

# Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/Thür.

Stadtverwaltung, Markt 1, 99310 Arnstadt  
Tel. +49 3628 745-6 Fax -800

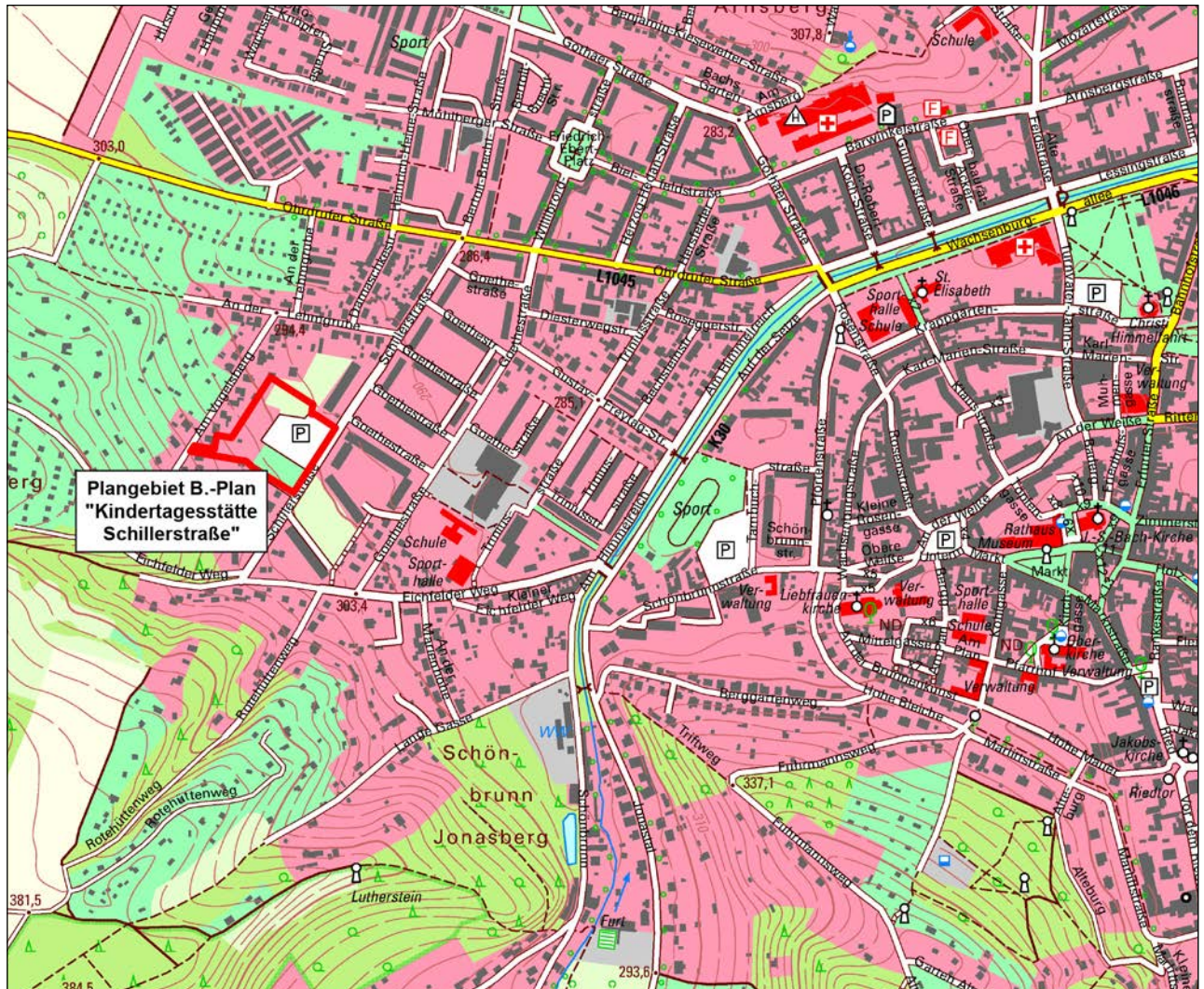
info@stadtverwaltung.arnstadt.de  
www.arnstadt.de



## Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Entwurf Mai 2021



Übersichtskarte im Maßstab 1: 10.000

Die Planung wurde im Auftrag  
der Stadt Arnstadt bearbeitet von:

**TEPE** Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. +49 561 9879880  
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
Tel. +49 361 26208670  
info@planungsbuero-tepe.de

# 1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Arnstadt will mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte für 160 Kinder in der Schillerstraße schaffen. Der Neubau der Kindertagesstätte wird erforderlich, da in Arnstadt aktuell die gesetzlich vorgegebene Anzahl an Kindergartenplätzen nicht zur Verfügung steht.

