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotenzial) als auch die Empfindlichkeit der Böden innerhalb des Geltungsbereiches generell als gering bis sehr gering zu bewerten.

Maßgeblich hinsichtlich der exakten Benennung der als Ausgangssituation für die Umweltprüfung anzusetzenden Situation des Schutzgutes Boden sind die tatsächlich vor Ort vorzufindenden Verhältnisse. In der folgenden Abbildung sind die für den Geltungsbereich als Ausgangspunkt für die Umweltprüfung anzusetzenden Bodenzustände(-versiegelungen) dargestellt. Diese wurden anhand einer Orstbegehung im Oktober 2010 sowie der im Geoproxy Thüringen enthaltenen digitalen Orthophotos erfasst.

Abbildung 1 Bestehende Bodenversiegelungen im Geltungsbereich



Entsprechend der durchgeführten Erfassung der versiegelten Flächen sind derzeit:

- ca. 20.690 m² der Fläche des Geltungsbereichs, das sind ca. 54 % der Gesamtfläche, durch Gebäude, das Parkdeck, Straßenflächen und Hofflächen vollständig versiegelt und
- ca. 5.030 m² der Fläche des Geltungsbereichs, das sind ca. 13 % der Gesamtfläche, durch Hof- und Wegflächen teilversiegelt.

Insgesamt sind damit aktuell bereits ca. 67 % der Bodenfläche im Geltungsbereich voll- bzw. teilversiegelt.

10.2.4 Wasser

10.2.4.1 Grundwasser

Neustadt an der Orla liegt im Bereich der hydrogeologischen Struktureinheit der Orlasenke.

Die Auensedimente sowie der unterlagernde Zechstein der Orlasenke sind durch ein hohes nutzbares Grundwasserpotenzial bei gleichzeitiger hoher Gefährdung bei Schadstoffeinträgen gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich liegt im Zentrum der hydrogeologischen Struktureinheit der Orlasenke. Konkret ist für den Geltungsbereich von der Ausbildung eines Auegrundwasserleiters mit Grundwasserflurabständen von weniger als 5 m auszugehen. Hydraulische Verbindungen des Auegrundwasserleiters zum unterlagernden Hauptgrundwasserleiter Plattendolomit sind wahrscheinlich. Der Grundwasserabstrom ist, dem Talverlauf folgend, nach Westen gerichtet. Als grundwasserführend sind insbesondere Terrassenschotter, die sich an der Basis einer flächendeckenden Auelehmschicht finden, anzunehmen. Aufgrund des überlagernden Auenlehms, ist davon auszugehen, dass der Auegrundwasserleiter gespannt ist.

Wegen des relativ geringen Grundwasserflurabstandes ist für den Geltungsbereich grundsätzlich von einer erhöhten Gefährdung des Grundwassers bei Schadstoffeinträgen auszugehen.

Grundwasserfassungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die in der Abbildung 1 in Kap. 10.2.2 dargestellten, innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Flächenversiegelungen sind hinsichtlich der damit verbundenen anlagebedingten Verringerung der Grundwasserneubildung als Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser zu werten. Gleiches gilt hinsichtlich der bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich (Mischbebauung, Verkehrsflächen, ...) und dem daraus resultierenden potenziellen Risiko betriebsbedingter Grundwasser-
verunreinigungen. Dieses ist jedoch keineswegs mit dem in der Vergangenheit, während der Betriebsphase des Maschinenbaubetriebes, bestehenden Risiko von Grundwasserverunreinigungen zu vergleichen. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass im bisher nicht altlastenkundlich untersuchten Teilbereich des

ehemaligen Maschinenbaubetriebes ggf. schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sind, von denen auch Schadstoffeinträge ins Grundwasser ausgehen.

10.2.4.2 Oberflächengewässer

Der Geltungsbereich gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der Orla, die diesen an seiner Nordgrenze auf einer Länge von ca. 330 m von Ost nach West durchfließt. Die Orla ist lt. Mitteilung der Unteren Wasserbehörde als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft.

Die Orla war bis Anfang der 1990er Jahre fast im gesamten Stadtgebiet von Neustadt stark, zum Teil massiv, verbaut. In den vergangenen 15 Jahren wurde sie abschnittsweise (z.B. im Abschnitt östlich des Geltungsbereichs) wieder in einen naturnäheren Zustand überführt. Abschnittsweise ist der Bach aber auch nach wie vor durch Kanalisation, Ufer- und Sohlverbau stark anthropogen beeinträchtigt.

Auch innerhalb des Geltungsbereichs weist die Orla noch einen naturfernen Zustand auf. Dies ist insbesondere auf eine stark geschädigte Gewässerstruktur zurückzuführen.

Der Orllauf ist innerhalb des Geltungsbereichs begradigt, besitzt ein homogenes Trapezprofil mit steilen Böschungen und weist massive Sohl- und Uferverbauungen mit Beton-Wabenplatten auf. Abschnittsweise, z.B. im östlichen Teil des Geltungsbereichs, wird sie sogar von Ufermauern begrenzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurde unmittelbar südlich an die Orla angrenzend ein unterirdisches Regenüberlaufbecken errichtet, das ein breites Einlaufbauwerk in die Orla besitzt. Aufgrund der beschriebenen Uferbefestigungen weist die Orla im Geltungsbereich auch nur ansatzweise einen typischen Ufergehölzsaum auf. Im Bereich des Parkdecks sowie östlich davon befindet sich am südlichen Ufer eine etwa 120 m lange Reihe aus alten Ufergehölzen. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs haben sich im Zuge der Gehölzsukzession beidseitig der Orla, an den Böschungsoberkanten laubgebüschartige Strukturen entwickelt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich gemäß der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Orla. Das Verfahren zur endgültigen Feststellung des Überschwemmungsgebietes ist noch nicht abgeschlossen.

Im Geltungsbereich bzw. dessen näherer Umgebung befinden sich keine Standgewässer.

10.2.5 Klima und Luft

Die Orllasenke liegt, großräumlich betrachtet, im Klimabezirk Thüringisch-Sächsisches Mittelgebirgsvorland, der dem mitteldeutschen Berg- und Hügellandklima zugeordnet ist. Das Klima der Orllasenke wird maßgeblich von der Leewirkung des Schiefergebirges bestimmt. Es ist im Vergleich zum Klima der umliegenden Naturräume durch höhere Jahresdurchschnittstemperaturen (Pößneck: 8,6 °C) und ein Niederschlagsdefizit (jährliche Niederschlagsmenge: 600 bis 650 mm/a) gekennzeichnet.

Die überwiegend versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind typische „Siedungsklimatope“, die auf Grund der Bebauung bzw. Versiegelung durch eine hohe Wärmespeicherung (tags) bzw. -abstrahlung (nachts) gekennzeichnet sind.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen keine Bedeutung als Kalt- oder Frischluftproduktionsflächen auf.

Die Orlaue ist als bedeutende Kaltluftabflussrinne anzusehen. Sie besitzt insbesondere hinsichtlich der Kalt- und Frischluftzuführung zum nördlichen Stadtgebiet Neustadts Bedeutung. Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauung, insbesondere die großflächige und hohe, nicht mehr genutzte Industriebebauung im Bereich der geplanten ÖG 2, bewirkt eine Behinderung des Kalt-/Frischluftabflusses in der Orlaue.

Die lufthygienische Situation der Stadt Neustadt an der Orla ist als deutlich vorbelastet zu bewerten. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Inversionsgefährdung des im Taltiefsten liegenden zentralen Stadtgebietes. Hauptluftschadstoffemittenten sind dabei der Kfz-Verkehr, einige Gewerbebetriebe sowie der Hausbrand.

10.2.6 Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Potentiell natürliche Vegetation

Potentiell natürliche Vegetation im Zentrum der Orlasenke ist die kolline Ausbildung des Eichen-Hainbuchenwaldes mit Rotbuche. Entlang der Orla wäre ein Hainmieren-Erlen-Bachwald (*Stellario nemori-Alnetum glutinosae*) mit Übergängen zum Bruchweiden-Auenwald (*Sciletum albo-fragilis*) zu erwarten.

Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Die Orlasenke wird flächenmäßig durch intensive landwirtschaftliche Nutzungsformen sowie Siedlungsflächen dominiert. Allerdings finden sich auf einem kleinen Flächenanteil auch geschützte Lebensräume, die einen hohen Anteil an seltenen Arten aufweisen. Eine besondere Bedeutung kommt diesbezüglich den trockenen und wärmebegünstigten Kalksteinriffen am Südrand der Orlasenke zu.

Die innerstädtischen und zu einem großen Teil versiegelten bzw. bebauten Flächen des Geltungsbereichs befinden sich außerhalb solcher hochwertigen Lebensraumkomplexe. Sie weisen überwiegend nur einen geringen bis sehr geringen Biotopwert auf. Im Zuge der Umweltprüfung erfolgten zwischen Frühjahr und Herbst 2010 mehrere Begehungen des Geltungsbereichs, in deren Rahmen die im Geltungsbereich vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfasst wurden. Im Folgenden werden die erfassten Biotop- und Nutzungstypen hinsichtlich ihrer Verbreitung im Geltungsbereich beschrieben. Als methodische Grundlage für die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen dient die Kartieranleitung zur Offenland-Biotopkartierung im Freistaat Thüringen (TLU 2000). Eine kartografische Darstellung der erfassten Biotop- und Nutzungstypen ist diesem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Der Geltungsbereich wird derzeit von gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen, von Industrie- bzw. Gewerbebrachen sowie einem großen Parkdeck bestimmt. Die prägende Grün- und Freiraumzone des gesamten nördlichen Stadtgebietes von Neustadt a. d. Orla, der Lauf der Orla, begrenzt den Geltungsbereich nach Norden. Hinsichtlich seiner Biotop- und Nutzungsstruktur ist der Geltungsbereich derzeit folgendermaßen gegliedert (vgl. Plan der Biotop- und Nutzungstypen im Anhang):

- Der **südliche und östliche Teil des Geltungsbereichs** wird von einer weitestgehend geschlossenen, entlang der Mühlstraße sowie der Rodaer Straße orientierten Bebauung aus überwiegend zweigeschossigen Gebäuden bestimmt. Diese werden zu Wohnzwecken und teilweise auch gewerblich genutzt. Innerhalb dieses Bereiches, im zentralen südlichen Teil des Geltungsbereichs, befindet sich auch ein kleinbäuerlich genutzter Hof. Insgesamt sind diese Teilflächen des Geltungsbereichs als typische Mischbebauungen einzuordnen. Der Versiegelungsgrad dieser Mischbauflächen ist relativ hoch und liegt bei über 50 %.

