

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.24

„ MOLBITZER WEG 1 „

IN NEUSTADT AN DER ORLA

Bebauungsplanverfahren gemäß § 244 Abs.2 BauGB
i.V.m. § 10 Abs.1 BauGB, alte Fassung

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

ARCHITEKTURBÜRO WEISS
ERNST- THÄLMANN- STRASSE 20
07806 NEUSTADT AN DER ORLA
TEL. 036481/ 23512
FAX 036481/ 61303

AUFGESTELLT: 23.08.2005

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Döhlen und Molbitz am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Neustadt an der Orla.

Umgrenzt wird es:

- im Norden und Nordwesten durch den Verbindungsweg zwischen Molbitz und Döhlen, mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- im Osten durch Brachland
- im Westen durch Weide- und Ackerland
- im Süden durch den Fluß Orla

Südlich der Orla und westlich des Molbitzer Weges liegt eine weitere Teilfläche des Plangebietes, die aber nicht für die Bebauung, sondern als Grünfläche mit der Festsetzung als Retentionsraum genutzt wird.

Übersichtsplan



2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wird seit mehreren hundert Jahren gewerblich genutzt. Auf dem Standort einer ehemaligen Mühle entstand 1895/96 eine Textilfabrik.

Im 20. Jahrhundert wechselten die Eigentümer und die Nutzung mehrmals.

Seit Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts wird das Gebiet von der Firma Geipel Decken- und Profilsysteme GmbH genutzt.

Der Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt (Orla) steht der Erhalt des Gewerbestandes nicht entgegen. Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan ist die gewerbliche Nutzung der Fläche berücksichtigt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich sind bau- und planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung erforderlicher bau- und planungsrechtlicher Grundlagen für eine geordnete perspektivische Bebauung. Eine ungewollte Ausweitung des gegenwärtig genutzten Gebietes soll vermieden werden.

Der Eigentümer plant in den kommenden Jahren weitere dringend erforderliche Investitionen zur Betriebserweiterung auf seinen Grundstücken.

Geplant sind:

- Errichtung Halle 1 2005
- Errichtung Halle 2 2005/ 2006
- Errichtung Halle 3 2007/ 2008

Im Plangebiet sind für die künftigen Baumaßnahmen Festsetzungen erforderlich, damit eine planmäßige und gewollte Entwicklung des Betriebes als auch des gesamten Gebietes ermöglicht und gewährleistet werden kann. Störende Ansiedlungen sollen vermieden werden.

3. Bauleitplanung, bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gibt es keine vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen. Der Entwurf ist mit dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt abgestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 244 Abs.2 BauGB i.V.m. § 10 Abs.1 BauGB alte Fassung durchgeführt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Topografie

Das vorhandene Gelände steigt vom Orlauer mit einer Höhe von ca. 295,74 m ü. NN (gemessen auf der Brücke im Einfahrtsbereich) nach Norden leicht an. Am nördlichen Rand befinden sich hinter der bereits vorhandenen Bebauung mehrere meterhohe Böschungen mit Gefälle nach Süden.

4.2 Vegetation und Nutzung

Die Vegetation entlang der Orla greift fließend in das Plangebiet ein. Entlang der Orla teilweise Krautschicht. Am Ufer ist beidseitig ein reicher Baumbestand an Erlen, Eschen und Weiden vorhanden, vereinzelt Holunderbüsche. Die Fläche im nordöstlichen Plangebiet liegt zur Zeit brach.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Privates Eigentum der Firma Geipel Decken- und Profilsysteme GmbH.

4.4 Baubestand

Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich mehrere Produktionshallen für die Produktion von Decken- und Profilsystemen, Lagerhallen für das notwendige Material und die Endprodukte, sowie ein Büro- und Verwaltungsgebäude.

Diese umgeben größere Lagerflächen für das Rohmaterial.

Im nordöstlichen Teil des Gebietes steht ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit

Produktionsteil. Eine größere Fläche vor dem Hauptgebäude ist ebenfalls befestigt. Ein weiteres Lagergebäude im südöstlichen Teil des Gebietes an der Orlaböschung wurde erst abgerissen. Die befestigte Fläche wird als Lagerfläche genutzt.

Die Produktions- und Lagerhallen sowie das Bürogebäude haben Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-18 Grad. Garagen und überdachten Stellplätze sind mit Flachdächern versehen.

Die älteren Produktionsgebäude und die Bürogebäude sind aus Ziegeln errichtet. Die neuen Produktions- und Lagerhallen sind Stahlkonstruktionen mit Sandwichelementverkleidung.

