



## **Niederschrift**

### **über die 31. Sitzung des Bau- und Untervtausschusses (BuUA/31/2019-2024) der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil)**

---

**Datum, Uhrzeit:** 04.12.2023, 18:30 Uhr bis 19:10 Uhr

**Ort:** Ratssaal des Rathauses der Stadt Neustadt an der Orla,  
Markt 1, 07806 Neustadt an der Orla

#### **TAGESORDNUNG:**

**Öffentlich:**

1. Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
2. Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 30. Sitzung des Bau- und Untervtausschusses vom 23.10.2023 (öffentlicher Teil)
3. Beschlussfassung über die Vergabe von Bauleistungen Los 7 Außenanlagen für das Bauvorhaben "2. Rettungsweg", Kirchplatz 3, Neustadt an der Orla
4. Beschlussfassung über die Vergabe von Bauleistungen Los 4 Dachdecker- und Klempnerarbeiten für das Bauvorhaben "Rohbausicherung mit Teilabriss Gerichtsgasse 3" in Neustadt an der Orla
5. Beschlussfassung über die Genehmigung der Vorplanung "Grundhafter Ausbau Südstraße", Neustadt an der Orla
6. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Carportanlage an der Alten Försterei 1, OT Knau
7. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung, Arnshaugk Nr. 24, Neustadt an der Orla
8. Bürgeranfragen/Verschiedenes

**Anwesenheit:**

Ralf Weiße	- Bürgermeister
Bernd Rosenbusch	- Ausschussvorsitzender
Peter Döpel	- Ausschussmitglied - Stadtrat (Vertretung für Denny Günther)
Gabriele Kühn	- Ausschussmitglied - Stadträtin
Ina Ricke	- Ausschussmitglied - Stadträtin
René Schilling	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Alexander Stahl	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Karl-Heinz Stolze	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Frank Lenz	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Enrico Rattke	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Thomas Wunsch	- Ortsteilbürgermeister Knau
Lisa Fischer	- Fachdienstleiterin Ordnung
Ronny Schwalbe	- Fachbereichsleiter Stadtmanagement
Jana Weller	- Fachdienstleiterin Bau
Ina Güdter	- Schriftführerin
Ronny David	- Gast - Kronos Solar GmbH, München
Vincent Michalowski	- Gast - Kronos Solar GmbH, München
Matthias Kappe	- Gast
Eberhard Kappe	- Gast
14 Bürger	

**Abwesend:**

Denny Günther	- Ausschussmitglied - Stadtrat - entschuldigt
Daniel Spielmann	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger - entschuldigt
Alexander Franz	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger - entschuldigt

**TOP 1: Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 31. Sitzung und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen worden sind. Von acht Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses sind acht Ausschussmitglieder anwesend. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Die Tagesordnung ist den Ausschussmitgliedern fristgerecht zugegangen. Seitens der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses sowie der Fachbereichs- und Fachdienstleiter erfolgen **keine** Änderungsvorschläge.

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla bestätigen die vorliegende öffentliche Tagesordnung der 31. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla.**

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**  
**Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.**

**TOP 2: Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 30. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2023 (öffentlicher Teil)**

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der 30. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2023 konnte im Gremieninformationssystem eingesehen werden. Seitens der Ausschussmitglieder sowie Fachbereichs- und Fachdienstleiter erfolgen keine Änderungsvorschläge.

**Beschluss Nr.: BuUA/260/31/2023**

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla genehmigen die Niederschrift aus der 30. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla vom 23.10.2023 (öffentlicher Teil).**

**Abstimmung: Ja: 5 Nein: 0 Enthaltung: 3 Befangen: 0**  
**Die Niederschrift wird mehrheitlich angenommen.**

**TOP 3: Beschlussfassung über die Vergabe von Bauleistungen Los 7 Außenanlagen für das Bauvorhaben "2. Rettungsweg", Kirchplatz 3, Neustadt an der Orla**

Vorlage Nr. 597/2019-2024

Frau Weller erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

**Beschluss Nr.: BuUA/261/31/2023**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Vergabe der Bauleistungen Los 7 Außenanlagen für das Bauvorhaben „2. Rettungsweg“ Kirchplatz 3, Neustadt an der Orla, an die Firma Wieduwilt Bau GmbH, Dorfstraße 25, 07907 Schleiz-Lössau zu einer Angebotssumme in Höhe von 141.443,36 EUR (brutto).**