An die Gebäude schließen in Richtung des Quartiersinneren kleine Hofbereiche sowie Gartenflächen an. Die Gärten sind meist Kombinationen aus Zier-, Nutz- und Erholungsgärten. Vereinzelt finden sich in den Gärten und Hofbereichen Einzelbäume und kleine Baumgruppen. Dabei kommen sowohl Laub- und Obstbäume (z.B. Winterlinde, Trauerweide, Kirsche, Gemeine Esche, Hänge-Birke) als auch Nadelbäume (z.B. Europäische Lärche) vor. Am gehölzreichsten sind eine Gartenfläche, im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs, unmittelbar an der Orla sowie der Hofbereich des kleinbäuerlich genutzten Grundstücks. An der Nordgrenze dieses Hofes, im Übergang zur ehemaligen Mühlgrabentrasse, befindet sich ein Laubgebüsch, an das eine von Eschen dominierte Baumgruppe anschließt.

Diese Mischbauflächen werden im westlichen Teil des Geltungsbereichs durch die von der Mühlstraße nach Norden abzweigenden Zufahrt zum Parkdeck und im östlichen Teil durch einen von der Mühlstraße nach Norden, zum Parkdeck, führenden Fuß-/Radweg voneinander getrennt. Östlich dieses Fuß-/Radweges befindet sich eine neu angelegte, etwa 10 bis 15 m breite Grünanlage, die von der Mühlstraße aus etwa 50 m nach Norden in den Geltungsbereich hineinragt. Diese Grünanlage, die im Bereich der ehemaligen Mühlgrabentrasse errichtet wurde, ist überwiegend als Rasenfläche mit Einzelbäumen gestaltet. Eine Rabatte deutet den ehemaligen Mühlgrabenlauf an. An der Zufahrtsstraße zum Parkdeck wurde auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe aus Spitzahorn angepflanzt.

- Im **zentralen nördlichen Teil des Geltungsbereichs** befindet sich das in den 1990er Jahren errichtete, zweigeschossige Parkdeck. Das Parkdeck wurde parallel zur Orla positioniert und weist z.T. nur einen Meter Abstand zur Böschungsoberkante des Bachs auf. Das Parkdeck hat eine Länge von etwa 100 m und eine Breite von etwa 30 m. Im Bereich des Parkdecks ist der Boden mit Ausnahme einiger Baumscheiben sowie einer an der östlichen Stirnseite angelegten Hecke vollständig versiegelt.

Im östlichen Teil wurden 4 vorhandene Bäume (Spitzahorn, Weide, Erle) in das Parkdeck integriert, indem für diese Aussparungen eingearbeitet wurden. An der östlichen Stirnseite des Parkdecks wurde eine etwa 5 m breite, frei wachsende

Hecke angelegt. Bestimmende Gehölzarten dieser Hecke sind: Schwarzer Holunder, Forsythie, Wolliger Schneeball, Blutroter Hartriegel, Blutjohannisbeere, Salweide, Heckenkirsche und Kornelkirsche.

- Im **nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs** befindet sich eine etwa 8.000 m² große industrielle Brachfläche. Eine weitere, deutliche kleinere gewerblich/industrielle Brache (ca. 1.200 m²) befindet sich unmittelbar östlich des Parkdecks. Auf beiden Brachflächen befinden sich großflächige, z.T. mehrgeschossige Baukörper, die zusehends verfallen. Die Hofflächen dieser ehemaligen Gewerbebetriebe sind teilweise versiegelt, teilweise befinden sich hier Bauschutt- und Müllablagerungen, teilweise haben sich ausdauernde Ruderalfluren entwickelt. Der Versiegelungsgrad der Gewerbebrachen liegt bei 50 bis 70 %.

Beide Gewerbebrachen sind sehr gehölzarm. Lediglich durch die seit Beendigung der gewerblichen Nutzungen einsetzende Gehölzsukzession haben sich insbesondere im nördlichen Teil der beider Flächen junge Laubgebüsche sowie Einzelgehölze (vor allem aus Esche und Robinie) etabliert.

Nicht auszuschließen ist, dass sich in den seit annähernd 20 Jahren nicht mehr genutzten Gebäuden gebäudebewohnende Tierarten angesiedelt haben (vgl. nachfolgendes Unterkap. zum Vorkommen geschützter Arten im Geltungsbereich).

- Entlang der **nördlichen Grenze des Geltungsbereichs** verläuft die Orla. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein etwa 330 m langer Abschnitt dieses als Fließgewässer 2. Ordnung eingestuftes Baches. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft an der Oberkante der nördlichen Uferböschung.

Die Orla ist im Geltungsbereich begradigt und weist massive Sohl- und Uferverbauungen mit Beton-Wabenplatten auf. Abschnittsweise wird sie sogar von Ufermauern begrenzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurde unmittelbar südlich an die Orla angrenzend ein unterirdisches Regenüberlaufbecken errichtet, das ein breites Einlaufbauwerk in die Orla besitzt. Aufgrund der beschriebenen Uferbefestigungen weist die Orla im Geltungsbereich auch nur ansatzweise einen typischen Ufergehölzsaum auf. Im Bereich des Parkdecks sowie östlich davon befindet sich am südlichen Ufer eine etwa 120 m lange Reihe aus alten Ufergehölzen (vor allem Gemeine Eschen, einzelne Spitzahorn). Im westlichen Teil des Geltungsbereichs haben sich im Zuge der Gehölzsukzession beidseitig der Orla, an den Böschungsoberkanten, laubgebüschartige Strukturen aus Gemeiner Esche, Robinie und Salweide entwickelt.

Insbesondere aufgrund der stark geschädigten Gewässerstruktur ist die Orla im Geltungsbereich als strukturarmes Fließgewässer zu bewerten.

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora sind für den Geltungsbereich des B-Plans nicht bekannt und mit Bezug auf die Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

Bez. Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Fauna liegen für den Geltungsbereich des B-Plans sowie dessen näheres Umfeld ebenfalls keine systematisch erhobenen Daten vor. Allerdings gibt es einige Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde bez. des Vorkommens einheimischer Vogelarten im Gebiet.

Da alle einheimischen, auch die siedlungstypischen und meist weitverbreiteten Vogelarten, „europäische Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) bb) BNatSchG besonders geschützt sind, ist im Geltungsbereich grundsätzlich von Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Insbesondere im Bereich des Orlasaumes aber auch in den gehölzreicheren Gärten ist mit Brutvorkommen siedlungstypischer Kleinvögel zu rechnen. Zudem ist davon auszugehen, dass sich in den Gebäuden im Geltungsbereich Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten geschützter, gebäudebewohnender Vogelarten befinden. Dies wird durch eine Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigt, die auf folgende bekannte Brutvorkommen im Geltungsbereich hinweist:

- Mehlschwalbe (Mühlstraße 2a – 8 Nester),
- Mauersegler (Mühlstraße 26 – mehrere Nester),
- Haussperling (Mühlstraße 2b – Kolonie) und
- Hausrotschwanz (brachliegendes Gewerbeobjekt hinter Mühlstraße 2b).

Weitere Brutvorkommen des Mauerseglers, von Schwalben, Turmfalken und Dohlen, unter Umständen auch Vorkommen von Fledermausquartieren im Geltungsbereich, sind nicht auszuschließen. Vorhabenrelevant wären solche Vorkommen allerdings nur, wenn sie sich im Bereich der abzureißenden, brachliegenden Industrie- und Gewerbegebäude befinden.

Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Die Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen sowie die Angaben zu Vorkommen geschützter bzw. gefährdeter Arten verdeutlichen, dass der Geltungsbereich durch für innerstädtische Gebiete typische Biotop- und Nutzungsformen, die **überwiegend nur einen geringen Biotopwert** besitzen, dominiert wird. Die naturschutzfachlich, als Lebensraum für die einheimische Fauna, wertvollsten Teilflächen des Geltungsbereichs sind, trotz massiver Verbauungen, der Orllauf einschließlich der begleitenden Ufergehölze sowie die relativ ungestörten Industrie-/Gewerbebrachen, die seit annähernd 20 Jahren einer sukzessiven Entwicklung unterliegen und als Rückzugsgebiet für die siedlungstypische Fauna dienen.

Unter grünordnerisch-gestalterischen Aspekten kommt den wenigen Altgehölzen im Geltungsbereich und hier insbesondere der alten Eschenreihe an der Orla sowie der neu angelegten Grünfläche im Bereich der ursprünglichen Mühlgrabenstrasse eine erhöhte Bedeutung zu.

Diese verbale Bewertung wird durch die nachfolgende Bewertung der im Geltungsbereich erfassten Biotoptypen anhand der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) bestätigt. Die Bewertung wurde gemäß TMLNU (1999) in folgenden Teilschritten durchgeführt:

- Grundwert: Benennung eines gemäß Bewertungsanleitung fest vorgegebenen biotopspezifischen Grundwertes. Dieser Grundwert ist eine rechnerische Eingangsgröße für die Ermittlung der naturschutzfachlichen Bedeutung eines konkreten, im Gelände vorgefundenen Biotops. Er darf nicht einer durchschnittlichen Bedeutung des Biotoptyps gleichgesetzt werden.
- Alternative Zu- und Abschläge: Vergabe eines Zu- oder Abschlages auf den Grundwert bei Zutreffen bestimmter, fest vorgegebener Prüfmerkmale.
- Additive Zu- und Abschläge: Vergabe zusätzlicher Zu- und/oder Abschläge auf den Grundwert bei Zutreffen weiterer Prüfmerkmale.
- Flächenspezifischer Biotopwert: Rechnerisches Ergebnis des Bewertungsschemas.

Entsprechend der nach dieser Methodik vorgenommenen Bewertung ergeben sich für die innerhalb des Plangebietes erfassten Biotoptypen folgende Wertstufen.

