

## Teil D:

### Begründung

zum Vorhabens- und Erschließungsplan Nr.1 für Bauabschnitt I (BAI) für das Gebiete der Gemarkung Molbitz, Flur 3, Bereich zwischen der Südstraße, der Neustädter Straße und der Triptiser Straße

Stadt Neustadt an der Orla/Thüringen

-----  
Vorhabensträger: Fa. RENTA Immobilien GmbH - Neuburgerstraße 85b - 8390 Passau  
Tel. 0851/52073 Fax. 0851/59644

1.)

Vorbemerkung zum Vorhaben, zum Planungsbereich und zu den betroffenen Grundstücken

Zum Vorhaben:

Die Fa. RENTA Immobilien GmbH (nachfolgend als Vorhabensträger bezeichnet) hat für den hier maßgeblichen Bereich die Genehmigung zur Errichtung eines Supermarktes mit den Sortimenten SB - Verbrauchermarkt für Lebensmittel und Haushaltswaren einschließlich Randsortimenten, Bau-, Heimwerkermarkt und Raumausstattung, sonstigen Gegenständen des täglichen Bedarfs und branchenüblicher Dienstleistungen, sowie mit den Leistungsbereichen Tankstelle und Service, sowie Freizeit und Gastronomie beantragt.

Die Einzelheiten des Vorhabens sind im Ergebnis in den zeichnerischen (Teil A) und textlichen (Teil B) Festsetzungen des beschlossenen Vorhabens- und Erschließungsplanes festgelegt.

Das Vorhaben zielt auf eine Kaufkraftkonzentration in den Gesamtbereich der Stadt Neustadt/Orla und verfolgt neben den Zielen einer attraktiven verbrauchernahen Versorgung gerade auch die Schaffung von ca. 80 Dauerarbeitsplätzen. Die hier skizzierten Vorhabenswirkungen sind umfänglich in einem Anschreiben des Vorhabensträgers vom 13.08.91 an das Landesverwaltungsamt - Abt. Regionalplanung Ostthüringen - zusammengefaßt, vgl. Anlage.

Hervorzuheben ist, daß hier zunächst eine Verwirklichung des festgesetzten ersten Abschnitts (BAI) zu regeln ist und aber mittelfristig die weitere Beplanung (BAII) der fraglichen Gebietsfläche einvernehmlich mit der Stadt durch den Vorhabensträger betrieben werden wird.

Zu den städtischen Planungen und Planungsabsichten:

Die Stadt Neustadt an der Orla sieht für den betreffenden Grundstücksbereich des Stadtgebietes in ihrem Flächennutzungsplanentwurf ein Sondergebiet "Supermarkt" vor, vgl. Anlage,

und hat dementsprechend mit Beschluß vom 11.07.91 sich entschieden, auf der Basis eines Vorhabens- und Erschließungsplanes die satzungsmäßige Festlegung eines entsprechenden Sondergebietes zu beschließen.

Wesentliche Überlegungen städtischer Zielvorstellungen werden in dem Anschreiben der Stadtverwaltung vom 09.08.91 an den Vorhabensträger zusammengefaßt, vgl. Anlage.

### 1.1.)

#### Geographische, topographische Situation

Die geographische Lage des Vorhabensbereiches ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtslageplan hervorgehoben, vgl. Anlage.

Das Vorhabensgelände selbst liegt als im wesentlichen ebene Grundstücksfläche im besiedelten Talraum der Orla, vgl. Anlage.

### 1.2.)

#### Einsichtnahmen, Ermittlungen, Verfahren, Methoden

Für das Vorhaben, das als Einzelbaugenehmigungsverfahren bereits seit Herbst 1990 vom Vorhabensträger betrieben wird, ist die Stadt zunächst von einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB ausgegangen und hat bereits im Dezember 1990 an den Vorhabensträger im Hinblick auf die eigene Flächennutzungsplanung des Einvernehmen der Stadt mitgeteilt - Anschreiben der Stadt vom 05.12.90 an den Vorhabensträger, vgl. Anlage.

Im Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens erfolgte schließlich eine Umstellung in der betriebenen Planungstypik mit dem Ziel, dem Vorhaben mittels eines Vorhabens- und Erschließungsplanes zur planungsrechtlichen Zulässigkeit zu verhelfen.

Die betroffenen Bürger wurden durch unmittelbare Einholung der Nachbarunterschriften sowie in einer Bürgerversammlung beteiligt.

