

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/ Thür.

1. Änderung

Bebauungsplan Arnstadt

„Wohnpark Am Kesselbrunn“

Teilbereich 2. Bauabschnitt

Gemarkung Arnstadt, Flur 22

Gemarkung Arnstadt, Flur 23

Flurstücke 119/4 (Teilfläche)

Flurstücke 117/3

6175/118 (Teilfläche)

Begründung

Stand 16.12.2020

Planverfasser:

Planungsbüro Jöck

Friedrich-König-Straße 14

98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 690

Fax: 0 36 81/ 80 60 691

E-Mail: info@planungsbuerojoeck.de

Entwicklungsträger:

Jöck Projektentwicklungs GbR

Friedrich-König-Straße 14

98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 692

Fax: 0 36 81/ 80 60 693

E-Mail: info@sge-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass der 1. Änderung**
- 2 Verfahren zur 1. Änderung**
- 3 Beschreibung 1. Änderungen**
- 4 Geplante Durchführung der Bauvorhaben 2. Bauabschnitt**

1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 09.05.2020 rechtsverbindlich. Die Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt sind seit dem 14.09.2020 vollständig abgeschlossen. Erste private Bauvorhaben wurden bereits begonnen.

Anlass für die geplante 1. Änderung ist, dass im Rahmen der Abstimmungen zur Erschließung des 1. Bauabschnittes die Deutsche Telekom wiederholt auf die Problematik des immensen Bestandes an unterirdischen Telekommunikationsleitungen/-anlagen in der Wegeparzelle 117/3 (Zufahrt zum Gebäude der Telekom) und auf die daraus resultierenden erheblichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes hingewiesen hat.

Im Ergebnis der geführten Gespräche wurde es aus tiefbau- und ingenieurtechnischer Sicht als sinnvoll und bedeutend wirtschaftlicher eingeschätzt, die Erschließungsstraßen für den 2. Bauabschnitt lagemäßig noch einmal zu ändern und somit diese Zufahrt zum Telekom-Gebäude nicht auf voller Länge für die Wohngebietserschließung zu beanspruchen. Für diese Änderung der Lage der Straßen im 2. Bauabschnitt ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das 1. Änderungsverfahren erstreckt sich ausschließlich auf nachfolgende Grundstücke des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes in der Gemarkung Arnstadt:

- . Flur 23, Flurstücke 117/3, 6175/118 (Teilfläche) und
- . Flur 22, Flurstück 119/4 (Teilfläche).

Die erforderlichen Planungs- und Sachverständigenkosten im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Kosten für die Erschließung und Umsetzung des Bauvorhabens werden vollständig vom Entwicklungsträger übernommen.

2 Verfahren zur Änderung

Mit Beschluss-Nr.: 2020-0276 wurde seitens des Stadtrates der Stadt Arnstadt der Einleitung eines 1. Änderungsverfahrens für den 2. Bauabschnitt des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ zugestimmt.

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen eine Änderung der Lage der Erschließungsstraße für den 2. Bauabschnitt und damit im Zusammenhang weitere geringfügige Anpassungen bei den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.

Mit Beschluss-Nr.: 2020-0277 wurde der Entwurf der 1. Änderung für den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ vom Stadtrat der Stadt Arnstadt gebilligt. Da die Grundzüge des vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ durch diese 1. Änderung nicht berührt werden, wurde gleichzeitig beschlossen, das Änderungsverfahren gemäß der Bestimmungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung dient einer Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über die sich wesentlich unterscheidenden und in Betracht kommenden Lösungen für diese Planung sowie über deren voraussichtliche Auswirkungen. Da bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und die geplanten Änderungen sich nur auf eine Lageänderung für die Erschließungsstraße im 2. Bauabschnitt beziehen, sind die Grundzüge der Planung (Ziel und Zweck der Planung) nicht berührt.

Der betroffenen Öffentlichkeit kann gemäß der Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundstücke im 2. Bauabschnitt wurden durch die Vorhabenträgerin erworben.

Somit wird eingeschätzt, dass es sich nur um einen eingeschränkten Kreis von direkt betroffener Öffentlichkeit handelt. Diesem Kreis soll gesetzesprechend die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Die allgemeine Öffentlichkeit (mit allgemeinem Interesse an der Umsetzung des Wohngebietes) ist von der geplanten Änderung (Lageänderung der künftigen Erschließungsstraße) nicht betroffen, da diese Lageänderung keinen Grundzug der Planung betrifft.

Im Interesse einer zügigen Durchführung des Änderungsverfahrens und mit Blick auf die noch immer geltenden, pandemiebedingten Einschränkungen innerhalb der Stadtverwaltung gegenüber der Öffentlichkeit wird von einer öffentlichen Auslegung als Alternative zur Betroffenenbeteiligung abgesehen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gemäß der Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die erforderlichen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen innerhalb einer bestimmten Frist abgefragt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren alle im Aufstellungsverfahren bereits beteiligt. Da die Grundzüge der Planung von der durchgeführten Änderung nicht betroffen sind, ist zu erwarten, dass in der Regel bei dieser Verfahrensweise eine Fristverkürzung möglich sein könnte.