Tabelle 2 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Biotoptyp	Biotopwert	Bedeutung
Bach, einschl. Uferbereichen (Hochstaudenflur, Ufergehölze); strukturarm	2	gering
Hecke, überwiegend Büsche	3+1=4	hoch
Laubgebüsch	3	mittel
Baumreihe, Altbäume	4	hoch
Einzelbäume / kurze Baumreihe, jung bis mittleren Alters	3	mittel
Gestaltete Grünanlage (Rabatten, Scherrasen, ...); durchschnittlich strukturreich	2	gering
Gemischte Nutzung städtischer Prägung; strukturarm	1	sehr gering
Gemischte Nutzung ländlicher Prägung; strukturarm	1	sehr gering
Alter Industrie-/Gewerbestandort, brachliegend; durchschnittlich strukturreich	1,5	gering
Straße / Weg, versiegelt	0	keine
Weg, unversiegelt	0,5	sehr gering
Parkdeck, versiegelt	0	keine

Bei den an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopen handelt es sich, wie beim Geltungsbereich selbst, um typische Siedlungsbiotope (überwiegend Mischbebauungen und Gewerbeflächen), die nur einen sehr geringen bzw. geringen Biotopwert besitzen.

10.2.7 Ortsbild/Erholungseignung

Die Bewertung der Qualität des Landschafts-/Siedlungsbildes erfolgt in der Regel anhand der Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt und Eigenart der Landschaft. Mit Bezug auf das Erholungspotenzial spielt daneben auch die erholungs- bzw. erlebniswirksame Infrastruktur eine Rolle.

Dem Siedlungsbild des zentralen nördlichen Stadtgebietes von Neustadt an der Orla ist grundsätzlich nur ein geringer ästhetischer Reiz (eine geringe Wertigkeit) zuzusprechen. Es handelt sich um ein durch großflächige Industrie-/Gewerbe-standorte (sowohl genutzte Flächen als auch Brachen) geprägtes Stadtteilgebiet.

Das Siedlungsbild des unmittelbaren Geltungsbereiches wird aktuell im südlichen und östlichen Teil durch die an der Mühlstraße sowie der Rodaer Straße vorhandene Mischbebauung bestimmt. Es handelt sich um überwiegend zweigeschossige Gebäude mit dahinterliegenden Hof- und Gartenbereichen. Der nördliche und westliche Teil des Geltungsbereichs wird dagegen von Industrie- und Gewerbebrachen mit verfallenden Gebäuden sowie durch das neu errichtete Parkdeck dominiert.

Während die an der Mühlstraße und der Rodaer Straße vorhandene Bebauung dem kleinstädtischen Charakter Neustadts noch weitestgehend entspricht, ist für den nördlichen und westlichen Teil des Geltungsbereichs eine starke technologische Überprägung des Siedlungsbildes, die insbesondere aus den optischen Wirkungen der beschriebenen Baustrukturen resultiert und nicht als kleinstadt- und regionstypisch anzusehen ist, festzustellen. Die zusehends verfallenden, ehemaligen Industrie- und Gewerbebauten vermitteln zudem einen Eindruck von Trostlosigkeit und Verwahrlosung.

Die Dichte für das Siedlungsbild wertgebender Flächen bzw. Strukturen ist im Geltungsbereich sehr gering. Diesbezüglich erhöhte Bedeutung kommt ausschließlich:

- der neu gestalteten Grünanlage im Bereich des ehemaligen Mühlgrabenverlaufs, im östlichen Teil des Geltungsbereichs (südlicher Teil von ÖG 3) sowie
- trotz des naturfernen Ausbaus, der an der Nordgrenze des Geltungsbereichs verlaufenden Orla einschließlich ihrer Ufergehölzstrukturen

zu.

Als erholungsrelevante Flächen sind im Geltungsbereich ausschließlich die bereits erwähnte Grünanlage im östlichen Teil des Geltungsbereichs sowie die meist sehr kleinen, den Bebauungen an der Mühlstraße und der Rodaer Straße zugeordneten Gartenflächen, zu bewerten. Insbesondere hinsichtlich des Angebotes an wohnungsnahen Frei- und Erholungsflächen bestehen im Geltungsbereich erhebliche Defizite.

10.2.8 Mensch/Menschliche Gesundheit

Nutzungen

Der Geltungsbereich wird entlang der Mühlstraße sowie der Rodaer Straße von gemischten baulichen Nutzungen bestimmt. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine ungenutzte Industrie-/Gewerbebrache. Im zentralen nördlichen Teil des Geltungsbereichs liegt das neu errichtete Parkdeck.

Die Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs wurde detailliert bereits im Kap. 10.2.6 beschrieben und ist kartographisch im als Anlage beigefügten Plan der Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

Vorbelastungen durch Immissionen

Der Geltungsbereich ist aufgrund eines insbesondere auf der Mühlstraße relativ hohen Verkehrsaufkommens durch Lärm- und Abgasemissionen des Kfz-Verkehrs vorbelastet. Exakte Daten dieser Vorbelastungen liegen bisher nicht vor.

10.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter bzw. Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Im Geltungsbereich befinden sich an der Mühlstraße insgesamt sechs als Baudenkmale ausgewiesene Gebäude. Weitere Objekte oder Gegenstände die dem Denkmalschutzrecht unterliegen, sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

10.2.10 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des B-Plans berührt keine Gebiete:

- lt. § 33 BNatSchG (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete),
- lt. § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete),
- lt. § 24 BNatSchG (Nationalparke),
- lt. § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate),
- lt. § 26 BNatSchG (Landschaftsschutzgebiete) und
- lt. § 27 BNatSchG (Naturparke).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ebenfalls keine Gebiete bzw. Objekte nach:

- § 28 BNatSchG (Naturdenkmale),
- § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsbestandteile) sowie
- § 30 BNatSchG (Besonders geschützte Biotope).

Schutzgebiete des Wasserrechts

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb von rechtskräftigen Trinkwasserschutzgebieten und tangiert solche auch nicht. Nach Landesrecht ausgewiesene Heilquellenschutzgebiete tangieren der Geltungsbereich ebenfalls nicht.

Schutzgebiete oder -objekte nach Denkmalschutzrecht

Mehrere an der Mühlstraße stehende Gebäude sind als Baudenkmale ausgewiesen (vgl. Kap. 10.2.8). Weitere Objekte oder Gegenstände die dem Denkmalschutzrecht unterliegen, sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

10.3 Prognose der Umweltauswirkungen

10.3.1 Status-quo-Prognose

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Plangebietes ohne Vorhaben betrachtet. Der Prognose zugrunde gelegt werden bekannte Planungen und allgemeine Trends. Ausgangspunkt für die Status-quo-Prognose ist der beschriebene Ist-Zustand des Gebietes.

Für die im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandenen Mischnutzungen sowie für das im zentralen nördlichen Teil des Geltungsbereichs bereits vorhandene Parkdeck ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen bei Nichtrealisierung der Planung weiterhin so bestehen bleiben würden – eine relevante Verbesserung oder Verschlechterung der Situation der Umweltschutzgüter wäre hier nicht zu erwarten.

Für die westlich und östlich des Parkdecks liegenden Industrie-/Gewerbebrachen ist bei Nichtrealisierung der geplanten Festsetzungen des B-Plans auch weiterhin von einer Nutzungsauffassung auszugehen. Dies würde weiterhin Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes und möglicherweise Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers durch ggf. vorhandene Schadstoffkontaminationen bedeuten. Gleichzeitig würde die fortschreitende Ruderalisierung der Gebiete aber auch zu einer zunehmenden Bedeutung als Lebensraum bestimmter Arten führen.

10.3.2 Prognose der vorhabenbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen

10.3.2.1 Methodik der Konfliktanalyse

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Als Auswertungsmodell wird überwiegend eine verbal-argumentative Konfliktbewertung verwendet.

Dabei werden:

- baubedingte Auswirkungen, die in der Regel von den angewendeten Bauverfahren bestimmt werden und nur während der Bauphase zu kurzfristigen, mitunter jedoch intensiven Beeinträchtigungen führen,
- anlagebedingte Auswirkungen, die allein durch das Vorhandensein eines Bauteils, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb entstehen und aus denen meist dauerhafte Beeinträchtigungen resultieren und
- betriebsbedingte Auswirkungen, die während des Betriebes einer Anlage entstehen und damit dauerhafte Beeinträchtigungen zur Folge haben,

unterschieden.

Insbesondere ist festzustellen, ob die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. **Erheblich** sind Beeinträchtigungen, wenn sie ein bestimmtes Maß an negativer Veränderung des Naturhaushalts überschreiten und dadurch zu einem (teilweisen oder vollständigen) Funktionsverlust der Schutzgüter führen. Dies trifft u. a. immer dann zu, wenn Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung durch den Eingriff beeinträchtigt werden. Auch Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung können, sofern sie großflächig wirken, als erheblich betrachtet werden (KÖPPEL ET AL. 1998). Schließlich sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit allgemeiner Bedeutung auch dann erheblich, wenn es auf größerer Fläche zu einem vollständigen Verlust der Schutzgutfunktionen kommt (z. B. vollständige Beseitigung oder Versiegelung des Oberbodens).

10.3.2.2 Boden

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ sind, bezogen auf die derzeitige Situation der Vorhabenflächen, insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Aufgrund der sehr hohen Vorbelastungen des Schutzgutes wird sich nach Realisierung der Festsetzungen sogar eine Verbesserung der bodenökologischen Situation ergeben. Im Detail ist Folgendes festzustellen.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich bei vergleichbaren Bauvorhaben meist temporär, durch Anlage und Nutzung von Lagerflächen bzw. in Folge des Baubetriebes.

Typische baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind:

- Veränderung der Oberflächenform und des Bodengefüges durch Bodenabtrag oder Aufschüttungen im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodengefüges durch Bodenverdichtungen (Befahren, Lagerung) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- verstärkte Bodenerosion des ungeschützten Bodens im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,

- Veränderung des Bodenchemismus durch Stoffeinträge (Baumaschinenbetrieb, Lagerung von Stoffen und Materialien) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen.

Im vorliegenden Fall werden Baumaßnahmen ausschließlich im Zuge von Rückbauarbeiten, der Vergrößerung des an der Orla liegenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens, der Errichtung neuer Fuß- und Radwege sowie ggf. zur Erneuerung/Sanierung vorhandener Objekte stattfinden. Die von diesen Baumaßnahmen betroffenen Böden sind bereits jetzt zu einem großen Teil versiegelt, weisen keine natürlichen Horizontabfolgen mehr auf und sind möglicherweise schadstoffbelastet. Eine Verschlechterung ihres ökologischen Zustandes durch baubedingte Wirkungen ist somit kaum zu erwarten.

Mit Realisierung der geplanten Festsetzungen sind keine relevanten baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Boden entstehen im Regelfall insbesondere durch Bodenabtrag und Bodenversiegelungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Straßen und Wegen. Auf diesen Flächen gehen, insofern es sich um bisher nicht versiegelte, eine natürlichen Horizontabfolge aufweisende Böden handelt, die Bodenfunktionen dauerhaft verloren bzw. - werden dauerhaft beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig wahrnehmen.

