

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/Thür.

Bauamt, Markt 1, 99310 Arnstadt, Tel. 03628/745-6

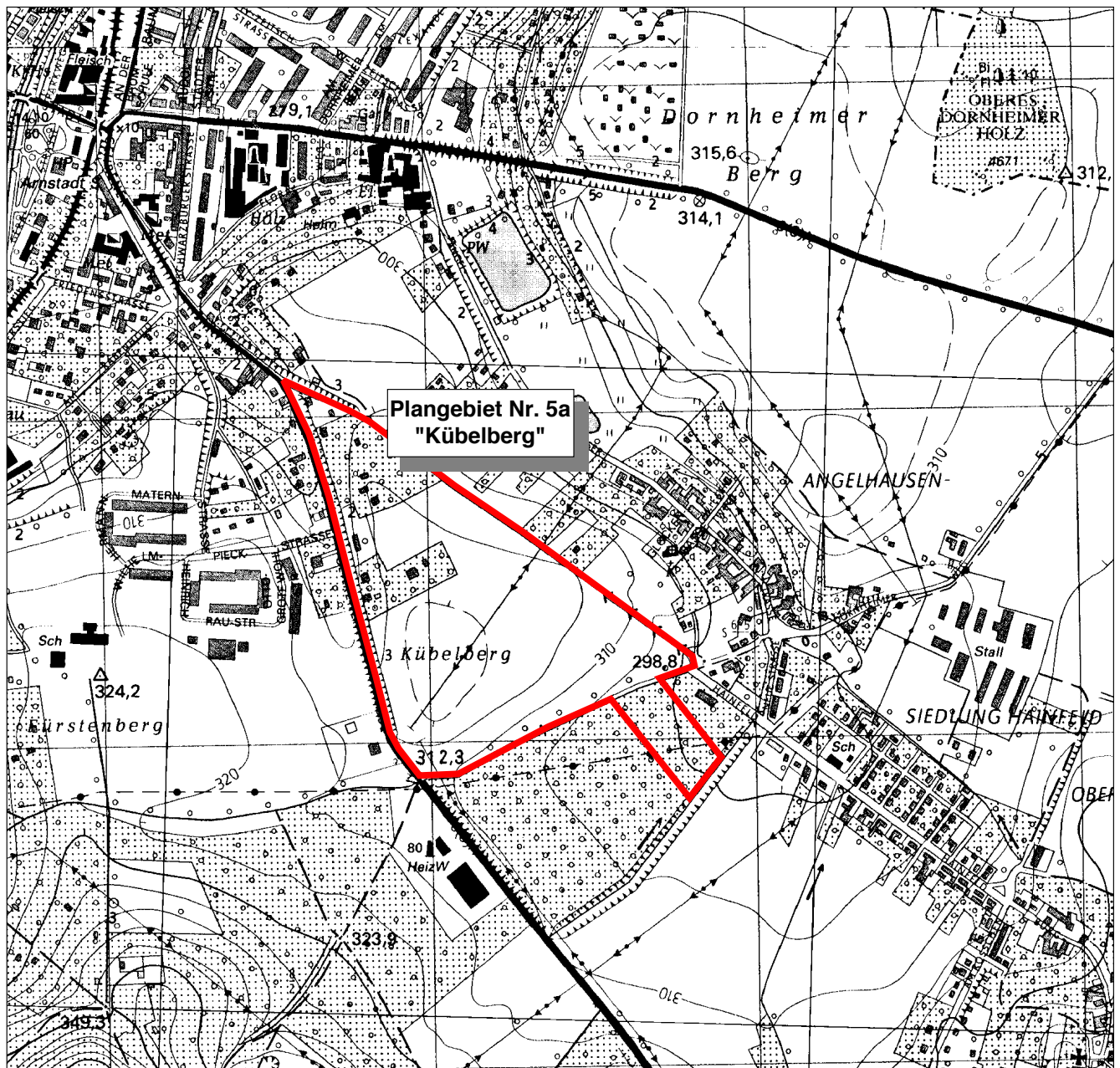
1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 5a "Kübelberg"



mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan
Begründung gem. § 9 (8) BauGB

16. März 2006



Übersichtsplan oh. M.

