

Bebauungsplan Arnstadt „i49“

**mit Grünordnungsplan und
Umweltbericht nach § 2 a BauGB**

Stadt Arnstadt (Ilm-Kreis/Thüringen)



- Satzung -

**Teil A: Planzeichnung mit Legende, Textliche
Festsetzungen und Verfahrensvermerke**

Teil B: Begründung

Teil C: Umweltbericht nach § 2a BauGB

– Grundlagen gemäß § 10 (1) BauGB

Stand 09.07.2015

rebo consult
ingenieurgesellschaft mbh

verkehrsbaubau • siedlungswasserwirtschaft • architektur • projektentwicklung

im wolfsgraben 10 • 36414 unterbreizbach Tel.: 03 69 62 / 2 73-0 • Fax: 03 69 62 / 2 73-73

Inhaltsverzeichnis

– Teil A: Planzeichnung mit Legende, Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke

Inhaltsverzeichnis

– Teil B: Begründung nach § 2a BauGB

| | Seite |
|--|--------------|
| 1. Anlass der Planung, Planrechtsverfahren und Planungsziele | 7 |
| 1.1 Entwicklung der Planungsabsichten der Stadt Arnstadt | 7 |
| 1.2 Änderung Planrechtsverfahren und Fortsetzung der Planungsabsicht der Stadt Arnstadt mit Änderung der Planungsziele | 10 |
| 1.3 Planrechtsverfahren nach Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie Verfahren § 10 (1) BauGB | 12 |
| 2. Planerische Vorgaben | 15 |
| 2.1 Raumordnung und Landesplanung | 15 |
| 2.2 Städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in Arnstadt | 17 |
| 2.3 Abwägungen der Stadt Arnstadt und Fortsetzung der Bauleitplanverfahren | 20 |
| 2.4 Städtebauliches Konzept und Art der Nutzung im Geltungsbereich | 21 |
| 2.5 Bauleitplanung (hier: 2. Teiländerung Flächennutzungsplan) | 22 |
| 2.6 Übergeordnete Verkehrsplanung | 24 |
| 3. Standortbedingungen, Lage und Abgrenzung des Plangebietes bzw. Geltungsbereich | 24 |
| 4. Städtebauliches Konzept | 26 |
| 5. Ziele des Bebauungsplanes (BPL) | 29 |
| 6. Artenschutz, Eingriffskompensation, Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt, Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft sowie Grünordnung (Grünordnungsplan) | 31 |
| 7. Angaben über Flächen, Erschließung, Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches | 34 |
| 8. Nachbarschutz, Immissionen und Emissionen, Altlasten | 43 |
| 9. Erläuterung der Textfestsetzungen | 48 |
| 10. Flächenbilanz | 49 |

– Teil B: Anlagen zur Begründung

Anlagen liegen hier im Original bei.

| | Seite |
|--|--------------|
| 11.1 Anlage 1: | 62 |
| ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR MBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Ahornallee 1, 99428 Weimar: | |
| GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME BEBAUUNGSPLAN ARNSTADT „i49“ PROGNOSE DER VON DER GEPLANTEN NUTZUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES AUSGEHENDEN SCHALLIMMISSIONEN UND BEURTEILUNG DER ERGEBNISSE NACH TA LÄRM vom 28.02.2014 | |
| 11.2 Anlage 2: | 63 |
| Grünordnungsplan zum BPL Arnstadt „i49“ | |
| 11.3 Anlage 3: | 64 |
| Stadt + Handel, Markt 9, 04109 Leipzig: | |
| Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt - Endbericht - Stand: 02.10.2014 | |
| 11.4 Anlage 4: | 65 |
| Stadt + Handel, Markt 9, 04109 Leipzig: | |
| Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentrums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt Endbericht , Stand 14.01.2015 | |

Inhaltsverzeichnis

– Teil C: Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB – Teil 1

| | Seite |
|--|--------------|
| 12. Umweltbericht | 50 |
| 12.1 Anlass | 51 |
| 12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes (BPL) | 51 |
| 12.2.1 Lage des Planungsgebiets | 51 |
| 12.2.2 Ziele des Bebauungsplanes (BPL) | 51 |
| 12.2.3 Umfang der Planung / Flächenbedarf | 52 |
| 12.3 Zielstellungen des Umweltschutzes | 52 |
| 12.4 Beschreibung des aktuellen Umweltzustands | 54 |
| 12.4.1 Schutzgut Mensch | 54 |
| 12.4.2 Schutzgut Arten und Biotope | 54 |
| 12.4.3 Schutzgut Boden | 55 |
| 12.4.4 Schutzgut Wasser | 56 |
| 12.4.4.1 Grundwasser | 56 |
| 12.4.5 Schutzgut Klima / Luft | 56 |
| 12.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / landschaftsbezogene Erholung | 56 |
| 12.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 56 |
| 12.4.8 Schutzgebiete | 56 |

– Teil C: Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB – Teil 2 (Fortsetzung)

| | Seite | |
|-------------|---|-----------|
| 12.5 | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen | 57 |
| 12.5.1 | Schutzgut Mensch - Lärm | 57 |
| 12.5.2 | Schutzgut Arten und Biotope | 58 |
| 12.5.3 | Schutzgut Boden | 58 |
| 12.5.4 | Schutzgut Wasser | 58 |
| 12.5.5 | Schutzgut Luft und Klima | 58 |
| 12.5.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 59 |
| 12.5.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 59 |
| 12.6 | Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Realisierung der Planung | 59 |
| 12.7 | Planungsvarianten | 59 |
| 12.8 | Zusätzliche Angaben | 60 |
| 12.8.1 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 60 |
| 12.8.2 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring) | 60 |

1. Anlass der Planung, Planrechtsverfahren und Planungsziele

1.1 Entwicklung der Planungsabsichten der Stadt Arnstadt

Der Standort „i49“ an der Ichtershäuser Straße wird einheitlich, planungsrechtlich von den Behörden als auch gutachterlich, als „nicht integrierter Standort“ eingestuft. Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich jedoch nicht um einen klassischen Standort „Grüne Wiese“, sondern um einen gewerblichen Altstandort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es ist eine gewerbliche Brachfläche, die einen bedeutenden städtebaulichen Missstand darstellt. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung war es schon immer Ziel der Stadt, derartige Innenbereichslagen insbesondere zur Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft und der Minimierung des Flächenverbrauches wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Stadt Arnstadt hatte bereits im Jahre 1997 in diesem Bereich ein Bebauungsplanverfahren „Östlich der Ichtershäuser Straße“ eingeleitet und auf den Weg gebracht. Aufgrund der Altlastenproblematik, die zu diesem Zeitpunkt mit der damals zuständigen Fachbehörde (Staatliches Umweltamt Erfurt) nicht abschließend geregelt werden konnte. Insbesondere aufgrund der Auflagen zu vielfältigen Untersuchungen konnte das Verfahren nicht abgeschlossen werden und kam im Jahre 2000 vollständig zum Stillstand.

Im Flächennutzungsplan Arnstadt war der Standort als Altstandort „Zerlith“ und als Altlastenfläche gekennzeichnet, bevor mit einer umfangreichen und kostenintensiven Bodensanierung seitens der Eigentümerin begonnen wurde.

Nach entsprechender Antragstellung im Jahr 2002 wurde ein Freistellungsbescheid zur Beseitigung der Altlasten verbunden mit einer Investitionsverpflichtung und der Schaffung von 25 Dauerarbeitsplätzen und deren Sicherung über 5 Jahre erteilt. Verbunden war dieser Bescheid zusätzlich mit Widerrufskriterien bei Nichtrealisierung in dem geforderten Umfang und in einer bestimmten Frist.

In den folgenden Jahren gab es mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung der Stadtmarketing GmbH, der Stadt Arnstadt und auch der Fach- und Genehmigungsbehörden in Zusammenarbeit mit der Eigentümerin intensive und wiederholte Versuche, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Davon zeugen auch die vielfältigen Aktivitäten und Abstimmungen, die zu einer möglichen Nutzung dieser Fläche geführt wurden. Die wiederholten Anträge auf Verlängerung des Freistellungsbescheides (nunmehr letztmalig bis zum 31.12.2015) waren der Tatsache geschuldet, dass letztlich keine dieser gewerblichen Nachnutzung realisierbar war.

Zusammenfassend muss an dieser Stelle eingeschätzt werden, dass die geforderte und auch seitens der Stadtentwicklung gewünschte gewerbliche Nachnutzung der Brachfläche nicht zu den angestrebten Reaktivierungseffekten geführt hat und der städtebauliche Missstand über viele Jahre nicht beseitigt werden konnte.

Nach diesen erfolglosen Bemühungen wurde von der Eigentümerin anschließend eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Handelsfläche mit 2.550 m² VK (Verkaufsfläche) gestellt. Diese beinhaltete folgende Nutzungsmöglichkeiten: Lebensmittel, Getränke, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Heimtextilien, Schuh- und Lederwaren, Damen-, Herren- und Kinderbekleidung. Der Bauvorbescheid wurde von der zuständigen Genehmigungsbehörde am 13.07.2009 erteilt, damit wurde das Bauvorhaben insoweit planungsrechtlich zulässig.

Ein weiterer Bauvorbescheid wurde am 18.02.2010 erteilt, der wiederum den Bau einer Handelsfläche in der Größe von 2.550 m² mit gleichem Sortiment, wie vorab genannt, vorsah.

Beide Anträge waren insofern nicht zu versagen, als dass im planungsrechtlich zu beurteilenden Bereich der Ichtershäuser Straße in unmittelbarer räumlicher Nähe bereits Einzelhandelseinrichtungen vergleichbarer Größenordnung und Angebot vorhanden waren und sind. Die Vorhaben waren deshalb, jeweils einzeln betrachtet, gemäß § 34 BauGB zulässig, da sie sich nach Art und Maß einfügten und eine gesicherte Erschließung vorlag.

Hinzu kam, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich der Ichtershäuser Straße“, in dessen Geltungsbereich innenstadtrelevante Waren ursprünglich ausgeschlossen waren, dahin gehend geändert wurde, dass die Ansiedlung eines LIDL-Marktes ermöglicht wurde.

Ein Ablehnungstatbestand aus § 34 (3) BauGB konnte ebenfalls nur schwierig abgeleitet werden, da zu diesem Zeitpunkt die Stadt noch kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Beurteilungsgrundlage zu Rate ziehen konnte.

Das altlastenfreigestellte Grundstück wurde durch die neuen Eigentümerin, den heutigen Investor, zu seinem angrenzenden Grundstücken erworben. Die bereits vorliegenden, genehmigten Bauvoranfragen wurden ergänzt: um die Errichtung eines weiteren Discounters von 800 m² samt Fitnesscenter/Spielcenter. Der auf dem Grundstück vorhandene Getränkemarkt sollte zunächst bestehen bleiben.

Mit Vorlage des 3. Antrages wurde seitens der Stadt vermutet, dass am Standort ein Gesamtvorhaben entwickelt werden soll, welches möglicherweise erhebliche bodenrechtliche Spannungen und dem entsprechende negative Auswirkungen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. unter Umständen auch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 (3) BauGB und schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnte.

Im Bauvorbescheid wurde seitens der Stadt ein Planungserfordernis zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung formuliert, diesem wurde im Einvernehmen mit dem Investor mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Der Aufstellungsbeschluss¹ zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB wurde am 08.12.2011 gefasst.

Das Handelssortiment (SO1-Gebiet) – entsprechend der vorliegenden Bauvorbescheide – wurde ergänzt: um Apothekenwaren, gastronomische Nutzung, Sportwaren, Spielwaren und Bücher. Das als SO2 ausgewiesene Gebiet war für Fremdenbeherbergung und Freizeit vorgesehen, bereits vorhandene Gewerbeflächen ergänzten das Bebauungsplankonzept. Insgesamt war zu diesem Zeitpunkt eine Verkaufsfläche von 6.900 m² vorgesehen.

In der öffentlichen Beteiligung wurde postuliert, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht zur Anwendung kommen kann. Der Forderung zur parallelen Änderung des FNP und zur Umwandlung des Bebauungsplanverfahrens in ein „Regelverfahren“, wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der FNP im Bereich des Bebauungsplanes (Beschluss-Nr.: 2013/0708 vom 07.02.2013) Rechnung getragen. Eine weitere Forderung aus der TÖB-Beteiligung war die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – einer unabhängigen, gesamtstädtischen Grundlage als weitere Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Stadt. Dieses Konzept wurde daraufhin beauftragt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan im Regelverfahren wurde mit Beschluss-Nr.: 2014/0931 im April 2014 gebilligt. Diesem Entwurf lag aufgrund der umfangreichen Diskussionen in den Entscheidungsgremien der Stadt zu einem verträglichen Nutzungskonzept bereits ein geändertes, reduziertes Nutzungskonzept des Investors zugrunde. Das Sondergebiet SO1 wurde in Art und Umfang der Sortimente reduziert und geändert. Innenstadtrelevante Sortimente wurden gestrichen (insbesondere Bekleidung und Schuhe). Es erfolgte die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit Fachmärkten (Lebensmittel mit 2.000 m² VK und 1.000 m² VK, Drogerie mit 583 m² VK und Elektrofachmarkt mit 1.285 m² VK). In dieser Gesamt-VK waren die 2.000 m² VK Lebensmittel enthalten, für die bereits auf Basis der beschiedenen Bauvoranfrage mit AZ.: 20130755 am 19.03.2014 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Dieses Objekt befindet sich bereits in der Realisierung und wurde in den Bebauungsplan als Bestand aufgenommen. Damit erfolgte eine Reduzierung von ehemals 6.900 m² VK gesamt auf 4.868 m² VK gesamt.

¹ vgl. Amtsblatt der Stadt Arnstadt - Seite 2 - 12/2011 vom 03.12.2011: Stadtratssitzung – Öffentlicher Teil: TOP 24. Beschlussvorlagen-Nr.: 2011/0480

Das SO2 (Fremdenbeherbergung und Freizeit) war seit diesem Zeitpunkt nicht mehr Bestandteil der Planung. Hier wurden nunmehr GE-Flächen zur Errichtung von 2 Autohäusern und einer Waschstraße festgesetzt. Beide Vorhaben befinden sich bereits in der Realisierung.

Nach weiteren Diskussionen sowohl mit Genehmigungs- und Fachbehörden als auch in den Entscheidungsgremien der Stadt erfolgte nochmals eine Änderung / Anpassung des Nutzungskonzeptes, indem das Sortiment „Drogeriewaren“ (585 m²) als zentrenrelevantes Sortiment gestrichen wurde und dafür nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt wurden. Das aktuelle Nutzungskonzept des Investors für das SO ist oben mit „Vorhaben“ bezeichnet und somit Beurteilungsgegenstand der 2. Offenlegung gewesen.

Zusammenfassend muss an dieser Stelle eingeschätzt werden, dass mit Blick auf die Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen sowohl auf das Innenstadtzentrum als auch auf die verbrauchernahe Versorgung eine intensive Auseinandersetzung mit dem geplanten Nutzungskonzept des Investors sowohl mit den Genehmigungs- und Fachbehörden als auch in den Entscheidungsgremien der Stadt erfolgte und im Ergebnis dessen eine wesentliche Reduzierung des Vorhabens in Art und Umfang der baulichen Nutzung erfolgte. Dabei wurde allseitig davon ausgegangen und von den städtischen Entscheidungsgremien letztlich akzeptiert, dass die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (mit Altlasten vorbelastete gewerbliche Brachfläche) abweichend von den städtebaulichen Zielen einer gewerblichen Nachnutzung nur mit einer anderen, sondergebietsrelevanten Nutzung zeitnah erfolgen kann. Für die grundsätzliche Reaktivierung wurde damit in Kauf genommen, dass mit dem geplanten Vorhaben möglicherweise auch negative Einflüsse auf das Innenstadtzentrum und die verbrauchernahe Versorgung eintreten können. Es wurde versucht, diese möglichen Auswirkungen mit den vorgenommenen Änderungen im Nutzungskonzept zu reduzieren und minimieren.

1.2 Änderung Planrechtsverfahren und Fortsetzung der Planungsabsicht der Stadt Arnstadt mit Änderung der Planungsziele

Auf Veranlassung der Stadt Arnstadt als Träger der Planungshoheit und in Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt, TLVwA, Referat 310 Bauleitplanung, sowie dem Investor MCF Stabernack GbR, Am Eichberg 43, 36341 Lauterbach, sind in Änderung zum bisherigen Planverfahren nunmehr folgende Bauleitplanverfahren gemäß der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), städtebauliche Gutachten gemäß der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung sowie sonstige Genehmigungsverfahren nach BauGB umzusetzen:

- 1.) 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Arnstadt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB,
- 2.) Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Einzelhandelskonzept zur Steuerung der Handelsentwicklung für die Stadt Arnstadt),
- 3.) Bebauungsplan (BPL)² Arnstadt „i49“ der Stadt Arnstadt nach § 8 (3) BauGB mit Grünordnungsplan und Umweltbericht nach § 2 a BauGB (Hinweis: der bisherige Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss bleibt unverändert),
- 4.) Baurechtliche Genehmigungen nach § 34 BauGB für die Realisierung der Bauwerke mit Nebenanlagen zu 1.) „Neubau einer Handelsfläche in Arnstadt“ (= REWE-Supermarkt, Ichtershäuser Straße, Flur 16, Flurstück 272/4) zu 2.) „Neubau eines Autohauses Ehrhardt“ im südlichen Bereich des Geltungsbereiches mit 2 Gebäuden als Umnutzung und 3.) „Neubau einer Waschstraße“ im Nordosten des Geltungsbereiches (Flurstücke 272/4; 16-272/10; 16-272/11; 16-272/12; 16-272/13; 16-272/14; 16-272/15; 16-272/16; 16-272/7; 16-272/9; 16-275/4).

Die jeweiligen Bauflächen dieser genannten drei Vorhaben mit ihren geplanten Nutzungen werden als „Bestand“ im Sinne einer „Tektur“ innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Damit werden die funktionalen Zusammenhänge der verschiedenen Planbereiche deutlich.

Abb. 1: Luftbild³ mit Lage des Geltungsbereiches Bebauungsplan Arnstadt „i49“ der Stadt Arnstadt



² Dabei unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht, wenn er – vor dem Inkrafttreten der 2. Änderung des Flächennutzungsplans – rechtskräftig werden soll (vgl. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB).