Wie in der folgenden Tabelle dargestellt, wird gemäß der beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans im Geltungsbereich eine maximale Bodenversiegelung von 17.931 m² zulässig sein.

Tabelle 3 Maximal mögliche Bodenversiegelung im Geltungsbereich

Festgesetzte Flächennutzung	Flächen- größe in m ²	Zulässige Versiegelung in m ²
Bauflächen		
Mischgebiete (MI)		
MI1 / GRZ 0.6	7.597	4.558
MI3 / GRZ 0.6	6.109	3.665
MI4 / GRZ 0.6	4.338	2.603
Sondergebiet (SO)		
SO / 0.9	3.149	2.834
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen (Versiegelungsgrad 100 %)	1.923	1.923
Fußgängerbereiche (Versiegelungsgrad 100 %)	537	537
Fuß-/Radweg	956	956
Regenüberlaufbecken	855	855
Summe		17.931

Aktuell sind im Geltungsbereich ca. 20.630 m² Bodenfläche vollständig versiegelt und ca. 5.030 m² Bodenfläche teilversiegelt.

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ wird sich somit im Vergleich zur aktuell bestehenden Situation (vgl. Kap. 10.2.2) eine Verringerung der vollständigen Bodenversiegelung um ca. 2.700 m² ergeben. Bodenentsiegelungen werden dabei vor allem im Bereich der Grünflächen ÖG 2 und ÖG 3 erfolgen. Hier werden sich auf bisher bebauten bzw. versiegelten Flächen, nach Rückbau und Auftrag einer neuen Oberbodenschicht, sukzessiv wieder natürliche Bodenverhältnisse entwickeln können. Neue Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Abtrag sowie Versiegelung sind nur kleinflächig, im Bereich des perspektivisch erweiterbaren Regenüberlaufbeckens sowie der neuen Fuß- und Radwege, zu erwarten.

Bez. der geplanten des Rückbaus der Industrie-/ Gewerbebrachen ist allerdings darauf hinzuweisen, dass vor Beginn des Rückbaus eine Altlastenuntersuchung erforderlich ist. Entsprechend wird im B-Plan festgesetzt, die Umnutzung dieser Flächen erst vorzunehmen, wenn diese Altlastenuntersuchung erfolgt ist und ggf. vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen saniert wurden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auch anlagebedingt insgesamt keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind, sondern sich eine Verbesserung der Situation einstellen wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Relevante betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden können ebenfalls ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen des B-Plans erfolgt keine Erweiterung der bereits jetzt im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen, von denen potenziell Beeinträchtigungen des Bodens ausgehen könnten (z.B. Havarien, Unfälle im Bereich von Gewerbe- oder Verkehrsflächen).

10.3.2.3 Wasser

10.3.2.3.1 Grundwasser

Analog zum Schutzgut Boden sind auch für das Schutzgutes Grundwasser in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil, aufgrund der hohen Vorbelastungen ist teilweise sogar von einer Verbesserung der derzeitigen Situation auszugehen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Während des Baus sowie der Nutzung von Bauflächen besteht grundsätzlich eine erhöhte Gefahr für Schadstoffeinträge (Treib- und Schmiermittel von Baumaschinen, Unfälle bzw. Defekte von KFZ im Bereich von Straßenverkehrsflächen oder Parkplätze) in das Grundwasser. Baubedingt sind zudem Beeinträchtigungen des Grundwassers durch temporäre Grundwasserabsenkungen möglich, falls die Gründung von Baukörpern im Bereich wasserführender Schichten erfolgt.

Im vorliegenden Fall können solche Gefahren jedoch fast vollständig ausgeschlossen werden, da mit den Festsetzungen des B-Plans keine Erweiterung der bereits jetzt im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen erfolgt. Lediglich im Zuge der Rückbauarbeiten an den Industrie-/Gewerbebrache sowie der kleineren Baumaßnahmen zur Vergrößerung des an der Orla liegenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens und der Errichtung neuer Fuß- und Radwege besteht ein diesbezüglich erhöhtes Risiko. Bei „normalen“ Bauabläufen und Beachtung der geltenden Umweltschutz- und Sicherheitsvorschriften besitzt aber auch hier die Gefahr relevanter Schadstoffeinträge in das Grundwasser und eine relevante Beeinträchtigung der Grundwasserqualität, trotzdem der Standort aufgrund seiner Lage in einem Auenbereich diesbezüglich als relativ ungünstig zu bewerten ist, nur potenziellen Charakter. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich nicht zum Einzugsgebiet einer Trinkwasserfassung gehört.

Anlagebedingte Auswirkungen

Wie im Kap. 10.3.2.2 dargestellt, wird sich mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ insgesamt eine Bodenentsiegelung im Geltungsbereich von ca. 2.700 m² ergeben. Daraus wird auch eine Erhöhung der Niederschlagswasserinfiltration und der Grundwasserneubildung bzw. eine Reduzierung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut resultieren. Dies ist als Verringerung der bestehenden Funktionsbeeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser im Geltungsbereich (vgl. Kap. 10.2.3) zu werten.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Rückbaus der Industrie-/Gewerbebrachen auch eine Sanierung ggf. bestehender Boden- und Grundwasserkontaminationen erfolgen wird.

10.3.2.3.2 Oberflächengewässer

Zusätzliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der den Geltungsbereich von West nach Ost querenden Orla sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des B-Plans keine Erweiterungen baulicher Nutzungen vorbereitet werden und im

Übrigen nur in verhältnismäßig geringem Umfang Baumaßnahmen im Geltungsbereich stattfinden werden. Anlagebedingt ist durch die im B-Plan festgesetzte Renaturierung der Orla sogar von einer deutlichen Verbesserung des aktuellen Zustandes des Fließgewässers auszugehen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im B-Plan werden angrenzend an die Orla keine neuen baulichen Nutzungen festgesetzt. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Fließgewässer können damit vollständig ausgeschlossen werden.

Baubedingt können sich während der Rückbauarbeiten der unmittelbar südlich an die Orla anschließenden Industrie-/Gewerbebrachen und auch bei den Bauarbeiten zur Erweiterung des Regenüberlaufbeckens, zur Errichtung des orlabegleitenden Fußweges sowie zur Renaturierung der Orla selbst Beeinträchtigungen des Bachs ergeben. Hier besteht grundsätzlich die Gefahr von Schadstoff- (Treib- und Schmiermittel von Baumaschinen) und Schwebstoffeinträgen (Abtrag, Umlagerung, Einbau von Bodenstoffen) in den Bach. Aufgrund ihrer nur temporären Wirksamkeit und ihres potenziellen Charakters werden diese baubedingten Beeinträchtigungen aber nicht als erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die im B-Plan festgesetzte Renaturierung der Orla innerhalb des Geltungsbereichs ist als anlagebedingte Auswirkung zu sehen.

Es wird festgesetzt, die Ufer und Sohlbereiche der Orla, soweit dies unter Berücksichtigung des Platzangebotes und der hochwasserschutzrechtlichen Erfordernisse möglich ist, naturnah zu gestalten. Weiterhin wird eine Ergänzung des Ufergehölzsaumes des Bachs geplant. Die konkrete Benennung der einzelnen Renaturierungsmaßnahmen kann dabei aber erst im Ergebnis einer wasserbaulichen Fachplanung erfolgen.

Derzeit sind die Ufer- und Sohlbereiche der Orla im zu renaturierenden Abschnitt mit Beton-Wabenplatten verbaut. Ein Ufergehölzsaum ist nur stellenweise vorhanden. Der Zustand des Bachs ist als strukturarm bis naturfern zu bewerten.

Mit der geplanten Umgestaltung wird der Bachlauf innerhalb des Geltungsbereichs in einen bedingt naturnahen Zustand überführt werden. Insgesamt wird damit im Ergebnis der Realisierung der Festsetzungen eine deutliche Verbesserung der Situation der Orla im Geltungsbereich festzustellen sein. Es wird sich eine Biotopwertsteigerung und eine Aufwertung des Ortsbildes ergeben.

10.3.2.4 Klima und Luft

Auch für das Schutzgutes Klima und Luft sind in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Gegenteil, aufgrund der hohen Vorbelastungen ist teilweise sogar von einer Verbesserung der derzeitigen Situation auszugehen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im B-Plan werden keine neuen baulichen Nutzungen festgesetzt. Auch die Intensität der bestehenden Nutzungen wird nicht erweitert. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft können damit vollständig ausgeschlossen werden.

Da im Geltungsbereich keine neuen Bauflächen festgesetzt werden, sind baubedingt ausschließlich während der Rückbauarbeiten der Industrie-/Gewerbebrachen sowie der relativ geringumfänglichen Bauarbeiten zur Vergrößerung des an der Orla liegenden unterirdischen Regenüberlaufbeckens und zur Errichtung neuer Fuß- und Radwege sowie ggf. zur Erneuerung/Sanierung vorhandener Objekte vorübergehend lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität durch den Einsatz von Baumaschinen (Staub- und Abgasemissionen) anzunehmen. Diese Beeinträchtigungen werden aber nur im unmittelbaren Baustellenbereich sowie dessen nächstem Umfeld und zeitlich begrenzt wirksam werden. Erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Wohngebiete werden insbesondere wegen der nur temporären Wirksamkeit ausgeschlossen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Potentielle anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die Inanspruchnahme von Kalt- oder Frischluftproduktionsflächen sowie der Verbau relevanter Luftabflussbahnen. Letzteres ist besonders für in Auenbereichen angesiedelte Vorhaben relevant.

Kalt- oder Frischluftproduktionsflächen werden mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans nicht in Anspruch genommen. Im Gegenteil, mit Herstellung der geplanten Grünfläche ÖG 2 sowie Erweiterung der Grünfläche ÖG 3 werden Flächen entstehen, die in geringem Umfang sowohl hinsichtlich der Kalt- als auch der Frischluftproduktion wirksam werden.

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans wird es zu einer baulichen Entdichtung im Geltungsbereich kommen. Damit werden die Voraussetzungen für den Kalt-/Frischluftabfluss entlang der Orla grundsätzlich verbessert.