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**  
**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 4: Beschlussfassung über die Vergabe von Bauleistungen Los 4 Dachdecker- und Klempnerarbeiten für das Bauvorhaben "Rohbausicherung mit Teilabriss Gerichtsgasse 3" in Neustadt an der Orla**

Vorlage Nr. 627/2019-2024

Frau Weller informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

**Beschluss Nr.: BuUA/262/31/2023**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Vergabe von Bauleistungen Los 4 Dachdecker- und Klempnerarbeiten für das Bauvorhaben „Rohbausicherung mit Teilabriss Gerichtsgasse 3“, Neustadt an der Orla, an den Dachdeckermeister Daniel Spielmann, Mühlstraße 34, 07806 Neustadt (Orla) zu einer Angebotssumme in Höhe von 39.127,25 EUR (brutto).**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 1 Befangen: 0**

***Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.***

**TOP 5: Beschlussfassung über die Genehmigung der Vorplanung "Grundhafter Ausbau Südstraße", Neustadt an der Orla**

Vorlage Nr. 632/2019-2024

Der Ausschussvorsitzende beantragt das Rederecht für die anwesenden Anwohner der Südstraße zu diesem Tagesordnungspunkt.

Antrag Rederecht

Die anwesenden Anwohner der Südstraße erhalten zu diesem Tagesordnungspunkt das Rederecht.

*Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0*

*Der Antrag wird einstimmig angenommen.*

Frau Weller erläutert, dass die Planung bereits im Vorfeld mit Anwohnern der Südstraße abgestimmt wurde. Infolgedessen sind Anregungen in der Stadtverwaltung eingegangen, die abzuwägen sind. Aus diesem Grunde sollte die Vorplanung im Bau- und Umweltausschuss nochmals vorgestellt werden, um Zielsetzungen für die weitere Planung formulieren zu können.

Frau Weller informiert mittels einer Powerpoint-Präsentation über die Grundzüge der Vorplanung der Südstraße. Die Planung sieht eine Mischverkehrsfläche (ähnlich dem Bestand) vor. Der Straßenverlauf soll niveaugleich erfolgen, also ohne Versatz oder Sprünge. Die Bereiche sollen durch unterschiedliches Material kenntlich gemacht werden. Die Parkflächen sollen gepflastert und der Fahrbereich asphaltiert werden. Durch den Fachdienst Bau wurde angeregt, einen Versatz in die Straßenführung einzuarbeiten. Mit dieser Maßnahme soll die lange Gerade unterbrochen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Des Weiteren ist eine Auflockerung mit "grünen Inseln" vorgesehen.

Frau Weller weist darauf hin, dass man sich bei der Beratung nicht im Detail verlieren sollte, da zum jetzigen Zeitpunkt lediglich über die Grundzüge der Planung entschieden werden sollte.

Sie erläutert des Weiteren, dass bei der angrenzenden Straße „Dorfplatz“ kein Ausbau der Fahrbahn vorgesehen ist. Auf Wunsch wurde in diesem Bereich ein durchgängiger Gehweg in die bisherige Planung einbezogen. Dieser soll mit einem Rundbord versehen werden, so dass dieser überfahrbar ist.

Eine Bürgerin der Südstraße bedankt sich im Namen der Anwohner für das Rederecht. Sie sagt, dass diese ihre Anregungen der Stadtverwaltung bereits schriftlich mitgeteilt haben. Dies betrifft unter anderem eine geradlinige Straßenführung der Fahrbahn nach Osten ausgerichtet. Zur Verkehrsberuhigung wünschen sich die Anwohner eine Alternative zum geplanten Versatz in der Straßenführung. Außerdem sprechen sich die Anwohner für mehr Parkplätze und weniger Grünflächen aus. Die Bürgerin gibt die Bedenken weiter, dass sich für einige Anwohner die Zufahrt zu ihren Grundstücken problematisch darstellt, wenn Bordsteine vorhanden sind.

Auf Frage eines Bürgers, wie der Wendehammer geplant ist, erklärt Herr Rosenbusch, dass dies noch nicht abschließend geklärt werden konnte.