³ Luftbildausschnitt (vergrößert), Quelle: google map – Stand 17.02.2014

Für bebaute Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BPL sind Gebäudeabrisse und Flächensanierungen erforderlich (= vgl. entsprechende textliche Festsetzungen in Planzeichnung des BPL und in der Begründung).

Zusammengefasst ergeben sich damit folgende Planungsziele innerhalb des Geltungsbereiches des BPL Arnstadt „i49“:

Entwicklung eines Fachmarktzentrums und eines Gewerbegebietes mit folgender Zielsetzung und geplanten Nutzungen:

- Inwertsetzung durch neue Nutzungen der zwischenzeitlich geräumten früherer gewerblich und industriell genutzter Betriebsflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches für den BPL Arnstadt „i49“,
- Sicherung der bestehenden drei Gewerbebetriebe im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches,
- Rückbau des vorhandenen Getränkemarktes und Neuanlage von Stellplatzflächen,
- Umnutzung und Nutzungsänderung der mehrgeschossigen Villa (ehemalige Fabrikantenvilla, Flurstück 272/12) als Büro- und Dienstleistungsgebäude der benachbarten Autohausfirma,
- Abbruch von Gebäuden (tlw. mehrgeschossig) und befestigten Flächen inklusive Gleisanlagen im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs und
- Städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung der geräumten, früher gewerblich und industriell genutzten Betriebsflächen durch Bebauung mit gewerblich genutzten Gebäuden und Anlage von Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und Grünflächen.

Eine genaue Beschreibung der Gebäude, der Flächennutzungen, der Verkehrsflächen und der Grünflächen erfolgt in den folgenden Kapiteln.

1.3 Planrechtsverfahren nach Verfahren §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sowie Verfahren § 10 (1) BauGB

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat mit dem Beschluss-Nr.: 2014/0931 am 16.04.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 8 (3) BauGB mit Grünordnungsplan und Umweltbericht nach § 2 a BauGB gebilligt. Der bisherige Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2011 bleibt unverändert.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.

Der Entwurf des BPL Arnstadt „i49“ in seinen Bestandteilen Planzeichnung und Text sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB (Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung) lag in der Zeit vom 19.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 öffentlich aus. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel mit schriftlicher Anforderung einer Stellungnahme.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Ende der Offenlegung haben Beratungstermine mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 310, über das weitere Planrechtsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes stattgefunden.

Das geforderte gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt⁴ wurde parallel zur Bauleitplanung erstellt und nach umfangreichen Diskussionen zwischenzeitlich vom Stadtrat beschlossen. Mit einem weiteren Beschluss des Stadtrates der Stadt Arnstadt wurde auf der Grundlage des genannten Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Erstellung einer „Vertiefenden gutachterlichen Einschätzung“⁵ des Fachmarktzentums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt“ veranlasst und liegt mit Stand 14.01.2015 ebenfalls vor.

Darüber hinaus sind seitens des Bauherrn mit Schreiben vom 12.11.2014 das endgültige Nutzungskonzept mit nochmaligen Änderungen der Nutzungsziele innerhalb des Geltungsbereiches der Stadt Arnstadt gegenüber genannt worden. Dieses geänderte Nutzungskonzept wird seitens der Stadt mit Beschluss-Nr.: 2014/096 am 20.11.2014 als Grundlage für alle weiteren, noch erforderlichen Verfahren mitgetragen.

Diese nunmehr vorliegenden Grundlagen und Änderungen führen zu wesentlichen Änderungen im B-Plan-Entwurf.

Für den überarbeiteten 2. Entwurf des B-Planes ist deshalb das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erneut durchzuführen.

Als wesentliche Planänderungen im 2. Entwurf sind hierbei wie folgt zu benennen:

- Darstellung der vier Gebäude als Bestandstruktur, die nach § 34 BauGB zwischenzeitlich genehmigt worden sind (Lebensmittelmarkt - Ichtershäuser Straße, Flur 16, Flurstück 272/4), Umbau / Neubau von zwei Autohäusern und Neubau einer Waschstraße,

⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt, Verfasser: Unternehmen Stadt+Handel Leipzig, Endbericht Stand 02.10.2014

⁵ Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt - Endbericht - Verfasser: Unternehmen Stadt+Handel, Leipzig, Endbericht Stand 14.01.2015

- Änderung der Planzeichnung im Bereich der Sonderbauflächen „Sonstige Sondergebiete Einkauf“ nach § 11 BauNVO,
- Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO,
- Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO,
- Änderung der Abgrenzung Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB,
- Änderungen zu PlanzV „Nr. 13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB.
- Änderungen der Textlichen Festsetzungen und
- Übernahme der Unterlagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt einschließlich Ergänzung als Anlage zur Begründung des BPL und Darlegung der Zusammenfassung der Ergebnisse der „Vertiefenden gutachterlichen Einschätzung⁶ des Fachmarktzentriums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt“. (Gleichzeitige Herausnahme der bisher als Anlage beigefügten Auswirkungsanalysen).

Aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen des 2. Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist das Exemplar Festsetzung des B-Planes nach § 10 (1) BauGB geringfügig redaktionell wie folgt geändert worden:

- Darstellung der 5 Werbeanlagen als nicht überbaubare Fläche Gewerbegebiete (GE) und Sonstige Sondergebiete Einkaufszentrum (SO_{EZ}) nach § 23 (5) BauNVO.
- Da die „Standortgemeinschaft“ der Fachmärkte in den Gebieten SO 2 und SO 3 zusammen mit den großflächigen Lebensmittelmärkten in den Gebieten SO 1 und SO 4 ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bilden, ist der Begriff „Einkauf“ durch den Begriff „Einkaufszentrum“ ersetzt worden.
- Zur Berücksichtigung des Leitsatzes IV des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 02.10.2014 wird ergänzend festgesetzt, dass auf max. 10% der für das Sondergebiet SO 2 zugelassenen Verkaufsfläche ein Randsortiment angeboten werden darf. Dabei muss das Randsortiment dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sein und eine Warenverwandtschaft zwischen dem Haupt- und Randsortiment bestehen muss.
- Einige Plansymbole wie Grundwassermessstellen, Rigolen, Lehmschürzen und Staukanäle sind nunmehr unter der Überschrift „Hinweise zur Planung“ aufgeführt.

⁶ Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentriums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt - Endbericht - Verfasser: Unternehmen Stadt+Handel, Leipzig, Endbericht Stand 14.01.2015

Die erforderlichen Änderungen sind redaktionell behoben bzw. inhaltlich überarbeitet. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Eine Beteiligung des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers ist nach § 4a Abs. 3 BauGB durch schriftliche Mitteilung und dauernder Mitbeteiligung erfolgt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Durch den vorliegenden BPL werden Belange der Raumordnung und Landesplanung berührt, die im LEP 2025⁷ und im Regionalplan Mittelthüringen⁸ enthalten sind.

Darüber hinaus sind nach § 1 (4) BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem „Regionalplan Mittelthüringen“ ist die Stadt Arnstadt unter Kap. 1.2.3 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs verfügen; zur Ausstattung von Mittelzentren gehören auch vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs (vgl. LEP, G 2.2.7).

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 3.2.1 des LEP in zentralen Orten höherer Stufe zulässig.

Unter der genauen Bestimmung der Funktionen und Aufgaben soll „das Potenzial des Mittelzentrums Arnstadt als Zentrum des produzierenden industriellen Gewerbes“ weiter ausgebaut werden (G 1-15). Die Begründung zu G 1-15 lautet:

„Mit dem größten Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlungen (= IG-1 □ Regionalplan, 2.2.1) und den dort bereits etablierten Ansiedlungen stellt Arnstadt einen thüringenweiten Schwerpunkt für die verarbeitende Industrie dar.“

Der Grundversorgungsbereich Arnstadt setzt sich wie folgt zusammen: Stadt Arnstadt sowie die Stadt Plaue und die Gemeinden Alkersleben, Dornheim, Elleben, Elxleben, Gossel, Ichtershausen, Kirchheim, Osthausen - Wülfershausen, Wachsenburggemeinde und Wipfratal.

⁷ Am 15.04.2014 wurde von der Thüringer Landesregierung die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm 2025 beschlossen; mit Inkrafttreten der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm am Tag nach deren Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen wird das LEP 2025 rechtsverbindlich.

⁸ Regionalplan Mittelthüringen 2011: in Kraft getreten durch Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011

Aus Sicht der Stadt Arnstadt muss die Stadt auf Grund der Lage im Verflechtungsbereich zum Oberzentrum Erfurt und der räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren (wie z.B. Ilmenau) auf die Stärkung der eigenen mittelzentralen Funktionen bedacht sein.

Arnstadt verzeichnet insbesondere auf Grund der räumlichen Nähe zu Erfurt in einigen Warengruppen deutliche Kaufkraftabflüsse. Um für das Umland (den Einzugsbereich der Stadt) attraktiv zu bleiben, muss die Stadt ihre Zentralitätsfunktionen stärken und die Attraktivität erhöhen, um die relevante Kaufkraft binden zu können. Dazu zählt, die Angebote vielfältiger und breiter zu gestalten und sich dafür bietende Standortentwicklungen zu nutzen. Da Alternativen an anderen Standorten der Stadt (z.B. Standort „Muhmengasse“) bisher aus den verschiedensten Gründen nicht umgesetzt werden konnten, soll auch das Vorhaben am Standort „i49“ dazu beitragen.

Zum „Großflächigen Einzelhandel“ wird unter Kap. 2.3 im „Regionalplan Mittelthüringen“ folgendes ausgesagt:

„Einzelhandelsgroßprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO) sind nicht nur von wesentlicher Bedeutung für die längerfristige Versorgung der Bevölkerung, sondern zunehmend auch im Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung – insbesondere im Lebensmittel-Einzelhandel. Durch die überörtliche Raumbedeutsamkeit dieser Betriebsformen im Einzelhandel ist vor allem zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion eine Konzentration des großflächigen Einzelhandels auf die Zentralen Orte höherer Stufe unumgänglich, vgl. □ LEP, 3.2.1. Zur möglichen Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten auch in Grundzentren enthält der Landesentwicklungsplan in □ LEP, 3.2.2 Aussagen.“

Bei einem Einzelhandelsgroßprojekt mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² handelt es sich um ein raumbedeutsames Einzelhandelsvorhaben. Gemäß LEP, G 3.2.3 sollen Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden. Unter Kap. 1.1. wird bereits ausführlich darauf eingegangen, warum abweichend von diesem landesplanerischen Ziel – Standortentwicklung in städtebaulich integrierten Lagen – mit diesem Vorhaben abgewichen werden soll.

Die Verkaufsfläche soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des zentralen Ortes sowie benachbarter zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP, G 3.2.4).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt (EHZK)⁹ werden in der Kernstadt keine Defizite in der Nahversorgung festgestellt. In diesem Siedlungsschwerpunkt (im Gegensatz zu den ländlich geprägten Ortsteilen) ist weitgehend bereits eine fußläufige Nahversorgung möglich. Eine Verbesserung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung hat deshalb zunächst keine Handlungspriorität.

Die vorhandenen funktionierenden Nahversorgungen sollen jedoch durch Neuansiedlungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass eine derartig gut funktionierende, fußläufig erreichbare Nahversorgung durch geplante Nahversorger, die auf eine Auto- und ÖPNV-Erreichbarkeit angewiesen sind, grundsätzlich bedroht ist.

Kaufkraftumverteilungen sind bei jeder Neuansiedlung, unabhängig vom Standort (integrierte oder nicht integrierte Lage) zu erwarten.

Für den Standort spricht dagegen, dass das zweifelsohne vorhandene Defizit in der Nahversorgung der ländlich geprägten Ortsteile verringert werden kann. Der Standort ist sowohl mit dem PKW gut und komfortabel erreichbar als auch direkt im ÖPNV-Netz verankert und angeschlossen. Das Gleiche gilt für das sonstige Umland, für das die Stadt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion übernimmt.

2.2 Städtebauliche Steuerung des Einzelhandels in Arnstadt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt (EHZK) wurde mit den Stadtratsbeschlüssen 2014/053 (Teil 1) und 2015/0138 (Teil 2) im Stadtrat (10/2014 und 03/2015) als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Stadt beschlossen - vgl. hierzu die Anlage 12.3. Mit der Abwägungsentscheidung, das hier vorliegende Vorhaben umzusetzen, hat der Stadtrat einer Abweichung von den Empfehlungen des Gutachtens für diesen Einzelfall aus folgenden Gründen befürwortet:

Ein Elektrofachmarkt hat üblicherweise ein zentrenrelevantes Hauptsortiment. Mit einer solchen Ansiedlung muss davon ausgegangen werden, dass das Innenstadtzentrum, welches bereits eine gewisse Vorschädigung aufweist, zusätzlich geschwächt wird. Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale in Arnstadt sind gemäß Gutachten auf Grund des weitgehend saturierten Angebotssituation, der demografischen Entwicklung und der räumlichen Nähe zum attraktiven Oberzentrum Erfurt stark eingeschränkt.

⁹ 1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt, Verfasser: Unternehmen Stadt+Handel Leipzig, Endbericht Stand 02.10.2014, 2. Stadt Arnstadt, Der Bürgermeister, Stadtrat der Stadt Arnstadt, Beschlussvorlage Nummer 2014/053, Datum: 23.09.2014, Stadtrat der Stadt Arnstadt: Termin 23.10.2014 und 3. Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentrums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt - Endbericht - Verfasser: Unternehmen Stadt+Handel, Leipzig, Endbericht Stand 14.01.2015

Mit einer Realisierung des Planvorhabens wären dann in einzelnen Warengruppen die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale ausgeschöpft.

Für das Innenstadtzentrum würden sich bei der Realisierung des Vorhabens die Entwicklungspotentiale im Wesentlichen auf die Warengruppe Bekleidung sowie in eingeschränktem Maße auf die Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping beschränken.

Obwohl dieser Fachmarkt mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment (Elektro) die möglichen Entwicklungen in diesem Warensortiment im zentralen Versorgungsbereich Altstadt einschränken wird, soll über die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes die mittelzentrale Funktion von Arnstadt gestärkt werden, um den Kaufkraftabfluss für dieses Sortiment zu minimieren.

An der Beschlussfassung zum EHZK als künftige Entscheidungs- und Handlungsgrundlage der Stadt wird festgehalten. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt mit dem Beschluss-Nr.: 2015/0220 die Verwaltung bereits beauftragt, weitere planungsrechtliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung gemäß der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen vorzubereiten und einzuleiten. Um weitere, für die festgelegten Versorgungszentren der Stadt schädliche Agglomerationen des Einzelhandels im Bereich des ergänzenden „Sonderstandortes Ichtershäuser Straße“ künftig zu vermeiden, wurde vorgeschlagen

- im unbeplanten Innenbereich am Agglomerationsstandort „Ichtershäuser Straße“ einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan mit Festsetzungen, dass nur bestimmte Arten der zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können) aufzustellen sowie
- die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Bereich des Agglomerationsstandortes „Ichtershäuser Straße“ bezüglich des Ausschlusses von zentrenrelevanten Einzelhandel zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmenempfehlungen aus dem EHZK soll in Abhängigkeit von der Haushaltssituation und somit der Leistungsfähigkeit der Stadt zeitnah begonnen werden. Weitere vorgeschlagene, auf die Gesamtstadt bezogene Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aus dem EHZK, sollen gemäß diesem Stadtratsbeschluss gewichtet und in einer Prioritätenliste zusammengestellt werden.

Mit Blick auf die Potentiale zur Entwicklung alternativer Standorte im Zentrum der Stadt **hat** sich der Stadtrat entschieden, den Standort „i49“ trotz der vorab benannten Nachteile der Entwicklung des Standortes „Muhmengasse“ zeitlich vorzuziehen, da trotz intensiver Bemühungen den innerstädtischen Standort zu entwickeln, dies bisher noch nicht gelungen ist und eine zeitliche Einordnung nicht sicher möglich ist.

Der Angebotsspielraum insbesondere im Sektor „Elektrofachmarkt“ soll deshalb nunmehr sofort genutzt und somit ein weiterer Kaufkraftabfluss, insbesondere in das Oberzentrum Erfurt gestoppt werden.

Damit soll die Entwicklung des innerstädtischen Standortes nicht aufgegeben werden, die Stadt wird sich weiterhin um potentielle Entwicklungsträger und um standortgerechte Entwicklungskonzepte bemühen, um diesen städtebaulichen Missstand dauerhaft zu beseitigen und innenstadtverträglich als Potentialfläche zu entwickeln.

Die „Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt“ liegt als Endbericht vom 14.01.2014 vor¹⁰ - vgl. hierzu die Anlage 12.4. Nachrichtlich sollen hier die wesentlichen Ergebnisse vorgestellt werden:

„5. Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Ansiedlungsvorhaben Ichtershäuser Straße nördlich der Arnstädter Altstadt wurde hinsichtlich der konzeptionellen Einordnung in das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt* (Stadt + Handel 2014) geprüft und bewertet. Zudem wurden ergänzende Auswertungen zum Einzelhandelsbestand zur Vorbereitung der kommunalen Zwischenabwägung des Vorhabens vorgenommen.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass

- sich der Vorhabenstandort in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befindet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist den Bereich entlang der Ichtershäuser Straße als Sonderstandort für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

Positive Aspekte einer möglichen Fachmarktansiedlung am Standort Ichtershäuser Straße / Am Mühlweg („i49“) sind aus fachgutachterlicher Sicht:

- Durch eine Ansiedlung weiterer attraktiver Anbieter am Vorhabenstandort dürfte in einzelnen Sortimenten eine Erhöhung der Kaufkraftbindung und damit der Zentralität für Arnstadt erreicht werden,
- Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das Stadtgebiet und den zugewiesenen mittelzentralen Funktionsraum könnte durch die Realisierung des Planvorhabens gestärkt werden.
- Eine Ansiedlung von Betreibern mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (bspw. Elektrogroßgeräte) wäre bei gleichzeitiger Beschränkung des Randsortimentsanteils auf 10 % und maximal 800 m² Verkaufsfläche kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt.

Das Vorhaben in seiner aktuellen Projektierung ist nur eingeschränkt kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt:

- Mit einer Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi (ebenfalls städtebaulich nicht integrierte Lage, Ichtershäuser Straße 25) würde eine Erweiterung und Attraktivierung des Anbieters einhergehen, da sich dieser u. a. nun in einer Standortgemeinschaft mit einem in Bau befindlichen REWE Supermarkt auf der Vorhabenfläche befinden würde. Eine Auswirkungsanalyse der BBE. Handelsberatung (Version 12. Februar 2014) geht dabei von einer Umsatzsteigerung des Aldi Lebensmitteldiscounters von rd. 3,24 Mio. Euro auf rd. 4,08 Mio. Euro (entspricht einer Steigerung von rd. 26 %) aus.¹¹

¹⁰ Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt - Endbericht - Verfasser: Unternehmen Stadt+Handel, Leipzig, Endbericht Stand 14.01.2015

¹¹ Vgl.: BBE (2014): S. 41. Eine inhaltliche und rechnerische Überprüfung der Auswirkungsanalysen ist nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages dieses Gutachtens.

Auf Grund der städtebaulich nicht integrierten Lage ist nicht von einer Verbesserung der fußläufigen wohnortnahen Nahversorgung auszugehen. Bei Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes ist von weiteren Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und den städtebaulich integrierten Nahversorgern auszugehen.

- Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit einem nach Arnstädter Sortimentsliste zentrenrelevantem Hauptsortiment (z. B. Elektrokleingeräte) wäre nicht kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Mit einer solchen Ansiedlung würde das Innenstadtzentrum, welches bereits eine Vorschädigung aufweist, zusätzlich geschwächt. Dies betrifft insbesondere die Anbieter der Sortimente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger), Computer/ -peripherie und -zubehör (PC) und Telekommunikationsartikel.
- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Mittelzentrums Arnstadt sind auf Grund des weitgehend saturierten Angebotssituation, der demographischen Entwicklung und der räumlichen Nähe zum attraktiven Oberzentrum Erfurt stark eingeschränkt. Mit einer Realisierung des Planvorhabens wären in einzelnen Warengruppen die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken sowie Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte. In diesen Warengruppen würde das Angebot der städtebaulich nicht integrierten lagen gegenüber dem der zentralen Versorgungsbereichen und der städtebaulich integrierten lagen zusätzlich gestärkt.
- Für das Innenstadtzentrums, welches innerhalb des Stadtgebietes ein verhältnismäßig geringes quantitatives Standortgewicht aufweist, würden sich bei einer Realisierung des Planvorhabens die Entwicklungspotenziale im Wesentlichen auf die Warengruppe Bekleidung sowie im eingeschränkten Maße auf die Warengruppen Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel Fahrräder/ Camping beschränken.
- Hinsichtlich der bauleitplanerischen Steuerung lässt sich im Bereich der Ichtershäuser Straße ein mittelfristiger Anpassungsbedarf erkennen. Es wird empfohlen die bestehenden Bebauungspläne an die informellen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen (u.a. Sortimentsliste). Für den unbeplanten Innenbereich wird die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und in bestehenden Bebauungsplänen ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment empfohlen.¹²
- Ferner empfiehlt sich im Falle einer Ansiedlung und Verlagerung des Aldi Marktes eine Überplanung des Altstandortes, da eine Nachnutzung des Gebäudes mit Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kurzfristig möglich erscheint.“

2.3 Abwägungen der Stadt Arnstadt und Fortsetzung der Bauleitplanverfahren

- 1. Abwägung:

Trotz weiterhin im Nutzungskonzept enthaltener zentrenrelevanter Nutzungen und den Bedenken, dass diese nur eingeschränkt kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Arnstadt sind, soll am Gesamtnutzungskonzept des Investors vom 12.11.2014 festgehalten und der Bebauungsplan mit diesen Inhalten und Planungszielen fortgeführt werden.

- 2. Abwägung:

Der Entwurf der 2. Änderung des FNP wird parallel zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Beschlussfassungen zu beiden Plänen und die jeweils anschließenden Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB sollen im Parallelverfahren erfolgen.

¹² Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt (2014) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11.

- Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Arnstadt zur Fortsetzung der Bauleitplanverfahren:

Unter Würdigung der Abwägungen zum Verfahren nach §§ 3 (2) BauGB - 1. Offenlegung - und 4 (2) BauGB soll das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Arnstadt „49“ mit der Billigung des 2. Entwurfes und der Durchführung einer erneuten Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fortgesetzt werden.

- Weitere Fortsetzung der Bauleitplanverfahren:

Nach der Durchführung des Verfahrens nach §§ 3 (2) BauGB - 2. Offenlegung - und 4 (2) BauGB sind gemäß den Anregungen und Hinweisen die erforderlichen Abwägungen durch die Stadt Arnstadt formuliert und die erforderlichen Entscheidungen des Stadtrates vorbereitet worden.

Die Abwägungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Nach Überarbeitung des Bebauungsplanes als Satzung ist diese daher dem Stadtrat am 09.07.2015 als Satzungsbeschluss vorgelegt worden.

2.4 Städtebauliches Konzept und Art der Nutzung im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „i 49“ (Lagebeschreibung: Arnstadt, Ichtershäuser Straße Nr. 47-49, zwischen Ichtershäuser Straße und Mühlweg) ist die Errichtung folgender Bauvorhaben vorgesehen - vgl. Abb. 2:

Im Norden sind vier Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen. Von West nach Ost sollen ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, ein Geschäft mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, ein Elektrofachmarkt und ein Lebensmittelmarkt als Discounter errichtet werden.

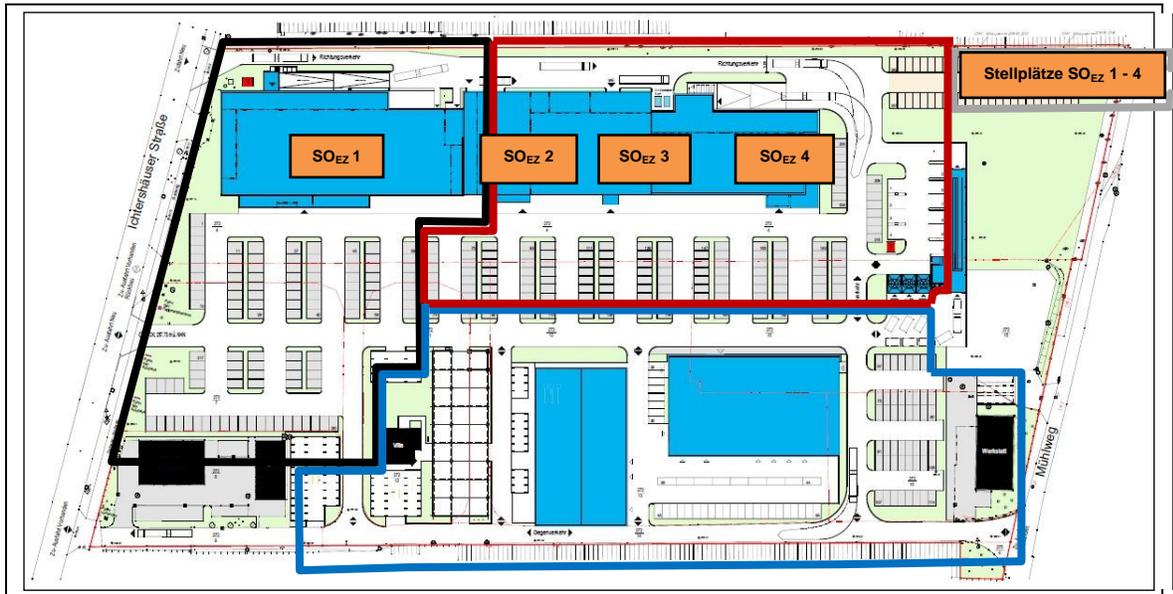
Nach der Baunutzungsverordnung werden diese Einzelhandelsgeschäfte gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt und im BPL als vier „Sonstige Sonderbaugebiete Einkaufszentrum 1 - 4 - SO_{EZ} 1-4“ in die Gebiete SO_{EZ} 1, SO_{EZ} 2, SO_{EZ} 3, SO_{EZ} 4 mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.14 der PlanzV Anlage zu gliedern und textlich einzeln das Sortiment sowie die maximale Verkaufsfläche vorhabenkonkret bestimmt.

Das westlich gelegene Bauvorhaben mit der Kennzeichnung SO_{EZ} 1 wurde bereits nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich genehmigt und ist realisiert.

Es wird im B-Plan als Bestandstektur dargestellt.

In den sich südlich und östlich anschließenden Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO werden 2 vorhandene technische Gewerbegebäude zu Handels- und Werkstattbetrieben umgenutzt und weiter im Osten eine Autowaschstraße neu errichtet. Diese Gebäude sind ebenfalls bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bauplanungsrechtlich genehmigt worden und befinden sich im Bau bzw. sind realisiert. Sie werden auch als Bestandstektur dargestellt.

Abb. 2: Bebauungskonzeption und Art der Nutzung im Geltungsbereich des BPL Arnstadt „i49“ mit Abgrenzung der Gebäude- und Nutzflächen für 1. geplanten Lebensmittelmarkt für 2. geplante Gebäude für Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, für Elektromarkt und für Lebensmittelmarkt sowie 3. Autohäuser mit bestehender Villa als Bürogebäude sowie Waschstraße - Stand 04.02.2015



Legende

| | | |
|---|---|--|
|  |  | 1. Abgrenzung der Gebäude- und Nutzfläche SO _{EZ} 1 für Lebensmittelmarkt (Gebäudeabgrenzung ist identisch mit Baugenehmigung nach § 34 BauGB) |
|  |  | Abgrenzung der Gebäude- und Nutzflächen SO _{EZ} 2: Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Arnstädter Liste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt), SO _{EZ} 3: Elektrofachmarkt, SO _{EZ} 4: Lebensmittelmarkt |
|  |  | Abgrenzung der betrieblichen Stellplatzanlage für die Betriebsstätten in SO _{EZ} 1 - 4 |
|  | | Abgrenzung der Gebäude- und Nutzflächen für geplante Autohäuser mit ehemaliger Villa als zukünftiges Bürogebäude (Flächenabgrenzung ist identisch mit Baugenehmigung nach § 34 BauGB) |

2.5 Bauleitplanung (hier: 2. Änderung Flächennutzungsplan)

Unter Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB muss sich der Bebauungsplan Arnstadt „i49“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt entwickeln.¹³

¹³ Ausführungen gemäß Thüringer Landesverwaltungsamt, 99403 Weimar, Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 24-01-2013 (Az.: 310-4621-11159/2012-16070004-BPL-GE/SO-Ichtershäuser Str. 49

Die beiden Bauleitplanverfahren (2. Änderung Flächennutzungsplan FNP und Bebauungsplan Arnstadt „i49“) sind zeitlich aneinander angepasst und zuletzt im direkten Parallelverfahren durchgeführt worden. Gleiches gilt für die inhaltlichen Aussagen der Planungen, die wechselseitig von einer Planung in die Andere eingeflossen sind und somit in den Planungszielen übereinstimmen.

Abb. 3: 2. Änderung Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Arnstadt, Ausschnitt, Teilbereich H⁵ - Entwurf, Stand März 2014¹⁴



Da auch die Offenlegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren stattfanden, sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden über beide Planungen gleichermaßen informiert und hatten die Gelegenheit, sich dazu zu äußern.

¹⁴ Beschluss-Nr. 2015/0137 Amtsblatt der Stadt Arnstadt vom 18.04.2015, Nr. 4/2015, Seite 4 - Hinweis: Die gegenüber dem Geltungsbereich BPL „i49“ hier nicht zu ändernden Flächen bleiben gemäß dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Bauflächen“ (Bauflächen gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB) ausgewiesen.

2.6 Übergeordnete Verkehrsplanung

Die Landesstraße L 3004 im Zuge der Ichtershäuser Straße grenzt westlich unmittelbar an den Geltungsbereich des BPL an. Diese Straße ist Hauptverkehrsachse in Richtung Erfurt und bündelt auch einen Großteil des Verkehrs von und zu den Autobahnen A 4 im Norden und A 71 im Osten sowie den neuen Gewerbegebieten im Norden.

Für die L 3004 liegt eine Ausbauplanung vor. Die Zu- bzw. Ausfahrten (insgesamt eine Zufahrt im Norden (Z 1), eine Zu- und Ausfahrt (Z 2) und im Süden eine Zu- und Ausfahrt (Z 3) im Bereich der Straßenparzelle 958/1 zur Erschließung des Planbereiches sind mit dem zuständigen Straßenbauamt abgestimmt – vgl. Kap. 1.3.

3. Standortbedingungen, Lage und Abgrenzung des Plangebietes bzw. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Arnstadt „i49“ (Lagebeschreibung: Arnstadt, Ichtershäuser Straße Nr. 47-49, zwischen Ichtershäuser Straße und Mühlweg) der Stadt Arnstadt liegt im Stadtteil Arnstadt in der Gemarkung Arnstadt, Flur 16.

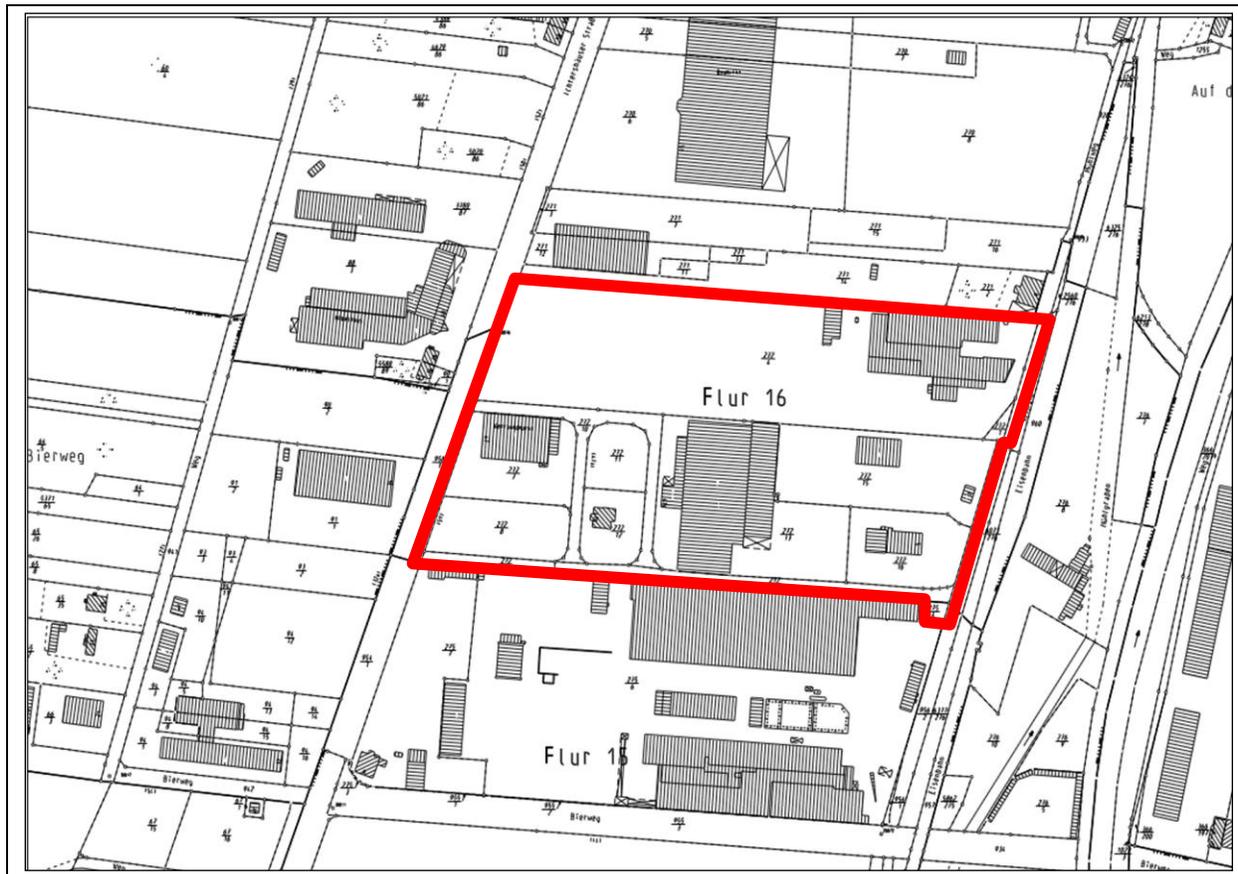
Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich an die Grundstücksflächen bestehender Handels- und Gewerbegrundstücke (Ichtershäuser Straße 51) an. Weiter nach Osten schließt sich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine unbebaute Fläche und im Weiteren eine ebenfalls gewerblich genutzte Fläche an.

Im Osten bildet im Wesentlichen die westliche Straßenparzellengrenze des „Mühlweges“ die Geltungsbereichsgrenze. Im Süden des Geltungsbereichs verbindet eine frühere Betriebsstraße als Privatstraße die öffentlichen Straßen Mühlweg und Ichtershäuser Straße von Osten nach Westen.

Im Süden schließen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die vorhandenen gewerblichen Nutzungen der Firma Eisenwerk Arnstadt GmbH, Bierweg 4, an. Die Bebauung steht dabei in weiten Teilen unmittelbar in Grenzbebauung zu den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches. Das Flurstück 275/4 in der Einmündung mit dem Mühlweg ist dem Geltungsbereich zugeordnet. Derzeit können über die von West nach Ost im Süden verlaufende Privatstraße die dort befindlichen Betriebe verkehrsmäßig erreicht werden.

Die Geltungsbereichsgrenze auf der Westseite ist identisch mit der östlichen Katastergrenze der Straßenparzelle 958/1. Es handelt sich hierbei um die Ichtershäuser Straße (= Landesstraße L 3004).

Abb. 4: Geltungsbereich BPL Arnstadt „i49“ (Lagebeschreibung: Arnstadt, Ichtershäuser Straße Nr. 47-49, zwischen Ichtershäuser Straße und Mühlweg)



Tab. 1: Betroffene Flurstücke im Geltungsbereich des BPL Arnstadt „i49“

| Gemarkung | Flur | Flurstück | Größe (m ²) laut Kataster- grundlage | komplett / teilweise |
|---|------|-----------|--|----------------------|
| Arnstadt | 16 | 272/1 | 139 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/4 | 20.984 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/7 | 3.250 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/8 | 2.430 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/9 | 475 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 27210 | 1.914 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/11 | 1.255 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/12 | 1.440 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/13 | 7.717 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/14 | 1.532 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/15 | 5.274 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 272/16 | 2.747 | komplett |
| Arnstadt | 16 | 275/4 | 182 | komplett |
| Gesamt Geltungsbereich in m²: | | | 49.339 | |

Es wird hier bereits darauf hingewiesen, dass die Geltungsbereichsgrenze von zu- bzw. Ausfahrten (insgesamt eine Zufahrt im Norden (Z 1), eine Zu- und Ausfahrt (Z 2) und im Süden eine Zu- und Ausfahrt (Z 3) im Bereich der Straßenparzelle 958/1 zur Erschließung des Planbereiches geschnitten wird.

Die Linienführung der Geltungsbereichsgrenze ist auch im Rahmen der aktuellen Ausbauplanung der Landesstraße L 3004 berücksichtigt. Die genannten äußeren Einmündungsbereiche sind hier nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen worden.

Hinweis: Über die landschaftlichen Standortbedingungen und umweltrelevanten Daten gibt der Umweltbericht nach § 2a BauGB in Kap. 12 detaillierte Informationen – vgl. dort.

4. Städtebauliches Konzept

- Nutzungsstruktur

Die geplante Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches BPL Arnstadt „i49“ (Lagebeschreibung: Arnstadt, Ichtershäuser Straße Nr. 47-49, zwischen Ichtershäuser Straße und Mühlweg) ist wie folgt zu beschreiben:

- Sicherung der Nutzflächen durch Übernahme vorhandener gewerblicher Nutzungen wie zwei Firmen „Pit Stop“ und „Autoglaser“ im Südwesten und die Firma „Autowerkstatt Bormann“ im Südosten, die sich in den letzten Jahrzehnten dort angesiedelt haben.
- Im Südwesten nördlich der o.g. gewerblichen Betriebsflächen wird der dort vorhandene Getränkemarkt mit 850 qm Verkaufsfläche abgerissen und entsteht durch Verlagerung und Integration in den dort vorgesehenen Lebensmittelmarkt im Nordwesten des Geltungsbereiches neu. Die Fläche wird zukünftig als Stellplatzfläche für den Kundenverkehr benötigt. Darüber hinaus sollen die Modalitäten des Rückbaus in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Investor verbindlich geregelt werden.
- Die heutige Zufahrt mit Ein- und Ausfahrt wird zukünftig die mittig gelegene Haupteinschließung zur dort sich nach Osten ergebenden gesamten zentralen Stellplatzfläche für alle Betriebe.

Das sich im Süden befindliche Grundstück mit mehrgeschossigen Gebäude „Villa“ soll insgesamt erhalten bleiben und wird einer Nutzung als Geschäfts-, Büro- und / oder Verwaltungsgebäude der östlich benachbarten Autohäuser zugeführt.

- Baufeldfreimachung durch Beräumung der Flächen und Teilabriss der Alt – Gebäude (= Umbau zweier Bestandsgebäude zum Autohäusern) auf den im Süden gelegenen Planflächen zwischen Grundstück mit mehrgeschossigen Gebäude „Villa“ im Westen und der Betriebsfläche der Firma „Autowerkstatt Bormann“ im Osten.

Die gegenwärtig dortige Nutzung eines Teils der Betriebsfläche durch eine Waschstraße wird in den Nordosten des Geltungsbereichs verlagert – dort soll durch Wiedernutzbarmachung der Flächen gemäß § 1 a BauGB eine neue Waschstraße ausgewiesen werden.

Wiedernutzbarmachung der Flächen gemäß § 1 a BauGB durch Neubau von Stellplätzen, Ausstellungsf lächen und Fahrgassen im Süden.

Wiedernutzbarmachung der Flächen gemäß § 1 a BauGB durch Neubau einer Waschstraße im Nordosten.

Im Südosten schließt sich die Betriebsfläche der Firma „Autowerkstatt Bormann“ an.

Die Gebietsausweisungen gemäß der Art der baulichen Nutzung nach § 8 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind als „Gewerbegebiet (GE)“ bestimmt.

- Im Norden des Geltungsbereiches werden vier Fachmärkte als Fachmarktzentrum dargestellt. Es handelt im Westen um einen nach § 34 BauGB genehmigten Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), einem sich östlich anschließenden Fachmarkt für nicht zentrenrelevante Sortimente, um einen sich nach Osten anschließenden Elektromarkt und um einen weiteren Lebensmittelmarkt (Discounter).
- Südlich der Bauflächen werden die Stellplatzflächen für den Kundenverkehr ausgewiesen. Sie werden der hier vorgesehenen Sonderbauflächen SO_{EZ1} - 4 zugeordnet.
- Im Norden werden Flächen bereitgestellt für den Ladeverkehr. Diese werden ebenfalls der Sonderbauflächen SO_{EZ1} - 4 zugeordnet.
- Im Nordosten wird eine Stellplatzanlage für Parkbedarfe von Mitarbeitern der sich ansiedelnden Betriebe mit einer Größe von rd. 50 Stellplätzen ausgewiesen.
- Die Gebietsausweisung gemäß der Art der baulichen Nutzung nach § 11 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist als „Sondergebiet Einkaufszentrum (SO_{EZ1} - 4)“ bestimmt.
- Die Hauptein- und -ausfahrt für den Kundenverkehr erfolgt auf die Ichtershäuser Straße.
- Im Süden soll die vorhandene Privatstraße zwischen Ichtershäuser Straße und Mühlweg als Verkehrsfläche bestehen bleiben.
- Über den Geltungsbereich verteilt werden private Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen angelegt.

Abb. 5: Städtebauliches Konzept – Stand 04.02.2015



Zur Berücksichtigung bau- und stadtgestalterischer Aspekte sind geeignete Vorgaben zur Ausführung der Baukörper sowie zur grünordnerischen Gestaltung der Stellplatzflächen aufgrund der umgebenden heterogenen Baugestaltung vorgesehen. Die Gesamtgestaltung der Fläche soll sich städtebaulich und grünordnerisch in die Umgebung der benachbarten westlichen und nördlichen Bebauung anpassen. Darüber hinaus gestaltet sie einen Teil der Industriebrache neu.

Die im Norden des Planbereiches angedachten Gebäudelängsansichten zum Innenbereich der Stellplatzanlagen ergeben sich aus den Anforderungen der zukünftigen Betreiber des Fachmarktzentnums und sonstiger Gebäude.

Die Gebäudeteile der nördlich gelegenen 4 Fachmärkte unterscheiden sich durch Fassadenvorbauten und Fassadengestaltung.

Der gesamte Lieferverkehr ist für alle Lebensmittel- und Fachmärkte auf der Nordseite gelegen. Der Lieferverkehr muss auf der nördlich gelegenen Ladestraße als Einbahnstraße nach Osten fahren, um die dort nach Süden führende Erschließungsstraße zu nutzen. Von dort ist eine innere Fahrtrichtung des Lieferverkehrs nach Westen auf der vorhandenen südlichen Erschließungsstraße vorgesehen, so dass eine Einmündung im Südwesten des Planbereiches auf die Ichtershäuser Straße vorgesehen ist.

Die unbebaute Fläche zwischen den Baukörpern im Norden und im Süden wird durch die fußläufigen Bereiche vor den Eingängen der Fachmärkte und durch Erschließungswege und Stellplätze aufgegliedert.

Im Süden des Planbereiches sind Umnutzungen von ehemaligen Fabrikgebäuden durch zwei Autohäuser geplant. Die Gebäude heben sich durch moderne Architektur deutlich in diesem Bereich von der Zweckarchitektur der benachbarten Gebäude ab.

Die Grünflächen, unterschiedlich mit Bäumen und Sträucher gegliedert, umschließen allseitig in unterschiedlicher Tiefe den bebauten Bereich und die Verkehrsflächen. Hierzu zählen auch die Vorgaben für die Begrünung der Stellplatzflächen.

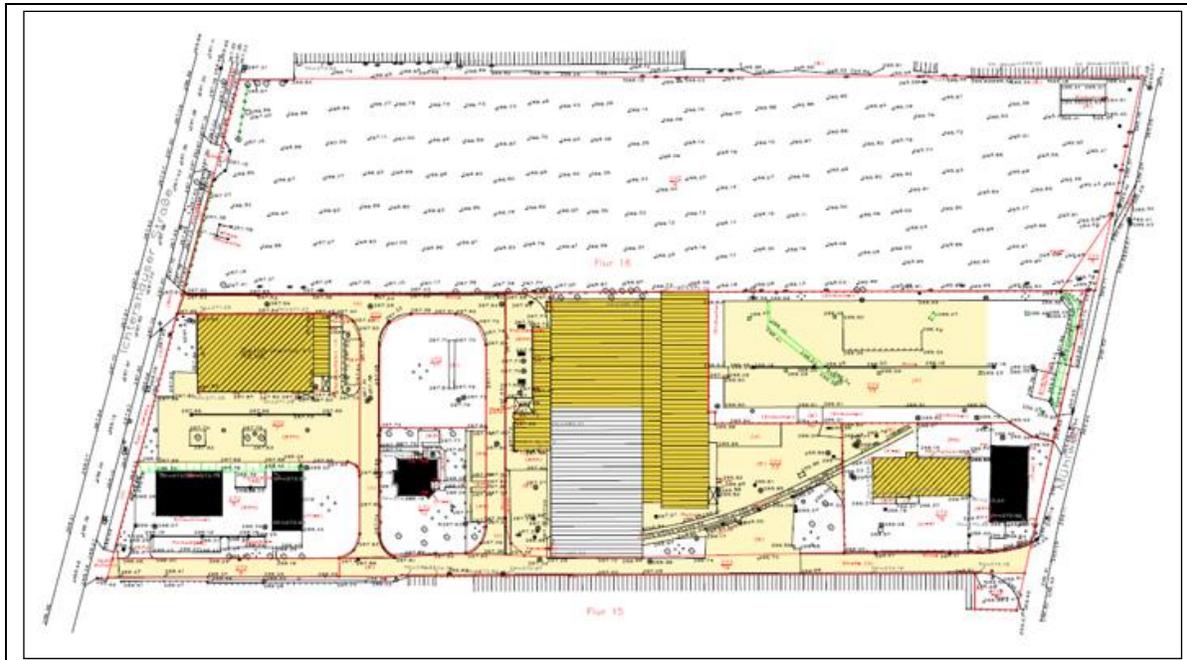
Entlang der Ichtershäuser Straße sind 4 Standorte von Werbeanlagen ausgewiesen.

- Wiedernutzbarmachung der Flächen gemäß § 1 a BauGB

In der folgenden Abbildung ist dargestellt, dass im nördlichen Teil des Geltungsbereichs die ursprüngliche Nutzung als ehemalige Industriefläche in den letzten Jahren komplett beräumt worden ist. Die Flächen sollen wiedernutzbar gemacht werden.

Im südlichen Bereich müssen wie dargestellt zur Wiedernutzbarmachung der Flächen bestehende Gebäude umgebaut und ein erheblicher Anteil von bestehenden befestigten Flächen abgebrochen werden. Mit diesen Abbruchmaßnahmen verbunden ist auch die Sanierung der technischen im Boden liegenden Infrastruktur.

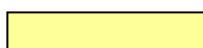
Abb. 6: Lageplan Abbruch / befestigte Flächen (Maßstab 1:500 verkleinert)



Legende:



Abbruch Gebäude Bestand



Abbruch befestigte Flächen Bestand

5. Ziele des Bebauungsplanes (BPL)

- Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Um dieses Planungsziel zu erreichen, soll ein Teilstück einer innerstädtischen Industriebrache umgewandelt werden in Bauflächen für ein Fachmarktzentrum (= 4 Fachmärkte) und Autohäuser sowie eine Waschanlage; die Änderung und Schaffung von privaten Verkehrsflächen ist darin enthalten. Dabei wird auch ein Teil der derzeit genutzten Fläche im südlichen Planbereich städtebaulich teilsaniert und neu geordnet.

- Darüber hinaus wird auch die Möglichkeit geschaffen, die Industriebracheflächen im Norden für eine städtebauliche Entwicklung zu erschließen. Für diese Fläche besteht seitens des Grundeigentümers die Pflicht zur Wiederbebauung (Investitionsverpflichtung im Rahmen des Freistellungsbescheides zur Altlastensanierung), verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Baugebiete sind gemäß den Planungszielen der Stadt Arnstadt laut Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2012 im Bebauungsplan als Bauflächen Einkauf, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie private Stellplatzanlage mit Ein- und Ausfahrten, privaten Fußwegen und privaten Grünflächen festzusetzen. Für einen Teil der Bauflächen sind bereits Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt worden. Diese Flächen sind planungsrechtlich nur „nachrichtlich“ dargestellt.
- Für die Investitionsvorhaben¹⁵ sind die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Mit Schreiben an die Stadt Arnstadt vom 12.11.2014¹⁶ hat der Investor das abschließende Nutzungskonzept vorgelegt, welches den Bauleitplanungen (2. Änderung FNP und BLP) zugrunde gelegt werden soll. Dies gilt für Realisierung des Investitionsvorhabens mit privater Stellplatzanlage und privater Straße sowie Kunden- und Lieferzufahrten und für die Zu- und Ausfahrten auf die Ichtershäuser Straße. Darüber hinaus sind die Grundlagen zu schaffen für die Bereitstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen. Im funktionalen Zusammenhang damit steht die Realisierung der technischen Systeme für die äußere Erschließung.
- Die äußere verkehrliche Erschließung des Planbereiches soll im Süden über eine private vorhandene Straße mit Ein- und Ausfahrt westlich in die Haupteerschließungsstraße „Ichtershäuser Straße“ (L 3004) und östlich in die städtische Straße „Mühlweg“ erfolgen. In diesem Straßenabschnitt soll ein Gegenverkehr eingerichtet werden. Der zentrale Bereich der Stellplatzanlage wird im Westen durch einen Ein- und Ausfahrtsbereich in die „Ichtershäuser Straße“ erschlossen. Die Zielverkehre (in der Regel Kundenverkehre) können auch im Osten auf eine private Straße stoßen und nach Süden abfahren. Gleichzeitig lassen sich die jeweiligen dort gelegenen Grundstücke direkt anfahren.
- Das Plangebiet wird mit Grünstrukturen (Pflanzflächen und Bäumen) gestaltet. Dazu werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

¹⁵ Die MCF Stabernack GbR, Am Eichberg 43, 36341 Lauterbach, beabsichtigt auf den Grundstücken Ichtershäuser Straße 47 und 49 in Arnstadt eine gemeinsame Planung durchzuführen und umzusetzen

¹⁶ Lebensmittelvollsortimenter mit 1.965 m² Verkaufsfläche (VKF), Fläche für nicht zentrenrelevante Sortimente mit 583 m² Verkaufsfläche (VKF), Elektronikfachmarkt mit 1.048 m² Verkaufsfläche (VKF) und Lebensmitteldiscounter 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF)

6. Artenschutz, Eingriffskompensation, Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt, Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft sowie Grünordnungsplan)

- Schutzgut Arten und Biotope sowie Eingriffskompensation

Die nicht bebauten und gewerblich genutzten Flächen sind mit einer Ruderalflur bewachsen, wie sie für „abgeräumte“ Gewerbe-/ Industriegebiete typisch ist. Eschen und Birken sind als Jungwüchse vorhanden. Die bebauten Flächen werden teilweise gewerblich genutzt (teilweise auch stillgelegte Gewerbebauten), der Anteil an versiegelten Flächen ist hoch. Eine bislang als Wohnhaus genutzte Villa mit umgebenden relativ gepflegten Grünflächen soll zukünftig Verwaltungsgebäude eines anzusiedelnden Unternehmens werden.

Faunistische Erhebungen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegen nicht vor. Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen seltener / geschützter Tierarten. Sie sind angesichts der Biotopausprägungen und der Nutzungsintensitäten auch nicht zu erwarten. Seitens der Naturschutzbehörde wurde nach Überprüfung dem Abbruch von Gebäudeteilen im Plangebiet zugestimmt. Die Überprüfung ergab keine Hinweise auf Vorkommen bzw. Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gemäß § 39 Abs.1 ff. und § 44 Abs. 1 BNatSchG, die einem Abriss entgegenstehen könnten (UNB IIm-Kreis vom 06.02.2014).

Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, weil der jetzt geplante Eingriff (= Flächenversiegelung) bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (vorhandener Innenbereich).

- Baumschutzsatzung¹⁷ der Stadt Arnstadt

Der Zweck der Satzung besteht in der Erhaltung bestimmter Bäume (s.u.) der Stadt Arnstadt als einem das Orts- und Landschaftsbild der ältesten Thüringer Stadt in entscheidendem Maße prägenden Element. Daneben dienen sie zahlreichen Tierarten als Brut- und Nahrungsstätte, haben Einfluss auf das Stadtklima, übernehmen Filterfunktionen für Stäube und Abgase und sind Verbindungselemente von Biotopen. Diese Landschaftsbestandteile sind zu erhalten und mit diesen Zielen zu pflegen, zu entwickeln und vor wesentlicher Beeinträchtigung zu bewahren. Geschützte Bäume im Sinn der Satzung (§ 3) sind bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

¹⁷ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Arnstadt (Baumschutzsatzung) 09.01.1998

Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mindestens 80 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Über die in § 6 der Satzung festgelegten Ausnahmen und Befreiungen ist geregelt, wie im Konfliktfalle mit Gehölzen umzugehen ist. Ein solcher Konflikt besteht für insgesamt 10 Bäume. Für sie wurden Anträge auf Ausnahmegenehmigungen gestellt. In der am 27.03.2014 erteilten Genehmigung ist festgesetzt, dass dafür 8 Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Diese werden im Nordosten des Geltungsbereichs realisiert.

Die Baumschutzsatzung wird bei den Textfestsetzungen des BPL unter Pkt. 3 „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ...“ gesondert aufgeführt, um die Vorgehensweise für die zu erstellenden Bauanträge im Geltungsbereich klarzustellen.

- Bepflanzungsgrundsätze (Empfehlungen)

Für die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen sollen vorwiegend gebietsheimische, standortangepasste Gehölzarten verwendet werden, da diese

- von ihrer „ökologischen Stabilität her am besten geeignet sind (geringere Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.),
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze) und
- sich optimal in das Stadt – und Landschaftsbild einfügen.

Die für Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet geeigneten Gehölzarten sind bei den textlichen Festsetzungen aufgelistet.

- Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unumgängliche Maß beschränkt bleiben. Dies gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan, mit dem eine ehemalige Industriefläche reaktiviert wird - was von vorne herein schon als Eingriffsminimierung zu verstehen ist (alternativ wären nämlich Flächen im Außenbereich für eine Bebauung heranzuziehen).

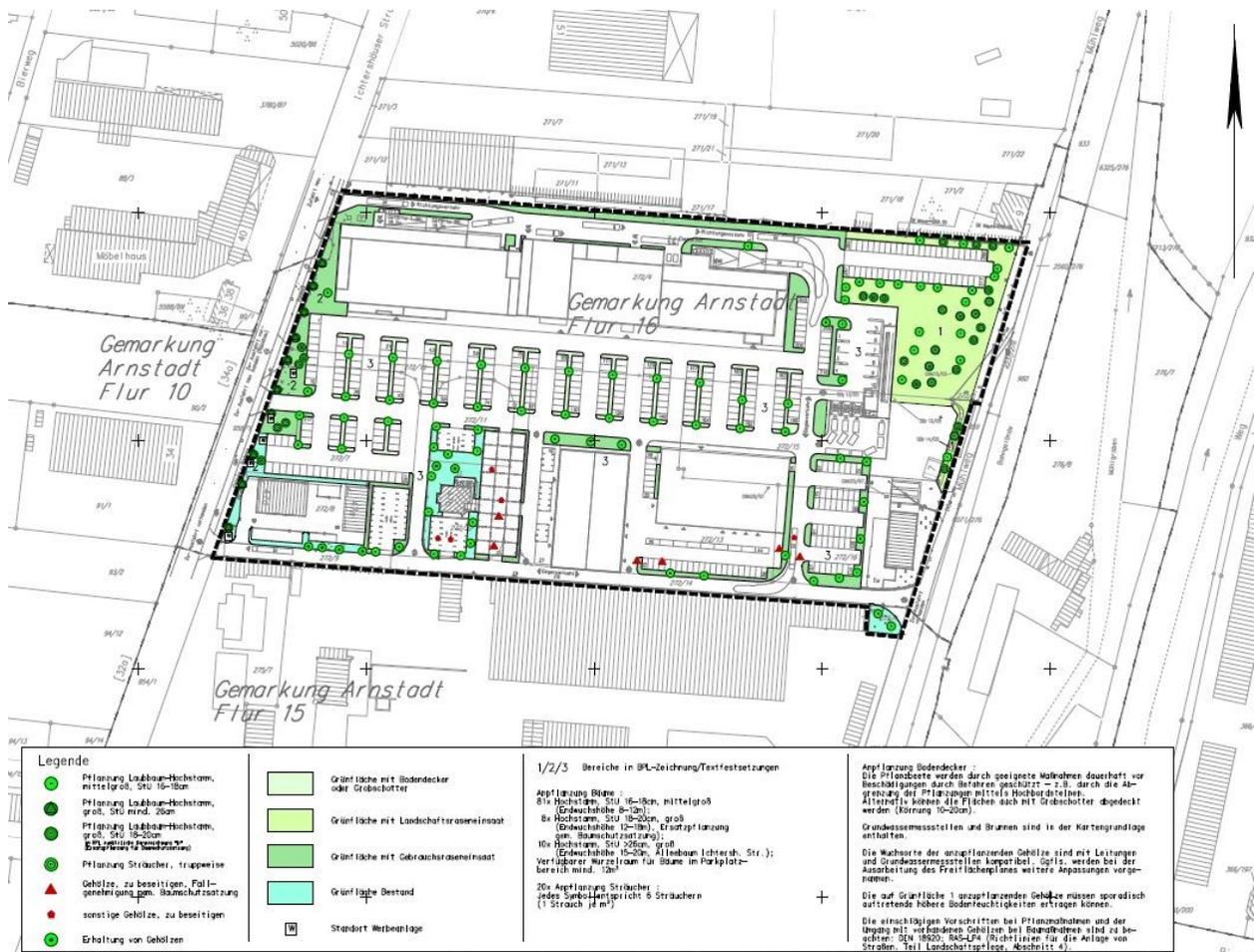
Dennoch sollten hier Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen soweit wie möglich beachtet werden, z.B. durch

- Verwendung von wasserdurchlässigem Pflastermaterial in Teilbereichen der Stellplätze: Positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden.
- Erhalt von Gehölzen:
Im Gegensatz zu neu gepflanzten Gehölzen entfalten vorhandene Gehölze sofort positive Wirkungen (s.o. „Bepflanzungsgrundsätze“).

- Pflanzmaßnahmen (rechtsverbindlich festgesetzt)

Dabei handelt es sich um „Grünordnerische Festsetzungen“ nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a). Es werden randlich 2 Grünflächen sowie Grünstreifen im Bereich der Stellplatzanlagen festgesetzt, für die im Einzelnen auch Bepflanzungen definiert sind. Im Grünordnungsplan -GOP- (vgl. Abb. 9 und Anlage 12.2) sind Details zu den Pflanzmaßnahmen geregelt, die in der Planzeichnung des BPL nicht festgesetzt sind (z.B. Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze). Insofern ist der GOP bei der Ausführungsplanung zu beachten (Freiflächenplan).

Abb. 7: Grünordnungsplan zum BPL Arnstadt „i49“ - vgl. Teil A des BPL – Textliche Festsetzungen unter Nr. 1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB) – vgl. Begründung Anlage 12.2



Bei allen Pflanzmaßnahmen ist neben ausreichenden Abständen zu unterirdischen Leitungstrassen insbesondere auch darauf zu achten, dass die Grundwassermessstellen GWM 25/97, GWM 28/97, SBr 12/05, SBr 13/05, SBr 14/05 und GWM 15/05 nicht beeinträchtigt werden.

Deshalb sind die konkreten Pflanzpläne rechtzeitig mit den „Leitungsträgern“ und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis abzustimmen.

Insgesamt werden im Geltungsbereich 99 Laubbäume als Hochstämme und 20 Strauchgruppen à 6 Einzelsträucher gepflanzt.

7. Angaben über Flächen, Erschließung, Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Arnstadt „i49“ hat eine Größe von 4,93 ha und setzt sich aus folgenden Flächen gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung zusammen:

- Sonderbauflächen Einkaufszentrum - SO_{EZ} 1 - 4,
- Gewerbliche Bauflächen - GE,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (private Planstraße, private Stellplatzanlagen mit Ein- und Ausfahrten), sowie
- Grünflächen (privat).

- Straßenverkehr - äußere Erschließung

Die Lage und Breite der drei Zufahrten von der Ichtershäuser Straße im Geltungsbereich wurden mit dem Straßenbauamt Mittelthüringen als Träger der Straßenbaulast der Landesstraße Nr. 3004 abgestimmt¹⁸. Das Ergebnis dieser Abstimmung wurde in die Genehmigungsplanung zur Landesstraße Nr. 3004 aufgenommen. als Straßenbaulastträger wird eine Zufahrtsbreite von 6 m (3 m je Fahrspur) als ausreichend erachtet.

Die straßenmäßige äußere Erschließung erfolgt über die oben erwähnte Landestraße L 3004 im Westen und über die kommunale Straße „Mühlweg“, die im Osten in die Verknüpfung mit der im Süden des Planbereiches verlaufenden Privatstraße einmündet.

- Straßenverkehr - innere Erschließung:

Die innere Erschließung wird durch insgesamt 4 Ein- und Ausfahrten in den Geltungsbereich wie folgt geregelt:

Zufahrt 1 – Lieferzufahrt Nordseite:

Der Kunden und Lieferverkehr soll im Geltungsbereich möglichst getrennt bleiben. Deshalb wird hierzu eine eigene Lieferzufahrt von der Ichtershäuser Straße am nördlichen Ende des ehemaligen Zerlith-Grundstückes geplant, die die bisherige, in etwa mittig zum Grundstück angelegte Zufahrt, ersetzt.

¹⁸ Schreiben des Straßenbauamtes Mittelthüringen mit Datum 09.08.2012

Zufahrt 2 – Hauptzufahrt / Kundenzufahrt

Die bisherige Hauptzufahrt zum Grundstück der MCF Stabernack GbR muss ebenfalls verlegt werden. Diese befindet sich gegenwärtig unmittelbar nördlich des REWE - Getränkemarktes.

Die geplante Struktur des Gebietes muss insbesondere die sicherheitsrelevanten Belange des Kundenverkehrs auf dem Grundstück vorausdenken. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist, dass der zu- und abfahrende Verkehr in genügend Entfernung zu den Eingängen der Nutzungseinheiten liegt und die Parkstellflächen selbst einen genügenden Puffer im Sinne von Schrittgeschwindigkeit zu den Hauptfahrstraßen bilden. Die Zahl der im unmittelbaren Bereich der Eingänge querenden Fahrzeuge, aufgrund von Parkplatzsuchverkehr, bleibt somit gering.

Zur Lösung des Problems wird die genannte bisherige Kundenzufahrt so nach Süden verschoben, dass die Stellplatzanlage großzügig errichtet werden kann und gleichzeitig die bisherigen Gewerbefunktionen im Süd-Westen des Gebietes. Die Breite der Einfahrt wurde mit 7 m festgelegt, ohne Kennzeichnung von einzelnen Fahrspuren.

Zufahrt 3 – Bestandszufahrt Süd, Ichtershäuser Straße

Diese Ein- und Ausfahrt liegt an der südlichen Grenze des Grundstücks der MCF Stabernack GbR und soll in ihrer Lage und Breite (ca. 7 m) nicht verändert werden.

Zufahrt 4 - Mühlweg

Die Zufahrt am südlichen Ende der Ostgrenze bleibt unverändert erhalten. Hier grenzt das Grundstück an den Mühlweg, der in genügender Breite ab dieser Einfahrt in Richtung Bierweg im Süden und in Richtung nach Norden (Schleichweg auch von Norden aus Einkaufsbereich Hellweg) befahrbar ist

Sicherung Ausbau Mühlweg

Für den Ausbau des Mühlweges ist ein Grundstücksstreifen von ca. 4 m Breite für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche an den Baulastträger der Straße abzutreten. Es handelt sich um die Flurstücke mit den Teilflächen 272/1 (öffentlich) und 272/4 (privat). Eine amtliche Katastervermessung und Grundstücksbestimmung im Grundbuch ist vor Baubeginn der öffentlichen Straße vorzunehmen.

Die Planung soll in ihren Festsetzungen und Flächenzuordnungen die Voraussetzungen für einen mittelfristigen Ausbau des Mühlweges schaffen. Dafür wird ein Grundstücksrandstreifen von voraussichtlich 4 m Breite entlang der Nordhälfte der Ostgrenze durch Ausweisung als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB und durch textliche Festsetzung im BPL zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich um die Flurstücke mit den Teilflächen 272/1 (öffentlich) und 272/4 (privat).

Die innere Verkehrsabwicklung soll so organisiert werden, dass der Ladeverkehr nur über die Zufahrt 1 und Ausfahrt über die Zufahrt 3 erfolgen soll. Die sonstigen Zufahrten sind für den Kunden- bzw. Beschäftigtenverkehr bestimmt.

Die Haupt- und Nebenfahrgassen und Anlagen der Stellplätze sind im Städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 4) dargestellt.

Die im Nordosten neu gebaute Waschstraße wird ebenfalls über die Hauptfahrgassen innerhalb des Geltungsbereiches erschlossen.

Die Befestigung der Fahrgassen für den PKW- und LKW- Verkehr sind in Asphalt vorzusehen. Die PKW Stellplätze erhalten einen wasserdurchlässigen Pflasterbelag.

Die zwischen den öffentlichen Straßen „Ichtershäuser Straße“ im Westen und „Mühlweg“ im Osten des Geltungsbereiches vorhandene private Erschließungsstraße hat den öffentlichen verkehrlichen Belangen auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung zur Verfügung zu stehen. Es handelt sich um die Flurstücke 272/9 und 272/14 sowie teilweise 275/4.

Die Zufahrten bzw. Ein- und Ausfahrten in dem Geltungsbereich sind gemäß der Richtlinien von Straßen an Knotenpunkten (RAS K 1) zu gestalten.

Auf allen privaten Stellplatzanlagen gilt die Straßenverkehrsordnung.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes und zur Sicherung der Planungsziele wird auf den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor hingewiesen.

- Ver- und Entsorgung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Arnstadt „i49“ ist wasser- und abwasserseitig erschlossen. Das Areal wird im Westen von der Ichtershäuser Straße und im Osten vom Mühlweg begrenzt. Im Norden und Süden grenzt das Gebiet an bebaute Gewerbegrundstücke.

Das annähernd rechtwinklige Gebiet hat eine Ost-West Ausdehnung von 310 m und eine Nord-Süd Ausdehnung von ca. 160 m. Das Gelände fällt von West nach Ost von ca. 267.50 m HNN auf 265.70 m HNN und von Süd nach Nord von ca. 267.00 m HNN auf 266.00 m HNN.

Entsprechend der topografischen Verhältnisse entwässert das Gebiet nach Osten. Im Mühlweg befinden sich öffentliche Abwasserkanäle des AZV, an die die bestehende Bebauung derzeit angeschlossen ist.

Für die bestehende Bebauung existiert eine funktionierende Grundstücksentwässerungsanlage im Trennsystem. Die Kanäle sind aktuell in die Planung aufgenommen. Sie werden je nach Baufortschritt ersetzt bzw. provisorisch an die neue Leitung angeschlossen.

Die an der südlichen Gebietsgrenze verlaufende Haupteerschließungsstraße bleibt in ihrer Lage erhalten und verbindet weiterhin die Ichtershäuser Straße mit dem Mühlweg.

Die Entwässerung des Vorhabengebietes erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Arnstadt im Trennsystem über den Mühlweg über zentrale Übergabestellen für das Regen- und Schmutzwassernetz. Diese sind bereits vorhanden. Hierbei ist jeweils ein Revisionschacht für Schmutz- und Regenwasser zu erstellen. Der Schacht für Schmutzwasser ist als Probenahmeschacht auszubilden.

Nachfolgende Ausführungen¹⁹ des Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung sind im Rahmen der weiteren Umsetzung der technischen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen zu beachten:

- Bei Neupflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125 - Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen - bzw. ATV-Regelwerk - ATV H 162 - Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen - zu beachten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen. Mindestabstände sind auch bei die grundstückseigenen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten.
- Leitungstrassen sind in den Wegegrundstücken vorzugsweise einzuordnen.
- Die Erschließungsplanung des Bebauungsplanes ist dem Zweckverband zur Prüfung auf Einhaltung festgesetzter Bestimmungen zur Zustimmung rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen.
- Für das Bebauungsplangebiet sind generell auch die Satzungen des Zweckverbandes bindend. Zu berücksichtigen ist insbesondere auch, dass mit Anschluss an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen eine Teilbeitragspflicht nach der Teilbeitragssatzung zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS) entsteht.

- Trinkwasserversorgung

Die wasserseitige Anbindung des Plangebietes erfolgt von Hauptwasserversorgungsleitungen der Ichtershäuser Straße. Bestehende Altanschlüsse werden vor Außerbetriebnahme abgetrennt. An der Übergabestelle zur Ichtershäuser Straße wird ein zentraler Wasserzählerschacht für das Plangebiet errichtet, von dem die weitere Unterverteilung erfolgt.

- Abwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das Schmutzwassernetz vom Mühlweg, direkt zum Hauptsammler links der Gera, zur Verbandskläranlage (VKA) Arnstadt, über die eine biologische Reinigung der Klärwässer gewährleistet ist²⁰.

¹⁹ Schreiben des 16.07.2012 Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung

²⁰ Hoffmann & Hofmann GMBH, Architektur- und Ingenieurbüro, Leipzig, Stand 12.12.2013, Erläuterungsbericht Grundstückentwässerung - Genehmigungsplanung

„Für gewerbliche Abwassereinrichtungen sind entsprechend am Ort des Anfalls notwendige Ab-
scheideanlagen vorzuhalten.

Das Schmutzwasser von den geplante Einkaufs- und Gewerbebetrieben ist häuslichem Abwasser
gleichzusetzen. Es entsteht ausschließlich durch Nutzung der Sanitärbereiche der Mitarbeiter und
aus der Gebäudereinigung.

Sollten in weiteren Planungsphasen stärker verunreinigte Abwässer entstehen, sind Anlagen zur
Vorreinigung dieses Abwassers zu planen und einzusetzen. Entsprechende Anlagen sind prinzipiell
genehmigungspflichtig.

Das Schmutzwasser wird über Grundleitungen aus den Gebäuden ausgeleitet und über Schmutz-
wasserkanäle auf dem Grundstück gesammelt und dem öffentlichen Kanal zugeleitet.

In Rahmen der Trassierung werden 2 Hauptkanäle in West-Ost Richtung geplant, die vor dem
Mühlweg im Osten zusammengeführt werden.

Die Tiefenlage der Kanäle wird durch die Topografie und die Koordinierung mit dem Regenwasser-
kanal bestimmt. Die Verlegetiefe beträgt 1,80 m bis 2,80 m. Die Kanäle werden durchgehend mit
Innendurchmesser 200 mm und einem Sohlgefälle von 0,5 % geplant.

Es werden Kunststoffrohre und Regelschächte aus Betonfertigteilen verwendet“.

„Die Ver- und Entsorgung des B-Plangebietes erfolgt über zentrale Übergabestellen für die Trink-
wasserversorgung von der Ichtershäuser Straße (Wasserzählerschacht) und für die Abwasserent-
sorgung vom Mühlweg (Übergabeschächten Schmutz- und Regenwasser). Weitere Zu- und Ablei-
tungen im B-Plangebiet zu den ausgewiesenen Einzelflächen bzw. Nutzungen sind über grund-
stückseigene Anlageneinrichtungen mit entsprechenden Überleitungsrechten vom Vorhabenträger
sicher zu stellen.“²¹

- **Ableitung Niederschlagswasser**²²

„Das Niederschlagswasser von den Dächern der Gebäude wird über Fallrohre und Grundleitungen
aus den Gebäuden herausgeführt und in die Grundstückskanäle eingeleitet.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Verkehrsflächen wird über Längs- und Quergefälle
Straßenabläufen zugeführt, die an die Grundstückskanäle angeschlossen wurden.

Zur sicheren Ableitung des Niederschlagswassers sämtlicher befestigter Flächen wurden 3 paralle-
le NW Sammelkanäle in West-Ost Richtung geplant und vor dem Mühlweg zusammengeführt.

Die Trassierung ist aus dem bereitliegenden Lageplan ersichtlich. Die Einzugsgebiete im Süden
werden jeweils über Stichkanäle dem südlichen Sammler zugeleitet.

Die Sammler südlich der Handelsflächen und nördlich des Autohauses werden als Staukanäle aus-
gebildet. Die Tiefenlage der Kanäle richtet sich nach der Topografie des Geländes und dem An-
schlusspunkt im Mühlweg. Die Verlegetiefe der Kanäle liegt bei 3,00 m – 3,20 m unter Flur. Die Ka-
näle werden aus Stahlbetonrohren errichtet.

Nach hydraulischem Erfordernis werden Rohre DN 300 mm, DN 400 mm und DN 500 mm verlegt.
Zur Regenrückhaltung werden 2 Staukanäle aus Stahlbetonrohr DN 1200 mm bis DN 1400 mm er-
richtet. Es werden Regelschächte DN 1000 mm bis DN 1500 mm aus Betonfertigteilen geplant.“

Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:

Für den Fall von (sehr seltenen) Niederschlagsereignissen, die von den geplanten Staukanälen
nicht mehr aufgefangen werden können, wird eine als flache Mulde gestaltete, ca. 2.000 m² große
Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs angelegt. Hier befindet sich der Tiefpunkt des ge-
samten Baugebietes. Die Straßen südlich und östlich der Handelsflächen werden so ausgebildet,
dass ihr Abfluss in die diese Grünfläche ermöglicht wird.

²¹ Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung, Schreiben vom 21.05.2014;

²² vgl. Erläuterungsbericht Grundstückentwässerung – Genehmigungsplanung: Verfasser: Hoffmann & Hofmann GMBH, Architek-
tur- und Ingenieurbüro, Leipzig, Stand 12.12.2013,

• Brandschutz und Löschwasserversorgung²³:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 05.07.2012 wurde zum Thema im Rahmen der Gesamtstellungnahme folgende Stellungnahme abgegeben, die hier auszugsweise wiedergegeben wird und zu beachten ist:

„Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 bereitzustellen. Das sind insgesamt mindestens 96 oder 192 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden, je nach Geschossflächenzahl und Bauart der Gebäude (siehe W 405 Tabelle 1).

Die Bereitstellung kann durch nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen mit Entfernung von $\leq 300\text{ m}$ zum Objekt, wobei als Entfernung die Länge der Schlauchleitung der Feuerwehr (ohne Hindernisse) gilt, erfolgen:

1. Hydranten des öffentl. Trinkwassernetzes mit $Q \geq 400\text{ l/min}$ bei Fließdruck $\geq 1,5\text{ bar}$.
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400\text{ l/min}$ bei Fließdruck $\geq 1,5\text{ bar}$
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
5. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
6. andere Löschwassereinrichtungen mit Zustimmung des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz des IIm-Kreises.

Es wird auf die ThürBO, die ThürVStVO und die in Thüringen eingeführten technischen Baubestimmungen lt. Bekanntmachung des TMBLV vom 14.06.2012 verwiesen“.

• Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100²⁴

Im Rahmen der Genehmigungsplanung für den Neubau einer Handelsfläche und Umbau eines Bestandsgebäudes zum Autohaus sowie Neubau eines Autohauses wurde im Erläuterungsbericht auch ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 folgendermaßen dargelegt:

„Die geplanten Gebäude werden ohne Keller errichtet. Die Höhe der Fußböden der Gebäude überragen die umliegenden befestigten und unbefestigten Freiflächen um 10 – 40 cm. Die befestigten Flächen sind grundsätzlich i. M. 2 % vom Gebäude weg geneigt. Die geplanten Gebäudehöhen differieren zueinander gering $\rightarrow 266.80$ bis 267.20 . Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die gesamte Freifläche als Überflutungsfläche wirksam wird. Der Tiefpunkt des gesamten Baugebietes befindet sich im Nordosten.

Hier wird eine ca. 2.000 m² große Grünfläche angelegt. Die Straße südlich und östlich der Handelsflächen wird so ausgebildet, dass ein Abfluss in die oben beschriebene Freifläche ermöglicht wird.

Nach DIN 1986-100:

$$V_{\text{Rück}} = (r_{10/30} \times A_{\text{ges}} - (Q_{\text{dr}})) \times 10 \times 60 / 10.000 \times 1000$$

$$V_{\text{Rück}} = (296,1\text{ l/s} \times 49,310\text{ m}^2 - (221\text{ l/s})) \times 600 / 10.000 \times 1000$$

$$V_{\text{Rück}} = 876 - 132 = 744\text{ m}^3$$

$$V_{\text{RR}} \text{ aus Drosselabfluss } ./ = 445\text{ m}^3$$

$$V_{\text{Rück}} \text{ erforderlich} = 299\text{ m}^3$$

Flächen der Außenanlagen:

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Beton | 1.593,00 m ² |
| Asphaltflächen | 14.101,00 m ² |
| Pflasterflächen | 8.485,00 m ² |
| Grünflächen | 8.485,00 m ² |
| Gesamt | 37.024,00 m ² |

²³ Auszug Stellungnahme Landratsamt IIm-Kreis - Schreiben vom 13.08.2012 und vom 22.01.2013

²⁴ vgl. Erläuterungsbericht Grundstückentwässerung – Genehmigungsplanung: Verfasser: Hoffmann & Hofmann GMBH, Architektur- und Ingenieurbüro, Leipzig, Stand 12.12.2013,

Zur Aufnahme der Überflutung stehen 3,7 ha Außenanlagen zur Verfügung. Theoretisch ergibt sich ein Aufstau über Flur von $299 \text{ m}^2 / 37.024 \text{ m}^2 = 0,0081 \text{ m} \cong 8,1 \text{ mm}$. Die Flächen vor den Gebäuden werden im Detail so geplant, dass eine Gefährdung nicht stattfinden wird.“

Strom und Gasversorgung:²⁵

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Stadtwerke Arnstadt GmbH mit Schreiben vom 08.08.2012 folgende Stellungnahme abgegeben, die hier auszugsweise wiedergegeben wird und zu beachten ist:

„Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas- und Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke Arnstadt GmbH (SWA) sowie diverse kundeneigene Anlagen. (...)

Eine Überbauung oder Entfernung vorhandener Versorgungsanlagen ist nicht zulässig. Bei Verlegung von Leitungen und Anlagen sind folgende lichten Mindestabstände zu den vorhandenen Versorgungsanlagen einzuhalten:

- bei Parallelverlegung zu einer Erdgasleitung/einem Kabel 0,4 m,
- bei Kreuzung mit einer Erdgasleitung/einem Kabel 0,2 m.

Bei der Planung von neuen Gebäuden ist jeweils ein Mindestabstand/Schutzstreifen von 2,00 m, bei Baumpflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zur jeweiligen Außenkante unserer Versorgungsleitung einzuhalten. Bei Abständen unter diesem Mindestmaß sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit uns abzustimmen. Durch die mit der Ausführung von Arbeiten beauftragten Firmen sind rechtzeitig vor Baubeginn Schachtscheine einzuholen.

In der Nähe von zu erwarteten Leitungen muss in Handschachtung gearbeitet werden. Freilegung der Versorgungsleitungen ist zu vermeiden. Während der Baumaßnahmen ist eine allseitige Mindestüberdeckung der vorhandenen Leitungen von 0,30 m zu gewährleisten. Nicht vermeidbare Freilegungen sind rechtzeitig vor der Ausführung zwecks Festlegung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vor Ort abzustimmen. Die Wiederverfüllung der Gräben ist nach Leitungsfreilegungen und bei Leitungskreuzungen erst nach Freigabe durch die zuständigen Mitarbeiter gestattet. Freigelegte Versorgungsleitungen sind allseitig mit Bettungsmaterial (Sand - Rundkorn - mit einer Körnung von max. 2 mm) und einer Stärke von 10 cm oberhalb der Versorgungsleitungen mit einer Stärke von 20 cm im verdichteten Zustand zu versehen. Die bei den Schachtarbeiten beschädigten Warnbänder und Abdeckfolien sind ordnungsgemäß zu ersetzen.

Müssen auf Grund von Abriss- und/oder Neubaumaßnahmen Netzanschlüsse abgetrennt und/oder Versorgungsanlagen um verlegt oder tiefer gelegt werden, so ist dies frühzeitig mit den o.a. zuständigen Mitarbeitern abzustimmen. (...).

„Die versorgungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist, insofern nicht bereits vorhanden, möglich. Die gleiche Aussage trifft auf die versorgungstechnische Erschließung mit Erdgas zu. Die Erschließung des Gebietes mit Strom und Erdgas wird nicht, wie im Bebauungsplan vorgesehen, ausschließlich von der Ichtershäuser Straße erfolgen. Wir behalten uns vor, auch Erschließungen vom Mühlweg aus vorzunehmen.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen durch die Stadtwerke Arnstadt GmbH soll vorwiegend in öffentlich gewidmeten Flächen erfolgen. Soll dagegen die Verlegung in Privatstraßen oder nicht öffentlich gewidmete Flächen erfolgen, ist für die Leitungssicherung die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Dafür übergeben wir dem nach Klärung der Anordnung der Versorgungsleitungen den Entwurf für den "Grundstückbenutzungsvertrag mit Dienstbarkeitsbestellung und Eintragungsbewilligung" zur Kenntnisnahme sowie eine "Absichtserklärung zum Abschluss eines Grundstückbenutzungsvertrages mit Dienstbarkeitsbestellung und Eintragungsbewilligung" in zweifacher Ausführung. Auf der Absichtserklärung werden bereits alle notwendigen Daten vorgedruckt. Die Leitungsverlegungen können erst nach Vorlage der unterzeichneten Absichtserklärung beginnen.

²⁵ Auszug Stellungnahme Stadtwerke Arnstadt GmbH - Schreiben vom 08.08.2012

Die Hausanschlüsse werden erst im Rahmen der Erstellung der Hochbauten, d.h. nicht als Anschlüsse im freien Gelände, verlegt. Die Anschlussmeldungen für die Versorgung mit Strom und Erdgas sind mit Angabe des jeweiligen Bedarfs rechtzeitig bei der SWAN einzureichen.

Die Kosten der Erschließung werden durch Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten entsprechend der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung (Niederspannungsanschlussverordnung - NAV)“, den „Ergänzende Bedingungen des Netzbetreibers Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH (SWAN) zur NAV“ sowie der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV)“ und den „Ergänzende Bedingungen des Netzbetreibers Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH (SWAN) zur NDAV“ berechnet.

Um eine ordnungsgemäße Erschließung und Anordnung der Leitungen zu erreichen, ist nach entsprechender Abstimmung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern vom Erschließungsträger vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen eine Querschnittsdarstellung zu übergeben. Weiterhin müssen die Grundstücksgrenzen und die Verlegetrasse abgesteckt und endgültige Geländehöhen markiert werden.

Bei der Verlegung der Strom- und Erdgasversorgungsleitungen in die dafür vorgesehenen Flächen sind folgende Mindestabstände sowie Mindestüberdeckungen einzuhalten:

Mindestabstände:

- Erdgasleitung oder Kabel zu Wasser/Abwasser 40 cm,
- Erdgasleitung zu Kabel 30 cm,
- Kabel zu Kabel 7 cm,

Mindestüberdeckung:

- Erdgasleitung 100 cm,
- Kabel 100 cm.

In diesem Zusammenhang möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Mindestüberdeckung der Erdgas- und Stromversorgungsleitungen die o.g. Werte aufweisen, die Verlegung unserer Versorgungsleitungen nebeneinander erfolgen und vor deren Verlegung die wasser- und abwasserseitige Erschließung abgeschlossen sein muss.“

In dem durch Planzeichen festgesetzten Bereich der Versorgungsflächen für die Trafostation gemäß § 9 (1) Nr. 12 und 21 BauGB sind Rechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Versorgungsträger (z.B. bauliche Abstände entsprechend den Richtlinien) zu dulden.

• **Telekommunikation:**

Im Rahmen des ersten Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Deutschen Telekom AG, T-COM, 99104 Erfurt; folgende Stellungnahme mit Datum vom 02.08.2012 abgegeben, die hier auszugsweise wiedergegeben wird und zu beachten ist:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt ,
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung (auch der bereits bestehenden Gebäude) bitten wir deshalb, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichneten Flächen (Anlagenbreite 1,20 m inkl. eines beidseitigen Schutzstreifens von 0,50 m) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.“

- **Besonderheiten im Geltungsbereich**

- **Grundwassermessstellen²⁶**

Folgende Grundwassermessstellen sind unbedingt zu erhalten: - GWM 25/97, GWM 28/97, SBr 12/05, SBr 13/05, SBr 14/05, GWM 15/05. Sie werden in der Planzeichnung dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend angezeigt. Baumanpflanzungen im Umfeld dieser Messstellen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis vorabzustimmen.

„Aufgrund der im Grundwasser vorhandenen Restbelastung wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde im Januar 2011 ein fünfjähriges Grundwassermonitoring für das Bebauungsplangebiet angeordnet. Die dafür benötigten Grundwassermessstellen GWM 25/97, GWM 28/97, SBr 12/05, SBr 13/05, SBr 14/05 und GWM 15/05 sind als Unterflurmessstellen zu erhalten. Ebenso erhalten und zugänglich bleiben muss die im Untergrund des Flurstückes 272/15 eingebaute Rigole, da gegenwärtig noch nicht entschieden werden kann, ob die Reinigung des Grundwassers erneut begonnen werden muss.“

- Lehmschürzen

Auf dem Grundstück Ichtershäuser Straße 49 wurden im Rahmen der Dekontamination unterirdische Lehmschürzen eingebaut.

Diese Lehmschürzen dürfen durch Baumaßnahmen nicht zerstört werden. Ebenfalls darf kein zusätzlicher Anstau von Grundwasser in diesem Bereich erfolgen. Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und in den textlichen Festsetzungen entsprechend angezeigt.

8. Nachbarschutz, Immissionen und Emissionen, Altlasten

Um die nachbarschaftliche Verträglichkeit hinsichtlich der Lärmauswirkungen bei einer gewerblichen Bebauung und Nutzung aufzuzeigen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum BPL Arnstadt „i49“ erstellt²⁷ - vgl. Anlage Nr. 1.

Im Ergebnis werden die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als „GE-Gebiete“ nach § 8 BauNVO und als „SO-Gebiet Einkaufszentrum“ nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Dieses Gutachten wird planungsrechtlicher Bestandteil des BPL-Entwurfs (siehe im Folgenden.)

Die nachbarschaftlichen Belange sind darüber hinaus durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt. In dem Baugebiet ist durch grünordnerische Festsetzungen zusätzlich eine grüngestalterische Einbindung der zu bebauenden Grundstücke und der inneren Verkehrsflächen festgeschrieben. Hinsichtlich des Schallschutzes ist für den Geltungsbereich ein Lärmschutzgutachten (= Schalltechnische Untersuchung) zur Berechnung der „Flächenbezogenen Schallleistungspegel“ erstellt worden. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Folgenden werden die Problematik und Abwägungen zur Lärmverträglichkeit bei einer Ausweisung der Baugebiete als „GE-Gebiete“ nach § 8 BauNVO und als „SO-Gebiet Einkaufszentrum“ nach § 11 BauNVO aufgezeigt:

²⁷ ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR MBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Ahornallee 1, 99428 Weimar: GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME BEBAUUNGSPLAN ARNSTADT "i49" PROGNOSE DER VON DER GEPLANTEN NUTZUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES AUSGEHENDEN SCHALLIMMISSIONEN UND BEURTEILUNG DER ERGEBNISSE NACH TA LÄRM vom 28.02.2014

- Schallimmissionsschutz

Nach dem sich die Planungsziele hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen gegenüber der bisherigen Planung im Bebauungsplan Arnstadt „i49“ wesentlich verändert haben (vgl. Begründung in Kap. 1.1) ist eine weitere schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt worden – vgl. Anlage Nr. 1.

Hier werden die wesentlichen Aussagen (= Kap. 11 Vorschläge für textliche Festsetzungen und Kap. 13 Zusammenfassung, vgl. Anlage Nr. 3) wiedergegeben:

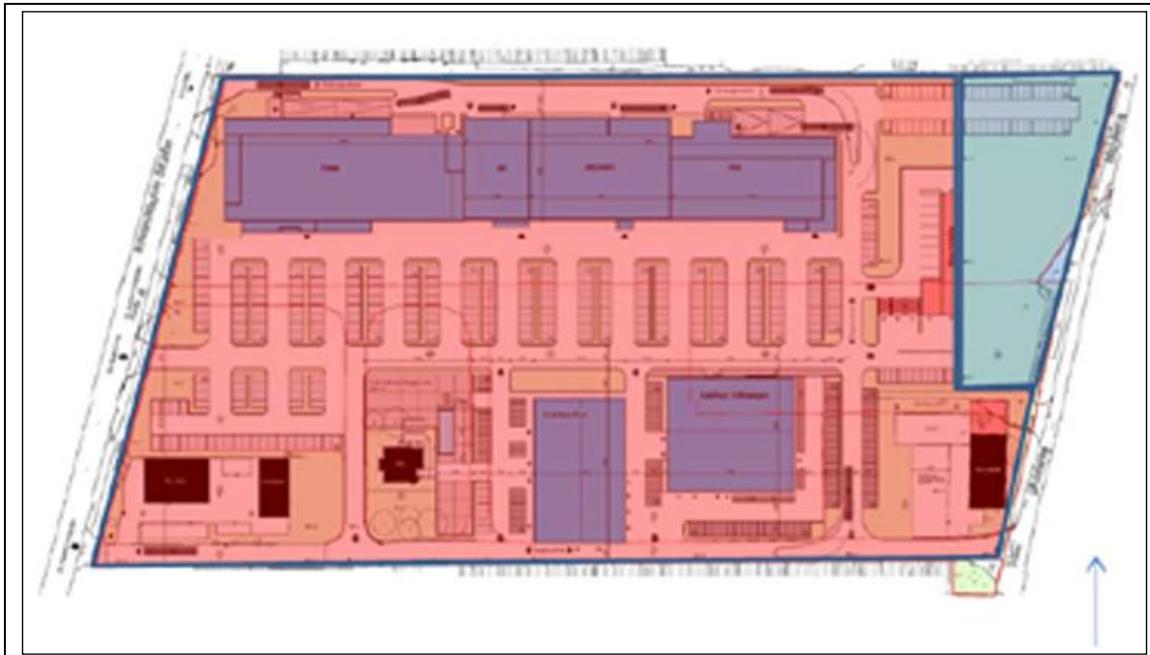
„ ... In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der Emissionskontingente aufzunehmen. Dafür wird folgende Formulierung empfohlen:

„Zulässig sind Vorhaben deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.“

| Teilfläche | $L_{EK,tags}$ | $L_{EK,nachts}$ |
|------------|---------------|-----------------|
| TF 1 | 55 | 40 |
| TF 2 | 55 | 43 |

Die Prüfung der Einhaltung ist nach Abschnitt 5, DIN 45691:2006-12 durchzuführen.“

Abb. 8: Anlage 5 – Lage der Teilflächen TF 1 und TF 2



Legende

| | |
|---|-----------------|
|  | Teilfläche TF 1 |
|  | Teilfläche TF 2 |

Diese o.g. Vorschläge für textliche Festsetzungen werden in die Planzeichnung des BPL Arnstadt „i49“ als rechtsverbindlich übernommen.

„... Im Rahmen dieser Gutachtlichen Stellungnahme wurden für die innerhalb des Bebauungsplanes Arnstadt "i49" geplanten Vorhaben Beurteilungspegel ermittelt und nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Des Weiteren wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 ermittelt.

Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte unter Berücksichtigung der Schallimmissionen aus z.T. vorhandenen und z.T. neu geplanten gewerblichen Anlagen sowie unter der Voraussetzung, dass die Vorbelastung aus weiteren außerhalb des B-Plangebietes vorhandenen gewerblichen Einrichtungen den nach TA Lärm jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwert nicht überschreiten.

Höhere Werte der Emissionskontingente wären möglich, wenn die Geräuschvorbelastung geringere Werte erreicht, als im Rahmen dieser Stellungnahme angenommen. Die Ermittlung der tatsächlichen Geräuschvorbelastung würde umfangreiche messtechnische und rechnerische Untersuchungen erfordern. (...)

- Emissionen

Über das Auftreten von Emissionen ist derzeit nichts bekannt.

- Altlasten, Boden und Abfall

In der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde²⁸ des Landratsamtes des Ilm Kreises vom 13.08.2012 zu den bisher eingereichten Planungsunterlagen wurde dem bisherigen Entwurf BPL aus bodenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung einiger folgender Besonderheiten zugestimmt:

„1. Das nördliche Flurstück 272/4 wurde von November 2003 bis Mai 2005 in den östlichen zwei Dritteln durch Bodenaustausch umfassend saniert. 2005 wurde gutachterlich festgestellt, dass das südliche Flurstück 272/15 in der Vergangenheit ausgehend vom Flurstück 272/4 über den Grundwasserpfad in einer Tiefe von 3 - 5 m unter Geländeoberkante mit diversen organischen Schadstoffen kontaminiert wurde. Trotz erfolgter Grundwassersanierung sind Restbelastungen verblieben.

Aus diesem Grund wurde im Zuge der Bodensanierung des Flurstückes 272/4 in dessen östlichen Teil zur Verhinderung von Rekontaminationen ca. 3,5 m unter Geländeoberkante eine umlaufende Lehmschürze eingebaut, die bei Bauwerksgründungen nicht zerstört werden darf.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die im Untergrund eingebaute Lehmschürze zu Veränderungen der natürlichen, zeitweise nach ONO gerichteten Grundwasserfließrichtung führt.

Sowohl bei einer Niederschlagsversickerung im Nordwestteil des Bebauungsgebietes als auch bei einer evtl. teildurchlässigen Retentionsfläche könnte es durch die Lehmschürze zu einer deutlich erhöhten Wassersättigung des Untergrundes und ggf. nachfolgend zu Standsicherheitsproblemen für Gebäude (z.B. Hotel) kommen. Es wird empfohlen, dies gutachterlich prüfen zu lassen.

²⁸ Stellungnahmen des Landratsamt Ilm-Kreis mit Datum 13.08.2012

2. Der Boden des Flurstückes 272/15 wies laut Altlastengutachten von 1992 und 1994 oberflächennahe Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) auf. 2011 wurde die Kontaminationssituation erneut durch einen Altlastengutachter überprüft.
Die Untersuchungen weisen lokal begrenzt für den Teufenbereich 0,5 - 1 m uGOK stark erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (5000 mg/kg) nach, die leicht freisetz- und verlagerbar sind (Eluatwert 170.000 µg/l) und den Prüfwert der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser von 200 µg/l um das 850-fache übersteigen. Die Bodenbelastung nimmt jedoch ab ca. 1 m deutlich ab.
Dem Bebauungsplan kann aufgrund der räumlichen Begrenzung der Kontamination dennoch zugestimmt werden - unter der Bedingung, dass nach Abbruch der Asphaltdecke und vor Errichtung der neuen Gebäude optisch und geruchlich erkennbar kontaminiertes Erdreich des Flurstückes 272/15 unter Aufsicht eines Altlastengutachters ausgekoffert und entsorgt wird.
3. Aufgrund der im Grundwasser vorhandenen Restbelastung wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde im Januar 2011 ein fünfjähriges Grundwassermonitoring für das Bebauungsplangebiet angeordnet. Die dafür benötigten Grundwassermessstellen GWM 25/97, GWM 28/97, SBr 12/05, SBr 13/05, SBr 14/05 und GWM 15/05 sind als Unterflurmessstellen zu erhalten. Ebenso erhalten und zugänglich bleiben muss die im Untergrund des Flurstückes 272/15 eingebaute Rigole, da gegenwärtig noch nicht entschieden werden kann, ob die Reinigung des Grundwassers erneut begonnen werden muss.
4. Vom Investor wurde der Unteren Bodenschutzbehörde darüber hinaus ein aktuelles Baugrundgutachten von Juni 2012 zur Verfügung gestellt. Demnach liegt im südöstlichen Teil des Flurstückes 272/12 auf einer Grundfläche von 25 x 20 m² in einem ausgekiesten Bereich heterogenes Auffüllmaterial vor, welches bis in max. 4,1 m Tiefe reicht und in unterschiedlichem Maß mit Blei, Cadmium, Zink und PAK belastet ist. Allerdings sind diese Schadstoffe laut Analysenprotokollen nicht aus dem Boden herauslösbar, so dass hieraus keine Grundwassergefährdung oder nachfolgend ein Sanierungsbedarf abgeleitet werden kann.
Cadmium überschreitet allerdings im Teufenbereich 0,1 - 1,5 m den Prüfwert der Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Gewerbe- und Industriegebiete, so dass an dieser Stelle eine Bodenversiegelung oder mindestens 10 cm mächtige Bodenabdeckung zur Verhinderung des Direktkontaktes erforderlich ist.“

Hinweis zum Bodenschutz:

Die hier aufgezeigten Bedingungen werden je nach Erfordernis in die textlichen Festsetzungen dieses BPL Entwurfs übernommen.

Abfallverwertung

In der Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde²⁹ des Landratsamtes des IIm Kreises vom 13.08.2012 zu den bisher eingereichten Planungsunterlagen wurde der bisherige Entwurf BPL wie folgt beurteilt:

„Folgendes ist aus Sicht der Unteren Abfallbehörde grundsätzlich zu berücksichtigen:

1. Gemäß § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Absatz 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Absatz 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
2. Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die anfallenden Abfälle getrennt voneinander abgelegt und entsorgt werden (zur Verwertung oder Beseitigung).

²⁹ dito wie vor

3. Entsprechend dem Baugrundgutachten vom 23.04.2012 sind im südöstlichen Teil des Flurstückes 272/12 diverse Bodenauffälligkeiten vorhanden. Die Ergebnisse der Analysen zeigen vereinzelt Überschreitungen der Zuordnungswerte für Z2 nach LAGA, v.a. für die Parameter PAK, Blei, Cadmium und Zink. Anhand der vorliegenden Ergebnisse wird das Material jedoch als nicht gefährlich eingeschätzt. Nach Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde kann das verfüllte Material an Ort und Stelle verbleiben. Dem wird aus abfallrechtlicher Sicht zugestimmt, soweit kein Bodenaushub anfällt.
4. Sollte bei den Bauarbeiten Bodenaushub anfallen (betrifft alle Flurstücke des Bebauungsplangebietes), so ist damit wie folgt zu verfahren:
Sämtlicher Bodenaushub ist nach den Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Reststoffe/Abfälle Teil II durch akkreditierte Institute zu analysieren. Anhand der Analyseergebnisse sind den Materialien jeweils die entsprechenden Zuordnungswerte nach Technischen Regeln der LAGA zuzuweisen. Auf Grund dieser Zuordnungswerte kann über den weiteren Entsorgungsweg entschieden werden (ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung). Es ist zu beachten, dass das Aushubmaterial bei Überschreitung einzelner Messwerte auch als gefährlicher Abfall (z.B. Beno-(a)-pyren oder PAK, auch MKW) eingestuft werden kann. Ein Wiedereinbau ist nicht immer möglich und ist im Vorfeld mit der Unteren Abfallbehörde, nach Vorlage der Analyseergebnisse, abzustimmen.
5. Die Entsorgungsbelege sollten gesammelt aufbewahrt werden, um im Bedarfsfall die ordnungsgemäße Entsorgung aller Abfälle (gefährliche Abfälle, z.B. Dachpappe, sowie nicht gefährliche Abfälle, z.B. Bauschutt, Bodenaushub) nachweisen zu können.“

Gefahrstoffermittlung und -beurteilung

Der Auftraggeber (Bauherr) hat aufgrund seiner Verpflichtungen aus § 15 (1) Satz 2 GefStoffV, § 2 (1) und (3) in Verbindung mit § 4 Baustellenverordnung (BaustellV) und gegebenenfalls weiterer Rechtsvorschriften zu ermitteln, ob in den an den Auftragnehmer zur Bearbeitung übergebenen Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) Gefahrstoffe enthalten sein können.

- Kampfmittelbelastung³⁰

In der Stellungnahme der für die Kampfmittelbelastung zuständigen Firma Tauber, Delaborierung GmbH, vom 17.07.2012 wird wie folgt ausgeführt:

„Die von Ihnen angefragte Fläche befindet sich zum Teil in einem potentiell kampfmittelgefährdeten Bereich. Krieglufbilder zeigen im Bereich der Flurstücke 272/7, 272/11 und 272/13 einen Splitter- bzw. Deckungsgraben sowie einen Feuerlöschteich. In derartige kriegsbedingt angelegte Objekte wurden häufig gegen Kriegsende Kampfmittel verbracht.

Für den angefragten Bereich sind uns keine Kampfmittelräumungen bekannt, daher kann eine Gefährdung durch Kampfmittel in diesen Flurstücken nicht ausgeschlossen werden.

Für die geplanten Bauarbeiten wird daher vorab eine systematische Flächenabsuche vorgeschlagen. Ist eine Flächenabsuche aufgrund von ungünstigen Bedingungen im Untergrund nicht oder nur eingeschränkt möglich, wird eine kampfmitteltechnische Begleitung der Erdarbeiten in Form einer Aushubüberwachung empfohlen.

³⁰ Schreiben der Firma Tauber, Delaborierung GmbH, In der Hochstedter Ecke 2, 99098 Erfurt vom 17.07.2012

Um evtl. erforderliche Sondierarbeiten durchführen zu lassen, sollten Sie rechtzeitig vor Baubeginn einen schriftlichen Auftrag an eine Kampfmittelräumfirma erteilen; einschl. Zusendung von einer Flur- bzw. Katasterkarte mit Einzeichnung der zu räumenden Fläche(n).

Für die Flurstücke 271/4, 272/8, 272/9, 272/10, 272/12, 272/14, 272/15, 275/4, 272/16 gibt es keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass punktuelle Vergrabungen von Kampfmitteln, wie es Ende des Zweiten Weltkrieges in Deutschland üblich war, nicht ausgeschlossen werden können, da sie weder aus der Aktenlage noch aus Luftbildern ersichtlich sind.

9. Erläuterung der Textfestsetzungen

- Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs des BPL werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiete“ und nach § 11 (3) BauNVO als „Sondergebiet Einkaufszentrum (SO_{EZ})“ festgesetzt.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO ist das „Gewerbegebiet (GE)“ für Nutzungen nach § 8 (1) und (3) Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nach § 8 (3) Ziffern 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
In den als „Gewerbegebiet (GE)“ festgesetzten Bereichen sind nach § 1 (8) BauNVO die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art unzulässig.
- In dem als „Sonstige Sondergebiete Einkaufszentrum (SO_{EZ} 1 - 4)“ gemäß § 11 (3) BauNVO gekennzeichneten Bereiche sind folgende Verbraucher- bzw. Fachmärkte mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen (VKF) zulässig:
 - SO_{EZ} 1 - Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.965 m² VKF,
 - SO_{EZ} 2 - Fachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Arnstädter Liste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt mit max. 583 m² VKF,
 - SO_{EZ} 3 - Elektronikfachmarkt mit max. 1.048 m² VKF und
 - SO_{EZ} 4 - Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² VKF.
- In allen Baugebieten wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Hier können Gebäude ohne Längenbeschränkung (mehr als 50 m Gebäudelänge) in offener Bauweise errichtet werden.
- Die in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens erforderliche Veränderung bzw. Neuanlage von privaten Verkehrsflächen wird nach § 9 (1) Ziffer 11 und (6) BauGB geregelt und festgesetzt. Die im Süden verlaufende private Straße wird als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

- Für die im Geltungsbereich geplanten privaten Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB werden nach § 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB Flächen umgrenzt für die Anpflanzung bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Art und Anzahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden festgesetzt. Für weitere Details wird auf den gesonderten Grünordnungsplan (GOP) verwiesen, weil im BPL nicht alle Details zu den Pflanzungen geregelt werden können. Das bedeutet, dass der Freiflächenplan im Bauantragsverfahren auch auf den GOP zurückgreifen muss. Auf die Einhaltung der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt wird für Bauantragsverfahren hingewiesen.
- Die geplanten bzw. vorhandenen Werbeanlagen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze werden als nicht überbaubare Grundstücke nach § 23 (5) BauNVO den jeweiligen Baugebieten zugeordnet und liegen in den westlichen privaten Grünflächen.

10. Flächenbilanz

| | | |
|---|------------------------------|----------------|
| Bruttofläche Gewerbegebiet und Sondergebiet BPL Arnstadt „i49“ – Größe des gesamten Geltungsbereiches: | 49.339 m ² = | 100,0 % |
| Bauflächen Gewerbegebiet gesamt: | 20.196 m ² = | 40,9 % |
| Bauflächen Sondergebiet gesamt: | 22.188 m ² = | 45,0 % |
| <u>Verkehrsanlagen insgesamt:</u> | <u>2.197 m² =</u> | <u>4,5 %</u> |
| <i>davon öffentliche Verkehrsflächen</i> | <i>213 m² =</i> | <i>0,4 %</i> |
| <i>davon private Verkehrsflächen</i> | <i>1.984 m² =</i> | <i>4,1 %</i> |
| <u>Grünflächen (private) insgesamt:</u> <i>(ohne Stellplatzanlagen)</i> | <u>4.758 m² =</u> | <u>9,6 %</u> |

Durch die Gebietsausweisung werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 1), die als Gewerbe- und Industriefläche bebaut waren. Zwischenzeitlich ist die nördliche Hälfte des Geltungsbereiches vor einigen Jahren geräumt worden und liegt seitdem als „devastierte“ Fläche brach.

– Teil C: Umweltbericht nach § 2 a (2) BauGB

12. Umweltbericht nach § 2a (2) BauGB

Vorbemerkungen

Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bildet. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung eines Bauleitplans.

Im Umweltbericht als dem Ergebnis der Umweltprüfung werden die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Bei Umweltauswirkungen, die als nicht erheblich eingestuft sind, wird dies begründet.

Da es sich beim Plangebiet um bereits gewerblich genutzte Flächen sowie Gewerbe-/ Industriebrachland handelt, werden im Umweltbericht die Darlegungen zu den speziellen Belangen des Naturschutzes incl. des Landschaftsbildes knapp gehalten. Denn die bauliche Reaktivierung früherer Industriearaele und einzelner Gebäude entspricht zweifellos dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie insbesondere der Forderung der Raumordnung, der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung zu geben (§ 2 Abs.2 Nr. 6 ROG). Dies gilt umso mehr, wenn das geplante Areal von weiteren Gewerbe- und Industriegebieten umgeben ist. Deshalb ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auch die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts nicht anzuwenden (§ 18 Abs.2 BNatSchG).

Nicht betroffen sind:

- Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht und
- Belange des Denkmalschutzes³¹.

Im Plangebiet und der relevanten Umgebung liegen keine Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

Den Darlegungen im Umweltbericht zu den Belangen der Schutzgüter Mensch (insbes. Lärm) und Boden kommt in der Umweltprüfung jedoch Bedeutung zu.

³¹ Lt. Schreiben des IIm-Kreises vom 18.06.2014 ist das Gebiet archäologisch relevant gemäß § 2 Abs. 7 Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Es muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 - 19 sind einzuhalten.

12.1 Anlass

Die MCF Stabernack GbR plant an der Ichtershäuser Straße (L 3004) in Arnstadt die Bebauung einer Industriebrache von ca. 49.460 m² Größe. Im Norden des Gebiets wurde bereits ein Gewerbebetrieb abgebrochen. Die Flächen sind vom Abbruchmaterial bereinigt und eingeebnet. Im Süden stehen derzeit mehrere gewerblich genutzte Gebäude. Die zu ihrer Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

12.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes (BPL)

12.2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Areal wird im Westen von der Ichtershäuser Straße, im Osten vom Mühlweg begrenzt. Im Norden und Süden grenzen bebaute Gewerbegrundstücke an.

Das Plangebiet hat eine Ost-West Ausdehnung von 310 m und eine Nord-Süd Ausdehnung von ca. 160 m. Das Gelände fällt von West nach Ost von ca. 267,50 m HNN auf 265,70 m HNN, von Süd nach Nord von ca. 267,00 m HNN auf 266,00 m HNN. Entsprechend dieser topografischen Verhältnisse entwässert das Gebiet nach Osten.

Die an der südlichen Gebietsgrenze verlaufende Haupterschließungsstraße zwischen der Ichtershäuser Straße und dem Mühlweg bleibt in ihrer Lage und Funktion erhalten.

12.2.2 Ziele des Bebauungsplans (BPL)

Nachdem im Süden des Plangebiets weitere Gebäude ganz oder teilweise abgebrochen sind, soll das Gebiet wie folgt bebaut werden:

- Im Norden entstehen Handelseinrichtungen mit insgesamt ca. 7.500 m² Grundfläche.
- Im Süden soll ein Autohaus etabliert werden. Hierbei wird ein Teil der bestehenden großen Halle weiter genutzt.
- Weiter genutzt werden auch die bestehenden Gewerbeeinheiten im Westen (Pit-Stop), das Autohaus im Osten sowie das Wohnhaus Ichtershäuser Straße Nr. 47b.
- Zur Erschließung des Gebietes werden zwischen den Gebäuden, auf einer Breite von ca. 40 m, PKW - Stellflächen mit den notwendigen Fahrgassen sowie Zu- und Abfahrten angelegt.
- Im Osten soll der Ersatzneubau für eine Fahrzeugwaschanlage errichtet werden. Die bestehende Waschstraße wird im Zuge des Teilabbruches der großen Halle mit abgebrochen.

- Im Nordosten des Geltungsbereichs wird eine als flache Mulde ausgebildete Grünfläche angelegt, die im Falle sehr starker Niederschlagsereignisse als zusätzliche Retentionsfläche dienen soll.
- Umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung sollen für eine Auflockerung und Durchgrünung der Nutzflächen sorgen.

Die Bebauung des Areals ist in Etappen geplant. Derzeit sind Bauanträge für den Neubau der Handelsflächen REWE und den Neubau des Autohauses (Audi / VW) genehmigt. Der weitere Ausbau soll schrittweise erfolgen.

12.2.3 Umfang der Planung / Flächenbedarf

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 49.460 m², die - soweit nicht schon bebaut - als (teil-)entsiegelte Industriebrache mit der hierfür typischen Ruderalflur aus Brennessel, Distel, Goldrute, Rainfarn, Klette, Beifuß u.v.a. bewachsen ist. Gehölze sind nur in Form junger Pionierarten wie Weide, Esche oder Pappel anzutreffen. Größere Gehölze im Bereich der Villa im Süden des Plangebiets bleiben erhalten.

Der Großteil dieser Flächen wird überbaut.

12.3 Zielstellungen des Umweltschutzes

Die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft sind im Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) geregelt.

Insbesondere folgende Zielvorgaben sind in der Planung berücksichtigt:

| Ziele des Umweltschutzes | Eingang in Umweltbericht |
|---|---|
| <p>1. Boden</p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, Verringerung von Flächeninanspruchnahmen</p> | <p>Die bauliche Reaktivierung früherer Industrieareale entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden. Keine Erstversiegelung von Boden. Dennoch wird auch im Geltungsbereich auf die Minimierung der geplanten Flächenversiegelungen geachtet, soweit vorhandene Bodenbelastungen nicht Versiegelungen erfordern.</p> |
| <p>2. Arten / Biotop</p> <p>Erhalt / Schaffung von Biotopflächen</p> | <p>Die bauliche Reaktivierung früherer Industrieareale entspricht dem Ziel des Arten- und Biotopschutzes, weil aufgrund der Vorbelastung der Flächen nicht mit besonders schützenswerten Tieren und Pflanzen zu rechnen ist. Die im Gebiet vorherrschende Ruderalflur als Nahungshabitat verschiedener Kulturfolger unter den Vögeln ist weit verbreitet, so dass die Tiere jederzeit auf andere Nahrungsquellen ausweichen können.</p> |
| <p>3. Grundwasser</p> <p>Berücksichtigung der Belange der Grundwasser-Situation.</p> | <p>Im vorliegenden Planungsfalle geht es eher darum, potenzielle Grundwasserbelastungen zukünftig zu vermeiden (s.o. unter „Boden“). Vorhandene Grundwasserbelastungen werden bereits durch entsprechende Reinigungs- und Schutzmaßnahmen behoben.</p> |

12.4 Beschreibung des aktuellen Umweltzustands

12.4.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind weder zur Wohnnutzung vorgesehen noch dafür geeignet. Die nächst gelegenen Wohngebiete beginnen ca. 300 m Luftlinie entfernt im Südosten (am Bierweg östl. der Gera, Bestandsbebauung). Eine Erholungseignung besteht im Planungsgebiet nicht. Durch die Ufergehölzkulisse entlang der Gera ist ein guter Sichtschutz für die Bewohner des Bierwegs gegeben.

Bei Betrachtung der vorhandenen Nutzungen im größeren Planungsraum und ihrer Wirkungen auf den Menschen sind insbesondere die Industrie- und Handelsunternehmen entlang der Ichtershäuser Straße im Norden, Westen und Süden sowie der starke Verkehr auf der Ichtershäuser Straße (L 3004, Hauptzufahrt ins Zentrum Arnstadts) als maßgebliche Lärmemittenten einzustufen. Sie sind als wesentliche Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Zu den Auswirkungen hinsichtlich Emissionen nach Umsetzung der Planung - vergleiche Kap. 12.5.1.

12.4.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die nicht bebauten und gewerblich genutzten Flächen sind mit einer Ruderalflur bewachsen, wie sie für „abgeräumte“ Gewerbe- / Industriegebiete typisch ist. Eschen und Birken sind als Jungwüchse vorhanden. Die bebauten Flächen werden teilweise gewerblich genutzt (teilweise auch stillgelegte Gewerbebauten), der Anteil an versiegelten Flächen ist hoch. Eine bislang als Wohnhaus genutzte Villa mit umgebenden relativ gepflegten Grünflächen soll zukünftig Verwaltungsgebäude eines anzusiedelnden Unternehmens mit zwei Autohäusern werden.

Faunistische Erhebungen für das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegen nicht vor. Es gibt auch keine Hinweise auf das Vorkommen seltener / geschützter Tierarten. Sie sind angesichts der Biotopausprägungen und der Nutzungsintensitäten auch nicht zu erwarten. Seitens der Naturschutzbehörde wurde nach Überprüfung dem Abbruch von Gebäudeteilen im Plangebiet zugestimmt. Die Überprüfung ergab keine Hinweise auf Vorkommen bzw. Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gemäß § 39 Abs.1 ff. und § 44 Abs. 1 BNatSchG, die einem Abriss entgegenstehen könnten (UNB Ilm-Kreis vom 06.02.2014).

12.4.3 Schutzgut Boden

Hinweis: In der Stellungnahme des IIm-Kreises vom 22.01.2013 zum Bauleitplanverfahren wird ausführlich auf die Bodensituation im Geltungsbereich eingegangen. Diese Informationen werden nachfolgend im Wesentlichen wiedergegeben.

Im Geltungsbereich sind die natürlichen Bodenfunktionen in den östlichen zwei Dritteln durch Bodensanierung umfassend wiedergestellt. Zur Verhinderung von Rekontaminationen wurde dort ca. 3,5 m unter Geländeoberkante eine *umlaufende Lehmschürze eingebaut, die bei zukünftigen Bauwerksgründungen nicht zerstört werden darf*. Diese führt zu Veränderungen der natürlichen, zeitweise nach ONO gerichteten Grundwasserfließrichtung.

Im westlichen Drittel ist der Boden noch durch die industrielle Vornutzung geprägt.

Auf dem Flurstück 272/15 besteht wegen einer oberflächennahen Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen (KW) lokal begrenzt bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfad es Boden - Grundwasser.

Eine Bebauung kann aufgrund der räumlichen Begrenzung der Kontamination dennoch erfolgen - *sofern nach Abbruch der Asphaltdecke und vor Errichtung neuer Gebäude optisch und geruchlich erkennbar kontaminiertes Erdreich des Flurstückes 272/15 unter Aufsicht eines Altlastengutachters ausgekoffert und entsorgt wird*.

Im südöstlichen Teil des Flurstückes 272/12 besteht wegen einer oberflächennahen Kontamination mit Cadmium lokal begrenzt bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf hinsichtlich des Wirkungspfad es Boden - Mensch. An dieser Stelle wird eine Bodenversiegelung oder mindestens 10 cm mächtige Bodenabdeckung zur Verhinderung des Direktkontaktes erforderlich.

Bei den übrigen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass unter einer anthropogen stark veränderten Deckschicht noch die natürliche Decksandlehm-Braunerde über Gera-Terrassenschottern anzutreffen ist.

Bewertung

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut von Natur und Landschaft (die Entwicklung von 1 cm Boden dauert in unseren Breiten etwa 100 Jahre). Überbauungen/ Versiegelungen bislang natürlich gelagerter Böden bedeuten deshalb seinen irreversiblen Verlust.

Die im BPL vorgesehene bauliche Reaktivierung eines früheren Industrieareals mit nicht mehr natürlich gelagerten Böden kommt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) deshalb sehr entgegen, weil kein Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ erforderlich ist.

12.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im engeren Planungsraum nicht vorhanden. Die Gera fließt in rund 30 m Entfernung östlich am Gebiet vorbei. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

12.4.4.1 Grundwasser

Das Grundwasser nicht nur im Geltungsbereich ist durch frühere Nutzungen kontaminiert (s.o. „Boden“). Im Geltungsbereich wurde deshalb ein fünfjähriges Grundwassermonitoring angeordnet.

Bewertung

Planungsrelevanz besteht insofern, als die Messstellen des Grundwassermonitorings erhalten werden und zugänglich bleiben müssen. Baumanpflanzungen im Bereich dieser Messstellen müssen vorab mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis abgestimmt werden. Ebenso erhalten und zugänglich bleiben muss vorerst die auf dem Flurstück 272/16 im Untergrund eingebaute Rigole, da gegenwärtig noch nicht entschieden werden kann, ob die Reinigung des Grundwassers erneut begonnen werden muss.

12.4.5 Schutzgut Klima/ Luft

keine Planungsrelevanz

12.4.6 Schutzgut Landschaftsbild/ landschaftsbezogene Erholung

keine Planungsrelevanz. Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächig gewerblich genutzten Siedlungsbereichs.

12.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

12.4.8 Schutzgebiete

Im Plangebiet und seiner eingriffsrelevanten Umgebung sind keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht vorhanden.

12.5 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, weil der jetzt geplante Eingriff (= Flächenversiegelung) bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (vorhandener Innenbereich; vgl. auch § 18 BNatSchG). Zu beachten ist aber die Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt: Hier werden wegen der notwendigen Beseitigung von 10 satzungsrelevanten Bäumen im südlichen Teil des Geltungsbereichs 8 Ersatzpflanzungen festgesetzt. Die erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Baumschutzsatzung wurde am 27.03.2014 erteilt. Darüber hinaus werden zur Gestaltung des Plangebiets umfangreiche grünordnerische Maßnahmen getroffen.

Für Details dieser Maßnahmen ist der gesonderte Grünordnungsplan (GOP) heranzuziehen, weil im BPL nicht alles Grünordnerische geregelt werden kann. Das bedeutet, dass der Freiflächenplan zum Bauantragsverfahren auf den GOP zurückgreifen muss.

12.5.1 Schutzgut Mensch - Lärm

Hinweis: Auf das Lärmgutachten zum Bebauungsplan (Stand 28.02.2014) wird ausdrücklich verwiesen. An dieser Stelle steht lediglich die Zusammenfassung der Ergebnisse (Zitat Kap. 13 des Gutachtens).

(Zitat Anfang aus Kap. 13 des Gutachtens) „Im Rahmen der Gutachtlichen Stellungnahme wurden für die innerhalb des Bebauungsplanes Arnstadt „i49“ geplanten Vorhaben Beurteilungspegel ermittelt und nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Des Weiteren wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 ermittelt.

Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte unter Berücksichtigung der Schallimmissionen aus z.T. vorhandenen und z.T. neu geplanten gewerblichen Anlagen sowie unter der Voraussetzung, dass die Vorbelastung aus weiteren außerhalb des B-Plangebietes vorhandenen gewerblichen Einrichtungen den nach TA Lärm jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwert nicht überschreiten.

Höhere Werte der Emissionskontingente wären möglich, wenn die Geräuschvorbelastung geringere Werte erreicht, als im Rahmen dieser Stellungnahme angenommen.“ (Zitat Ende)

Anmerkung: Auf die Untersuchung der Geräuschvorbelastung kann verzichtet werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass an maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Maßnahmen organisatorischer Art entsprechend Abschnitt 7.4, TA Lärm (zur Verminderung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs) sind weder an der Ichtershäuser Straße noch am Mühlweg erforderlich.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Der bauseitige Lärm ist vorübergehender Natur und unvermeidbar. Hier gilt es lediglich, die technischen Standards hinsichtlich Emissionen einzuhalten. Ansonsten werden im „täglichen Betrieb“ die einschlägigen Vorschriften des Immissionsschutzgesetzes eingehalten.

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Die bau- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen sind **nicht erheblich**.

12.5.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die Auswirkungen während und nach der Umsetzung der Planung sind nicht erheblich. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, weil der jetzt geplante Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (Innenbereich).

12.5.3 Schutzgut Boden

Die bauliche Reaktivierung eines früheren Industrieareals mit nicht mehr natürlich gelagerten Böden kommt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sehr entgegen, weil kein Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ erforderlich ist. Deshalb sind über die in Kap. 12.4.3 beschriebene Situation hinaus keine weiteren Maßnahmen zum Schutz des Bodens erforderlich.

12.5.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen (nur Grundwasser)

Das Grundwasser im Plangebiet war wegen früherer Nutzungen kontaminiert und wurde gereinigt. Derzeit läuft ein 5-jähriges Grundwassermonitoring. Je nach Ergebnis des Monitorings kann anschließend eine erneute Grundwassersanierung erforderlich werden (vgl. Kap. 12.4.4.1).

12.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Auswirkungen

Die Planung hat keine **erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut.

12.5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächig gewerblich genutzten Siedlungsbereichs. Die zu erwartenden Neubauten werden sich in die im weiteren gewerblichen Umfeld vorhandenen Baukubaturen einfügen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Plangebiets werden insbesondere für die Stellplatzflächen und die Randbereiche des Geltungsbereichs umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen (Überstellung mit Bäumen, randliche Grünflächen, Erhalt vorhandener Bäume). Die Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt wird beachtet (Neupflanzung von 8 Laubbäumen im Nordosten des Plangebiets für die Beseitigung von 6 Bestandsbäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen).

Bewertung der verbleibenden Auswirkungen

Nach Durchführung der Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich verbleiben **keine als erheblich einzustufenden nachteiligen** Umweltauswirkungen.

12.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen

Die Planung hat keine **erheblichen** Auswirkungen auf das Schutzgut.

12.6 Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Realisierung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die Flächen im Plangebiet in jedem Falle baulich genutzt werden. Dies ist angesichts der Lage des Gebiets - im Prinzip eine größere Baulücke innerhalb einer großen Gewerbezone - und angesichts der Forderung nach sparsamem Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nur folgerichtig.

12.7 Planungsvarianten

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden mehrere Planungsvarianten geprüft. Eine wichtige Rahmenbedingung war dabei neben den möglichst zentral anzuordnenden Parkplätzen das Zusammenführen der verschiedenen Betriebsabläufe der anzusiedelnden Einzelhändler - insbesondere die Belieferung mit Ware per LKW und die Rangiermöglichkeiten für diese LKW. Die gewählten An- und Abfahrtwege und damit auch die Lage der einzelnen Bauwerke stellen unter diesen Rahmenbedingungen den besten Kompromiss dar.

12.8 Zusätzliche Angaben

12.8.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben zu diesem Umweltbericht traten keine Schwierigkeiten auf.

12.8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Monitoring)

Die Stadt Arnstadt wird die Umsetzung des Bebauungsplans dahingehend überwachen, dass bei der Bauausführung über die dargestellten Umweltauswirkungen hinaus keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auftreten.

– Teil B: Anlagen zur Begründung

Anlagen liegen hier im Original bei.

Inhaltsverzeichnis - Teil B - Anlagen zur Begründung 11.1 – 11.4

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 11.1 | Anlage 1: | 62 |
| | ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR MBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Ahornallee 1, 99428 Weimar: | |
| | GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME BEBAUUNGSPLAN ARNSTADT „i49“ PROGNOSE DER VON DER GEPLANTEN NUTZUNG INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES AUSGEHENDEN SCHALLIMMISSIONEN UND BEURTEILUNG DER ERGEBNISSE NACH TA LÄRM vom 28.02.2014 | |
| 11.2 | Anlage 2: | 63 |
| | Grünordnungsplan zum BPL Arnstadt „i49“ | |
| 11.3 | Anlage 3: | 64 |
| | Stadt + Handel, Markt 9, 04109 Leipzig: | |
| | Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt - Endbericht - Stand: 02.10.2014 | |
| 11.4 | Anlage 4: | 65 |
| | Stadt + Handel, Markt 9, 04109 Leipzig: | |
| | Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentrums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt Endbericht , Stand 14.01.2015 | |

11.1 Anlage 1:

**ITA INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR TECHNISCHE AKUSTIK WEIMAR
MBH BERATENDE INGENIEURE VBI, Ahornallee 1, 99428 Weimar:
GUTACHTLICHE STELLUNGNAHME BEBAUUNGSPLAN ARNSTADT
„i49“ PROGNOSE DER VON DER GEPLANTEN NUTZUNG INNERHALB
DES BEBAUUNGSPLANES AUSGEHENDEN SCHALLIMMISSIONEN UND
BEURTEILUNG DER ERGEBNISSE NACH TA LÄRM vom 28.02.2014**

11.2 Anlage 2:

Grünordnungsplan zum BPL Arnstadt „i49“

11.3 Anlage 3:
Stadt + Handel, Markt 9, 04109 Leipzig:
Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt - Endbericht -
Stand: 02.10.2014

11.4 Anlage 4:
Stadt + Handel, Markt 9, 04109 Leipzig:
Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentrums in
Arnstadt im Bereich Ichnershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) als Er-
gänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt
Endbericht , Stand 14.01.2015