Daher hat das Architekturbüro Jöck, Friedrich-König-Straße 14 in 98527 Suhl auf Grundlage der aktuell geltenden Gesetzlichkeiten zum Bau einer Kindertagesstätte, u.a.

- Thüringer Kindergartengesetz (ThürKigaG)
- Empfehlungen für Kindertageseinrichtungen des Thüringer Innenministeriums
  - Referat 44, Brandschutz,
- Unfallkasse Thüringen
- Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
  - Referat 27, Kindertagesbetreuung
- Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
  - Referat 21, Baurecht

eine Entwurfsplanung entwickelt, die auch als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Darüber hinaus sollen die durch die Planung angeschnittenen, an der Straße Am Vogelsberg verbleibenden, nicht als Fläche für Gemeinbedarf erforderlichen Grundstücksflächen entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet gewidmet werden.

Aufgrund dieser Ziele und der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan lediglich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen werden soll, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

# 2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insbesondere die Parkplatzflächen westlich der Schillerstraße. Er beinhaltet die Flurstücke 490/57, 490/79, 490/82, 490/85 und 490/89 tlw. in der Flur 44 der Gemarkung Arnstadt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

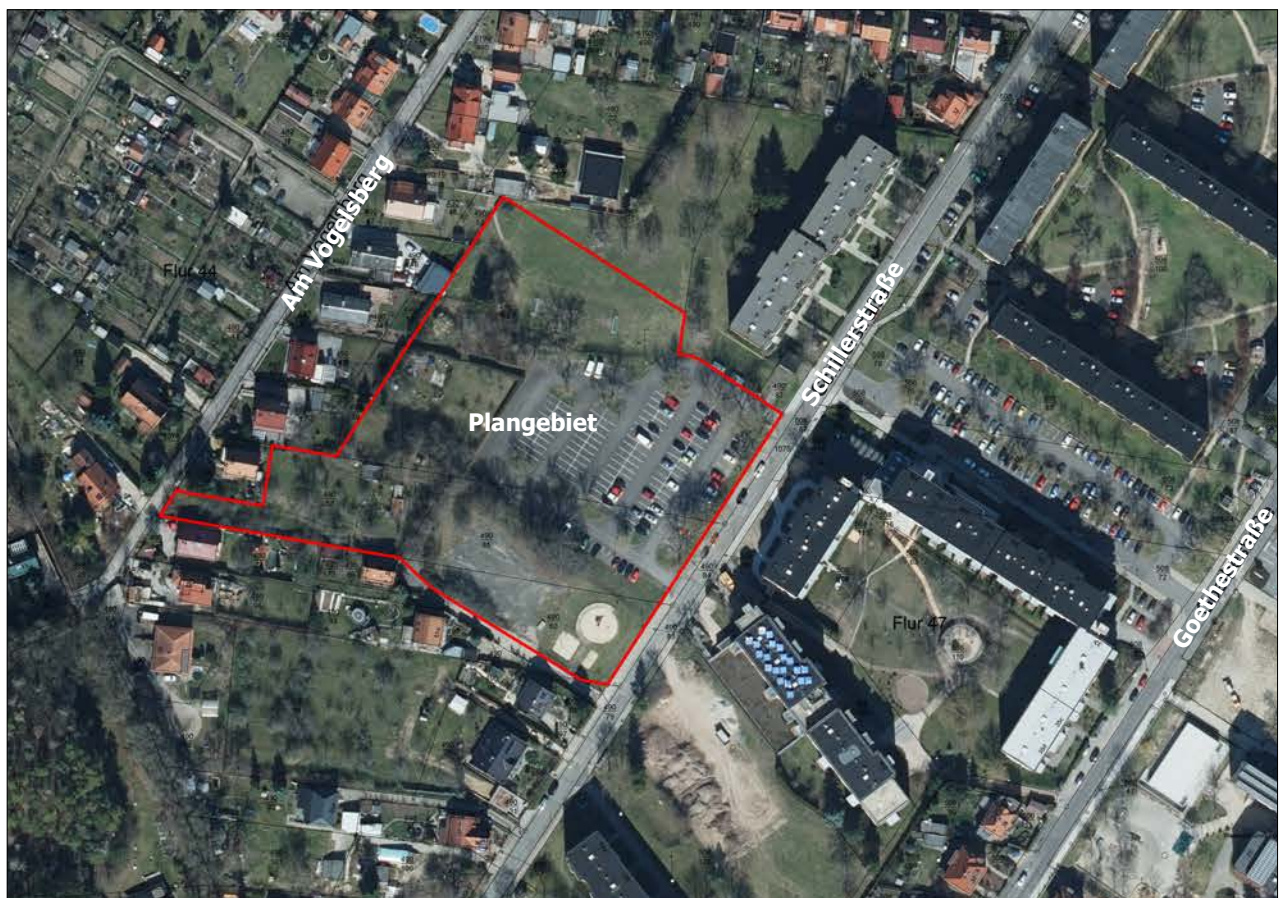
Die Stadt Arnstadt wird im **Regionalplan Mittelthüringen** (RP-MT 2011) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Arnstadt (Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung vom 11.09.2018) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach Abschluss des