Die Stellungnahmen der Träger berührter öffentlicher Belange wurden bereits im Zusammenhang mit der angegangenen Flächennutzungsplanung, aber auch unmittelbar im Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben, und ergänzend und komplettierend schließlich mit Anschreiben vom 15.07.91 zu dem Vorhaben eingeholt. Die einzelnen Stellungnahmen finden sich in den städtischen Planungsakten und wurden hinsichtlich ihres wesentlichen Inhalts regelmäßig zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt erörtert und berücksichtigt.

## 2.)

### Befund in den rechtlichen Vorgaben

#### 2.1.)

##### Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Stadtbereich Neustadt/Orla und insbesondere für den Planbereich

Nach den vorläufigen Rahmenzielstellungen des Landes Thüringen soll Neustadt/Orla wenigstens als Unterszentrum - wohl mit einer Tendenz zu einem Mittelzentrum - eingestuft werden. Weitere landesplanerische Zielvorgaben lassen sich derzeit noch nicht verbindlich ausmachen. In jedem Fall wird die Landesplanung wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Neustadt/Orla im Rahmen einer erkennbaren Entwicklungssachse Gera - Neustadt - Pößneck - Saalfeld vorzuzeichnen haben.

#### 2.2.)

##### Bindungen aus überörtlichen und örtlichen Fachplanungen

Unmittelbare Bindungen aus bestehenden Fachplanungen greifen nicht. Es sind jedoch die Überlegungen und Planstudien der Thüringischen Straßenbauverwaltung für den Ausbau der B 281 zu sehen und zu berücksichtigen - ohne daß das hier in Rede stehende Vorhaben jedoch bereits jetzt die komplexe Planungslage auflösen könnte.

Für das Vorhaben ist jedenfalls eine Anschlußmöglichkeit planerisch aufgezeigt, die im Ergebnis Fachplanungen für den Ausbau der B 281 nicht hindern wird und die gleichzeitig als für das Vorhaben genügend gewertet werden darf. Einzelheiten des straßenmäßigen Anschlusses werden letztlich erst in der noch mit dem Straßenbauamt abzuschließenden Ausbaueinbarung für das Vorhaben verbindlich geregelt werden, vgl. auch Stellungnahme des Straßenbauamts vom 17.05.91 in den Planungsakten.

#### 2.3.)

##### Bindungen und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht und dem Naturschutzrecht

Schon mangels besonderer, konkreter Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgutregelungen lassen sich hier keine Planungshindernisse erkennen.

#### 2.4.)

##### Bindungen und Vorgaben aus der Bauleitplanung und städtischen Landschafts- und Grünordnungsplanung

Das Vorhaben folgt gerade den städtischen Zielen und Darstellungen im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Außerdem ist für ein anliegendes Gebiet östlich von Molbitz durch die Stadt eine Gewerbegebietsausweisung vorgesehen.

#### 3.)

##### Planungsbefund und Vorhabenskonzepktion

#### 3.1.)

##### Der städtebauliche Befund und die städtebauliche Konzeption des Vorhabens

Die Umgebung des Vorhabens ist im wesentlichen als Wohngebiet mit einer Tendenz teilweise zu Mischgebiet, teilweise zu Dorfgebiet zu bewerten. Die für das Vorhaben vorgesehenen Grundstücksflächen liegen als bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zwischen diesen bebauten Bereichen und werden im Süden von der B 281 (Triptiser Straße) begrenzt.

In diesen Bereich fügt sich ein Vorhaben, dessen Nutzungstypik im wesentlichen auf Nutzungen zur Tagzeit abstellt und das im Grundsatz Mischgebietsnutzungen iSd. BauNVO beabsichtigt, ein.

Umgebungserhebliche Störungen sind aus den beabsichtigten Nutzungen unmittelbar nicht zu erwarten. Durch die getroffenen Festsetzungen zum Immissionschutz ist jedoch Vorsorge getroffen, daß die Nachbarschaft nicht unzumutbar belastet werden darf. Dabei muß gesehen werden, daß insbesondere der Stellplatzbereich nach Verwirklichung des Gesamtvorhabens innerhalb der baulichen Gesamtanlage belegen und damit entsprechend abgeschirmt sein wird.

