

STADT ARNSTADT
ILM-KREIS/THÜR.



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gem. § 5 (5) BauGB
Vorentwurf 13. Juli 2021

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

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



1 Anlass und Zielstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt wurde erstmals durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 21.04.2007 wirksam. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 2008 bis 2010 wurden insgesamt in 13 Teilbereichen Darstellungen geändert. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 15.05.2010 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in den Jahren 2013 und 2014 im Wesentlichen Korrekturen und Anpassungen der Flächennutzungsplandarstellungen an die seinerzeit geltenden planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie an die Ergebnisse des 2012 erarbeiteten, die im FNP ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft konkretisierenden Ergebnisse des Pflege- und Entwicklungsplans vollzogen. Grundlage hierfür war zugleich die Umstellung der verwendeten, bis dahin analog zusammengestellten Kartengrundlage auf die Digitale Topographische Karte 1:10.000 (DTK) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Im Zusammenspiel mit den ebenfalls vom Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zur Verfügung gestellten Digitalen Orthophotos (DOP) und der für Arnstadt darüber hinaus vorliegenden Digitalen Stadtkarte wurden erheblich präzisere Abgrenzungen der einzelnen Flächendarstellungen als zuvor möglich. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 26.07.2014 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in den Jahren von 2013 bis 2015 zum einen der an der Ichtershäuser Straße gelegene und im seinerzeit geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Änderungsbereich (Geltungsbereich entsprechend des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes "i49") als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 (3) BauNVO) ausgewiesen. Zum anderen wurde darüber hinaus aufgrund einer die Gesamtstadt umfassenden Bestandsanalyse des Einzelhandels und einem darauf basierenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) auch die flächennutzungsplanrelevanten Ergebnisse dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (zentrenrelevante Versorgungsbereiche, Konkretisierung der Sondergebiete 'Handel' im Hinblick auf die jeweils zulässigen Sortimente, Differenzierung der gewerblichen Bauflächen in Industrie- und Gewerbegebiete sowie Ausschluss von Einzelhandel in den Industriegebieten und Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten) in den Flächennutzungsplan übernommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 17.10.2015 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.



Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Arnstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Wohngebiet Kirchheimer Blick“ geschaffen. Durch diese Bauleitplanverfahren wurde in einem eng begrenzten Teilbereich des Arnstädter Ortsteils Rudisleben der Bau von 5 Wohnhäusern östlich der Kirchheimer Straße ermöglicht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 08.04.2017 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Arnstadt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ einerseits die im Genehmigungsverfahren zur 4. Änderung beanstandete Zweckbestimmung des Sondergebietes H⁴ korrigiert und andererseits das Sondergebiet H⁴ in südliche Richtung auf die durch das Möbelhaus Kieppe genutzten Flächen erweitert. Das Möbelhaus Kieppe will seinen Betrieb an diesem Standort mittelfristig deutlich vergrößern. Dazu sollen die Verkaufsflächen von derzeit 2.600 m² auf zukünftig 8.000 m² erweitert werden. Bei der planungsrechtlichen Zulassung dieses Vorhabens wurden sowohl die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) als auch die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (Stadt + Handel, Leipzig, 02.10.2016) formulierten Ansiedlungsleitsätze berücksichtigt. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 19.01.2019 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Arnstadt einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sich im Parallelverfahren befindliche Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“, Teilbereich 3. Bauabschnitt schaffen und andererseits den nördlich angrenzenden Bereich entsprechend der aktuellen Erfordernisse neu ordnen. Die hier bisher vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen sollen dementsprechend entfallen und nunmehr als im Nahbereich der Bahnanlagen gelegenes Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt werden. Darüber hinaus sollen randliche Anpassungen unmittelbar benachbarter Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und von Flächen für Versorgungsanlagen an die Bestandssituation vorgenommen werden.

2 Inhalte der Planänderung

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im westlichen Randbereich der Kernstadt unmittelbar südlich der Bahnanlagen Arnstadt-Neudietendorf-Erfurt. Die südlich des Änderungsbereiches angrenzenden Wohnbauflächen befinden sich zur Zeit als „Wohnpark Am Kesselbrunn“, 1. und 2. Bauabschnitt, im Bau. Somit grenzt der Änderungsbereich unmittelbar nördlich an die vorhandene Bebauung an. Die Größe des heute vollständig landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzten Änderungsbereiches beträgt ca. 4,54 ha.

2.2 Planungsvoraussetzungen

Der **Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)** weist Arnstadt als Mittelzentrum aus. Gemäß der Karte "Raumnutzung" grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbestand. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehenden oder hier zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze dargestellt.

Der **geltende Flächennutzungsplan** weist den Änderungsbereich als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlagen‘ (2,14 ha), als Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser) (0,19 ha), als Grünflächen (1,62 ha), als landwirtschaftliche Nutzflächen (0,45 ha) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,14 ha) aus.

Im **Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnpark Am Kesselbrunn", Teilbereich 3. Bauabschnitt** wird der Änderungsbereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet gewidmet. Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Anschluss an die im Bereich des 2. Bauabschnittes im Bau befindlichen Versorgungsleitungen und Straßenflächen, die ihrerseits an die südlich verlaufende Karl-Liebknecht-Straße angeschlossen sind. In dem hier geplanten Wohngebiet des 3. Bauabschnitts ist der Bau von 16 Wohnhäusern vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird das bisher am nördlichen Rand des 2. Bauabschnitts vorgesehene Regenrückhaltebecken an die nördliche Grenze des Wohngebietes verschoben.

2.3 Planänderungen

Wie aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich stellt der geltende Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung den Änderungsbereich als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlagen‘ (2,14 ha), als Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser) (0,19 ha), als Grünflächen (1,62 ha), als landwirtschaftliche Nutzflächen (0,45 ha) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,14 ha) dar.

Dabei handelt es sich bei den Gemeinbedarfsflächen, den Grünflächen (tlw.) und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht um vorhandene Flächennutzungen sondern um Planungsflächen;



tatsächlich wird der Änderungsbereich mit Ausnahme der Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser) sowie der unmittelbar bahnanlagenbegleitenden Grünflächen aktuell bis an die südlich benachbarten Wohnbauflächen heran landwirtschaftlich genutzt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nunmehr die an die vorhandenen Wohnbauflächen nördlich angrenzenden Ackerflächen entsprechend der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark Am Kesselbrunn“, Teilbereich 3 als Wohnbauflächen (1,38 ha), als Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser) (0,14 ha) und als Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ (1,22 ha) dargestellt. Darüber hinaus wird die Begrenzung der am Kesselbrunn vorhandenen Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser) (0,19 ha) entsprechend der Bestandssituation korrigiert. Die nordwestlich des vorhandenen Wirtschaftsweges bisher dargestellten Gemeinbedarfsflächen werden nunmehr den geplanten Grünflächen „Tennisplatz“ zugeordnet (0,25 ha) und die entlang der Bahnanlagen vorhandenen Böschungs- und Grünbereiche nunmehr als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (1,36 ha).

3 Umweltbericht (§§ 2, 2a BauGB)

Bezugnehmend auf die gem. §§ 2, 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung wird im Hinblick die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (4) BauGB auf den in der Bebauungsplanung enthaltenen Umweltbericht (Bebauungsplan „Wohnpark Am Kesselbrunn“, Teilbereich 3) verwiesen. Dementsprechend sind aufgrund der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die dort beschriebenen nicht zu erwarten.

000

Stadt Arnstadt IIm-Kreis/Thür.



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerläuterung

I. Darstellungen im Änderungsbereich

1. Bauflächen (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

- SO Sondergebiete
- PV Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Wohnbauflächen

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs (§ 5 (2) Nr. 2a BauGB)

- Gemeinbedarfsflächen
- Sportanlagen

4. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 (2) Nr. 4 und (4) BauGB)

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Abwasser

5. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen

6. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB)

- Ackerflächen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)

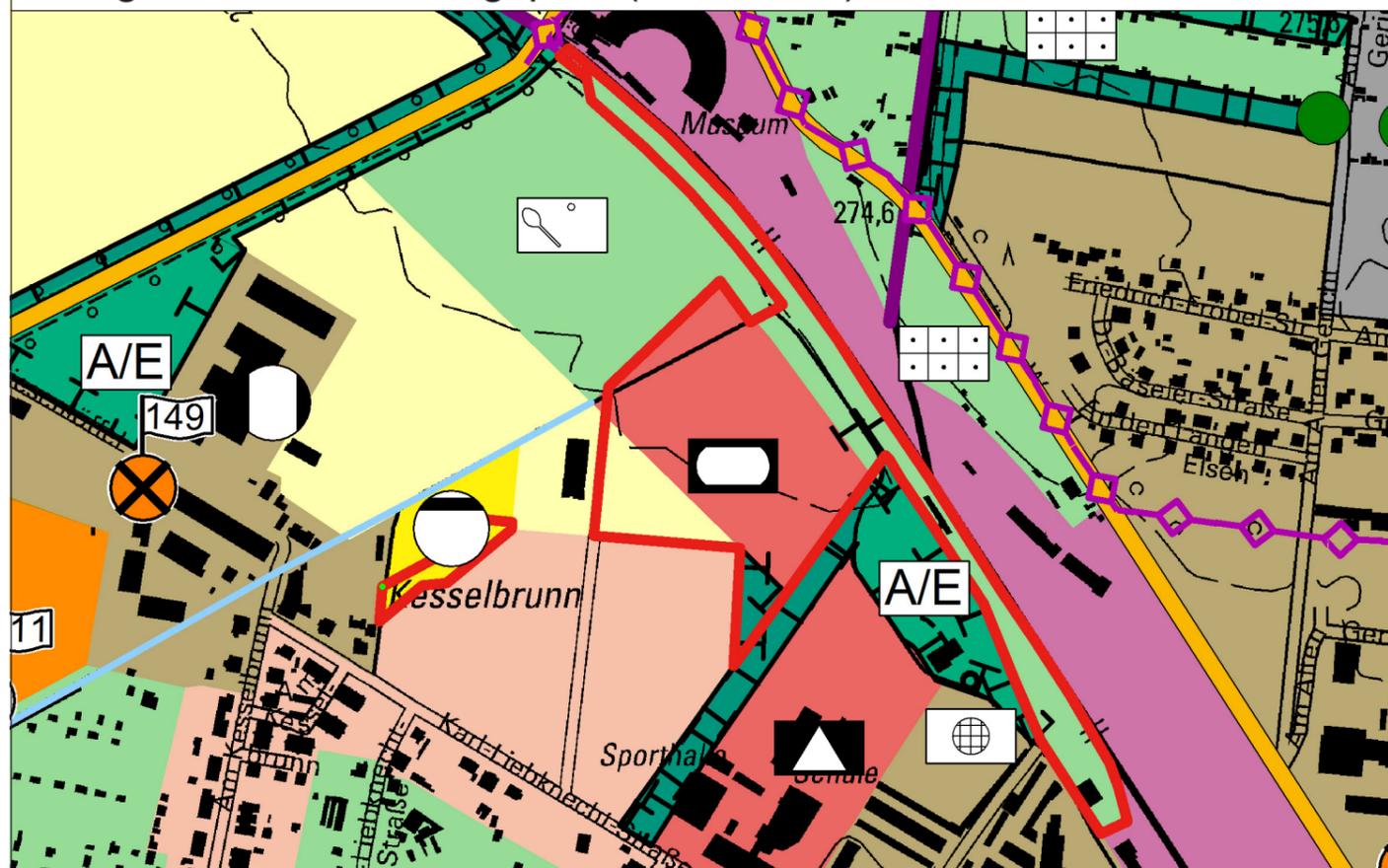
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Abgrenzung des Änderungsbereiches

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

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

Maßstab 1: 5.000
 Vorentwurf 13. Juli 2021

Gültiger Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Flächennutzungsplanänderung (Ausschnitt)