Die Planung wurde im Auftrag
der Stadt Arnstadt bearbeitet von:

TEPE Renthof 1 34117 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstr. 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

- landschafts-
- städtebau-
- architektur



1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Arnstadt wird aufgrund der kommunalen Haushaltssituation und der daraus resultierenden, äußerst begrenzten Möglichkeiten der Finanzierung öffentlicher Investitionen mittelfristig nicht in der Lage sein, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" festgesetzten öffentlichen Grünflächen zu realisieren. Darüber hinaus ist eine dauerhafte Unterhaltung dieser öffentlich gewidmeten Flächen langfristig nicht finanzierbar.

Der Bebauungsplan soll deshalb so geändert werden, dass die Grünflächen zukünftig analog der benachbarten Allgemeinen Wohngebiete bebaut werden können. Gleichzeitig soll aus Gründen der Bodenordnung der Verlauf der Verkehrsflächen zwischen Drosselweg und 'Auf dem Kübelberg' geringfügig nach Süden verlagert werden.

2 Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" ist im regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP/MT 1999) insgesamt als 'Wohngebiet, genehmigte Planung seit 1991' dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt (7. Juni 2004) stellt den gesamten Geltungsbereich ebenfalls als 'Wohnbaufläche' dar.

Der Bebauungsplan Nr. 5a "Kübelberg" wurde mit Aktenzeichen '210-4621.20-070004-WA-Kübelberg 5a' am 11. Juli 2001 genehmigt.

3 Inhalte der Planänderung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" zwischen Finkenweg und Lerchenweg gelegenen, bisher noch nicht realisierten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage sollen aufgrund der fehlenden Realisierungsaussichten nunmehr entsprechend der jeweils benachbarten Flächen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Dabei sollen die dort bereits geltenden Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Dachneigung zukünftig auch für die hinzukommenden Bauflächen gelten.

Die Erschließung der Flächen erfolgt über die hierfür vorgesehenen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Gegebenenfalls sind von den öffentlichen Flächen ausgehend zusätzlich private Verkehrsflächen erforderlich, die im Bebauungsplan aber nicht festgesetzt werden. Die gegenüber dem rechtsgültigen Plan unverändert als Fußweg gewidmete Verkehrsfläche kann explizit nicht für eine Erschließung der Flächen genutzt werden.

Die Verkehrsflächen zwischen Drosselweg und 'Auf dem Kübelberg' werden unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse (insbesondere Radien in Einmündungsbereichen) geringfügig in südliche Richtung verlagert. Auf diese Weise kann die Berücksichtigung bodenordnerische Belange, die aufgrund bisher nicht durchgeführter und für den Geltungsbereich auch nicht mehr vorgesehener Umlenungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB an Bedeutung gewonnen haben, optimiert werden. Durch die Minimierung nicht bebaubarer Restflächen wird somit der durch die Stadt Arnstadt gegebenenfalls zu tätige Grunderwerb minimiert.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes verändert sich das Verhältnis der bisher bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geringfügig. Wie aus der nachfolgenden Tabelle (Bilanzierung gemäß Biotopwertverfahren) ersichtlich ergibt sich aus der Bebauungsplanänderung zwar ein zusätzliches Wertpunkte-Defizit von 2.510 Punkten; bei der auf den gesamten Geltungsbe-



reich des Bebauungsplanes bezogenen, prozentualen Betrachtung liegen die Veränderungen jedoch nur bei -0,148%:

Das Gesamt-Defizit wächst von bisher -0,671% auf -0,819%. Damit kann die Planung insgesamt weiterhin als ausgeglichen angesehen werden.

Tabelle: Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- pkt.e je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vorher	nachher	Sp.2xSp.3 vorher	Sp.2xSp.4 nachher
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
rechtsverbindlicher Bebauungsplan					
Bebauung	3	4.566		13.698	
versiegelte Verkehrsfläche	3	2.591		7.773	
Baumstreifen, geschottert	6	449		2.694	
Hausgärten	14	6.849		95.886	
Rasenflächen/Spielplätze	10	1.889		18.890	
Bäume	31	171		5.301	
Bebauungsplan nach 1. Änderung					
Bebauung	3		5.299		15.896
versiegelte Verkehrsfläche	3		2.663		7.989
Baumstreifen, geschottert	7		434		3.038
Hausgärten	14		7.948		111.275
Rasenflächen/Spielplätze	10		0		0
Bäume	31		114		3.534
Summe		16.344	16.344	144.242	141.732
Biotopwertdifferenz Gesamtmaßnahme: Summe Sp. 5 minus Summe Sp. 6					2.510