Aufstellungsverfahrens und dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

### 3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Innenstadt von Arnstadt im Stadtumbaugebiet Westviertel. Das Plangebiet liegt westlich der Schillerstraße und umfasst im wesentlichen den dort vorhandenen Parkplatz sowie die südlich, westlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Flächen.



Kartengrundlage Auszug ALK/Luftbild 2020/Geltungsbereich

Das gesamte Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich im Süden, Westen und Norden ausschließlich um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Wohnbebauung im Osten und Nordosten durch die fünfgeschossige Zeilenbauten des Westviertels geprägt wird. Über den Eichfelder Weg, in den die Schillerstraße südlich des Plangebietes mündet, ist ein unmittelbarer Zugang in den sich süd-westlich anschließenden Landschaftsraum gegeben.

Aufgrund seiner Lage zeichnet sich der Geltungsbereich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten einschließlich des ÖPNV aus (Haltestellen in der Goethestraße und in der Ohrdruffer Straße). Die Ohrdruffer Straße ist als Landesstraße (L 1045) ausgewiesen und verbindet den Standort direkt mit der Innenstadt. Darüber hinaus dient sie als leistungsfähige Verkehrsachse in Richtung Holzhausen, Mühlberg und zur Anschlussstelle Wandersleben an der BAB A 4. Durch diese Anbindung ist das Westviertel zudem unmittelbar mit dem überregionalen Straßennetz verbunden.

## 4 Planungskonzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros Jöck, Suhl, das im Auftrag der Jöck Projektentwicklungs GbR die Vorhabensplanung übernommen hat (vgl. nachfolgende Abbildung).



Entsprechend dieser Entwurfsplanung ist im Geltungsbereich der Neubau einer Kindertagesstätte mit 160 Betreuungsplätzen geplant. Der Vorhabensplanung liegen intensive Vorbesprechungen mit dem künftigen Träger der Einrichtung (Stadt Arnstadt und dem von der Stadt vertraglich gebundenen Dienstleister/Essenslieferanten) und ein Beratungsgespräch im Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend, Sport zugrunde, wobei die hierbei gewünschte Strukturierung der Einrichtung weitestgehend aufgegriffen und in die Gebäudeplanung integriert wurde. Als Hauptgrundlage für die Konzipierung der Kindertagesstätte wurde auf die in Thüringen geltende Empfehlung für Kindertageseinrichtungen Hygienische Mindestanforderungen an Lage, Freiflächen/Außenanlagen, Gebäude, Räume und Ausstattung des Thüringer Landesamtes für Verbraucherschutz, Stand Juni 2017, zurückgegriffen.

Bei dem geplanten Bauwerk handelt es sich um einen eingeschossigen Baukörper mit einer Teilerkellerung im nördlichen Teil des Gebäudes. Das abgewinkelte Gebäude ist als Flachbau mit einer abschnittswise Mischung aus Flach- und abgeschleppten Pult-/Sheddächern vorgesehen. Die beiden Haupteingänge sollen durch eine Überdachung einen witterungsgeschützten Zugang in die Einrichtung gewährleisten.