10.3.2.5 Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

In Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt zu erwarten. Mit Blick auf den Schutz bestimmter Arten gilt dies allerdings nur bei angemessener Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes. Im Einzelnen ist Folgendes festzuhalten.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf Biotope, Tiere und Pflanzen können sich potenziell während der Bauphase im Bereich von Baustraßen und Lagerflächen durch Zerstörung der Vegetation und Standortveränderungen ergeben. Baubedingte Auswirkungen können aber auch angrenzende Lebensräume durch beim Baubetrieb

emittierte Störreize (Lärm, Staub, Schadstoffe, Lichtblitze, Erschütterungen) betreffen.

Während der Nutzung von Verkehrs- und Bauflächen können ebenso wie während der Bauphase Störreize (Lärm, Erschütterungen, Verkehrsbewegungen) entstehen, die zu einer Beeinträchtigung angrenzender Lebensräume bzw. zur Störung von dort lebenden Arten führen.

Im vorliegenden Fall werden in Bezug zur derzeitigen Situation keine weiterreichenden baulichen Nutzungen festgesetzt. Auch die Intensität der bestehenden Nutzungen wird nicht erweitert. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt können somit von vornherein ausgeschlossen werden.

Da im Geltungsbereich keine neuen Bauflächen festgesetzt werden, beschränken sich mögliche baubedingte Auswirkungen auf die Phase des Rückbaus der Industrie- und Gewerbebrachen sowie der kleineren Baumaßnahmen zur Erweiterung des Regenüberlaufbeckens und zur Errichtung von Fuß- und Radwegen.

Während der genannten Rückbau- und Bauarbeiten wird es, temporär begrenzt, zu erhöhten Lärm-, Staub- und Luftschadstoffemissionen im Gebiet kommen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Geltungsbereichs, der daraus resultierenden Vorbelastungen durch entsprechende Störreize sowie der zeitlich begrenzten Wirkung, werden daraus aber keine erheblichen Beeinträchtigungen an die Rückbau- bzw. Bauflächen angrenzender Lebensräume bzw. hier siedelnder Arten resultieren.

Einer eingehenderen Betrachtung bedarf allerdings die Frage, ob es im Bereich der Rückbauobjekte selbst zu Beeinträchtigungen hier möglicherweise lebender Tierarten kommen kann. Die brachliegenden Industrie-/Gewerbegebäude im Bereich der geplanten ÖG 2 sowie der geplanten nördlichen Erweiterung der ÖG 3 sind als potenzielle Lebensräume gebäudebewohnender Tierarten, die z. T. unter die Bestimmungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG fallen, zu sehen. Für die alte Halle im nördlichen Teil von ÖG 3 hat die Untere Naturschutzbehörde eine Brut des Hausrotschwanzes 2010 bereits bestätigt.

Brutvorkommen weiterer einheimischer Vogelarten unter Umständen auch Quartiere von Fledermäusen in den Rückbauobjekten können nicht ausgeschlossen werden. Um zu vermeiden, dass es mit dem Rückbau der alten Industrie-/Gewerbeobjekte zu erheblichen Beeinträchtigungen hier lebender Arten und ggf. auch zur Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt, ist eine sorgsame Planung und Durchführung der Rückbauarbeiten nötig. Insbesondere ist der Rückbau außerhalb von Brut- und Wochenstubenzeiten durchzuführen. Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna im Zuge der Rückbauarbeiten durch geeignete Maßnahmen vermieden werden sollen. Eine weitergehende Betrachtung dieser Thematik erfolgt in einem eigenständigen Abschnitt zum naturschutzrechtlichen Artenschutz am Ende dieses Kapitels.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die erheblichsten Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt sind oftmals anlagebedingt und resultieren aus der direkten Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen und deren Umbau zu ökologisch wenig wertvollen Siedlungsflächen mit hohem Versiegelungsgrad.

In einem großen Teil des Geltungsbereichs werden mit den Festsetzungen des B-Plans nur die bereits bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Dies gilt für die Flächen MI1, MI3, MI4, für das als SO-Gebiet festgesetzte Parkdeck, für die vorhandenen Straßen und Zufahrten sowie für den südlichen Teil der ÖG 3. Für diese Flächen sind weder eine Auf- noch eine Abwertung der ökologischen Wertigkeit festzustellen.

Veränderungen der bestehenden Biotopausprägungen und -eigenschaften werden sich in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans im Bereich der ÖG 2 sowie im nördlichen Teil der ÖG 3 sowie kleinflächig im Bereich der neu geplanten Fuß- und Radwege ergeben. Die im Bereich der ÖG 2 und im nördlichen Teil von ÖG 3 derzeit vorhandenen Industrie-/ Gewerbebrachen, die durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad aber auch durch relativ ungestörte Ruderalfluren gekennzeichnet sind, werden zu innerstädtischen Grünflächen, die von Wiesen bzw. Rasenflächen bestimmt sind, auf Teilflächen aber auch standortgerechte Gehölzbepflanzungen (Hecken, Baumgruppen, Baumreihen, Einzelbäume) aufweisen werden, umgebaut. Für diese Flächen wird sich, insbesondere aufgrund der relativ großflächigen Entsiegelungen, eine geringe Biotopwertsteigerung ergeben. Für die Flächen der neuen Fuß- und Radwege werden sich kleinflächig Biotopabwertungen ergeben. Die perspektivisch mögliche Erweiterung des Regenüberlaufbeckens wird keine relevante Veränderung der Biotopwerte nach sich ziehen, da diese Fläche anschließend wieder mit Oberboden überdeckt und als Wiesenfläche gestaltet wird.

Die höchste ökologische Bedeutung kommt perspektivisch dem im Bereich der Grünfläche ÖG1 festgesetzten renaturierten Orlalauf zu. Das derzeit strukturarme bis naturferne Fließgewässer soll im Geltungsbereich einen zumindest bedingt naturnahen Zustand erreichen. Entscheidend hierfür ist der Rückbau der bestehenden, massiven Sohl- und Uferverbauungen sowie die Anlage eines standortgerechten Ufergehölzsaumes.

Insgesamt wird sich nach Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Quartier 23 „Orlaaue“ eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereichs ergeben. Belegt wird dies durch die in der folgenden Tabelle vorgenommene Gegenüberstellung der Biotopwerte des Ausgangs- und des Planungszustandes für den Geltungsbereich. Die Biotopwerte wurden anhand der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) ermittelt (zur Methodik vgl. Kap. 10.2.6).

Tabelle 4 Gegenüberstellung und Bewertung der überplanten und neu geplanten Biototypen im Geltungsbereich

Derzeitiger Biototyp			Biototyp lt. geplanter Festsetzungen des B-Plans		
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m ²)	Biotop- wert	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m ²)	Biotop- wert
Bach, einschl. Uferbereichen (Hochstaudenflur, Ufergehölze); strukturarm	2.767	2	Bach einschl. Uferbereichen (Hochstaudenflur, Ufergehölze); mittlere Strukturdichte / Fläche ÖG1 sowie Wasserfläche der Orla	2.767	3
Hecke, überwiegend Büsche	133	4	Hecke, überwiegend Büsche / Fläche PF1 auf ÖG 3 sowie Fläche PF2 auf ÖG 2	733	4
Laubgebüsch	249	3	Innerstädtische Grünflächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen; durchschnittlich strukturreich/ ÖG 2 sowie ÖG 3 mit Ausnahme der Flächen PF1 und PF2	9.062	2
Gestaltete Grünanlage (Rabatten, Scherrasen, ...); durchschnittlich strukturreich	2.078	2	Gemischte bauliche Nutzung; strukturarm / Flächen MI1, MI3, MI4	18.044	1
Gemischte bauliche Nutzung städtischer Prägung; strukturarm	14.918	1	Parkdeck, versiegelt / Fläche SO	3.149	0
Gemischte bauliche Nutzung ländlicher Prägung; strukturarm	1.908	1	Straßen, Wege, versiegelt / Straßenverkehrsfläche, Fußgängerbereich, Fuß-/Radweg	3.416	1,5
Alter Industrie-/Gewerbestandort, brachliegend; durchschnittlich strukturreich	11.111	1,5	Unterirdisches Regenüberlaufbecken, versiegelt / Fläche RÜB	855	0
Straße / Weg, versiegelt	1.410	0			0
Weg, unversiegelt	525	0,5			
Parkdeck, versiegelt	2.927	0			
Summe	38.026			38.026	

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans in größerem Flächenumfang als bisher Biotope mit zumindest mittlerer ökologischer Bedeutung im Geltungsbereich entstehen werden. Eine Steigerung der Biotopwerte wird sich insbesondere im Bereich der Grünflächen ÖG1 und ÖG 2 sowie auf einer

Teilfläche von ÖG 3 ergeben. Die sich insgesamt ergebende ökologische Wertsteigerung der Flächen im Geltungsbereich lässt sich auch bereits aus der im Kap. 10.3.2.2 dargestellten Reduzierung der Flächenversiegelung von ca. 2.700 m² ableiten. Bestätigt wird dies durch Aufstellung einer Biotopwertbilanz gemäß den Vorgaben des Bilanzierungsmodells des TMLNU (2005). Diese Biotopwertbilanz (Tabelle 5) zeigt, dass sich im Geltungsbereich insgesamt eine Biotopwertsteigerung von ca. 78.000 Wertpunkten ergeben wird.

Tabelle 5 Biotopwertbilanz für den Geltungsbereich

Derzeitiger Biotoptyp				Biotoptyp lt. geplanter Festsetzungen des B-Plans			
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m ²)	Bio- top- wert	Flächen- äquivalent	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe (m ²)	Bio- top- wert	Flächen- äquivalent
Bach, einschl. Uferbereichen (Hochstaudenflur, Ufergehölze); strukturarm	2.767	20	55.340	Bach einschl. Uferbereichen (Hochstaudenflur, Ufergehölze); mittlere Strukturdichte / Fläche ÖG1 sowie Wasserfläche der Orla	2.767	30	83.010
Hecke, überwiegend Büsche	133	40	5.320	Hecke, überwiegend Büsche / Fläche PF1 auf ÖG 3 sowie Fläche PF2 auf ÖG 2	733	40	29.320
Laubgebüsch	249	30	7.470	Innerstädtische Grünflächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung mit Gehölzen; durchschnittlich strukturreich/ ÖG 2 sowie ÖG 3 mit Ausnahme der Flächen PF1 und PF2	9.062	20	181.240
Gestaltete Grünanlage (Rabatten, Scherrasen, ...); durchschnittlich strukturreich	2.078	20	41.560	Gemischte bauliche Nutzung; strukturarm / Flächen MI1, MI3, MI4	18.044	10	180.440
Gemischte bauliche Nutzung städtischer Prägung; strukturarm	14.918	10	149.180	Parkdeck, versiegelt / Fläche SO	3.149	0	0
Gemischte bauliche Nutzung ländlicher Prägung; strukturarm	1.908	10	19.080	Straßen, Wege, versiegelt / Straßenverkehrsfläche, Fußgängerbereich, Fuß-/Radweg	3.416	15	51.240
Alter Industrie-/Gewerbestandort, brachliegend; durchschnittlich strukturreich	11.111	15	166.665	Unterirdisches Regenüberlaufbecken, versiegelt / Fläche RÜB	855	0	0
Straße / Weg, versiegelt	1.410	0	0				
Weg, unversiegelt	525	5	2.625				
Parkdeck, versiegelt	2.927	0	0				
Summe	38.026		447.240		38.026		525.250

Auswirkungen auf geschützte Arten

Wie eingangs bereits dargestellt, bedarf die Frage, ob es mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans ggf. zur Verletzung bzw. Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, einer weitergehenden Betrachtung.