Der durch den Vorhabensträger aufgezeigte Stellplatzbedarf und die aufgezeigten Zu- und Abfahrtnahmen entsprechen vergleichbaren Vorhaben und lassen durchaus eine geordnete und störungsfreie Abwicklung erwarten. Dabei ist hinsichtlich des Stellplatzbedarfs ein Mischwert hins. der einzelnen - durchaus unterschiedlichen Stellplatzbedarf auslösenden - Nutzungen gebildet. Diese Berechnungs-

methode entspricht auch den Erfahrungen bei vergleichbaren Vorhaben.

Die Abwicklung der Zu- und Abfahrtnahmen ist mit der Straßenbauverwaltung vorerörtert und wird verbindlich mit Abschluß des entsprechenden Anschlußvertrages zwischen Vorhabensträger und der Straßenbauverwaltung auf der Grundlage eines zu vereinbarenden Projekts geregelt.

### 3.2.)

#### Der ökologische Befund und die ökologische Grundkonzeption, Umweltverträglichkeit

##### Boden:

Die betroffenen Grundstücksflächen weisen im Hinblick auf ihre Bodenbeschaffenheit derzeit weder eine besondere Schutzwürdigkeit, noch erkennbare Belastungen auf. Die landwirtschaftliche Nutzung im Innerortsbereich ist hier nicht auf Dauer angelegt.

##### Wasser:

Der betroffene Bereich gehört zu einer Trinkwasserschutzzone III eines ehemaligen VEB - Betriebes. Insoweit werden für die Ausführungsplanung hinsichtlich des Tankstellenbereiches noch einzelne technische Abklärungen geboten sein. Grundlegende Probleme sind nach den Ausführungen der Staatlichen Umweltinspektion Jena vom 07.05.91 nicht zu erwarten.

Die Abwasserbeseitigung wurde in ihrer Planung und Ausführung für das Vorhaben mit der Staatlichen Gewässeraufsicht unmittelbar abgestimmt. Insoweit ist vorerst eine wirksame Vorklärung mit nachfolgender Einleitung in einen geeigneten Vorfluter vorgesehen. Diese gefundene Lösung steht einer späteren zentralen Erfassung und Beseitigung des Abwassers nicht im Wege, hindert also städtische Planungen nicht.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Bereich der Stellplätze wird nach den Vorstellungen des Naturschutzes wegen der gegebenen Schutzfunktionen ausgeschlossen. Dementsprechend werden die Stellplätze mit wasserundurchlässigem Material ausgebikdet.

Trinkwasserversorgung ist über die öffentliche Wasserversorgung möglich. Die konkrete Festlegung der Anschlußbedingungen

gen erfolgt dabei im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung des Vorhabens.

#### Luft und Lärm:

Von dem Vorhaben werden - wie oben bereits angesprochen - im wesentlichen Emissionen nur vom Zu- und Abfahrtsverkehr ausgehen.

Die Abgasemissionen entstehen dabei in der Hauptsache im Zu- und Abfahrtsbereich - also vergleichsweise an den von den vorhandenen Wohnanwesen entfernter liegenden Orten. Sie werden überdies maßgeblich bestimmt von den technischen Eigenschaften der Kraftfahrzeuge. Eine besondere Einflußnahme des Vorhabensträgers auf diese Umstände ist insoweit nicht gegeben.

Zu den Wirkungen der Lärmemissionen wurde oben bereits entscheidendes ausgeführt. Hier ist überdies hervorzuheben, daß die Umgebungsbereiche des Vorhabens bereits jetzt durch die B 281 einer ganz erheblichen Vorbelastung ausgesetzt sind, die durch das Vorhaben nicht mehr verstärkt werden wird. Im übrigen ist hier auf die getroffenen Maßnahmen und vorsorglichen Regelungen zum Lärmschutz in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinzuweisen.

#### Abfallwirtschaft:

vgl. Festsetzungen im Vorhabens- und Erschließungsplan

#### Naturgefüge:

Der hier betroffene Bereich erweist sich schon wegen seines derzeitigen Grundstücks- und Nutzungsbestandes im Hinblick auf den Naturhaushalt als nicht besonders wertvoll. Eine bauliche Entwicklung ist vorgezeichnet. Andererseits wird die hier festgelegte Grünordnung zu einer leistungsfähigen Eingrünung und Durchgrünung des Planungsreiches führen.

