

BAULEITPLANUNG DER STADT NEUSTADT AN DER ORLA

BEGRÜNDUNG

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

Begründung vom 10. April 2019

Entwurf

Landkreis:
Saale-Orla-Kreis

Projektnummer:
12540/2018

Vorhabenträger:
Stadt Neustadt an der Orla

Markt 1
07806 Neustadt an der Orla

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

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

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

KONZEPTION

ENTWICKLUNGS- UND

BAULEITPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck der Planung	1
1.1	Verlauf der Planung des Bebauungsplanes	1
1.2	Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes	1
1.3	Änderungen der Planung	1
2	Allgemeine Ziele der Planung	2
3	Verfahren	3
4	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
5	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	3
5.1	Allgemein	3
5.2	Bestand Bebauung	4
5.3	Bestand Leitungen	4
6	Die Einordnung der Planung in übergeordnete Planungen	4
6.1	Flächennutzungsplan	4
6.2	Regionalplan Ostthüringen	4
6.3	Tangierende Planungen	5
7	Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	5
7.1	Gebietscharakter	5
7.2	Flächenangaben	5
8	Auswirkungen der Planung	7
8.1	Auswirkung Wohnbebauung	7
8.2	Bedarfsermittlung Wohnflächen	7
8.3	Verkehrsströme	8
8.4	Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation	8
8.5	Lärmemissionen	8
9	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
9.1	Art der baulichen Nutzung	8
9.1.1	Wohngebiet	9
9.1.2	Mischgebiet	9
9.1.3	Ackerfläche	10
9.2	Maß der baulichen Nutzung	10
9.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	11
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
11	Erschliessungskosten - WA 2 (EIGENHEIME)	12
12	Überschwemmungsgebiet	13
13	Angaben zur Erschliessung, Ver- und Entsorgung	13
13.1	Fahrverkehr	13
13.2	Abwasserbeseitigung	14
13.3	Gasversorgung	14
13.4	Stromversorgung	14
13.5	Wasserversorgung	14
13.6	Löschwasserversorgung	14
14	Altlasten	15
15	Grünordnung	15

1 ZWECK DER PLANUNG

1.1 Verlauf der Planung des Bebauungsplanes

Im Jahre 1997 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18: „Triptiser Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde als Gewerbegebiet im Mai 2001 genehmigt.

Da die vorgesehene Erschließungsstraße nicht gebaut wurde, musste die Planung geändert werden. 2007 wurde der Einleitungsbeschluss zur Änderung durch den Stadtrat in Neustadt gefasst, 2010 als Satzung beschlossen und eingereicht. Zu diesem Zeitpunkt kam es zu keiner Genehmigung.

Als durch den Zweckverband W/A Orla Pößneck kurzfristig Mittel zur Erschließung (Abwasser) bereitgestellt werden konnten, musste ein Heilungsverfahren schnell durchgeführt werden. Das war zwingend notwendig, da die Erschließung durch den Zweckverband die Grundlage für die weitere Nutzung des Planungsgebietes ist.

Da bei einem Heilungsverfahren keine wesentlichen Änderungen mehr vorgenommen werden können, wurde der Plan von 2010 geheilt und erneut zur Genehmigung eingereicht, obwohl sich bereits zu diesem Zeitpunkt abzeichnete, dass die Nutzung des Planungsgebietes als Gewerbegebiet wohl nicht in geplanter Art und Weise erfolgen kann. Der Bebauungsplan wurde am 12.07.2013 genehmigt. Durch das erfolgreiche Heilungsverfahren konnte das Planungsgebiet abwassertechnisch erschlossen werden.

1.2 Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Der Gebietscharakter des genehmigten und derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 18: „Triptiser Straße - 1. Änderung“ ist ein Gewerbegebiet. Der Bedarf an Gewerbeflächen innerhalb der Innenstadt an diesem Standort hat sich in den letzten Jahren nicht ergeben. Wegen der emissionsschutzrechtlichen Situation der umliegenden Wohnbebauung ist die Einhaltung der geforderten Lärmkontingente durch die anzusiedelnden Gewerbebetriebe aufwändig.

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

Im Jahre 2015 wurde der Versuch unternommen, den westlichen Bereich in Ladenflächen umzuplanen. Dies scheiterte jedoch daran, dass Neustadt an der Orla nur als Unterzentrum im Raumordnungsplan festgesetzt ist und in der Stadt demzufolge bereits ausreichend Ladenfläche zur Verfügung steht.

Um das Gebiet zu nutzen, ist die Änderung der bestehenden Planung geplant, der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung wurde im Dezember 2018 durch den Stadtrat Neustadt gefasst.

1.3 Änderungen der Planung

Der 2ten Änderung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Planung (genehmigte 1. Änderung) zugrunde gelegt. Im gesamten Gebiet soll der Gebietscharakter von Gewerbe- in Misch- und Wohnbauflächen umgewandelt werden.

Da im Westen des Planungsgebietes bereits ein Gebäude mit einer Nutzung als Autohaus und ein zurzeit ungenutzter ehemaliger Verkaufsmarkt besteht, ist zur Bestandsicherung in diesem Bereich der Gebietscharakter Mischgebiet geplant. Mischgebiet entspricht dem Baubestand besser als der ehemalige Gewerbegebietscharakter.

Um Flächen für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung stellen zu können, soll die anschließende Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden (siehe auch unter Punkt 8).

Der mittlere Teil des Planungsgebietes besitzt aufgrund seines Gebäudebestandes und der vorhandenen Nutzung eine Prägung als Mischgebiet. Hier sind bereits kleine Handwerksbetriebe, eine Arztpraxis und einige Wohnungen vorhanden.

Nach Osten anschließend soll ein Wohnpark mit kleinen eingeschossigen Wohnhäusern für Mietwohnungen, welche komplett als behindertengerechte Wohnungen geplant werden können. Diese ordnen sich um den vorhandenen Teich an, welcher auch als Feuerlöschteich genutzt werden soll.