Vorkommen geschützter Arten, die durch die mit den Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten Flächenumnutzungen betroffen sein könnten, sind ausschließlich in den brachliegenden und für den Abriss vorgesehenen Industrie-/Gewerbegebäuden im Bereich der ÖG 2 sowie im nördlichen Teil von ÖG 3 anzunehmen.

Brutvorkommen europäischer Vogelarten (z.B. von Schwalben, Mauersegler, Haussperling, Turmfalke, ...) sind hier sehr wahrscheinlich, teilweise wurden sie bereits nachgewiesen (vgl. Kap. 10.2.6). Weiterhin können auch Sommerquartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, auch wenn es bisher keine Hinweise darauf gibt. Die Existenz von Fledermauswinterquartieren in diesen Gebäuden wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, da hierfür potenziell geeignete, frostsichere Keller weitestgehend fehlen.

Mit dem Abriss der Gebäude kann es damit insbesondere

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

kommen.

Um die Auslösung dieser Verbotstatbestände auszuschließen, ist das Ergreifen von Vorsorge- bzw. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich und wird im B-Plan festgelegt. So wird bereits jetzt vorgegeben, dass der Abriss nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna und der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, also nur im Zeitraum zwischen September und Ende Februar, durchgeführt werden darf. Damit wird eine direkte Beeinträchtigung (Tötung) geschützter Arten ausgeschlossen. Weiterhin wird geplant, rechtzeitig vor dem Abriss, zu einem optimalen Zeitpunkt, eine artenschutzfachliche Untersuchung der Abrissobjekte vorzunehmen. Sollte sich aus dieser Untersuchung ergeben, dass mit dem Abriss Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zerstört werden, werden Maßnahmen geplant, mit denen das Fortbestehen der lokalen Populationen der betroffenen Arten gesichert wird (z.B. Anbringen von Brut-/Nistkästen an geeigneten Stellen im Geltungsbereich). Somit kann auch diesbezüglich eine Verbotstatbestandsverletzung vermieden werden.

10.3.2.6 Ortsbild/Erholungseignung

Aus den geplanten Festsetzungen können ausschließlich baubedingt Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschafts-/Siedlungsbild resultieren. Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, da in Bezug zur derzeitigen Situation keine weiterreichenden baulichen Nutzungen im Geltungsbereich festgesetzt werden. Anlagebedingt ist auch für das Schutzgut

Landschafts-/Siedlungsbild mit Realisierung der Festsetzungen eine Verbesserung der derzeitigen Situation anzunehmen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Typische Auswirkungen des Baubetriebes von Siedlungsbauvorhaben sind visuelle und akustische Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbildes und des Erholungspotenzials. Der Einsatz von Bau- und Transportgeräten, die Aufhaltung von Bodenaushub oder Baumaterial können eine visuell wahrnehmbare, technogene Überprägung des Geltungsbereiches sowie dessen Umfeldes während der Bauarbeiten bedingen. Hinzu kommt oft die Verlärmung der Landschaft bzw. des Stadtgebietes durch die Bauarbeiten.

Der Geltungsbereich und die meisten unmittelbar daran angrenzenden Flächen besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung als Erholungsflächen. Lediglich die Grünanlage im Bereich der ehemaligen Mühlgrabenstrasse besitzt eine gewisse Bedeutung als Erholungsfläche im näheren Wohnumfeld. Zudem sind ausschließlich während des Rückbaus der im Geltungsbereich liegenden Industrie-/Gewerbebrachen relevante baubedingte Wirkungen zu erwarten. Mit Bezug auf diese nur temporäre Wirkung sowie die Vorbelastungen des Geltungsbereichs durch Lärmimmissionen des Straßenverkehrs ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die Rückbaumaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungseignung umliegender Flächen ergeben werden.

Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind auszuschließen, da in Bezug zur derzeitigen Situation im Geltungsbereich keine weiterreichenden baulichen Nutzungen festgesetzt werden. Auch die Intensität der bestehenden Nutzungen wird nicht erweitert.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbildes und des Erholungspotenzials ergeben sich bei Siedlungsbauvorhaben potentiell insbesondere durch Nutzungsänderungen und durch die Errichtung neuer Baukörper.

Mit Realisierung der Festsetzungen wird sich das Siedlungsbild nur in Teilbereichen des Geltungsbereichs verändern. Für die bereits bestehenden Mischbauflächen sowie das Parkdeck werden sich keine relevanten Veränderungen ergeben. Im Bereich der aktuell noch vorhandenen Industrie-/Gewerbebrachen führen die geplanten Festsetzungen zu einer geordneten Siedlungs- und Grünflächenentwicklung. Die zunehmend verwahrlosten Brachflächen werden beseitigt und damit ein das Siedlungsbild beeinträchtigender Zustand beendet. Im selben Zuge entstehen in relativ großem Umfang neue innerstädtische Grünflächen. Diese werden als Erholungsflächen im Wohnumfeld nutzbar sein. Zudem werden sich die hier geplanten Gehölzpflanzungen zu für das Ortsbild wertgebenden Strukturen entwickeln. Mit der Errichtung des orlabegleitenden Fuß- und Radweges wird eine neue, für die gesamte Stadt bedeutende, erholungsrelevante Einrichtung entstehen. Insgesamt ist mit Anlage und Entwicklung der geplanten Grünflächen eine deutliche Aufwertung des Siedlungsbildes und des Erholungspotentials im Geltungsbereich zu erwarten.

10.3.2.7 Mensch/Menschliche Gesundheit

Analog zum Schutzgut Ortsbild / Erholungseignung können auch bez. des Schutzgutes Mensch ausschließlich baubedingt Beeinträchtigungen aus den Festsetzungen des B-Plans resultieren. Betriebsbedingt sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, da in Bezug zur derzeitigen Situation keine weiterreichenden baulichen Nutzungen im Geltungsbereich festgesetzt werden. Anlagebedingt ist für das Schutzgut Mensch mit Realisierung der Festsetzungen eine Verbesserung der derzeitigen Situation anzunehmen.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Sowohl bau- als auch betriebsbedingt können im Zuge der Realisierung von Siedlungsbauvorhaben Lärm-, Staub-, Erschütterungs- oder Schadstoffimmissionen zur Beeinträchtigung der Wohnqualität von Siedlungsflächen führen.

Baubedingt sind wiederum ausschließlich die Rückbauarbeiten im Bereich der Industrie-/Gewerbebrachen relevant. Exakte Informationen zum geplanten Bauablauf (Maschineneinsatz, Bauzeiten, Gesamtdauer) liegen bisher nicht vor. Da es sich aber um zeitlich begrenzte Baumaßnahmen handeln wird, ist insbesondere eine Nachhaltigkeit der baubedingten Beeinträchtigungen nicht gegeben. Zudem ist das Gebiet durch den verhältnismäßig starken Kfz-Verkehr auf der Mühlstraße sowohl durch Schall- als auch durch Luftschadstoffimmissionen vorbelastet. Die zu erwartenden baubedingten Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen im und außerhalb des Geltungsbereichs werden die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Zusätzliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind auszuschließen, da in Bezug zur derzeitigen Situation im Geltungsbereich keine weiterreichenden baulichen Nutzungen im B-Plan festgesetzt werden. Auch die Intensität der bestehenden Nutzungen wird nicht erweitert.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des B-Plans wird sich für einen großen Teil des Geltungsbereichs (MI-Gebiete und SO-Gebiet) keine grundsätzliche Änderung der auch derzeit zulässigen Nutzungen ergeben.

In den übrigen Teilflächen des Geltungsbereichs werden Industrie-/Gewerbebrachen mit Grünflächen überplant. Damit wird offensichtlich, dass durch die Festsetzungen des B-Plans, keine bisherigen Nutzungen ver- oder behindert werden. Im Gegenteil, die Festsetzung neuer erholungsrelevanter Flächen (ÖG 2, nördlicher Teil von ÖG 3) ist auch bez. des Schutzgutes Mensch als Verbesserung der bisherigen Situation zu sehen.

10.3.2.8 Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans nicht wahrscheinlich. Die im Geltungsbereich vorhandenen, als Baudenkmale ausgewiesenen Gebäude an der Mühlstraße werden mit den Festsetzungen des B-Plans gesichert.

Da bei Erdarbeiten aber grundsätzlich das Auftreten von Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden kann, sind die entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Bei Verdacht auf Bodenfunde ist gemäß § 16 ThürDSchG unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

10.3.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind zur Verfügung stehende, „vernünftige“ Vorhabenalternativen zu prüfen. Alternativen sind „vernünftig“, wenn sie die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigen. Es sind andere Wege zur Erreichung des Ziels gefragt – das Ziel des Bebauungsplanes selbst wird nicht in Frage gestellt (SCHMIDT 2005).

Mit der Aufstellung des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ erfolgen die bauplanungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Nutzungen sowie die Ausweisung von Grünflächen im Bereich derzeitiger Industrie-/Gewerbebrachen. Wie im vorangehenden Kap. 10.3.2 dargestellt, werden sich in Folge der Realisierung der Festsetzungen keine Beeinträchtigungen der Umwelt ergeben. Im Gegenteil, nach Realisierung der Festsetzungen wird sich die Situation fast aller Schutzgüter im Geltungsbereich verbessern. Die vorliegende Entwurfsfassung stellt damit eine aus Umweltsicht vernünftige Planungsvariante dar und macht die Prüfung von Bebauungsalternativen verzichtbar.