4 Umweltprüfung/Umweltbericht (§§ 2, 2a BauGB)

4.1 Einleitung

4.1.1 Ziele, Inhalte und Dimension der Planung

Die Stadt Arnstadt will den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5a "Kübelberg" in einem Teilbereich ändern. Dieser Teilbereich umfasst eine Fläche von 1,63 ha. Dabei werden bisher als öffentliche Grünflächen vorgesehene aber noch nicht realisierte Flächen in einem Umfang von 1.889m² zu Allgemeinen Wohngebieten umgewidmet sowie Verkehrsflächen weitestgehend flächenneutral (+ 57m²) hinsichtlich ihrer Lage verändert. Durch die Bebauungsplanänderung entfallen außerdem 19 Stk. bisher zum Anpflanzen festgesetzte jedoch noch nicht gepflanzte Bäume.

4.1.2 Maßgebliche Gesetze und Fachplanungen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dabei werden -wie in Kapitel 2 bereits beschrieben- als maßgebliche Fachplanungen der Regionale Raumordnungsplan Mittelthüringen (RROP/MT 1999), der Flächennutzungsplan sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5a "Kübelberg" der Stadt Arnstadt berücksichtigt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandserfassung und betroffene Schutzgüter

Die von den Änderungen unmittelbar betroffenen Teile des Änderungsbereiches werden heute ausschließlich als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern werden durch die Bebauungsplanänderung kaum beeinflusst:



Schutzgut Mensch:

Die für das Schutzgut Mensch wesentlichen Kriterien wie das Wohnen, die Wohnumfeldfunktion und die Erholungsnutzung werden aufgrund der kaum ausgeprägten Funktion des Änderungsbereiches als siedlungsnaher Freiraum sowie der störungsfreien Benachbarungen entsprechend der Planung nicht beeinträchtigt. Auch eine im Rahmen der Erholungsnutzung evtl. Funktion der im Umfeld vorhandenen Wegverbindungen als Teil eines den Landschaftsraum erschließenden Wegenetzes wird nicht beeinträchtigt, da Verbindungsfunktion und öffentliche Begehrbarkeit nicht gestört sondern mit Realisierung der Planung noch verbessert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Änderungsbereich besitzt aufgrund der ausschließlich ackerbaulichen Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Durch die jeweils unmittelbar angrenzenden, bereits bebauten Siedlungsflächen mit ihren überwiegend intensiv genutzten und wenig naturnahen Freiflächen weist der Änderungsbereich darüber hinaus kaum Bedeutung im Hinblick auf mögliche Wechselbeziehungen zwischen Teillebensräumen von Tierarten auf. Daher werden die aus der Planänderung resultierenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Boden:

Hinsichtlich der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens, also seiner Fähigkeit Stoffe umzuwandeln, anzulagern und abzupuffern, werden die Verhältnisse im Änderungsbereich in Abhängigkeit von der vorhandenen Bodenart (ds32 kiesiger Lehm - Staugley über Altpleistozän) als von geringer-mittlerer Bedeutung eingestuft. Das Nitratrückhaltevermögen des Bodens wird ebenfalls als gering-mittel eingeschätzt. Die ackerbauliche Nutzung dieser Flächen ist daher als konfliktrichtig und somit als Vorbelastung zu bewerten, da auf Standorten mit nur gering ausgeprägter Speicher- und Reglerfunktion bereits die Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung besteht. Hinsichtlich der Ertragsfunktion werden die Böden in den Änderungsbereichen als von nachrangiger Bedeutung eingestuft. Jedoch ist in den Versiegelungsbereichen mit einem Funktionsverlust des Bodens zu rechnen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion, Edaphon). Diese Auswirkungen werden jedoch aufgrund ihres geringen Umfangs als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Wasser:

Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Gemäß Landschaftsplan weist der Änderungsbereich darüber hinaus im Hinblick auf das Grundwasser keine Bedeutung auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dort als Bestandteil von Gebieten ohne nutzbare Grundwasserführung definiert. Die zusätzlichen Bodenversiegelungen verringern allerdings die Infiltrationsfläche und damit die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge und beeinträchtigen so grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate. Diese Auswirkungen werden jedoch aufgrund ihres geringen Umfangs ebenfalls als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Klima:

Die Ackerflächen des Änderungsbereiches besitzen meso-klimatisch für Angelhausen-Oberndorf sowie für die tiefer gelegenen Innenstadtbereiche Arnstadts als Kaltluftentstehungsflächen aufgrund ihrer geringen Größe nur eine nachrangige Bedeutung. Es werden darüber hinaus durch die Planung weder Kalt-/Frischluftabflussbahnen noch Belüftungsschneisen unmittelbar bzw. mittelbar durch eine eventuelle Zuführung von Schadstoffemissionen oder Wärmeeinträgen beeinträchtigt. Daher wird insgesamt von unerheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ausgegangen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich wird durch fehlende Strukturelemente und der statt dessen einheitlich ackerbaulichen Nutzung zwischen den bereits realisierten Teilen der Wohnbebauung auf dem Kübelberg geprägt. Dabei wird die durch die Bebauungs-



planänderung zusätzlich mögliche Bebauung dem geplanten Charakter des Wohngebietes hinsichtlich Bebaubarkeit und Dichte entsprechen, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da im Änderungsbereich sowie in seinem unmittelbaren Umfeld keine entsprechenden Schutzgegenstände (z.B. des archäologischen Denkmalschutzes) vorhanden sind.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen zwischen zwei oder mehreren Schutzgütern sowie Interaktionen zwischen verschiedenen Indikatoren ein und desselben Schutzgutes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

4.2.2 Prognose

StatusQuo-Prognose:

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass das Wohngebiet "Kübelberg" mittelfristig entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dem Fortgang der noch zu bauenden Erschließungsmaßnahmen realisiert sein wird. Da der Stadt Arnstadt für eine Realisierung der Grünflächen die finanziellen Mittel fehlen, werden diese Flächen als Brachen verbleiben.

Planungs-Prognose:

Die Planung wird auf die Realisierung des überwiegenden Teils des Wohngebietes keinen Einfluss haben. Zusätzlich können aber ca. 3 weitere Baugrundstücke für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Darüber hinaus werden die Verkehrsflächen im Hinblick auf verkehrstechnische sowie bodenordnerische Belange optimiert. Die Planung wird dabei keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umweltsituation im Plangebiet haben.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind aufgrund der nur geringfügigen Planänderungen, von denen entsprechend der vorhergehenden Ausführungen kaum Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, nicht vorgesehen.

4.2.4 Alternative Planungsvarianten

Da die Ziele der Bebauungsplanänderung in der Umwidmung konkret und flächenbezogen geltender Festsetzungen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" bestehen, können diese nicht auf andere Art und Weise oder an anderer Stelle erzielt werden. Alternative Planungsvarianten liegen deshalb nicht vor.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Angaben zur Methodik

Die Bestandserfassung der betroffenen Schutzgüter erfolgte aufgrund örtlicher Erhebungen sowie Auswertungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" sowie des Landschaftsplanes. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte entsprechend fachlich allgemein anerkannter Methoden, wie sie der einschlägigen Fachliteratur z.B. Kaule, Ellenberger, Köppel/Peters/Wende, Gassner/Winkelbrandt, Knospe, Scheffer/Schachtel, Deutsches Institut für Urbanistik, etc. und dem dort dokumentierten Stand der Wissenschaft zu entnehmen sind.



4.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Kübelberg" ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen, sodass sich Überwachungsmaßnahmen erübrigen.

4.3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Arnstadt will den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 "Kübelberg" ändern. Statt der bisher als Spielplatz und Parkanlage gewidmeten öffentlichen Grünflächen sollen diese Flächen nun analog der benachbarten Wohngebiete festgesetzt werden. Außerdem sollen die Verkehrsflächen zwischen Drosselweg und 'Auf dem Kübelberg' hinsichtlich ihrer Lage geringfügig geändert werden. Durch die Planänderung sind jedoch weder nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzgüter noch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sodass sich sowohl Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich als auch Überwachungsmaßnahmen erübrigen. Aufgrund der konkreten, auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bezogenen Planänderungen liegen keine alternativen Planungsvarianten vor.

Anhang

- Ausschnitt Planzeichnung geltender Bebauungsplan M.: 1: 2.000
Ausschnitt 1. Änderung 16. März 2006 M.: 1: 2.000