Eine Neuordnung der Grundstücke ist nur im Bereich der Wohnbebauung für Eigenheime (WA2) vorgesehen.

2 ALLGEMEINE ZIELE DER PLANUNG

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

1. Die Ausweisung von Wohnbauflächen für Eigenheime soll insbesondere für junge Familien Bauland für den Eigenheimbau zur Verfügung stellen und damit der Abwanderung von Einwohnern entgegengewirkt werden.
2. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen für Wohnhäuser mit Vermietung, sollen attraktive Wohnungen in naturnaher Umgebung im städtischen Bereich angeboten werden.
3. Die Ausweisung von Mischbauflächen soll die Nutzung der vorhandenen sanierten und sanierungsfähigen Bausubstanz sichern und die noch unbebauten Flächen schneller einer Nutzung zuführen. Die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben im Stadtgebiet soll ermöglicht werden.
4. Der Bebauungsplan soll eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleisten.
5. Die durch Abriss entstandene Industriebrache, soll mit neuem Leben gefüllt werden.
6. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist sicherzustellen.
7. Das Baugebiet soll sich sorgfältig in das Landschafts- und Stadtbild einfügen.
8. Im Rahmen der Grünordnung sind Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Naturgüter, der Lebensräume für Pflanzen und Tiere und zur Pflege des Landschaftsbildes festzulegen.
9. Das Erschließungssystem soll sich in die Topographie einfügen, wirtschaftlich geführt sein und eine abschnittsweise Realisierung zulassen.
10. Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke ist sicherzustellen.
11. Der Einfluss der Stadt Neustadt in der Region soll gestärkt, die Funktion als Unterzentrum gesichert und der Verödung des angrenzenden ländlichen Raumes entgegengewirkt werden.

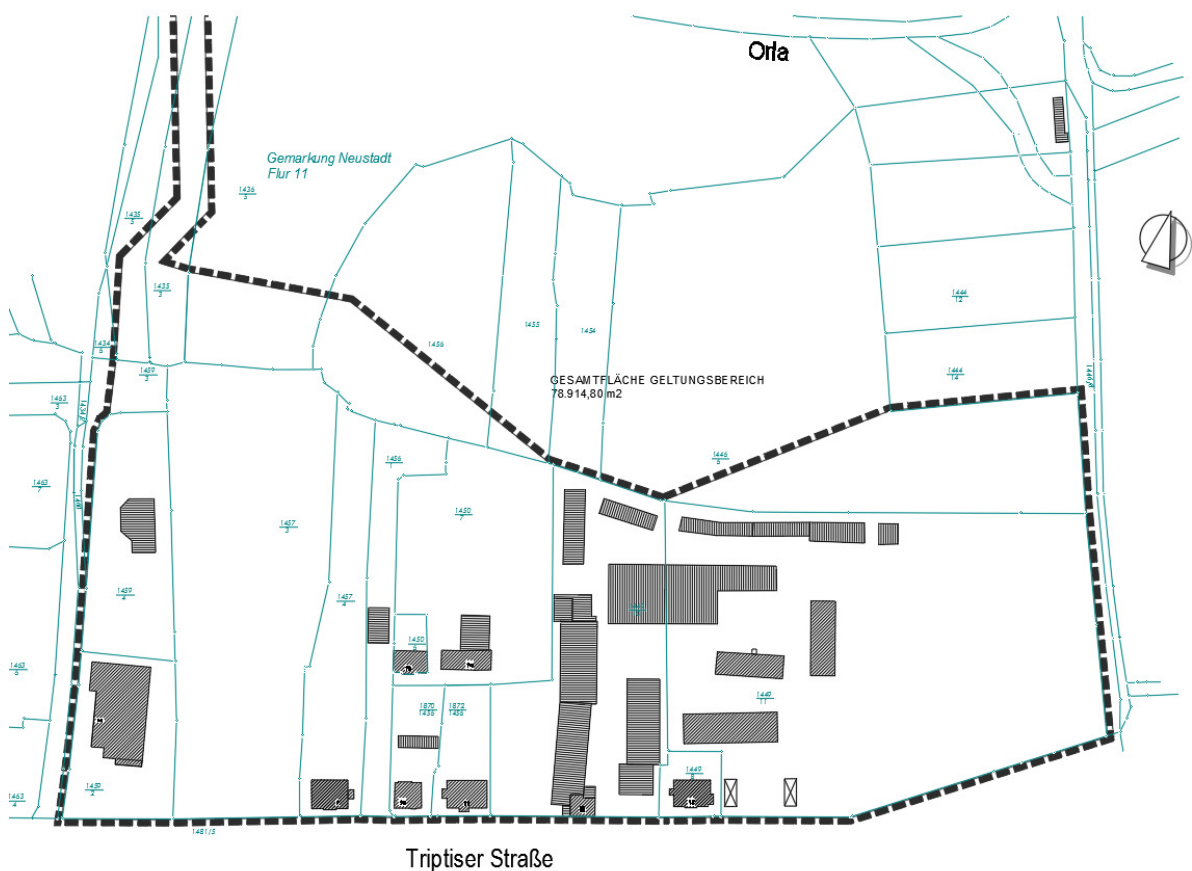
3 VERFAHREN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 18 – Triptiser Straße“ wird im Normalverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt. Der Bebauungsplan wird zeitgleich mit dem Flächennutzungsplan erstellt und steht mit diesem im Einklang.

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

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

5 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES



Übersichtslageplan Geltungsbereich und Gebäudebestand

5.1 Allgemein

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Neustadt an der Orla. Im Norden wird das Gebiet durch Ackerland, das sich ca. 250 m bis zur Orla erstreckt, begrenzt. Im Osten befinden sich eine Kleingartenanlage, Wohnbebauung und ein sich daran anschließendes Sondergebiet. Im Westen schließen sich der Einkaufsmarkt REWE an. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die Triptiser Straße begrenzt.