10.4 Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

10.4.1 Rechtliche Situation/Klärung des Eingriffstatbestandes

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. (TMLNU 2005)

Im vorliegenden Fall ist somit zuerst der Frage nachzugehen, ob durch die mit den Festsetzungen des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ vorbereiteten Nutzungsänderungen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 14 Abs. 1 BNatSchG (Eingriffe in Natur und Landschaft) erfüllt werden. Hierzu wird auf eine Veröffentlichung von GEHARDS (2002) Bezug genommen.

Nach GEHARDS ist unstrittig, dass die Frage, ob aufgrund von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowohl im baurechtlichen Außenbereich als auch im beplanten und im unbeplanten Innenbereich zu prüfen ist.

Der Geltungsbereich des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ liegt im bisher unbeplanten Innenbereich. Nach GERHARDS (2002) gilt in diesem Fall Folgendes:

Bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines B-Plans für den bisher unbeplanten Innenbereich oder für ein früher bereits beplantes Gebiet ist die Eingriffsregelung anzuwenden, wenn der B-Plan die Errichtung zusätzlicher

baulicher Anlagen (zusätzliche Flächeninanspruchnahme) oder wesentliche Änderungen baulicher Anlagen (z.B. Erhöhung von Gebäudehöhen oder -volumina) ermöglichen soll. Hierbei ist zu differenzieren. Für bereits zuvor bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben (Eingriffe) ist ein Ausgleich im bauplanungsrechtlichen Sinne (bzw. eine Kompensation im naturschutzrechtlichen Sinne) nicht gefordert. Das Vermeidungsgebot gilt jedoch uneingeschränkt. Insofern ist hier eine „verkürzte“ Bearbeitung der Eingriffsregelung erforderlich. Für neue, d.h. zusätzliche bzw. weitergehende Eingriffe (wenn also vorhandene Baurechte nach Lage, Art oder Intensität verändert werden) sind dagegen sowohl Möglichkeiten der Vermeidung/Minimierung als auch der Kompensation zu prüfen, d.h. es ist – in Abhängigkeit vom Zustand von Natur und Landschaft – eine umfassendere Abarbeitung der Eingriffsregelung angezeigt. Um den Anforderungen an die Eingriffsregelung im Fall des § 34 BauGB gerecht zu werden, ist insofern für die überplanten Flächen nicht nur deren „Rechtsqualität“ (bauplanungsrechtlich zulässiger Zustand), sondern auch ihr tatsächlicher Ist-Zustand zu ermitteln, und es ist ein Vergleich der bisher zulässigen mit den künftig zulässigen Eingriffen erforderlich.

Für die mit der Aufstellung des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ beabsichtigten Festsetzungen ist entsprechend GERHARDS damit festzustellen, dass diese den Eingriffstatbestand nicht erfüllen. Mit den Festsetzungen werden keine neuen baulichen Nutzungen vorbereitet. Es werden bestehende bauliche Nutzungen gesichert sowie bisherige Bauflächen mit Grünflächen überplant. Die im Kap. 10.3.2 durchgeführte Konflikthanalyse belegt, dass sich mit Realisierung der geplanten Festsetzungen für alle Schutzgüter eine Verbesserung des aktuellen Zustandes ergeben wird.

Entsprechend dieser Bewertung ist festzustellen, dass durch die geplanten Festsetzungen **keine Eingriffe gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG** vorbereitet werden. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung kann damit auf die Prüfung möglicher Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen beschränkt werden. Eine Planung von Ausgleichsmaßnahmen und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind nicht erforderlich.

10.4.2 Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Die wichtigsten zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Umwelt erforderlichen Maßnahmen werden im B-Plan zeichnerisch oder textlich festgesetzt bzw. es wird auf sie hingewiesen. Im Folgenden werden diese Maßnahmen, auf die z.T. auch bereits im Zuge der Konflikthanalyse im Kap. 10.3.2 verwiesen wurde, noch einmal einzeln erläutert.

Schutz / Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird für folgende Gehölzbestände im Geltungsbereich zeichnerisch der Erhalt festgesetzt:

- die Baumreihe aus alten Eschen und Ahornbäumen am südlichen Ufer der Orla,
- die Hecke an der östlichen Stirnseite des Parkdecks,
- die junge Ahorn-Baumreihe an der Zufahrtsstraße zum Parkdeck und

- mehrere Einzelbäume bzw. Baumgruppen im südlichen Teil der ÖG 3 sowie in den Mischgebieten.

Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten

Die im Bereich der ÖG 2 sowie im nördlichen Teil der ÖG 3 noch stehenden, alten Industrie-/Gewerbegebäude sollen zurückgebaut werden. In diesen Objekten befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit Brutplätze gebäudebewohnender, einheimischer Vogelarten (z.B. von Hausrotschwanz, Schwalben, Mauersegler, Haussperling, Turmfalke, ...). Zudem ist auch die Existenz von Fledermaus-Sommerquartieren in diesen Gebäuden nicht gänzlich auszuschließen.

Um eine Tötung dieser potenziell hier vorkommenden geschützten Arten auszuschließen, wird im B-Plan darauf hingewiesen, dass der Rückbau nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna sowie der Wochenstubenzeit der Fledermäuse, also im Zeitraum zwischen September und Ende Februar, erfolgen darf.

Zudem wird geplant, die Abrissobjekte rechtzeitig vor dem Abriss, zu geeigneten Zeitpunkten, noch einmal auf Vorkommen geschützter Arten zu untersuchen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Suche nach Fledermausquartieren. Im Ergebnis dieser Absuche wird dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entschieden, ob als weitere artenschutzfachliche Vorsorge- bzw. Kompensationsmaßnahme das Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Vogelarten bzw. von Fledermauskästen an anderen Gebäuden im Geltungsbereich bzw. im näheren Umfeld des Geltungsbereichs erforderlich ist.

Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme während der Bauphase

Während der Bauphasen (Rückbau Industrie-/Gewerbebrachen, Bau Regenüberlaufbecken sowie neuer Fuß- und Radwege) sind Lagerflächen und Fahrwege grundsätzlich auf den minimal erforderlichen Flächenbedarf zu begrenzen. Damit werden baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt minimiert.

Separater Abtrag/Wiederverwendung des Oberbodens

Um den Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten auf den Flächen, die eine Oberbodenschicht aufweisen, ein getrenntes Abschieben des Oberbodens erforderlich. Die Zwischenlagerung des Oberbodens sollte, falls erforderlich, in flachen Mieten (Querschnitt ca. 1 x 1 m) erfolgen. Bei längerer Lagerung in Mieten ist deren Begrünung zum Schutz vor Erosion zu empfehlen. Es ist anzustreben, den zwischengelagerten Oberboden im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen wieder einzusetzen.

10.5 Grünordnerisches Konzept

Wichtigstes städtebauliches Ziel des B-Plans ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung, die insbesondere die Voraussetzungen für die Beseitigung der bestehenden Missstände im Plangebiet: Leerstand von Wohngebäuden, großflächig vorhandene Industrie-/Gewerbebrachen und Freiraummangel, schafft.

Mit Bezug auf dieses grundsätzliche städtebauliche Ziel des B-Plans sowie auf den aktuellen Zustand des Planungsgebietes werden folgende **grünordnerische Ziele** für den Geltungsbereich des B-Plans formuliert:

- Schaffung neuer und großzügiger öffentlicher Grün- und Erholungsflächen im näheren Wohnumfeld,
- Gestaltung attraktiver und gut eingegrünter Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Stadtzentrum und der Orla als zentraler Grünachse im nördlichen Stadtgebiet und Verbindung in die an das Stadtgebiet angrenzenden freien Landschaftsräume,
- Renaturierung der Orla, in ähnlicher Weise wie dies im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden innerstädtischen Bachabschnitt bereits erfolgte sowie
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung der im Geltungsbereich festzusetzenden Mischgebiete.

Zur Erreichung dieser Ziele werden folgende **grünordnerische Festsetzungen im B-Plan** getroffen:

- Für die **Orla** wird die Renaturierung und insbesondere, soweit dies unter Berücksichtigung des Platzangebotes und der hochwasserschutzrechtlichen Erfordernisse möglich ist, naturnahe Gestaltung der Ufer und Sohlbereiche, festgesetzt. Die konkrete Benennung der einzelnen Renaturierungsmaßnahmen kann dabei erst im Ergebnis einer wasserbaulichen Fachplanung erfolgen.

Für die erhaltenswerten Altgehölzbestände am Südufer der Orla (auf **ÖG 1**) wird der Erhalt sowie die Fortführung dieser Gehölzstruktur nach Westen durch Pflanzung typischer fließgewässerbegleitender Baumarten standörtlich festgesetzt. Zu pflanzen sind Bäume aus folgender Artenauswahl in der Qualität Hochstamm mit Ballen, 3 x versetzt, 12-14 cm Stammumfang):

- | | |
|-----------------|---------------------|
| - Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |
| - Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| - Spitzahorn | Acer platanoides |
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Baumweiden | Salix spec. |

- Im Bereich der großflächigen Industrie-/Gewerbebrache im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Anlage der öffentlichen Grünfläche **ÖG 2** festgesetzt. Diese soll als großzügige Wiesenfläche, die durch einheimische und standortgerechte Gehölzgruppen und Einzelgehölze gegliedert wird, gestaltet werden. Durch die Errichtung zweckmäßiger Wegeverbindungen soll die Grünfläche für die Erholungsnutzung im Umfeld der umliegenden Mischgebiete erschlossen und an den nördlich verlaufenden Radweg angebunden werden.

Im B-Plan werden bewusst nur flächenbegrenzende Gehölzstrukturen konkret festgelegt. Dies sind an der West- und an der Ostgrenze der Grünfläche, am Börthener Gässchen und an der Zufahrtsstraße zum Parkdeck, Laubbaumreihen sowie an der Südgrenze, als Nutzungsartentrennung zum anschließenden Mischgebiet, eine frei wachsende, 5 m breite Hecke (PF 1) aus

standortgerechten, einheimischen Sträuchern sowie kleinen und mittelgroßen Bäumen.