Eine 5,0 m breite Zufahrt zur Anlieferung und für Servicefahrzeuge zur Unterhaltung der haustechnischen Anlagen befindet sich unmittelbar entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze; die Ein-

und Ausfahrt zum PKW-Parkplatz erfolgt über eine 7,0 m breite, unmittelbar an die Schillerstraße angebundene Fahrgasse. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines ausschließlich der Kindertagesstätte zugeordneten PKW-Parkplatzes mit 24 Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz erfolgt wie bereits im Bestand ausschließlich von der Schillerstraße aus.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung, der Fernwärmeanbindung sowie der Telekommunikation und Stromversorgung ist ein Anschluss des geplanten Vorhabens an die in der Schillerstraße vorhandenen Leitungen möglich.



Darüber hinaus soll der südwestliche Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet gewidmet werden, um hier eine entsprechend der unmittelbar benachbart vorhandenen Wohnnutzungen ergänzende, die Siedlungsstruktur abschließende Bebauung des an der Straße Am Vogelsberg gelegenen Grundstücks mit einem maximal zweigeschossigen Einzelhaus zu ermöglichen.

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet wird für Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewidmet. In Allgemeinen Wohngebieten sind als Hauptnutzung insbesondere Wohngebäude, aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die darüber hinaus in Allgemeinen Wohngebieten nach der BauNVO ausnahmsweise auch zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier gemäß § 1 (6) BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen, um damit eventuell verbundene Benachbarungskonflikte von vorn herein zu vermeiden.

## 5.2 Maße der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) für die Kindertagesstätte bzw. einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH Traufhöhe) im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die auf den Flächen für Gemeinbedarf geltende Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Terrassen, Wege, etc. bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können. Mit einer Geschossflächenzahl von 0,4, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,00 m bezogen auf eine Höhe von 299,00 m über NHN ist hier zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Kindertagesstätte technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 als ausreichend angesehen, um in Anbetracht der großzügig bemessenen Grundstücksfläche gleichwohl eine der umgebenden Baustruktur angepasste Bebauung zu ermöglichen. Um zugleich das realisierbare Bauvolumen entsprechend der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung zu begrenzen, wird die GFZ nur wenig höher gewählt. In diesem Sinne gilt zudem eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, die auf 310,00 m ü. NHN bezogen wird, die der mittleren Höhe der vorhandenen Geländehöhe im Bereich der überbaubaren Flächen entspricht. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungskante des Daches bzw. der baulichen Anlage.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Lage der Baugrenzen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf orientiert sich eng an dem hier geplanten Gebäude. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des geplanten Baukörpers mehr als 50 m beträgt. Gleichwohl sind jedoch erforderliche Grenzabstände einzuhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der zugleich im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch Baugrenzen deutlich eingeschränkt festgesetzten Überbaubarkeit soll hier somit nur ein der benachbarten Wohnbebauung entsprechendes Einzelhaus realisiert werden können.

## 5.4 Flächen für Stellplätze mit Ihren Einfahrten

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Einfahrten ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich unversiegelt zu belassen. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen geplanten Flächen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden die Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten nicht explizit festgesetzt. Sie sind somit grundsätzlich auch in den nicht überbaubaren Flächen bis zu dem sich aus den Regelungen nach § 19 (4) BauNVO ergebenden Höchstmaß zulässig.

## 5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wird als Flächen für Gemeinbedarf gewidmet. Auf diese Weise soll insbesondere der Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte mit den erforderlichen Stellplätzen und Freianlagen ermöglicht sowie darüber hinaus die vorhandenen, südlich angrenzenden Spielanlagen planungsrechtlich auf Dauer gesichert werden.

## 5.6 Flächenbilanz

Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“	in m <sup>2</sup>
Größe des Geltungsbereiches	14.510
davon Allgemeines Wohngebiet WA	1.839
zulässige Grundfläche GRZ 0,2	368
zusätzlich versiegelbar +50%	184
zulässige Grundflächen insgesamt	552
davon Flächen für Gemeinbedarf: Kindertagesstätte	10.296
zulässige Grundfläche GRZ 0,4	4.118
zusätzlich versiegelbar +50%	2.059
zulässige Grundflächen insgesamt	6.178
davon Flächen für Stellplätze	1.576
davon Flächen für Gemeinbedarf: Spielanlagen	2.375