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

5.2 Bestand Bebauung

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

Auf dem westlichen Teil des Planungsgebietes sind durch Abriss von Industriebetrieben Brachflächen entstanden. Entlang der Straße „Zum Sportplatz“ entstanden Anfang der 1990 Jahre Ladenflächen. Bezüglich der Vorbelastung des Geländes mit Altlasten, wird auf das Kataster der altlastenverdächtigen Standorte der Stadt Neustadt an der Orla vom 10.02.1992 hingewiesen. Zur Fläche wurde ein Gutachten angefertigt, bei der Untersuchung wurden keine Altlasten festgestellt. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als Verdachtsfläche ausgewiesen.

Im mittleren Teil des Planungsgebietes befinden sich die Gebäude der ehemaligen Industrieanlage Drahtweberei. Die Gebäude sind in gutem Zustand und teilweise saniert. Sie werden für kleine Handwerksbetriebe und zum Wohnen genutzt. Im Bereich der Mischgebietsfläche MI 5 existiert ein kleiner Saal, in welchen einige kulturelle Veranstaltungen, wie Bücherlesungen und Karnevalsveranstaltungen, stattfinden.

Der östliche Teil des Planungsgebietes ist bisher unbebaut, in der Mitte der Fläche befindet sich ein Teich.

5.3 Bestand Leitungen

Im Planungsgebiet befinden sich Leitungen verschiedener Rechtsträger.

6 DIE EINORDNUNG DER PLANUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

6.1 Flächennutzungsplan

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

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

Um die Entwicklung der Stadt fortsetzen zu können, ist der Flächennutzungsplan anzupassen bzw. neu aufzustellen. Die Stadt Neustadt an der Orla hat deshalb am 30.10.2014 mit

- Beschluss SRS/056/04/2014 die Beendigung des Bauleitverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Orla (Aufstellungsbeschluss vom 24.09.1992) und mit
- Beschluss SRS/057/04/2014 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Neustadt an der Orla einschließlich der zugehörigen Ortsteile gem. §3 der Hauptsatzung der Stadt Neustadt an der Orla beschlossen.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes soll im 2. Quartal 2019 zur Auslegung kommen.

6.2 Regionalplan Ostthüringen

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

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

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

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

6.3 Tangierende Planungen

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

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

7 NUTZUNG INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

7.1 Gebietscharakter

- Wohngebiet (WA)
- Mischgebiet (MI)
- private Grünflächen
- private und öffentliche Verkehrsflächen
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Ackerflächen

7.2 Flächenangaben

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

Allgemeine Wohngebiete		
AW 1 (Villenbebauung)	ca. 4.070 m ²	
AW 2 (Wohngebiet EFH)	ca. 8.550 m ²	
AW 3 (Wohnpark)	ca. 3.750 m ²	
		ca. 16.370 m ²
Mischgebiete		
M1 (Villenbebauung)	ca. 1.500 m ²	
M2 (Mischgebiet 2-geschossig)	ca. 14.800 m ²	
M3 (Mischgebiet 1-geschossig)	ca. 6.000 m ²	
M4 (Mischgebiet 4-geschossig - Bestand)	ca. 2.100 m ²	
M5 (Mischgebiet 2-geschossig Saal - Bestand)	ca. 1.100 m ²	
		ca. 25.500 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgung		
Stauraumkanal	ca. 1.460 m ²	
Gas	ca. 110 m ²	
		ca. 1.570 m ²

Verkehrsflächen		
Öffentliche Erschließungsstraße		ca. 1.640 m ²
Private Straße PS 1 – Erschließung WA + MI		ca. 860 m ²
Private Straße PS 2 – Erschließung MI		ca. 3.060 m ²
Private Straße PS 3 – Erschließung WA + MI		ca. 120 m ²
Private Stellplätze PST1		ca. 1.110 m ²
Private Stellplätze PST2		ca. 550 m ²
Private Stellplätze PST3		ca. 170 m ²
Private Stellplätze PST4		ca. 210 m ²
Private Stellplätze PST5		ca. 100 m ²
Private Stellplätze PST6		ca. 210 m ²
Private Straße – Feldzufahrt PW		ca. 140 m ²
Private Straße – Zuwegung Streuobstwiese		
Privater Fußweg PFW		ca. 10 m ²
		ca. 8.180 m ²
Grünflächen		
Grünflächen Vm1		ca. 1.830 m ²
Grünflächen Vm2		ca. 1.380 m ²
Grünflächen Vm3		ca. 920 m ²
Grünflächen Pfg1 (Feldgehölz)		ca. 970 m ²
Grünflächen Pfg2 (Streuobstwiese)		ca. 2.600 m ²
Grünflächen Pfg3 (Bodendecker)		ca. 240 m ²
Grünflächen Pfg4 (Baum-Strauch-Streifen)		ca. 1.700 m ²
Grünflächen Pfg5 (Baum-Strauch am Teich)		ca. 1.720 m ²
Grünflächen Pfg6 (Blühwiese üb. Leitungen)		ca. 2.800 m ²
Grünflächen (Spielwiese, Straßenbegleitgrün)		ca. 1.260 m ²
		ca. 15.420 m ²
Wasserflächen		
Teich		ca. 2.310 m ²
		ca. 2.310 m ²
Ackerflächen		
Acker (Kanal zu Hauptsammler)		ca. 1.630 m ²
Acker		ca. 8.000 m ²
		ca. 9.630 m ²

Flächenangaben betreffen das gesamte Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkung Wohnbebauung

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

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

Entlang der Triptiser Straße soll die historische villenartige Bebauung in den Lücken ergänzt werden.

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

Folgende Neubebauung ist neben den Bestand geplant:

WA 1	2 Stück Wohnhäuser villenartig mit ca. 3 Wohnungen	
WA 2	12 Stück Parzellen für Eigenheime (Parzellengröße ca. 600 m ²)	
WA 3	4 Stück Baufelder für 4 Stück Wohnhäuser	
MI 1	1 Stück Wohnhaus villenartig mit ca. 3 Wohnungen	
MI 2	1 Stück Baufeld für 1 Stück Wohnhaus	
Zusammenfassung		
Eigenheime – WA 2	12 Stück EFH	12 Bauflächen
Mietwohnung (Villen) WA1 und MI 1	9 Mietwohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern (davon 4 behindertengerecht)	3 Bauflächen
Wohnpark - WA 3	10 Mietwohnungen (alle behindertengerecht)	5 Bauflächen

8.2 Bedarfsermittlung Wohnflächen

Für die Bedarfsermittlung an Wohnbauflächen wird derzeit für die Stadt Neustadt an der Orla eine „Wohnbauflächenbedarfsermittlung“ von dem Planungsbüro SIGMA-Plan erarbeitet. Es liegt der Entwurfsstand vom 18.04.2019 vor. Die folgenden Ergebnisse wurden aus diesem Entwurf entnommen. Die Ermittlungen sind in der o.g. Wohnbedarfsermittlung ausführlich dargelegt.

„Bauflächen in, in Aufstellung befindlichen Satzungen

B-Plan Triptiser Straße 2. Änderung	19 Bauflächen
Satzung Stanau	3 Bauflächen
Satzung Ziegeleiweg	3 Bauflächen
Zusammen	25 Bauflächen

Zusammenfassung:

Bauflächenbedarf 2035 (inkl. 10% Überhang):	85 WE
abzügl. vorhandene Baulücken	- 15 WE
abzügl. Leerstand	- 11 WE
abzügl. in Aufstellung befindliche Satzungen	- 25 WE
abzügl. Flächen in B-Plan Gebieten	- 11 WE
Gesamtsumme	23 WE
(WE = Wohneinheiten)	

Die Stadt muss bis zum Jahr 2035 etwa 23 Bauflächen (.....) zur Verfügung stellen.*)

Als Fazit wird ein Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt. In oben vorgelegter Berechnung sind bis zum Jahr 2035 noch 23 Wohnbauflächen von der Stadt Neustadt zur Verfügung zu stellen. Die im Bebauungsplan Triptiser Straße ausgewiesenen 19 Bauplätze sind bereits abgezogen.

*) Auzug aus „Wohnbauflächenbedarfermittlung“ Planungsbüro SIGMA-Plan

8.3 Verkehrsströme

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

Die Veränderung der Verkehrsströme im mittleren Bereich (GE in MI) und östlichen Bereich (GE in WA) beschränkt sich auf eine Reduzierung von Schwerverkehr in PKW-Verkehr.

Die Belastung durch den Straßenverkehr wird reduziert.

8.4 Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation

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

Im Mischgebiet sind bereits kleine Handwerksbetriebe vorhanden, diese werden durch die Planung gesichert und können durch einige weitere Handwerksbetriebe ergänzt werden.

8.5 Lärmemissionen

Die Lärmemissionen in den Misch- und Wohngebieten sind als wesentlich geringer als in einem Gewerbegebiet einzustufen. Somit wird Verbesserung der geplanten Situation erwartet.

9 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**9.1 Art der baulichen Nutzung**

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

9.1.1 Wohngebiet

Der Gebietscharakter des Planungsgebietes wird von Gewerbegebiet in Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet geändert.

Die Wohngebiete befinden sich auf der westlichen und östlichen Seite des Planungsgebietes. Im Westen soll auf einer ehemaligen Industriebrache ein Wohngebiet mit Eigenheimen (WA 2) entstehen. Dort wird eine Erschließungsstraße entstehen und die Grundstücke neu geordnet.

Im östlichen Teil des Planungsgebietes entsteht eine Wohnbebauung als Wohnpark mit kleinen Gebäuden, in welchen behindertengerechte Mietwohnungen entstehen.

Die villenartige Bebauung im westlichen Bereich des Planungsgebietes in der Triptiser Straße wird von Mischgebiet in Wohngebiet umgeändert, da sich an diese in der vorliegenden Planung Wohnbebauung anschließt und der Gebäudecharakter einer Wohnbebauung entspricht.

9.1.2 Mischgebiet

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

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

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

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

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

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

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

Der hintere Bereich der Grundstücke 1457/4 und 1456/1 wurde von Gewerbe-, Mischgebiet und Grünfläche komplett in Grünfläche geändert, da die Erschließung für kleinformatige Bebauung und kleinerer Parzellierung nicht gewährleistet werden kann. Die neue Grünfläche fungiert als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Mischbauflächen und wird für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

9.1.3 Ackerfläche

Die Gewerbefläche am Nordöstlichen Rand des Planungsgebietes entfällt komplett. Die Fläche ist durchzogen von Leitungen und der Zuschnitt der Parzellen lässt sich nicht sinnvoll gestalten. Die Fläche ist langfristig an einen landwirtschaftlicher Wiedereinrichter verpachtet. Deshalb soll die gesamte Fläche als Baufläche entfallen.

Um zu vermeiden, dass dieser Teilbereich über den jetzigen verbliebenen Planungsgebiet hinausragt und somit als Gewerbefläche weiterhin gültig bleiben würde, wurde der Geltungsbereich der Planung „2. Tektur“ identisch mit dem Geltungsbereich der Planung „1. Tektur“ angeordnet. Die ehemalige Gewerbefläche wurde entsprechend seiner jetzigen und geplanten Nutzung als Ackerfläche charakterisiert.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde wie folgt gewählt:

WA 1 - villenartige Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen historischen villenartigen Bebauung entlang der Triptiser Straße. Die Gebäudehöhe wurde festgesetzt, damit die Gebäudehöhe der Neubebauung die Gebäudehöhe der vorhandenen historischen Bebauung nicht zu überschreitet.

WA 2 - Eigenheime

Für das Maß der baulichen Nutzung wurde eine maximal mögliche zweigeschossigkeit gewählt. Damit sind außer herkömmlichen Eigenheimen auch s. g. Stadtvillen möglich. Da sich das Baugebiet „Eigenheim“ hinter der Bebauung entlang der Triptiser Straße befindet, sind keine erhöhten Anforderungen an die Einfügung in vorhandene Bebauung gegeben. Eine Gebäudehöhe wurde nicht festgesetzt, da sich das Geländenniveau tiefer als das der Triptiser Straße befindet und die neue Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung hat.

WA 3 - Wohnpark

Der Bereich „Wohnpark“ befindet sich auf der östlichen Seite des Planungsgebietes. Daran schließt sich eine Kleingartenanlage an. Aus diesem Grund wurde hier eine eingeschossige Bebauung gewählt. Eine Gebäudehöhe wurde nicht festgesetzt, da sich das Geländenniveau tiefer als das der Triptiser Straße befindet und die neue Bebauung die umgebende Bebauung nicht überragt.

MI 1 - villenartige Bebauung

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen historischen villenartigen Bebauung entlang der Triptiser Straße. Die Gebäudehöhe wurde festgesetzt, damit die Gebäudehöhe der Neubebauung die Gebäudehöhe der vorhandenen historischen Bebauung nicht zu überschreitet.

MI 2 - vorhandene Bebauung Werkstätten

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Eine Gebäudehöhe wurde nicht festgesetzt, da sich das Geländeniveau tiefer als das der Triptiser Straße befindet auch eine mögliche Neubebauung die umgebende Bebauung nicht überragt.

MI 3 - vorhandene Bebauung und ein Baufeld

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Eine Gebäudehöhe wurde nicht festgesetzt, da sich das Geländeniveau tiefer als das der Triptiser Straße befindet auch eine mögliche Neubebauung die umgebende Bebauung nicht überragt.

MI 4 - vorhandene Bebauung . Betriebsgebäude mit Wohnvilla

Im Mischgebiet 4 befindet sich ein saniertes, ehemaliges, viergeschossiges Betriebsgebäude mit Wohnvilla an der Triptiser Straße aus den 1920er Jahren (Bauhausstil). Das gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung und dient vor allem der Bestandssicherung. Die Gebäudehöhe wurde festgesetzt, um bei einer Neubebauung die Gebäudehöhe auf die vorhandene Gebäudehöhe zu begrenzen.

MI 5 - vorhandene Bebauung - Kleiner Saal

Im Mischgebiet befindet sich ein sanierter kleiner Saal (ehemaliger Speisesaal), Das gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bebauung. Die Gebäudehöhe wurde festgesetzt, um bei einer Neubebauung die Gebäudehöhe auf die vorhandene Gebäudehöhe zu begrenzen.

9.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Bauweise

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

Baugrenzen

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

Im Bereich der vorhandenen Bebauung WA 1, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 wurden die Baugrenzen entsprechend der vorhandenen Bebauung angeordnet.

Im Bereich des MI 2 und WA 2 wurde lediglich die Lage des Baufeldes auf dem Grundstück eingegrenzt, um Mindestabstände zu Straßen und Grünflächen zu gewährleisten.

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

Baulinie

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

Leitungsrechte in Baufeldern

Baufelder sind in einzelnen Bereichen durch vorhandene Leitungen unterbrochen. Sollten die Leitungsrechte entfallen, können die Baufelder vereinigt werden (WA 2 – vorh. Stromleitung, MI 2 – vorh. Abwasserleitung).

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grundlage der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind durch den

Die Festsetzungen wurden mehrheitlich von

Aus brandschutztechnischen Gründen wurde für alle Dächer eine Hartbedachung vorgeschrieben.

WA 1 und MI 1 – villenartige Bebauung entlang der Triptiser Straße

Für diese Wohnflächen wurden Festsetzungen für Dachform, Dachneigung und Dachdeckung getroffen, um die Neubebauung an die vorhandene Bebauung anzugleichen. Ebenfalls wurde die Anordnung von Stellplätzen und Garagen durch Festsetzungen auf den hinteren Grundstücksbereich beschränkt, um die Straßenansicht von der Triptiser Straße auf die villenartige Bebauung nicht zu beeinträchtigen.

WA 2 – Eigenheime

Für das Baugebiet WA 2 wurden keine Festsetzungen zu den Dächern getroffen, da diese sich im hinterliegenden Bereich des Planungsgebietes befinden und von Straßen nur begrenzt sichtbar sind.

WA 3 – Wohnpark

Für die Dachform, Dachneigung und Dachdeckungen Wohnbauflächen WA 3 (Wohnpark) wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, da diese Gebäude von der höher liegenden „Triptiser Straße“ aus gut sichtbar sind.

MI 2 und MI3

Für diese Baugebiete wurden lediglich Dachformen festgelegt, da es sich um Zweckbauten im hinteren Bereich des Planungsgebietes handelt.

Weitere Festsetzungen wurden getroffen für die Ausbildung von Einfahrten und Stellplätze. Dies dient der Ordnung und Sicherheit (Feuerwehrezufahrten) und der Reduzierung von Flächenversiegelungen.

11 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN - WA 2 (EIGENHEIME)

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

Erschließungsstraße (240 m lang 4,75 m breit, ,63 m Bankette beidseitig)	93.200,00	EUR
Trinkwasser	49,500,00	EUR
Abwasser	113.260,00	EUR
Elektroleitung	45.000,00	EUR
Straßenbeleuchtung	33.000,00	EUR
Grünordnung	15.000,00	EUR
Gesamtsumme	348.960,00	EUR
Gesamtfläche Wohnbaufläche WA 2 (Baufelder entlang Erschließungsstraße)	7.125,00	m ²
Kosten je m2 Baufläche *)	49,00	EUR/m ²

*) Kosten ohne Planungskosten und Grunderwerb

12 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

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

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

Die Abwasserleitungen vom Planungsgebiet bis zum Hauptsammler der Stadt Neustadt verlaufen teilweise durch das Überschwemmungsgebiet. Dies ist erforderlich, da der Hauptsammler sich in unmittelbarer Nähe zur Orla und im Überschwemmungsgebiet befindet.

Für alle wasserrechtlich relevanten Anlagen, Wasserentnahme und Einleitung sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

Die Bauflächen des Planungsgebietes befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

13 ANGABEN ZUR ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Für das Wohngebiet WA 2 ist eine Erschließungsstraße geplant. In dieser können alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden.

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

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

13.1 Fahrverkehr

Die Erschließung wurde der neuen Planung angepasst.

Im Westen wird auf dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2 - Grundstück 1457/3) eine Erschließungsstraße vorgesehen, da hier eine Neuordnung der Grundstücke für Eigenheimbebauung vorgesehen ist.

Für den östlichen Teil des Wohngebietes WA 2 (Grundstück 1457/4) und das Teilgebiet Mischgebiet (Grundstück 1450/6) wird die Erschließung über eine Privatstraße abgesichert. Hier sind Geh- und Fahrrechte vorgesehen.

Die Grundstücke 1457/4 (geplant Allgemeines Wohngebiet AW2 - 2 Parzellen) und 1450/6 werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Grundstück 1456/1 erschlossen. Der Eigentümer gab dafür seine Zustimmung.

Die interne Erschließung des Mischgebietes wird durch eine private Straße gesichert. Auf dieser sind Geh- und Fahrrechte für alle anliegenden Grundstücke vorzusehen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch oder einer Baulast bei der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde zu sichern.

Die bestehenden Grundstücke werden über die, das Gebiet tangierenden Straßen (Triptiser Straße, „Zur Festwiese“ und Molbitzer Weg) erschlossen.

Ruhender Verkehr

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

13.2 Abwasserbeseitigung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Auf der nördlichen Seite kann die Abwasserleitung an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an die Abwasserentsorgungskanäle und damit an die Zentrale Kläranlage der Stadt Neustadt (Orla) angeschlossen. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

13.3 Gasversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 kann über die geplante Erschließungsstraße erfolgen.

Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke können an die Gasversorgung angeschlossen werden. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

13.4 Stromversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße.

Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an die Stromversorgung angeschlossen. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

13.5 Wasserversorgung

Die Erschließung des Wohngebietes WA 2 erfolgt über die geplante Erschließungsstraße.

Die Erschließung des restlichen Gebietes bleibt unverändert. Alle Grundstücke sind an das Trinkwassernetz angeschlossen. Innerhalb der Grundstücke ist die Erschließung durch den Grundstückseigentümer selbst durchzuführen.

13.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Löschwasserbehälter in der Triptiser Straße und dem vorhandenen Teich auf der östlichen Seite des Planungsgebietes.

14 ALTLASTEN

Für einen Teil des Wohngebietes 2 (Eigenheime) im Bereich des Grundstücks 1457/3, auf dem sich eine ehemalige Woll- und Tuchfabrik befand, ist eine Altlastverdachtsfläche ausgewiesen. Das Gelände wurde vollständig geräumt, alle Gebäude abgerissen.

Entsprechend Altlastenverdachtsverzeichnis der Stadt Neustadt an der Orla wurde für die Flurstücke 1449/7 (jetzt die Grundstücke 1449/10 und 1449/11) und 1450/7 eine orientierte Altlastenuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten des Verfahrenstechnischen Institutes Saalfeld kommt zu dem Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf zur Abwehr von Gefahren besteht. Bei Bodenaushub ist nicht mit schadstoffbelastetem Material zu rechnen. Die Fläche wurde aus dem Altlastenkataster gelöscht.

Alle geplanten Tiefbaumaßnahmen sind ingenieurtechnisch zu begleiten. Neubaumaßnahmen sind nur nach Vorlage einer Gefährdungsabschätzung auf der Grundlage einer exakten historischen Recherche für das Grundstück beim LRA SOK und nach Abstimmung und Durchführung der evtl. notwendig werdenden Sanierungsarbeiten durchzuführen. Sollten während Tiefbauarbeiten organoleptisch verunreinigte Böden angetroffen werden, sind diese entsprechend Deklarationsanalyse ordnungsgemäß zu entsorgen und die Untere Bodenschutzbehörde des LRA ist zu informieren. Anforderungen des § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in den Bereichen der geplanten Begrünung zu beachten. Die Hinweise zu sonstigen nicht behebungspflichtigen Belastungen hinsichtlich des Erdaushubes sind zu beachten. Bei Errichtung oder Abbruch baulicher Anlagen ist die zuständige Behörde für Altlasten einzubeziehen.

15 GRÜNORDNUNG

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nr.18: Triptister Straße“ machen sich Aktualisierungen und Anpassungen an die aktuelle Situation erforderlich.

Der durch im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nr.18: - Triptiser Straße“ im Jahr 2000 erarbeitete Grünordnungsplan vom Büro für Ökologie und Planung Dipl. Biol. Jürgen Blank, Jenzigweg 34, 07749 Jena und die Ausführungen zur Grünordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Nr.18: Triptiser Straße – 1. Änderung“ genehmigt am 12.07.2013 behält weiterhin Gültigkeit.

Die Grünordnungsmaßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aus dem Bebauungsplan „Nr.18: Triptiser Straße – 1. Änderung“ aktualisiert und neu formuliert, aber sinngemäß übernommen.

Flächenbilanz

Versiegelung/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes				
B-Plan Triptiser Straße		B-Plan Triptiser Straße - 2. Änderung		Differenz
Eingriff	Fläche [ha]	Eingriff	Fläche (ha)	
Gewerbebebauung	5,26	Wohnbaufläche WA1 0,41 ha * 0,6	0,24	
		Wohnbaufläche WA2 0,86 ha * 0,4	0,34	
		Wohnbaufläche WA3 0,38 ha * 0,4	0,15	
		Mischbaufläche MI 1 0,15 ha * 0,6	0,09	
		Mischbauflächen MI 2 1,48 ha * 0,6	0,89	
		Mischbauflächen MI 3 0,60 ha * 0,6	0,36	
		Mischbauflächen MI 4 0,21 ha * 1,0	0,21	
		Mischbauflächen MI 5 0,12 ha * 0,8	0,09	
Verkehrsfläche (öffentlich)	0,52	Verkehrsfläche (öffentlich) 0,16 ha Gesamtfläche davon 0,05 ha Bankette	0,12	
		Verkehrsfläche (Zweck private Straße – PS 1) 0,09 ha Gesamtfläche, davon 0,04 ha Bankette	0,05	
		Verkehrsfläche (Zweck private Straße – PS2) 0,31 ha Gesamtfläche, davon 0,03 ha Bankette	0,28	
		Verkehrsfläche (Zweck private Straße – PS3), 0,01 ha Gesamtfläche	0,01	
Parkplatz	0,08	Verkehrsfläche (Zweck Privatstell- plätze PST1) 0,11 ha Gesamtfläche, Pflaster Faktor 0,6	0,07	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstell- plätze PST2), 0,06 ha Gesamtfläche	0,06	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST3), 0,02 ha Gesamtfläche, Pflaster Faktor 0,6	0,01	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST4), 0,02 ha Gesamtfläche	0,02	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST5), 0,01 ha Gesamtfläche, Pflaster Faktor 0,6	0,01	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PS6), 0,02 ha Gesamtfläche, Pflaster Faktor 0,6	0,01	
		Verkehrsfläche (Zweck Privater Fußweg PW Fuß), 0,01 ha Gesamtfläche, Pflaster Faktor 0,6	0,01	
Technische Versorgung	0,04	Versorgungsflächen Trafo	0,01	
Gesamt	5,90		3,01	-2,89

Verbesserung der ökologischen Funktionen von Ruderal-, Acker- und Wiesenflächen, Kleingartenflächen und Entsiegelung				
B- Plan Triptiser Straße		B-Plan Triptiser Straße - 2. Änderung		Differenz
Ausgleich	Fläche [ha]	Ausgleich	Fläche [ha]	
Bepflanzung am Nordrand des Plangeb. (pfg 1)	0,14	Pflanzgebot 1 (Feldgehölz)	0,10	
Straßenrandbepfl. (pfg 2)	0,22	Pflanzgebot 2 (Streuobstwiese)	0,27	
Bepflanzung RRB (pfg 5) + öffentliche Grünfläche	0,35	Pflanzgebot 3 (Unterteilung, Abschluss)	0,02	
Bepflanzung Gewerbegebiet 1 (pfg 3)	0,11	Pflanzgebot 4 (flächige Sträucher)	0,22	
Bepflanzung MI 1 / GE 2 (pfg 4)	0,05	Pflanzgebot 5 (Strauch Baum am Teich)	0,17	
		Pflanzgebot 6 (Blühwiese)	0,27	
		Vermeidung Vm1	0,17	
		Vermeidung Vm2 (Feldgehölz)	0,14	
		Vermeidung Vm3	0,09	
Gesamt	0,87		1,45	+0,58
Unversiegelte Flächen, Grünflächen ohne Pflanzgebot				
B- Plan Triptiser Straße		B-Plan Triptiser Straße - 2. Änderung		Differenz
Ausgleich	Fläche [ha]	Ausgleich	Fläche [ha]	
Nicht versiegelte / entsiegelte Fläche	0,58	Wohnbauflächen WA1 0,41 ha * 0,4	0,16	
		Wohnbauflächen WA2 0,86 ha * 0,6	0,48	
		Wohnbauflächen WA3 0,38 ha * 0,6	0,23	
		Mischbauflächen MI 1 0,15 ha * 0,4	0,06	
		Mischbauflächen MI 2 1,48 ha * 0,4	0,59	
		Mischbauflächen MI 3 0,59 ha * 0,4	0,24	
		Mischbauflächen MI 5 0,12 ha * 0,2	0,02	
		Verkehrsfläche (öffentlich) 0,16 ha Gesamtfläche davon 0,05 ha Bankette	0,05	
		Verkehrsfläche (Zweck private Straße – PS 1) 0,09 ha Gesamt-fläche, davon 0,04 ha Bankette	0,04	
		Verkehrsfläche (Zweck private Straße – PS2) 0,31 ha Gesamt-fläche, davon 0,03 ha Bankette	0,03	

Unversiegelte Flächen, Grünflächen ohne Pflanzgebot				
B- Plan Triptiser Straße		B-Plan Triptiser Straße - 2. Änderung		Differenz
Ausgleich	Fläche [ha]	Ausgleich	Fläche [ha]	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST1) 0,11 ha Gesamt-fläche, Pflaster Faktor 0,4	0,04	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST3) 0,02 ha Gesamt-fläche, Pflaster Faktor 0,4	0,01	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST5) 0,01 ha Gesamt-fläche, Pflaster Faktor 0,6	0,00	
		Verkehrsfläche (Zweck Privatstellplätze PST6) 0,02 ha Gesamt-fläche, Pflaster Faktor 0,6	0,01	
		Verkehrsfläche (Zweck Privat Feldzufahrt) 0,01 ha - Ungebundene Decke	0,00	
		Verkehrsfläche (Zweck Private Zufahrt) 0,01 ha - Ungebundene Decke	0,00	
		Verkehrsfläche (Zweck Private Zufahrt) 0,01 ha - Ungebundene Decke	0,00	
		Grünflächen, Spielwiese, Verkehrsgrün	0,13	
		Teich	0,23	
		Versorgungsfläche Stauraumkanal	0,15	
		Fläche für Landwirtschaft (nur ehem. Gewerbefläche)	0,61	
Gesamt	0,58		3,01	+2,89
Gesamtfläche Geltungsbereich	7,35		7,55*)	

*) Fläche differiert zur Gesamtplanungsfläche (Geltungsbereich), da in die Berechnung die Ackerflächen über der Zuleitung zum Hauptsammler und die Ackerfläche auf dem Grundstück 1456 nicht in die Berechnung aufgenommen wurden.

Die Werte für die Flächenbilanz in der Spalte „B-Plan 2000“ wurde aus dem o. g. Grünordnungsplan vom 10.08.2000 entnommen. Da eine Wertung der Flächen bezüglich Versiegelungsgrad im Plan nicht enthalten ist, wurden die Flächengrößen direkt übernommen.

Zum Vergleich der Flächenbilanz wurden die Werte des Bebauungsplanes von 2000 herangezogen, da die 1. Tektur nicht zur Ausführung kam. Die Bilanz zeigt, dass eine erhebliche Verbesserung der Situation durch die neue Planung erreicht wird. Dabei ist zu beachten, dass die Geltungsbereichsgröße leicht erhöht wurde.

Durch den Ersatz vieler Gewerbeflächen mit 60 % iger Versiegelung durch Wohnbaugebiete mit nur 40%iger Versiegelung, wird eine Verbesserung der vorherigen geplanten Situation erzielt. Es wurde darauf geachtet, dass kein Flächendefizit gegenüber der vorherigen Planung entsteht. Da die Festsetzungen aus den Pflanzgeboten einen qualitativ wesentlich höherwertigen Ausgleich schaffen können, entsteht gegenüber den geplanten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Jahr 2000 kein Nachteil.

Aus diesem Grunde soll der vorhandene Grünordnungsplan seine Gültigkeit behalten. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden qualitativ formuliert, da diese in dem vorhandenen Grünordnungsplan nicht enthalten waren. Außerdem wurden die Ausgleichsflächen entsprechend der neuen Planung angeordnet und neu formuliert.

Zuordnung der Ausgleichmaßnahmen

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt und keine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt (außer im Bereich WA 2 – EFH) ist die Umlage der Kosten für die Ausgleichmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot schwierig zu bewerkstelligen. Es ist auch möglich dass die Bebauung nicht in einem zeitlich zusammenhängenden Rahmen durchgeführt wird.

Dem einen noch möglichen Bauplatz auf der die Mischgebietsfläche MI2 (Grundstück 1459/4) wird die Ausgleichmaßnahme des Pflanzgebotes 1 zugeordnet. Die von den Ausgleichmaßnahmen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichen-Verordnung PlanzV – Anlage durch die Symbole 13.1, 13.2 und 13.2.1 als Ausgleichsflächen gekennzeichnet.

Für den Ausgleich der Baumaßnahmen soll wie folgt verfahren werden:

1. Der verbleibenden Baulücke auf der Mischbaufläche MI 2 auf dem Grundstück 1459/4 wird die Bepflanzung des Pflanzgebotes 1 auf dem Grundstück 1436/5 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Bebauung auszuführen
2. Den Wohnflächen des WA 1 (Stadt villen) und WA 2 (Eigenheime) auf dem Grundstück 1457/3 wird die Bepflanzung des Pflanzgebotes 2 (Streuobstwiese) auf den Grundstücken 1457/4, 1456/1 und 1450/7 zugeordnet. In diesem Fall wird die Bepflanzung im Rahmen der Erschließung durchgeführt und die Kosten auf die einzelnen Parzellen anteilmäßig umgelegt.
3. Den Wohnbauflächen des WA 2 (Eigenheime) auf dem Grundstück 1457/4 wird die Bepflanzung des Pflanzgebotes 4 auf dem Grundstück 1457/4 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Bebauung durchzuführen.
4. Den Wohnbauflächen WA3 (Wohnpark), MI 1 (Stadt villa) und MI 3 auf dem Grundstück 1449/11 wird die Bepflanzung des Pflanzgebotes PfG 5 und die Ausführung des Pflanzgebotes 6 auf den Grundstücken 1449/11, 1449/10, 1450/7, 1456/1, und 1456 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der ersten Baumaßnahme durchzuführen.
5. Den Mischbauflächen MI 2 auf dem Grundstück 1450/7 wird die Bepflanzung des Pflanzgebotes 4 auf den Grundstücken 1870/1456, 1872/1456, 1449/10 und 1450/7 zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Übersicht Ausgleich und Zuordnung

Nr.	Bauflächen	Flurstücksnummer der Bauflächen	Größe Baufläche versiegelt in ha *)	Pflanzgebot	Flurstücksnummern für Ausgleichsmaßnahmen	Größe Ausgleichsfläche in ha
1.	MI 2	1459/4	0,085	PfG 1	1436/5	0,097
2.	WA 1 und WA 2	1457/3	0,089 0,158	PfG 2	1457/4, 1456/1 und 1450/7	0,269
3.	WA 2	1457/4	0,059	PfG 4	1457/4	0,048
4.	WA 3, MI 1 und MI 3	1449/11	0,150 0,055 0,074	PfG 5, PfG 6	1449/11, 1449/10, 1450/7, 1456/1, 1456,	0,172 0,268
5.	MI 2	1450/7	0,150	PfG 4	1870/1456, 1872/1456, 1450/7, 1449/10	0,170

*) reine Flächen nach Abzug unversiegelter Flächen nach Versiegelungsgrad, im Bereich von Baulücken wurde nur die Fläche der Baulücke angerechnet

Ausgleichsmaßnahmen werden auf den Grundstücken 1436/5, 1456, 1456/1, 1457/4, 1457/4, 1456/7, 1870/1456, 1872/1456, 1450/7, 1449/10 und 1449/11 durchgeführt. Die Grundstücke mit den Maßnahmen zu den Pflanzgeboten bleiben in privaten Besitz, die Pflanzung wird dem Grundstückseigentümer nach 3 Jahren übereignet, der dann für die Unterhaltung verantwortlich ist.

*1) Diese Fläche wurde aus dem Grünordnungsplan von 2000 entnommen

*2) Diese Fläche ergibt sich rein rechnerisch aus den Flächenanteilen der geplanten Flächen und dem höchst möglichen Versiegelungsgrad (siehe Flächenbilanz Pkt .15 Begründung) Differenz zu 3,01 ha ist durch Umrechnung und Rundung entstanden

Neustadt an der Orla, 10.April 2019

Die Begründung besteht aus Deckblatt, Inhaltsverzeichnis und Text Seite 1-20