Die Hecke auf der Fläche PF 2 soll als geschlossene, standortgerechte, mehrschichtige, 3-reihige Baum-Strauch-Hecke neu angelegt werden. Dazu sollen ausschließlich standortgerechte Strauch- und Baumarten, insbesondere die im Folgenden aufgelisteten, genutzt werden:

Bäume:

- | | |
|----------------|------------------|
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Birke | Betula pendula |
| - Mehlbeere | Sorbus aria |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Wildapfel | Malus sylvestris |
| - Wildbirne | Pyrus pyraeaster |
| - | |

Sträucher:

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| - Eingr. Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Zweigr. Weißdorn | Crataegus laevigata |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Schott. Zaunrose | Rosa rubiginosa |
| - Gemeine Hasel | Corylus avellana |
| - Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| - Felsenbirne | Amelanchier ovalis |
| - Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Kornelkirsche | Cornus mas |
| - Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Purpurweide | Salix purpurea |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |

Für die Anlage der Hecke soll ausschließlich Pflanzgut aus regionalen Herkünften in der Qualität: Sträucher, 2xv, 60 bis 100 cm hoch, sowie Heister, 2xv, 200-250 cm hoch, verwendet werden. Die Bäume sowie Großsträucher sollen in der Heckenmitte angeordnet werden. Die Pflanzung wird als versetzte Reihenpflanzung mit Pflanzabständen von 1 m zwischen den Reihen sowie 1 bis 1,5 m (Sträucher) sowie 2 bis 2,5 m (Bäume) in den Reihen geplant.

Für die Anlage der Baumreihen am Börthener Gässchen sowie an der Zufahrt zum Parkdeck sollen standortgerechte, einheimische Laubbäume aus folgender Artenauswahl, in der Qualität Hochstamm mit Ballen, 3 x versetzt, 12-14 cm Stammumfang) genutzt werden:

- | | |
|-----------------|---------------------|
| - Spitzahorn | Acer platanoides |
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Traubeneiche | Quercus petraea |
| - Stieleiche | Quercus robur |
| - Gemeine Esche | Fraxinus excelsior |

- | | |
|------------------|------------------|
| - Winterlinde | Tilia cordata |
| - Feldahorn | Acer campestre |
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Salweide | Salix caprea |
| - Traubenkirsche | Prunus padus |

Im Übrigen wird für die ÖG 2 noch ein gewisser Gestaltungsspielraum belassen, der auch die Anlage eines Spielplatzes für Kinder bis 6 Jahre in einer Größe von maximal 300 m², eines Abenteuerspielplatzes für größere Kinder in einer Größe von maximal 600 m² sowie von unversiegelten Wegen in einer Gesamtlänge von maximal 300 m zulässt.

- Für die im östlichen Teil des Geltungsbereichs, im Bereich des ehemaligen Mühlgrabenlaufs, bereits vorhandene, wegbegleitende Grünfläche **ÖG 3** wird einschließlich der auf der Fläche gepflanzten Einzelbäume der Erhalt festgesetzt. Mit dem Ziel, eine Grünflächenvernetzung mit der Orla sowie eine attraktive Wegeverbindung zwischen Stadtzentrum und dem geplanten, orlabegleitenden Fuß-/Radweg zu schaffen, wird diese Grünfläche noch um etwa 40 m, bis zur Orla, verlängert.

Die Gestaltung des neuen Teils der Grünfläche soll dabei an die Gestaltung des bereits vorhandenen Teils der Grünfläche angepasst werden – der Flächencharakter: Wiesen-/Rasenfläche gegliedert durch Einzelbäume – soll erhalten werden. Entsprechend wird im B-Plan lediglich die Pflanzung weiterer Einzelbäume an exponierten Stellen der Grünfläche, z.B. an der geplanten Fußwegeverbindung zum Orlaweg sowie an der Grenze zu den benachbarten Mischbauflächen, festgesetzt.

- Für die flächenmäßig in großem Umfang im B-Plan festzusetzenden **Mischgebietsflächen** soll eine angemessene Durchgrünung gesichert werden, in dem für die gebietsprägenden und auch ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen der Erhalt und bei Abgang ein adäquater Ersatz festgesetzt wird. Hierbei handelt es sich vor allem um eine Reihe von älteren Einzelbäumen, die im Planteil des B-Plans als zu erhaltende Bäume gekennzeichnet sind. Weiterhin wird auch für die an der östlichen Stirnseite des Parkdecks angelegte Hecke (PF 2) der Erhalt festgesetzt. Mit dem Ausschluss der Neupflanzung von Nadelbäumen soll eine sukzessive Reduzierung des noch relativ großen Nadelbaumanteils im Gebiet erreicht werden.

10.6 Zusammenfassung

10.6.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Die zur Durchführung der Umweltprüfung angewandten methodischen Grundsätze sind bez. der Bestandsaufnahme in den Unterkapiteln zu den einzelnen Schutzgütern Kap. 10.2 und bez. der Konfliktanalyse in der Einleitung zum Kap. 10.3.2 sowie den nachfolgenden Unterkapiteln zu den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

Als problematisch erwies sich der Umstand, dass bez. der Renaturierung der Orla noch keine wasserbauliche Fachplanung vorliegt. Daraus resultierend konnten diesbezüglich nur rahmengebende grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

10.6.2 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB wird die Stadt Neustadt a. d. Orla die mit den Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten geringumfänglichen Baumaßnahmen sowie die Rückbaumaßnahmen durch kontinuierliche Baustellenkontrollen überwachen. Im Zuge des Monitorings werden auch die aufbauend auf die Festsetzungen des B-Plans noch erforderliche Altlastenuntersuchung sowie die artenschutzfachliche Untersuchung der zurückzubauenden Industrie-/Gewerbebrachen erfolgen. Weiterhin erfolgt im Rahmen des Monitorings die Überwachung der im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

10.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt an der Orla beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) „Q 23 – Orlaue“. Ziel des B-Plans ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine grundlegende städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereichs zu schaffen. Insbesondere sollen die Voraussetzungen für die Beseitigung der im Geltungsbereich bestehenden städtebaulichen Missstände: Leerstand von Wohngebäuden, großflächig vorhandene Gewerbebrachen und Freiraummangel, geschaffen werden.

Die Aufstellung des B-Plans erfordert gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem, in die Begründung des B-Planes zu integrierenden, Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Geltungsbereich des B-Plans Quartier 23 „Orlaue“ besitzt eine Flächenausdehnung von ca. 3,8 ha. Er umfasst im südlichen und östlichen Teil bestehende Mischbauflächen und im zentralen nördlichen Teil ein in den 1990er Jahren errichtetes Parkdeck. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs sowie eine kleinere östlich des Parkdecks liegende Fläche werden von Industrie-/Gewerbebrachen eines ehemaligen Maschinenbaubetriebes eingenommen. An seiner Nordgrenze wird der Geltungsbereich von Ost nach West von der Orla gequert.

Für die bestehenden Mischbauflächen, das Parkdeck sowie die diese Teilflächen erschließenden Zufahrtsstraßen werden im B-Plan die bestehenden Nutzungen festgeschrieben. Die beiden Industrie-/Gewerbebrachen werden mit innerstädtischen Grünflächen, die insbesondere das Flächenangebot für die wohnungsnaher Erholung im Gebiet verbessern sollen, überplant. Für die derzeit massiv befestigte Orla wird die Renaturierung einschl. Anlage eines standortgerechten Ufergehölzsaumes festgesetzt. An der Orla entlang soll ein Fuß- und Radweg errichtet werden. Weiterhin wird am Südufer der Orla eine Fläche für die perspektivische Erweiterung eines unterirdischen Regenüberlaufbeckens festgesetzt.

Derzeit sind etwa 67 % der Fläche des Geltungsbereichs bebaut bzw. versiegelt. Daraus resultieren hohe Vorbelastungen fast aller Schutzgüter. Es handelt sich fast

ausschließlich um Flächen, die eine geringe bzw. sehr geringe ökologische Bedeutung besitzen. Die ökologisch wertvollsten Teilflächen des Geltungsbereichs sind, trotz massiver Verbauungen, der Orlalauf einschließlich der vorhandenen begleitenden Ufergehölze sowie die relativ ungestörten Industrie-/Gewerbebrachen, die seit annähernd 20 Jahren einer sukzessiven Entwicklung unterliegen und als Rückzugsgebiet für die siedlungstypische Fauna dienen. Das Siedlungsbild ist insbesondere durch die noch vorhandenen Industrie-/Gewerbebrachen nachhaltig beeinträchtigt. Durch ein relativ hohes Verkehrsaufkommen auf der den Geltungsbereich südlich begrenzende Mühlstraße ist das Gebiet durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Ergebnis der durchgeführten Konfliktanalyse ist, dass sich mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans, aufgrund der enormen Vorbelastungen des Gebietes, keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter ergeben werden. Anlagebedingt sind durch Neubebauungen und Flächenversiegelungen insgesamt keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen werden sich, im Vergleich zur derzeitigen Situation, sogar Flächenentsiegelungen im Umfang von ca. 2.700 m² ergeben. Dies bedeutet für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima/Luft sowie Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt eine deutliche Verbesserung der aktuellen Situation. Durch die in relativ großem Umfang zusätzlich geplanten Öffentlichen Grünflächen sowie die auf diesen z.T. beabsichtigten Gehölzpflanzungen werden sich weitere positive Effekte, insbesondere für die Schutzgüter Mensch sowie Landschafts-/Siedlungsbild ergeben. Die aus ökologischer Sicht hochwertigste Maßnahme stellt die im B-Plan fixierte Renaturierung der Orla dar. Aber auch bau- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Vermeidung relevanter baubedingter Auswirkungen auf gebäudebewohnende, geschützte Tierarten ist es allerdings erforderlich, den Rückbau der Industrie-/Gewerbebrachen außerhalb für diese Arten sensibler Zeiten durchzuführen. Weiterhin ist mit Blick auf den Boden- und Grundwasserschutz vor Beginn der Rückbauarbeiten eine altlastenfachliche Untersuchung durchzuführen und in deren Ergebnis bei Erforderlichkeit Sanierungsmaßnahmen einzuleiten.

Entsprechend der dargestellten Situation werden mit dem B-Plan auch keine nach Naturschutzrecht ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass auf die gezielte Planung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann.

10.7 Quellen

AUWECK, F. (1992): Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Neustadt an der Orla.

GERHARDS, I. (2002): Naturschutzfachliche Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

KÖPPEL, J. ET AL. (1998): Praxis der Eingriffsregelung. 1. Aufl., 397 S., Stuttgart: Ulmer.

SCHMIDT 2005: Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Vortrag im Rahmen der BDLA Erfurter Arbeitstage 2005.

TLU (2000): Kartieranleitung zur Offenlandbiotopkartierung in Thüringen. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena.

TMLNU (1999): Die Eingriffsregelung in Thüringen. Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens. 1. Aufl., 50 S., Erfurt.

TMLNU (2005): Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell, Erfurt.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung