

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/ Thür.
Bebauungsplan Arnstadt
„Wohnpark Am Kesselbrunn“

Gemarkung Arnstadt, Flur 22
Gemarkung Arnstadt, Flur 23

Flurstücke 119/4 (Teilfläche)
Flurstücke 117/1; 117/3; 117/5;
6175/118 (Teilfläche)

Begründung

Stand 06.02.2020

Entwicklungsträger bis 2016:

JF-Consulting

Chopinstraße 16

04103 Leipzig

Tel.: 03 41/ 911 66 06

Fax: 03 41/ 911 66 05

Entwicklungsträger ab 2016:

Jöck Projektentwicklungs GbR

Friedrich-König-Straße 14

98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 692

Fax: 0 36 81/ 80 60 693

E-Mail: info@sge-gmbh.de

Planverfasser:

Planungsbüro Jöck

Friedrich-König-Straße 14

98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 692

Fax: 0 36 81/ 80 60 693

E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeine Vorbemerkungen**
 - 2 Planungsstand und bisheriges Verfahren - Jahre 2011 bis 2016**
 - 3 Weiterführung des Bauleitplanverfahrens im Jahr 2019**
 - 4 Planungsrechtliche Bindungen**
 - 5 Änderungen/Anpassungen**
 - 5.1 Allgemeine Ziele**
 - 5.2 Städtebauliche Konzeption – Beschreibung der geplanten Änderungen in den Festsetzungen und zur Erschließung**
 - 6 Städtebauliche Begründung der Planinhalte im Bebauungsplan vom 06.02.2020**
 - 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 6.3 Maßnahmen Erschließung**
 - 6.3.1 Erschließungssystem Verkehr**
 - 6.3.2 Erschließungssystem Trinkwasser**
 - 6.3.3 Erschließungssystem Abwasser – Schmutzwasser/Regenwasser**
 - 6.3.4 Erschließungssystem Regenwasserrückhaltung**
 - 6.3.5 Erschließungssystem Löschwasser**
 - 6.3.6 Erschließungssysteme Strom/Gas/Telekommunikation**
 - 7 Maßnahmen Lärmschutz**
 - 8 Maßnahmen Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 9 Umweltbericht**
 - 10 Geplante Durchführung des Bauvorhabens**
 - 11 Sonstiges**
-
- Anlage 1 Grünordnungsplan - Erläuterungsbericht mit Umweltbericht nach §§ 2 Abs.4, 2a BauGB des Büro TEPE Kassel vom Januar 2020**
 - Anlage 2 Schallimmissionsprognose der Ingenieurbüro Apfel & Frank GbR Eisenach vom 18.12.2019**
-
- 1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Mit dem Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes in Arnstadt, An der Karl-Liebnecht-Straße geschaffen werden.

Das Wohngebiet soll über einen privaten Erschließungsträger planerisch vorbereitet, erschlossen und durchgeführt werden.

Dazu hatte die Stadt mit einem städtebaulichen Vertrag gemäß der Bestimmungen des § 11 Abs. 1 BauGB die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen im Februar 2011 an den privaten Entwicklungsträger, an die JF-Consulting in Leipzig, die das Baugebiet seinerzeit entwickeln wollte, übertragen.

Das Bauleitplanverfahren und somit die Weiterentwicklung des Standortes ruhte seit mehreren Jahren.

Auf Antrag eines neuen Entwicklungsträgers, der Jöck Projektentwicklungs GbR aus Suhl, wurde das erforderliche Bauleitplanverfahren im März 2019 erneut aufgenommen. Der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen wurde mit dem neuen Entwicklungsträger am 08.04.2019/ 12.04.2019 neu abgeschlossen.

2 Planungsstand und bisheriges Verfahren – Jahre 2011 bis 2016

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss-Nr.: 2011/0301 im Stadtrat der Stadt am 20.01.2011 gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Arnstadt, Flur 23, Flurstücke 117/1, 117/3, 117/5, 6175/118 (TF) sowie Flur 22, Flurstück 119/4 (TF).

Mit dem Beschluss-Nr.: 2012/0543 hat der Stadtrat der Stadt am 29.03.2012 die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Voraussetzungen für den abschließenden Satzungsbeschluss – die erforderlichen Durchführungs- und Erschließungsverträge – sowohl mit der Stadt als auch mit dem Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV) – konnten zu dieser Zeit nicht nachgewiesen werden.

Die letzten Aktivitäten des damaligen Entwicklungsträgers gab es im Jahr 2016.

Das Bauleitplanverfahren konnte jedoch mit diesem Entwicklungsträger nicht zum Abschluss geführt werden und ruhte seit dem o.g. Planungsstand.

3 Weiterführung des Bauleitverfahrens im Jahr 2019

Mit Schreiben vom 10.01.2019 der Jöck Projektentwicklungs GbR, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ralf Jöck, wurde gegenüber der Stadt Arnstadt das Interesse bekundet, den begonnenen Bauleitplan abzuschließen und das Baugebiet zeitnah zu erschließen und zu entwickeln.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit dem Beschluss-Nr.: 2019/0900 in seiner Sitzung am 14.03.2019 der Weiterführung des begonnenen Bauleitplanverfahrens und der Durchführung des Vorhabens mit dem neuen Entwicklungsträger grundsätzlich zugestimmt.

Der städtebauliche Entwurf als Grundlage für den Bebauungsplan wurde vom neuen Entwicklungsträger überarbeitet und optimiert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Wesentlichen beibehalten und nur im nördlichen Grundstücksteil des Flurstückes 6175/118 um die zusätzlich für die Erschließungsmaßnahmen notwendigen Flächen erweitert. Neue Flurstücke wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen, so dass diese geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches als unwesentliche Änderung betrachtet werden konnte.

Der weiter entwickelte städtebauliche Entwurf basiert auf der Grundsatzüberlegung, das Baugebiet künftig in 2 voneinander unabhängigen Bauabschnitten erschließen und entwickeln zu können.

Die Einteilung in Bauabschnitte ist erforderlich, weil zunächst nur eine teilweise Grundstücksverfügbarkeit im westlichen Teil des Plangebietes für den neuen Entwicklungsträger besteht. Mit den derzeitigen Grundstückseigentümern im östlichen Teil des Plangebietes sind die Grundstücksverhandlungen noch nicht abgeschlossen.

Diese Grundstücke sollten zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch wie bisher Bestandteil der Bauleitplanung bleiben.

Neben der Optimierung des Erschließungssystems wurden die weiteren Festsetzungen im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der damaligen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überprüft und die geplanten Anpassungen/ Änderungen in den Festsetzungen ebenfalls als geringfügig eingeschätzt.

Somit konnte eingeschätzt werden, dass im damals vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes die Grundzüge der vormaligen Planung nicht berührt wurden. Im weiteren Bauleitplanverfahren sollten deshalb die Bestimmungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB waren gegeben, da zum ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplanes bereits eine Überprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens durchgeführt wurde und dabei keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern festgestellt werden konnten.

Im weiteren Bauleitplanverfahren wurde deshalb gemäß § 13 Abs.2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Die Hinweispflicht gemäß § 13 (3) BauGB sollte bei der Durchführung des weiteren Bauleitplanverfahrens entsprechend beachtet werden.

Auf Grund des verstrichenen langen Zeitraumes der letzten fachlichen Abstimmungen im Jahre 2012 wurde für die überarbeitete Planfassung mit Bearbeitungsstand 07.05.2019 erneut das Beteiligungsverfahren gemäß der Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten die Möglichkeit, die ursprünglichen Stellungnahmen zum Vorhaben auf Aktualität zu prüfen und ggf. zu ergänzen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer neuerlichen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.06.2019 bis 25.07.2019 über das Vorhaben informiert.

Im Ergebnis dieses Beteiligungsverfahrens wurde allerdings die Möglichkeit der Anwendung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB abgelehnt und die durchgeführte öffentliche Auslegung entsprach nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB.

Daraufhin wurde den Nachforderungen der Behörden entsprochen und der Umweltbericht neu erstellt und aktualisiert.

Der Bebauungsplan wurde mit den ergänzenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nochmals im Zeitraum vom 08.01.2020 bis 22.01.2020 ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut eingeholt, wobei der Zeitraum der Auslegung angemessen verkürzt wurde.

Vor dem abschließenden Satzungsbeschluss im Stadtrat der Stadt Arnstadt lagen die erforderlichen Durchführungs- und Erschließungsverträge, sowohl mit der Stadt Arnstadt als auch mit dem WAZV Arnstadt und Umgebung und den Stadtwerke Netz GmbH & Co.KG unterzeichnet vor.

4 Planungsrechtliche Bindungen

Übergeordnete Planungen (Landesentwicklungsplan Thüringen, Regionalplan Mittelthüringen, kreisliche Planungen) werden vom Entwicklungsstandort und somit von diesem 4. Änderungsverfahren des VEP nicht berührt.

Die Stadt Arnstadt verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit dem aktuellen Stand der 5. Änderung vom 11.09.2018, wirksam seit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 19.01.2019.

Im FNP Arnstadt ist der Entwicklungsstandort "Wohnpark Am Kesselbrunn" bereits seit vielen Jahren als zu entwickelnde Wohnbaufläche gewidmet.

Der Bebauungsplan wurde somit gesetzeskonform aus dem wirksamen FNP entwickelt.

5 Änderungen/ Anpassungen

Politischer Wille der Stadt ist es, an diesem Standort künftigen Bauwilligen Bauland zur Verfügung stellen zu können, da auf Grund der positiven Entwicklung des Industriegroßstandortes "Erfurter Kreuz" insgesamt mit einer positiven Entwicklung der Stadt und einem damit verbundenen Zuzug

gerechnet wird und innerhalb der Stadt mit Ausnahme einiger (problematischer) Baulücken keine Einfamilienhaus Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Das Halten und der Gewinn potentieller Bauwilliger erhöhen letztendlich die Finanzkraft der Stadt Arnstadt und stärken deren Vitalität und Ansehen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind daher so gewählt, dass bei der geplanten Bebauung die Bauherren im Rahmen des gesetzlich Möglichen weitgehende Gestaltungsfreiheit haben.

Lage des "Wohnparks Am Kesselbrunn"

Die ca. 27.000 Einwohner zählende Bachstadt Arnstadt ist eine von der Gera durchflossene Kreisstadt am Südrand des Thüringer Beckens. Die rund 20 km südlich der thüringischen Landeshauptstadt Erfurt entfernte Stadt fungiert als Mittelzentrum und Verwaltungssitz des IIm- Kreises.

Das betrachtete Bebauungsplan- Gebiet liegt am nördlichen Stadtrand.

Im Süden grenzt es an die Karl-Liebknecht-Straße, die straßenbegleitend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Im Osten schließt sich das Staatliche Berufsschulzentrum Arnstadt-Ilmenau an, im Westen wird eine lockere Einfamilienhaus-Bebauung angetroffen.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 22 und 23 der Gemarkung Arnstadt in einer Höhenlage zwischen 276 m ü. NHN und 279 m ü. NHN.

Das in der

Flur 22: Flurstück 119/4 (Teilfläche) und
Flur 23: Flurstücke 117/1; 117/3; 117/5; 6175/118 (Teilfläche)

gelegenen Bauland umfasst eine Fläche von ca. 4,4 Hektar.

Der geplante Wohnpark ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und wird von einer Zufahrtsstraße zu dem im Norden befindlichen Telekom- Gebäude durchschnitten.

Technische und soziale Infrastruktur

Die überregionale verkehrstechnische Anbindung ist über den ca. 700 m entfernten Hauptbahnhof für Bahn- bzw. den Busbahnhof für Überlandreisende und die Möglichkeit der Nutzung der beiden in der Nähe von Arnstadt verlaufenden Autobahnen A4 und A71 gesichert.

Die Autobahnauf-/ abfahrt "Arnstadt- Süd" der A71 ist ca. 5 km, die Anschlussstelle "Neudietendorf" der A4 ist gleichfalls ca. 5 km entfernt.

Haltestellen des für den Stadtverkehr eingesetzten Busunternehmens beispielsweise in der Karl- Lieb- knecht- Straße und Am Kesselbrunn ermöglichen eine problemlose umweltfreundliche Nutzung dieses öffentlichen Verkehrsmittels und erhöhen die Bewegungsfreiheit innerhalb des Stadtgebiets.

Öffentliche Einrichtungen, wie Ämter, Kindergarten, Schulen, Krankenhaus und dgl. liegen in einem Umkreis von ungefähr 1,5 km.

Die bereits vorhandene technische und soziale Infrastruktur ist im Ergebnis der Recherche bei den zuständigen Behörden und ortsansässigen Ver-/ und Entsorgungsunternehmen ausreichend ausge- legt, um die aus dem Neubaugebiet erwachsende Nachfrage zu decken.

Zur Sicherung der ingenieurtechnischen Erschließung des neuen Wohngebiets wurden zwischen dem priva- ten Erschließungsträger und den zuständigen Ver-/ und Entsorgern Verträge abgeschlos- sen.

5.2 Städtebauliche Konzeption – Beschreibung der geplanten Änderungen in den Festsetzungen und zur Erschließung

Auf dem Areal des zukünftigen "Wohnparks Am Kesselbrunn" sollen insgesamt etwa 60 Häuser vor allem in Form von Einfamilienhäusern errichtet werden.

Im gesamten Gebiet wird ein maximal zweigeschossiges Bauen erlaubt sein.

Die ruhige Stadtrandlage, die aufgelockerte Bebauung und die intensive Durchgrünung tragen allen Anforderungen an einen attraktiven Wohnstandort Rechnung.

Dabei soll der bisherige schroffe Übergang von Siedlung in die Offenlandschaft abgemildert werden. Es erfolgt eine Erschließung und Versiegelung bislang nicht bebauten Flächen mit dem Ziel einer Abrundung des Siedlungsraumes. Durch die geplante Einfassung des Plangebietes mit einem Grüngürtel/ Bepflanzungen mit Bäumen, Sträuchern wird der neue Ortsrand strukturreicher gestaltet und der Ortsrand letztendlich aufgewertet.

Für die einzelnen Grundstücke werden Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen mit Ausnahme der Zuwegung und Zufahrt müssen innerhalb dieser Baugrenzen errichtet werden.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes werden verkehrsberuhigte konzipiert. Es gilt das Prinzip der gleichzeitigen Nutzung als Fahrbahn und Gehweg, teilweise mit Parkmöglichkeiten für Besucher- und Andienungsverkehr.

Flächen für private Abfallbehälter sind nur auf den privaten Grundstücken zulässig. Sie sollen von der Straße aus nicht einsehbar angeordnet und möglichst mit Sichtblenden oder Hecken verkleidet werden.

Der an der Entwicklung des besagten Wohnstandorts interessierte Entwicklungsträger hatte den mit Bearbeitungsstand 2016 noch nicht genehmigten Bebauungsplan „Wohnpark am Kesselbrunn“ einer Sichtung und Prüfung hinsichtlich der Vermarktung und effektiven ingenieurtechnischen Erschließung unterzogen. Im Ergebnis der Prüfung floss speziell die Aufspaltung des Areals in Baugrundstücke, die fiktive Bildung von zwei Bauabschnitten und deren effektive, voneinander unabhängige Erschließung in den neuen Entwurf des Bebauungsplans ein. Aufgrund der Bildung von zwei Bereichen für die bauliche Umsetzung musste für die Einordnung einer weiteren Einrichtung für die Regenwasserrückhaltung im Norden des Wohnparks Teil 2 und der Einordnung einer Wegparzelle zum nördlich anzutreffenden Feldweg der Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine Fläche von ca. 2.100 m² erweitert werden. Anordnung und Führung der Wohnstraßen wurden optimiert, wobei die direkt an der Karl-Liebknecht-Straße gelegenen Grundstücke künftig direkt von dieser angefahren werden.

Da der hier ursprünglich vorgesehene Grünstreifen mehrfach durch die jetzt erforderlichen Zufahrten unterbrochen werden muss, erfolgt eine rückwärtige Verlagerung dieser grünordnerischen Maßnahmen auf die jeweiligen Baugrundstücke. Der geplante Grüngürtel wird außerdem entlang der Westseite der längs der die beiden Bauabschnitte trennenden, bereits vorhandenen Straße erweitert.

Das Maß der Nutzung bleibt vom Grundsatz bestehen und wurde nur im Punkt Trauf- und Firsthöhe, geändert sowie um die Festlegung einer Wandhöhe für Gebäude mit Flachdach, der Anzahl der Vollgeschosse und Hausformen erweitert. Außerdem erfolgte die Reduzierung der GRZ auf 0,3 als Maßnahme aus dem Grünordnungsplan.

Vom Entwicklungsträger wurde im Ergebnis der Marktanalyse bezüglich der Vermarktung von Baugrund für den privaten Hausbau das Konzept der bisher vorgestellten Erschließung, insbesondere den Verkehr betreffend und der damit einhergehenden Parzellierung untersucht und optimiert. In Absprache mit den zuständigen Ämtern sollte das Plangebiet nun über zwei verkehrstechnische Anbindungen an die Karl-Liebknecht-Straße erschlossen und den erhöhten Anforderungen an die Erfassung und Ableitung von Regenwasser Rechnung tragend eine separierte Rückhaltung vorgesehen werden.

6 Städtebauliche Begründung der Planinhalte im Bebauungsplan vom 06.02.2020

Das Vorhabengebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Arnstadt nördlich der in diesem Gebiet einseitig bebauten Karl-Liebknecht-Straße.

Das Plangebiet ist südlich und westlich von überwiegend 1- und 2-geschossigen Einfamilienhäusern, östlich vom Staatlichen Berufsschulzentrum Arnstadt-Ilmenau und im Norden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umschlossen.

Städtebauliches Ziel der Stadt Arnstadt war seit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Jahr 2011 die Ausweitung des vorhandenen Wohnstandort für gleiche und ähnliche Wohnformen, wie derzeit im Bestand vorhanden. Ein Geschosswohnungsbau im Plangebiet war und ist bisher kein städtebauliches Ziel der Stadt Arnstadt für diesen Wohnbaustandort. Mit der aktuellen Weiterführung des im Jahre 2011 begonnenen Bauleitplanverfahrens wurden somit die Grundzüge der Planung nicht verändert, sondern wurden bewusst beibehalten.

Das gesamte Plangebiet soll stufenweise, insbesondere nach Verfügbarkeit der Grundstücke, in 2 Bauabschnitten entwickelt werden. Für den 1. Bauabschnitt existiert bereits ein konkreter Entwicklungsträger zu den bisher geplanten Wohnformen.

Der für den 1. Bauabschnitt seit März 2019 feststehende Entwicklungsträger beabsichtigt, den Bebauungsplan mit den oben benannten Wohnformen umzusetzen.

Sollten sich bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Entwicklung des 2. Bauabschnittes Änderungen in den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt, z.B. aufgrund einer geänderten Bedarfsnachfrage, -ergeben, muss der hier vorliegende Bebauungsplan ggf. noch einmal angepasst werden.

Neben der Chance der Anordnung von Wohnhäusern mit geneigten Dächern soll die Ausbildung von Flachdächern zugelassen werden, da diese mit einer moderneren zeitgemäßen Bauweise assoziiert werden. Es handelt sich um eine etablierte zeitgemäße Formensprache - um ein Symbol für einen modernen fortschrittlichen Baustil. Dem gegenüber werden geneigte Dachformen einer traditionelleren aber ebenfalls als klassisch verstehbaren Bauweise zugeordnet.

Am Standort soll eine städtebauliche Gliederung aus dem kontrastvollen Miteinander dieser beiden grundsätzlichen, klassischen und modernen, architektonischen Auffassungen entstehen können. Die Vermischung der Bauweisen kann als ein Widerspiegel der Vereinbarkeit der durchaus kontroversen gesellschaftlichen Standpunkte interpretiert werden.

Die erlaubten Bauweisen mit Steildach und mit Flachdach ähneln sich in Bezug auf Baukörpervolumen und Baumassen in der Mehrzahl der Fälle (bedingt durch GFZ und GRZ). Dies wird am Standort erwartungsgemäß eine angemessene Homogenität der Siedlungsstruktur zur Folge haben.

Den künftigen Bauherren wird somit ein breites Spektrum an Möglichkeiten bei der architektonischen Gestaltung der Wohnbauten eingeräumt.

Die beabsichtigte Anordnung eines Grüngürtels um das Plangebiet und die zum Schutz und zur Pflege der Natur festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung und Begrünung im Wohngebiet tragen zur harmonischen Einordnung in die Landschaft bei.

Das derzeitige, einseitige Straßenbild entlang der Karl-Liebknecht-Straße soll mit dem Lückenschluss gegenüber auch künftig in der derzeitigen Form beibehalten werden. In Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung sollen auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken entlang der Karl-Liebknecht-Straße ausnahmslos nur Wohngebäude mit einem Satteldach errichtet werden.

Tauf-, Wand- und Firsthöhen, Hausformen und Neigungsbereiche von Dächern wurden in Anlehnung an die adäquaten Parameter der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete gewählt.

Auf der Grundlage dieser städtebaulichen Zielstellung und unter Berücksichtigung der die Bauleitplanung begleitenden, gutachterlichen Untersuchungen und Stellungnahmen im Rahmen des Umweltberichtes, ergeben sich die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen zum Bauplanungsrecht und zum Bauordnungsrecht.

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen sind. Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen sollen Nutzungs- und Interessenkonflikte zwischen dem Wohnen und sonstigen, nach dem Gesetz möglichen Nutzungen minimiert werden. Damit soll eine hohe Akzeptanz des neuen Wohngebietes und die Voraussetzungen für eine gute Wohnqualität gesichert werden.

Die Grundflächenzahl GRZ wird im Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes auf 0,3 festgesetzt (§ 17, 19 BauNVO).

Für das gesamte Plangebiet gilt offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO und es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude mit geneigten und Flachdächern gestattet.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuden mit geneigten Dächern 4,50 m, die Firsthöhe 11,00 m, die Wandhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern 6,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Fahrbahnmitte der jeweils vor dem Grundstück geplanten Wohnstraße.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO).

Sämtliche o.g. planungsrechtliche Festsetzungen dienen der Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung sowie einer Berücksichtigung der Ergebnisse der begleitenden fachlichen Gutachten und dem Umweltbericht.

Entsprechend der Neuordnung der Wohnstraße insbesondere für den 1. Bauabschnitt, der geplanten Parzellierung und Einordnung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden/ belasteten Flächen in beiden Vorhabenabschnitten wurden die Baufelder / -grenzen neu definiert. Damit wurde insbesondere den Anforderungen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprochen.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die unmittelbare Bebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° erlaubt. Diese Festsetzung folgt dem oben bereits beschriebenen städtebaulichen Grundsätzen dieser Planung.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb, Zufahrt, Zuwegung und Stellplätze auch außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Baufelder statthaft. Einfahrten zu Garagen/ Carports müssen zur erschließenden Straße einen Mindestabstand von 5.00 m aufweisen und dürfen eine Breite von 3.00 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll einerseits der Konzentration der künftigen Baumaßnahmen auf die festgesetzten Bauflächen, aber auch dem sparsamen Umgang mit dem natürlichen Schutzgut Boden dienen. Durch diese Festsetzung können neben den baulich geprägten Bereichen im Plangebiet auch zusammenhängende, unbebaute, mit entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen gestaltete Freiräume entstehen. Diese Freiraumzonen stellen gleichzeitig eine wesentliche Kompensations-/ Ausgleichsmaßnahme nach dem Eingriff durch das Baugebiet entstandenen Eingriff in Landschaft, Natur und Boden dar.

Notwendige Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen. Damit soll einer funktionell nicht zwingend notwendigen, weiteren Versiegelung auf den Baugrundstücken entgegengewirkt werden.

6.3 Maßnahmen Erschließung

6.3.1 Erschließungssystem Verkehr

Der nunmehr vorliegende Plan sieht eine zweistufige Entwicklung des Wohnparks und Gliederung in zwei Bauabschnitte vor. Verkehrstechnisch wird der 1. Bauabschnitt nunmehr über eine neue Zufahrt an die Karl-Liebknecht-Straße angebunden. Das Areal des 2. Bauabschnitts wird weiterhin an die in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete vorhandene Straße angeschlossen.

Die überarbeitete Aufteilung des Plangebiets in Baugrundstücke sieht die Ausbildung jeweils einer ringförmigen Wohnstraße in beiden Abschnitten vor.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes werden mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m verkehrsberuhigt unter Nutzung des Prinzips der gleichzeitigen Nutzung als Fahrbahn und Gehweg, teilweise mit Parkmöglichkeiten für Besucher und Andienungsverkehr geplant. Lediglich die im 1. Bauabschnitt von Süd nach Nord verlaufende Hauptanbindung soll mit einem Gehweg ausgestattet werden.

Aufgrund der umfangreichen und komplizierten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG in der Bestandsstraße nimmt der Erschließungsträger Abstand von der ursprünglich angedachten Verbreiterung der von Nord nach Süd verlaufenden Bestandsstraße, zumal nach nochmaliger Betrachtung die vorhandene bauliche Situation als ausreichend bewertet wurde. Im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnitts ist allerdings zur Gewährleistung eines regulären Begegnungsverkehrs bis zur ersten Einfahrt ausgangs der Karl-Liebknecht-Straße eine Verbreiterung auf 5,25 m empfehlenswert. Eine entsprechende Anpassung der Verkehrsfläche wurde in die Planzeichnung aufgenommen und somit festgesetzt. Der Verkehr des verbleibenden Restabschnittes soll das Ausweisen als Einbahnstraße geregelt werden.

Die Bestandsstraße ist im Norden zur Sicherung der Bewirtschaftung der Regenwasserrückhalte- und Löschwassereinrichtung für den 2. Bauabschnitt zu erweitern und daran anschließend ein Rad-/ Gehweg bis zum Feldweg anzulegen.

Außerdem beabsichtigt der Entwicklungsträger im Zuge des Straßenbaus die Ertüchtigung des gegenwärtig auf der Seite des Plangebiets nur ansatzweise erkennbaren und außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs liegenden Gehwegs nördlich der Karl-Liebknecht-Straße.

Die vorgenannten Maßnahmen (Erweiterung Bestandsstraße, Sanierung Gehweg in der Karl-Lieb-knecht-Straße) werden Bestandteil des Durchführungs- und Erschließungsvertrages des Entwicklungsträgers mit

der Stadt.

6.3.2 Erschließungssystem | Trinkwasser

Die wasserseitige Erschließung erfolgt ausgangs des vorhandenen ausreichend dimensionierten Versorgungsnetzes im Kreuzungsbereich Am Kesselbrunn/ Karl-Liebknecht-Straße unter Ausbildung von Ringnetzen in den im Plangebiet konzipierten Wohnstraßen. Die technischen Abstimmungen erfolgten mit dem WAZV Arnstadt und Umgebung und wurden entsprechend im Erschließungsvertrag vom 05.12.2019 mit dem WAZV Arnstadt und Umgebung verbindlich geregelt. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierender Aufwendungen und zur Umsetzung der betreffenden Forderungen des vorgenannten Verbandes.

6.3.3 Erschließungssystem | Abwasser - Schmutzwasser / Regenwasser

Anfallendes Schmutzwasser im Wohngebiet wird im Trennsystem dem öffentlichen Mischwasserkanal, der im nördlich des Plangebiets verlaufenden Feldweg (Flurstück-Nr.: 984/3) liegt, zugeführt.

Abwässer aus den direkt an der Karl-Liebknecht-Straße gelegenen Grundstücken werden über den in dieser Straße vorhandenen Sammler gedrosselt abgeführt.

Pro Anliegergrundstück entlang der Karl-Liebknecht-Straße darf maximal eine Menge von 0,10 l/s Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal der Karl-Liebknecht-Straße eingeleitet werden. Pro angefangene 100 m² befestigte Fläche innerhalb des jeweiligen Grundstücks ist ein Regenwasser-Rückhaltevolumen von 1,00 m³ zu schaffen und vorzuhalten. Die Rückhaltung ist dabei über dezentrale grundstückseigene Regenrückhalteanlage mit einer Abflusssdrossel zu realisieren, die eine Drosselung auf die Menge von 0,10 l/s gewährleistet.

Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken darf weder auf die Erschließungsanlagen noch die Nachbargrundstücke geleitet werden und ist einer geeigneten Rückhaltung zuzuführen.

Nach Angabe des Abwasserbetriebs ist mit Bezug auf die komplexen örtlichen und geologischen Randbedingungen im Bodengutachten aus dem Jahr 2002 und den Betrieb der nordwestlich des B-Plangebietes errichteten Versickerungsanlagen eine ortsnahe Versickerung nur heterogen sehr begrenzt möglich. Daher wurden ortsnahe Versickerungen zur Gewährleistung einer gesicherten Niederschlagswasserentsorgung im Baugebiet diesbezüglich grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser ((anfallendes Wasser auf Hofbefestigungen, Straßen, Zufahrten, Wege; Stellflächen etc.) auf den Grundstücken im Plangebiet bedarf im Ausnahmefall eines grundstücksbezogenen Versickerungsnachweises und einer Befreiung vom Anschluss- und Benutzerzwang durch den WAZV Arnstadt und Umgebung nach seinen Satzungen.

Ortsnahe Versickerungen von Regenwasser, gemeint ist hier anfallendes Regenwasser auf Dachflächen, das über Entwässerungsanlagen wie Dachrinnen, Fallrohre, Abläufe etc. abgeleitet wird, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Anbindung von Dränagen bzw. Einleitung von Grund-/ Fremdwasser in das öffentliche Abwassernetz wird aus umwelttechnischen Gründen und zur Vermeidung eines Rückstaus im öffentlichen Netz untersagt.

Die jeweiligen ver- und entsorgungstechnischen Forderungen (Mindestabstände, Verlegetiefen von Leitungen, Bepflanzungen, u. ä.) der Versorgungsträger wurden im Zuge der konkretisierten Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

Die technischen Abstimmungen erfolgten mit dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung (WAZV) und wurden entsprechend im Erschließungsvertrag mit dem Verband verbindlich geregelt. Der Entwicklungsträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der betreffenden Forderungen des WAZV.

Im Wohngebiet vorhandene Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind, soweit sie über nicht öffentliche Grundstücke verlaufen, über Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten gesichert/ zu sichern.

Für den im 1. Bauabschnitt über Baugrundstücke zu verlegenden Schmutzwassersammler sind zugunsten des WAZV Arnstadt und Umgebung dingliche Leitungsrechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im jeweils betreffenden Grundbuch vom Entwicklungsträger zu sichern. Gleiches trifft auch auf analoge Maßnahmen im 2. Bauabschnitt zu.

6.3.4 Erschließungssystem | Regenwasserrückhaltung

Entgegen der ursprünglichen Konzeption wird nun, angepasst an die beabsichtigte abschnittsweise Entwicklung des Wohnstandorts, je Bauabschnitt eine Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Niederschlagswässer von den Baugrundstücken und Wohnstraßen sind über die Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3.5 l / (s x ha) zur Ableitung zu bringen. Bemessung und Ausführung des Regenwasserrückhalteraaumes erfolgen auf der Grundlage der geltenden Regelwerke und den Vorgaben des WAZV und der Stadt Arnstadt. Die Regenwasserrückhaltebecken werden dabei für einen 30jährigen Bemessungsregen ausgelegt und als technische Anlageneinrichtung errichtet.

Die Grundstücksfläche der Regenwasserrückhaltebecken ist dem Zweckverband nach entsprechender Grundstücksteilung unentgeltlich zu übertragen.

6.3.5 Erschließungssystem | Löschwasser

Die Gewährleistung der erforderlichen Löschwassermenge für die Wohnanlage im Brandfall wurde anlässlich des Vororttermins am 27.11.2019 mit dem Rechts- und Ordnungsamt, Abt. Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Arnstadt abgestimmt und soll im 1. Bauabschnitt an der Entnahmestelle ausgangs der Karl-Lieb-knecht-Straße über das öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetzes erfolgen.

Löschwasser für die Baumaßnahmen des 2. Bauabschnitts soll über den vom Erschließungsträger im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens einzuordnenden unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Nutzinhalt von 100 m³ bereitgestellt werden.

Im Zusammenwirken von Entwicklungsträger, dem WAZV Arnstadt und Umgebung und der örtlichen Feuerwehr muss im Rahmen der Ausführungsplanung bindend geprüft werden, ob eine Erweiterung der Rohrdimension der in der Karl-Lieb-knecht-Straße bestehenden Trinkwasserleitung eine Alternative zur derzeit angedachten Einordnung einer Löschwasserbevorratung darstellt.

Es ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von einer Löschwasserbereitstellung als Grundschutz von 13.3 l / s über zwei Stunden auszugehen.

Die technischen Abstimmungen erfolgten mit dem WAZV Arnstadt und Umgebung wurden entsprechend im Erschließungsvertrag mit dem Verband verbindlich geregelt. Der Entwicklungsträger verpflichtete sich zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der betreffenden Forderungen des WAZV.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem WAZV liegt mit Datum vom 05.12.2019 unterzeichnet vor.

6.3.6 Erschließungssysteme | Strom - Gas - Telekommunikation

Die versorgungstechnische Erschließung mit Strom ist, ausgehend von der östlich gelegenen Trafostation „Berufsschule“, möglich, wobei zur Minimierung von Versorgungsunterbrechungen innerhalb des Wohngebietes der Aufbau von Ringnetzen erforderlich ist.

Die versorgungstechnische Erschließung mit Erdgas kann ausgangs der in der Karl-Lieb-knecht-Straße vorhandenen Niederdruckleitungen gesichert werden. Nach Angabe des Versorgers wird allerdings eine Gasversorgung ausgeschlossen, wenn nicht mindestens 10 Anlagen errichtet werden.

Zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadtwerke Netz GmbH & Co.KG wurde mit Datum vom 28.10.2019/ 08.11.2019 eine Erschließungsvereinbarung über die Herstellung von Elektroenergie- und Erdgasversorgungsanlagen abgeschlossen.

Der Entwicklungsträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der betreffenden Forderungen.

Das nach Auskunft der Stadtwerke Arnstadt GmbH längs der Bestandsstraße zum Firmengelände der Deutschen Telekom AG auf den künftigen Baugrundstücken verlaufende Mittelspannungskabel

beltrasse fällt in den Anwendungsbereich des § 9 GBBerG und ist durch den Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch der betroffenen Parzellen zu sichern (Leitungsrecht LR 2). Die überdies parallel zur Karl-Liebknecht-Straße auf dem Bauland anzutreffende Kabeltrasse wird zu Lasten des Entwicklungsträgers in Absprache mit dem Eigentümer umverlegt.

Der Planbereich ist zurzeit noch nicht mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom erschlossen. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom wird die Verlegung neuer Anlagen der Fernmeldetechnik erforderlich.

Die Anordnung der vorgenannten Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation) erfolgt dabei vorwiegend in öffentlich gewidmeten Flächen (z. Bsp.: Gehweg der Wohnstraße).

Die Wohnstraßen werden in Absprache mit der Stadt Arnstadt und der Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Die jeweiligen ver- und entsorgungstechnischen Forderungen (Mindestabstände, Verlegetiefen von Leitungen, Bepflanzungen, u. ä.) der Versorgungsträger wurden im Zuge der konkretisierten Planung der Anliegerstraße berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

7 Maßnahmen Lärmschutz

Die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz sind der „Schallimmissionsprognose Nr. LG 101/2019“ des Ingenieurbüro Frank & Apfel - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Erfurt für Schallschutz/ Schallimmissionsschutz vom 18.12.2019 zu entnehmen.

Diese Schallimmissionsprognose ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

8 Maßnahmen Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im „Grünordnungsplan | Erläuterungsbericht mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 Nr. 2a BauGB“ des Büros T E P E -landschafts-städtebau-architektur Kassel vom Januar 2020 dokumentiert.

Der Grünordnungsplan ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil des „Grünordnungsplans | Erläuterungsbericht mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 Nr. 2a BauGB“ des Büros T E P E -landschafts- städtebau- architektur Kassel vom Januar 2020.

Der Umweltbericht ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

10 Geplante Durchführung des Bauvorhabens

Vorbehaltlich der Genehmigung des Bebauungsplans „Wohnpark Am Kesselbrunn“ sollen die Ar-beiten für die bauliche und ingenieurtechnische Erschließung des 1. Bauabschnitts im Januar 2020 beginnen und nach einer Bauzeit von einem Jahr spätestens im Dezember 2020 abgeschlossen werden.

11 Sonstiges

☞ Seitens der Bodenschutzbehörde des IIm-Kreises wurde darauf verwiesen, dass das Vorhabengebiet von der Altlastenverdachtsfläche 1672004007901 (Bombenabwurfgebiet Arnstadt) gemäß Altlastenkataster des Umweltamtes des Landratsamtes IIm-Kreis betroffen ist. Im gesamten Vorhabengebiet besteht die Möglichkeit, dass Blindgänger und Munition angetroffen werden können. Vor jeglichen Eingriffen in den Boden wird demzufolge seitens des Umweltamtes eine Kampf-mittelfreisuche dringend empfohlen.

Eine Suche nach Munition, Sprengkörpern wurde bereits von Entwicklungsträger veranlasst. Diese Maßnahme führte zu keinerlei diesbezüglichen Funden. Die künftigen Eigentümer werden vor dem Erwerb bereits in den Vorgesprächen zum Entwurf des Kaufvertrages auf den vor- genannten Fakt hingewiesen, damit entsprechende Kosten für einen Check berücksichtigt werden können.

Ω ① Zur Sicherung der für den Eingriffsausgleich außerhalb des Plangebiets beanspruchten Flächen wurden Gespräche mit der Eigentümerin, Freistaat Thüringen, und dem Nutzer/ Bewirtschafter dieser Flächen, der Agroland Agrar e.G. Thörey/ Rehestädt, zu den notwendigen und möglichen Regelungen zur Durchführung dieser Maßnahme geführt und deren grundsätzliche Zustimmung eingeholt.

Die entsprechenden Vereinbarungen zu den Durchführungsmodalitäten werden zeitnah abgeschlossen.

Ⓜ ① Vom WAZV Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung wurde gegen die ursprüngliche Standortwahl für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets Einspruch erhoben, da für die hier anzutreffende Hauptwasserversorgung eine Überpflanzung ausgeschlossen und eine entsprechende Schutzstreifenbreite einzuhalten wäre. Ebenfalls wurde seitens des Bewirtschafters der angrenzenden Ackerflächen, der Agrarge-

nossenschaft Kirchheim, Einsprüche gegen die Einschränkungen für die künftige Bewirtschaftung erhoben.

Im Grünordnungsplan wurde die externe Ausgleichsmaßnahme in der Örtlichkeit noch einmal geringfügig geändert und konkretisiert, so dass weder die bezeichnete Leitung des WAZV betroffen ist noch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen der Agroland beeinträchtigt werden.

Die dazugehörigen Zustimmungen seitens des WAZV, der Unteren Naturschutzbehörde und der Agrargenossenschaft wurden zu dieser geringfügigen Änderung eingeholt.

Ω ① Seitens des Umweltamtes, Untere Naturschutzbehörde, wurde darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen muss.

Das mit den Erschließungsarbeiten beauftragte Unternehmen Tiefbau Gotha GmbH hat mit Schreiben vom 18.03.2020 die Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung vor der Flächeninanspruchnahme des Vorhabengebietes dokumentiert.