Bei einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB als Alternative wird von einer Frist von 1 Monat ausgegangen, die auf Antrag auch noch verlängert werden kann. Im Interesse einer zügigen Durchführung des Änderungsverfahrens wird von dieser Form der Beteiligung abgesehen.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Der Umweltbericht wurde im Aufstellungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan bereits erstellt und abschließend mit den zuständigen Fachbehörden diskutiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich mit den geplanten Änderungen im Bebauungsplan die die Grundzüge der Planung nicht berühren, keine Änderungen zum bereits vorliegenden Umweltbericht ergeben werden.

Gesetzeskonform wird auf diese Verfahrensweise im durchzuführenden Beteiligungsverfahren hingewiesen.

3 Beschreibung Änderungen

3.1 Allgemeines

Die zu Beginn des Jahres 2020 vom Entwicklungsträger in Angriff genommene Erschließung des 1. Bauabschnitts wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Im Zuge der hierbei durchgeführten Tiefbauarbeiten und speziell im Rahmen der intensiven Kooperation mit der am Standort ansässigen Deutschen Telekom wurde dabei bestätigt, dass die in der Bestandsstraße/Zufahrt zum Betriebsgebäude umfangreich verlegten Kabelanlagen eine im Rahmen der Erschließung des 2. Bauabschnitts erforderliche Sanierung maßgeblich erschweren und Mehraufwendungen mit einem hohen Kostenaufwand verursachen.

Dieser Tatsache Rechnung tragend beabsichtigt der Entwicklungsträger eine Korrektur bezüglich der Lage der Wohnstraße im 2. Bauabschnitt dahin gehend, dass diese nur noch eine Anbindung im südlichen Bereich an die Bestandsstraße zum Betriebsgeländer der Deutschen Telekom erhält. Anschließend wird die Wohngebietsstraße als kompletter Ring mit einer zusätzlichen Nord – Süd - Achse geplant. Die an die Wohnstraße anschließenden Baufelder werden entsprechend lage- und flächenmäßig angepasst.

3.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die im vorliegenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben vollinhaltlich bestehen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Grundzüge der im vorliegenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ enthaltenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden nicht berührt.

Es werden lediglich die Baufelder an die lagemäßig geänderte Wohnstraße im Bereich der Bestandsstraße/ Zufahrt zum Telekom-Gebäude im 2. Bauabschnitt angepasst. Gleiches trifft auf die die neue lagemäßige Einordnung bzw. den Wegfall von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu.

Konkret wird

- . eine geringfügige Verschiebung der zu belastenden Fläche zum Regenwasserrückhaltebecken 2 vorgenommen und

- . eine der Fläche mit Leitungsrecht ausgangs der Karl-Liebknecht-Straße wegfallen.

Mit dieser Modifizierung der Flächen mit Baulasten wurde insbesondere den Anforderungen der jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprochen.

Die Korrektur der Baufelder und Neuordnung der Bereiche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde in die Planzeichnung aufgenommen und dort entsprechend festgesetzt.

3.4 Maßnahmen Erschließung

3.4.1 Vorbemerkung

Die im genehmigten Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ mit den zuständigen Behörden und Unternehmen für die Ent-/ Versorgung abgestimmten Erschließungsmaßnahmen bleiben von Veränderungen unberührt.

Die im Teilbereich 2. Bauabschnitt auf Betreiben des Entwicklungsträgers geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes-bezieht sich hauptsächlich auf die Erschließungsanlagen „Wohnstraße“ und „Löschwasser“.

Die Erschließungssysteme für Abwasser-Schmutzwasser/ Regenwasser, Regenwasserrückhaltung, Trinkwasser, Strom, Gas und Telekommunikation haben weiterhin vollinhaltlich Bestand.

In dem vor dem abschließenden Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsverträgen mit der Stadt Arnstadt und dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung verpflichtet sich der Entwicklungsträger zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der vereinbarten Anforderungen.

3.4.2 Erschließungssystem Verkehr

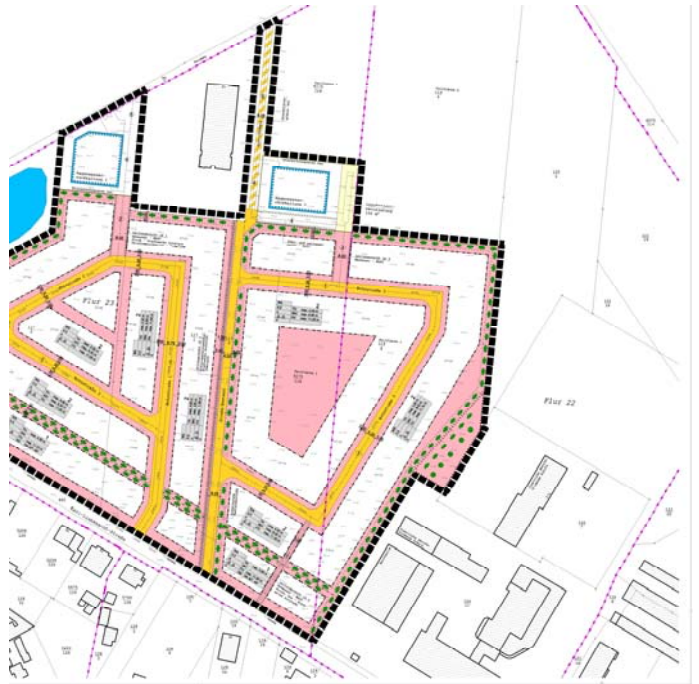
Aufgrund der umfangreichen und komplizierten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG in der Bestandsstraße nimmt der Erschließungsträger Abstand von der ursprünglich geplanten Nutzung eines Großteils der von Nord nach Süd verlaufenden, vorhandenen Zufahrt.