4. Grundsätzliche planerische Überlegungen

Beim Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von folgenden grundsätzlichen Überlegungen ausgegangen:

1. Erhaltung des Produktionsstandortes bei gleichzeitiger Schaffung von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des vorhandenen Firmengeländes der Firma Geipel Decken- und Profilsysteme GmbH. Städtebauliche Abrundung des Produktionsstandortes.
2. Erzielung der Verträglichkeit zu den angrenzenden Gebieten mit Wohnbebauung und Kleingärten.
3. Das Plangebiet wird durch den Baumbestand entlang der Orla geprägt. Der in das Plangebiet eingreifende Baumbestand wird erhalten. Zum Schutz des Landschaftsbildes und der optischen Trennung zwischen Plangebiet und angrenzenden Wohngebiet werden am Rand Ausgleichsflächen mit Erhaltung des vorhandenen Grün und Flächen für die Neuanpflanzung von Bäumen vorgesehen.
4. Abstimmung der Festsetzungen des Plangebietes mit den Belangen der Stadt der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
5. Das Firmengelände wird durch das Überschwemmungsgebiet der Orla beeinträchtigt. Das bebaubare Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Das im Überschwemmungsgebiet liegende Firmengelände östlich und westlich des Plangebietes kann nur als Grünfläche genutzt werden

6. Äußere und innere Erschließung

6.1 Verkehr

Äußere Erschließung erfolgt von der Triptiser Straße über den Molbitzer Weg im Süden des Planungsgebietes.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist voll erschlossen. Neu zu errichtende Gebäude können an die vorhandenen Leitungen der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch eine Kunststoffleitung NG 100, die auf Privatgrundstücken entlang des Molbitzer Weges verläuft. Der Wasserzählerschacht befindet sich an der Triptiser Straße. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Mischwasserableitung an die zentrale Kläranlage der Stadt Neustadt (Orla).

7. Umgang mit Grund und Boden

Bei vorgesehenen Baumaßnahmen sind erforderliche Geländeauffüllungen mit unbelasteten mineralischen Erdstoffen vorzunehmen.

Mutterboden ist vor Baubeginn abzutragen und bis zur Wiederauffüllung seitlich zu lagern.

Die Flurstücke 1441/7, 1441/8 und 1441/9 sind als Altlastenverdachtsflächen registriert. Gutachten mit konkreten Angaben liegen nicht vor. Objektkonkrete Festlegungen bleiben den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

8. Gewässerschutz

Gewässerschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es werden keine Gewässer belastende Stoffe gelagert oder produziert. Veränderungen am bestehenden Gewässerverlauf werden nicht vorgenommen.

9. Hochwasserschutz

Für das Plangebiet ist ein hydrologisches Gutachten erstellt worden, das Grundlage für die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsgebietes ist.

Das wasserrechtliche Verfahren mit dem rechnerischem Nachweis der Größe des Retentionsraumes läuft als getrenntes Verfahren parallel zu diesem Verfahren.

(Antrag auf Genehmigung nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz)

Zur Schaffung eines Retentionsraumes als Ausgleich für den verlustig gehenden Retentionsraum im Bereich des bebaubaren Planbereiches wird das Flurstück 1443/4 südlich der Orla zur Orla hin abgesenkt.

Für den Hochwasserschutz ist die Einrichtung/Anschaffung eines mobilen Dammbalkenverschlusses am Eingangstor zum Betriebsgelände zum Schutz vor eindringendem Wasser über die vorhandene Zufahrtsbrücke ab einem HQ 50 vorgesehen.

Weiterhin erfolgt die Erhöhung der Uferschutzmauer entlang des rechten Orlalaufes oberhalb der Zufahrtsbrücke zum Abführen eines HQ 100.

10. Grünordnungsplanung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im vorliegenden Fall bei einer weiteren Bebauung als gering zu bezeichnen. Eine größere Fläche des Gebietes im Nordosten liegt derzeit brach. Aus diesem Grund sind größere Ausgleichsmaßnahmen zum Naturschutz nicht notwendig.

Der bestehende und teilweise ins Plangebiet greifende Grünstreifen entlang der Orla mit seinem Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen an den Grenzen des Planungsgebietes dienen dem Schutz des Landschaftsbildes.

Zusätzliches Ziel ist im nördlichem und östlichem Plangebiet die Schaffung von Ausgleichsflächen für die Grünplanung verbunden mit der optischen Abgrenzung des Bereiches gegenüber dem angrenzenden Wohn- und Kleingartengebiet. Die Auswahl der Bäume und Sträucher erfolgt entsprechend dem Bestand und der umliegenden Bepflanzung.