### 3.3.)

#### Zum Inhalt des Vorhabens unter städtebaulichen Anforderungen

insbesondere auch zu Gesichtspunkten des Arbeitsmarktes und der Versorgungsstruktur

#### und zum Inhalt des Vorhabens unter ökologischen und grünplanerischen Anforderungen

Hier läßt sich zusammenfassen, daß das Vorhaben eine stabile und verbraucherattraktive Versorgungsstruktur im Stadtbereich erst mit schaffen wird. Die erkennbaren Defizite an entsprechenden Versorgungseinrichtungen allein im Bereich der Stadt Neustadt an der Orla - wie sie im Gutachten der GEO - PLAN aufgezeigt sind - belegen, daß das hier entschiedene Vorhaben sich noch nicht einmal raumbedeutsam, also über den Bereich etwa des Landkreises hinaus, auswirken wird.

Das Vorhaben beansprucht aber auch im Hinblick auf die Versorgungsstruktur innerhalb der Stadt nicht einseitig und mit Ausschlußwirkung einzelne Branchen- und/oder Sortimentsbereiche. Insoweit erfolgte im Vorfeld der hier getroffenen Festsetzungen bereits eine entsprechende städtebaulich orientierte Abstimmung mit der Stadt.

Mit der Verwirklichung des Vorhabens werden sehr bald eine ganz erhebliche Zahl von dringend benötigten Arbeitsplätzen (voraussichtlich etwa 80 Dauerarbeitsplätze) geschaffen. Die ebenfalls zu erwartenden positiven Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt durch die Durchführung der Baumaßnahme selbst rechtfertigen gleichfalls den Beschluß dieses Vorhabens- und Erschließungsplanes.

Den ökologischen Herausforderungen wird insbesondere durch ein leistungsfähige und ortsbildgestaltende Eingrünung und eine flächenbezogene Durchgrünung Rechnung getragen. Die Maßnahmen zum Lärmschutz sind dargelegt.

### 3.4.)

#### Flächenübersicht und Darstellung der Erschließung

Hier darf ausdrücklich auf die Festlegungen in der zeichnerischen Festsetzung hingewiesen werden.

4.)

Ausführungen zu durchgeführten und durchzuführenden Verfahren

Im einzelnen wurden die bei Ausführungsplanung und Ausführung noch zu regelnden Fragestellungen oben bereits herausgestellt. Insoweit bieten die noch weiter durchzuführenden Einzelbaugenehmigungsverfahren entsprechende Möglichkeiten.

5.)

Abschließende Wertung

Die Herausstellung und Abwägung der betroffenen Belange läßt im Ergebnis den festgesetzten Vorhabens- und Erschließungsplan rechtfertigen.

Diese Feststellung verkennt dabei keineswegs, daß das Vorhaben für die Umgebung auch gewisse nachteilige Auswirkungen mit sich bringen wird. Diese Nachteile wurden jedoch bereits im Vorfeld der Planung und dann mit Hilfe der Vorhabensausgestaltung und der hier getroffenen Festsetzungen auf ein vertretbares Mindestmaß zurückgeführt. Andererseits müssen die positiven Wirkungen auf eine verbrauchernahe Versorgung, die Kaufkraftkonzentration auf die Stadt Neustadt und v.a. die Förderung des Arbeitsplatzangebotes gesehen und gewertet werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage	Anschreiben des Vorhabensträgers vom 13.08.91 an das Landesverwaltungsamt - Abt. Regionalplanung Ostthüringen
--------	---

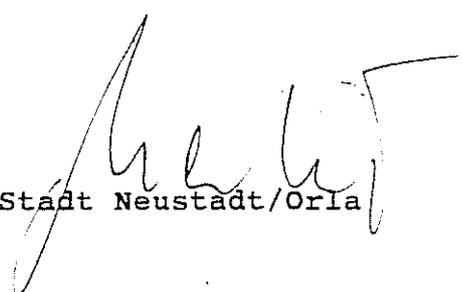
- Anlage Auszug aus Entwurf des Flächennutzungsplanes
- Anlage Anschreiben der Stadt Neustadt an der Orla vom  
09.08.91 an den Vorhabensträger
- Anlage Übersicht zur geographischen Lage
- Anlage Zur topographischen Belegenheit im Stadtgebiet
- Anlage Anschreiben der Stadt vom 05.12.90 an den Vorha-  
bensträger

Passau/Dingolfing, den 25.09.91

Neustadt/O., den 25.09.91

  
Fa. RENTA

  
Büro KARL

  
Stadt Neustadt/Orla

Büro  
**Alois Werner KARL**  
Marienplatz 2 · 8312 Dingolfing  
telefon 08731/50079  
telefax 08731/40288

Es folgen die benannten Anlagen