Zukünftig soll die im 2. Bauabschnitt zunächst konzipierte u-förmige Wohnstraße als geschlossener Ring mit nur einer südlichen Anbindung an die Bestandsstraße und einem zusätzlichen von Süd nach Nord orientierten Straßenabschnitt modifiziert werden.

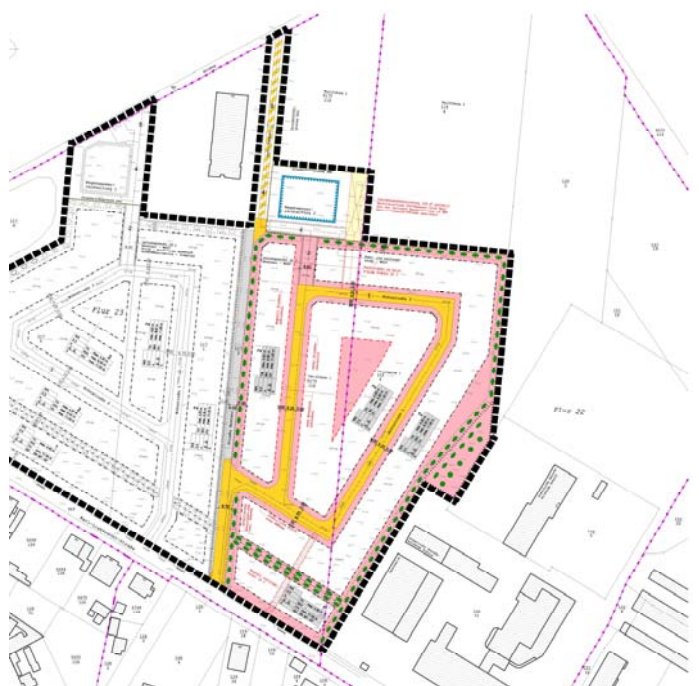
Gegenüberstellung

A - genehmigte Straßenführung – B - geänderte Straßenführung

A - Bebauungsplan – Ausschnitt 2. Bauabschnitt
rechtsverbindlich



B - Bebauungsplan - Ausschnitt 2. Bauabschnitt
1. Änderung



Außerdem ist im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnitts zur Gewährleistung eines regulären Begegnungsverkehrs bis zur ersten Einfahrt ausgangs der Karl-Liebknecht-Straße eine Verbreiterung der Verkehrsanlage von ursprünglich 5,25 m auf 6,75 m, bedingt durch die Einordnung eines zusätzlichen Gehwegs, geplant.

Die Bestandsstraße ist im Norden auf Höhe des Telekom-Gebäudes zur Sicherung der Bewirtschaftung der Regenwasserrückhalteeinrichtung für den 2. Bauabschnitt weiterhin im gekennzeichneten Bereich zu erweitern und daran anschließend ein Rad-/ Gehweg bis zum Feldweg anzulegen.

Die oben beschriebenen Anpassungen der Verkehrsflächen wurden in die Planzeichnung aufgenommen und somit festgesetzt.

3.4.3 Erschließungssystem | Löschwasser

Das Löschwasser für die Baumaßnahmen im 2. Bauabschnitt sollte ursprünglich über den vom Erschließungsträger im östlichen Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens 2 eingeordneten, unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Nutzinhalt von 100 m³ bereitgestellt werden.

Im Zusammenwirken des Entwicklungsträgers mit dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung und der örtlichen Feuerwehr wurde zwischenzeitlich eine Erweiterung der Rohrdimension der in der Karl-Liebknecht-Straße bestehenden Trinkwasserleitung als Alternative zur ursprünglich geplanten Einordnung einer Löschwasserbevorratung vorgenommen. Somit entfällt diese Anlage und deren Darstellung in der Planzeichnung.

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

Der oben aufgeführte Wegfall der Löschwassereinrichtung wurde in die Planzeichnung aufgenommen und somit festgesetzt.

4 Geplante Durchführung des Bauvorhabens

Vorbehaltlich der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Am Kesselbrunn“ und dem rechtswirksamen Abschluss zum Erwerb der Grundstücke des 2. Bauabschnitts durch den Entwicklungsträger sollen die Arbeiten für die bauliche und ingenieurtechnische Erschließung Anfang des Jahres 2021 beginnen und spätestens im Oktober 2021 abgeschlossen werden.