Eine Bürgerin merkt an, dass auf ihrem eigenen Grundstück - ebenso wie bei vielen Anwohnern - ausreichend Begrünung vorhanden ist und sie daher keine Notwendigkeit für einen zusätzlichen Baum oder Strauch vor ihrem Grundstück sieht. Außerdem spricht sie sich gegen den vor ihrem Haus geplanten Parkplatz aus. Dieser wirkt sich negativ auf ihr Wohnklima aus. Sie hält eine Anordnung der Stellplätze am westlichen Fahrbahnrand für wünschenswert. Frau Weller erläutert, dass bei der Begrünung der Straße weder Sträucher noch Bäume vorgesehen sind. In die Straße sollen Grüninseln mit Gräser- oder Staudenflächen als Gestaltungselemente eingebracht werden, um nicht alle Flächen zu versiegeln.

Die Bedenken einer Bürgerin, dass mit dem Neubau der Straße Zickzack-Flächen entstehen, widerlegt Frau Weller. Sie erklärt, dass sich durch die Anordnung von Grünflächen bzw. Parkplätzen keine Veränderung der vorhandenen Situation ergibt, da der Fahrbahnbereich in der bisherigen Breite bestehen bleibt.

Eine weitere Bürgerin greift den Wunsch der Anwohner auf, am rechten Fahrbahnrand Parkplätze vorzusehen und auf der linken Seite vor den Häusern die Grünflächen beizubehalten, die von jedem selbst gepflegt werden. Frau Weller sagt, dass die Anregungen entgegengenommen wurden und im Bau- und Umweltausschuss darüber beraten werden soll, bevor die weitere Entwurfsplanung erarbeitet wird.

Der Bürgermeister unterstreicht, dass man sich bei dem Bauvorhaben derzeit in der Vorplanungsphase befindet und dankt den Anwohnern für ihre Anregungen und die aufwändige Zuarbeit zur Planung der Straße. Nach entsprechender Beschlussfassung können die Anregungen an das Planungsbüro zur Einarbeitung in die Planungsunterlagen weitergegeben werden.

Ein Bürger fragt, wo im Bereich des Dorfplatzes Abstellmöglichkeiten für Pkw's sind, wenn dort der geplante durchgängige Gehweg gebaut wird. Nicht alle Anwohner haben ausreichend Parkplätze auf ihren eigenen Grundstücken zur Verfügung. Frau Weller erläutert, dass der Gehweg grundsätzlich so gebaut wird, dass er überfahren werden kann. Die Verwaltung hat sich mehrfach vor Ort über die Gegebenheiten informiert. Es ist fraglich, inwieweit das Anlegen eines Gehweges notwendig ist, wenn in der Straße „Dorfplatz“ weiterhin geparkt wird. Dies würde dem Sinn eines durchgängigen Bürgersteiges widersprechen.

Der Ausschussvorsitzende legt dar, dass derzeit für Fußgänger in der Südstraße keine optimalen Bedingungen gegeben sind und aus diesem Grunde ein farblich abgesetzter Gehweg wünschenswert wäre, der sich bis zum Dorfplatz fortsetzt.

Weitere Bürger sprechen sich gegen die Fortführung des Gehweges aus, wenn dadurch Nachteile für das Parken in der Straße „Dorfplatz“ entstehen. Der Bürgermeister erklärt zu den Bedenken der Anwohner, dass grundsätzlich die Planung eines Gehweges in dem genannten Bereich entfallen kann. Es ergibt keinen Sinn, dort einen Gehweg zu errichten, obwohl zu erwarten ist, dass in dem Bereich viele Autos parken. Das sollte gründlich bedacht werden, da die Kosten für den zusätzlichen Gehweg nicht unerheblich sind.

Herr Schilling weist darauf hin, dass es nicht Aufgabe der Stadt Neustadt an der Orla ist, private Stellflächen zu schaffen. Es ist das Ziel, die Südstraße grundhaft auszubauen und zu ordnen und in diesem Rahmen war eine Neuordnung bis zum Dorfplatz mit vorgesehen.

Eine Bürgerin schlägt vor, den genannten Straßenbereich „Dorfplatz“ im Rahmen der Maßnahme zu befestigen, jedoch keinen Gehweg zu gestalten.

Frau Ricke gibt zu bedenken, dass bei der Abwägung eines Gehweges zugunsten von Parkmöglichkeiten an die Fußgänger, insbesondere an die Schulkinder gedacht werden sollte. Eine Bürgerin weist darauf hin, dass der geplante Gehweg ohnehin an einer Stelle so schmal wird, dass ein Ausweichen auf die Fahrbahn unumgänglich wird.

Ein Bürger bemängelt, dass er mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen sein Grundstück nicht mehr ungehindert befahren kann, wenn dort ein Gehweg errichtet wird.

Herr Rosenbusch stellt - auf der Grundlage der Vorgespräche mit den Anwohnern - den Antrag, die vorgelegte Planung bezüglich folgender Punkte zu ändern bzw. anzupassen:

1. Durchgehende geradlinige asphaltierte Fahrbahn auf der Ostseite der Straße.
2. Anordnung des Park-/Grünstreifens durchgängig auf der Westseite der Straße.
3. Minimierung der Grünflächen zugunsten von Ausweich- und Parkflächen.
4. Beibehaltung der wie geplant durchgängig abgesenkten Kanten zwischen Fahrbahn, Gehbahn und Parkstreifen und vor den Grundstückseinfahrten.
5. Überarbeitung der Gestaltung der Wendeschleife durch möglichen Flächenankauf.

Änderungsantrag zur Beschlussempfehlung des Ausschussvorsitzenden:

*Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla genehmigt die Vorplanung für die Maßnahme „Grundhafter Ausbau Südstraße in Neustadt an der Orla“ mit folgenden Änderungen:*

1. Durchgehende geradlinige asphaltierte Fahrbahn auf der Ostseite der Straße.
2. Anordnung des Park-/Grünstreifens durchgängig auf der Westseite der Straße.
3. Minimierung der Grünflächen zugunsten von Ausweich- und Parkflächen.
4. Beibehaltung der wie geplant durchgängig abgesenkten Kanten zwischen Fahrbahn, Gehbahn und Parkstreifen und vor den Grundstückseinfahrten.
5. Überarbeitung der Gestaltung der Wendeschleife durch möglichen Flächenankauf.

*Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.*

**Beschluss Nr.: BuUA/263/31/2023**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla genehmigt die Vorplanung für die Maßnahme „Grundhafter Ausbau Südstraße in Neustadt an der Orla“ mit folgenden Änderungen:**

1. Durchgehende geradlinige asphaltierte Fahrbahn auf der Ostseite der Straße.
2. Anordnung des Park-/Grünstreifens durchgängig auf der Westseite der Straße.
3. Minimierung der Grünflächen zugunsten von Ausweich- und Parkflächen.
4. Beibehaltung der wie geplant durchgängig abgesenkten Kanten zwischen Fahrbahn, Gehbahn und Parkstreifen und vor den Grundstückseinfahrten.
5. Überarbeitung der Gestaltung der Wendeschleife durch möglichen Flächenankauf des angrenzenden westlichen Gartens Haus-Nr. 1.

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 6: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Carportanlage an der Alten Försterei 1, OT Knau**

Vorlage Nr. 630/2019-2024

Frau Weller erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

**Beschluss Nr.: BuUA/264/31/2023**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Carportanlage Alte Försterei 1 in Knau, Gemarkung Knau, Flur 8, Flurstück 815/32.**

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 7: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung, Arnshaugk Nr. 24, Neustadt an der Orla**

Vorlage Nr. 631/2019-2024

Frau Weller informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

**Beschluss Nr.: BuUA/265/31/2023**

**Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Räumen des Gebäudes in gewerbliche Nutzung in Neustadt, Gemarkung Arnshaugk, Flur 1, Flurstück 5/1.**

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

***Der Antrag wird einstimmig angenommen.***

**TOP 8: Bürgeranfragen/Verschiedenes**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der Ausschussvorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:10 Uhr. Nach einer kurzen Unterbrechung folgt der nichtöffentliche Teil der Sitzung.

Bernd Rosenbusch  
Ausschussvorsitzender

Ina Güdter  
Schriftführerin

Verteiler:

Bürgermeister, Stadtratsmitglieder, sachkundige Bürger, Fachbereichsleiter, Fachdienstleiter, Gremienmanagement (z. d. A.)