Auf 200 qm Grünfläche sind 1 großkroniger Baum oder 10 Büsche entsprechend dem Pflanzgebot zu pflanzen.

Sollten Fällungen notwendig sein, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

11. Flächenbilanz

	vor dem Eingriff	nach dem Eingriff
Gesamtfläche Planungsbereich ca.	36.400 qm	36.400 qm
Bebaute/ bebaubare Fläche Gebäude, Zufahrten, Lagerflächen ca.	25.200 qm	28.800 qm
Grünflächen Brachland, unbefestigt (durch teilweisen Rückbau) Grünflächen	3.200 qm 8.000 qm	7.600 qm

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Bauliche Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich des Plangebietes ist die Errichtung von Produktions-, Lagergebäuden und baulichen Anlagen zur Herstellung von Decken- und Profilsystemen zulässig. Damit wird eine auf das Plangebiet beschränkte Erweiterung der ansässigen Firma Geipel Decken- und Profilsysteme GmbH mit seinem gegenwärtigen Produktionsprofil möglich.

Die zulässige Geschossigkeit beträgt im Bereich des Bestandes III, im östlichen Bereich der Erweiterung aufgrund der Lage zum Wohnbaugebiet II. Die Festlegung der Grundflächenzahl erfolgt mit 0,8, der Geschossflächenzahl mit 2,4 bzw. bei der Zweigeschossigkeit mit 1,6.

Mit diesen Festlegungen werden für den vorhandenen Produktionsbetrieb Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mit Rücksicht auf die benachbarten Gebiete geschaffen. Die zulässige Traufhöhe beträgt 10m. Mit dieser Festlegung werden neu zu errichtende Gebäude an den Bestand angepasst und fügen sich somit optisch in das Gesamtbild des Planungsgebietes ein.

12.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Plangebietes erreicht wird. Außerhalb der Baugrenzen sind keine Gebäude zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist ebenfalls nicht zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die ohnehin geringen Grünflächen nicht beeinträchtigt werden.

12.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen aufgrund der Erhaltung der Grünflächen nicht zugelassen

Erforderliche Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO (Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser) können außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

12.4 Immissionsschutz

Der geringste Abstand zwischen der bebaubaren Fläche des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbebauung Molbitz beträgt 100m. Um eine Beeinträchtigung der Wohngebiete durch Geräuschimmissionen zu vermeiden, dürfen folgende immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

IFSP = 50 dB(A) tagsüber (06.00-22.00 Uhr)

IFSP = 52 dB(A) nachts (22.00-06.00 Uhr)

Das Verfahren des Nachweises der Einhaltung ist in den textlichen Festsetzungen festgelegt. Damit werden zukünftig auch für die bestehende Produktion im Interesse der benachbarten Wohnbebauung sowie der Kleingärten die zulässigen Geräuschimmissionen beschränkt.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung einer Aufschüttung mit Bepflanzung im nordöstlichen Planbereich (Lärmschutzwall). Dieser Wall dient zugleich der optischen Abschottung des Plangebietes zur Wohnbebauung.

Die in den nächsten Jahren geplante Halle an der Nordostgrenze des Plangebietes schottet die Wohnbebauung zusätzlich vor Geräuschimmissionen ab. In der Nord- und Ostfassade dieser Halle sind offenbare Fenster untersagt, erforderliche Rauchabzugsanlagen dürfen nur im Brandfall oder zu Wartungszwecken geöffnet werden.

12.5 Löschwasserentnahmestelle

Die vorhandene Staustufe in der Orla im Bereich der Betriebszufahrt ist für den Produktionsbetrieb erforderlich und muß erhalten werden. Die Orla befindet sich im Gemeindebesitz. An der Staustufe sind keine Veränderungen vorgesehen.

13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

13.1 Dachgestaltung

Dachform,- neigung und Dacheindeckung werden an den Bestand angepasst, um eine optische Abgeschlossenheit und Abrundung des Gebietes zu erhalten. Einzuhaltende Firstrichtungen werden nicht vorgegeben. Die Richtung der Firstlinien spielt im Plangebiet eine untergeordnete Rolle und hat keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild.

13.2 Heizungsanlagen

Die Unzulässigkeit von Holz- und Kohlefeuerung erfolgt mit Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete (Wohnbaugelände, Kleingartenanlage). Durch die Hauptwindrichtung West würde bei den genannten Feuerungen die Verunreinigung der Luft und die damit verbundene störende Einwirkung auf die angrenzenden Gebiete erhöht.