

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/ Thür.

Bebauungsplan Nr. 5a „Kübelberg“

mit integrierter Grünordnungsplanung

3. Änderung nach § 13 BauGB

Teilabschnitt „Wohnanlage südlicher Kübelberg“

Gemarkung Angelhausen-Oberndorf, Flur 6,

Flurstücke 78/1; 78/2; 78/3; 79; 80; 81; 82; 83; 83/1; 84/1; 84/4; 85/5, 85/7, 85/10;
608/91; 609/91; 610/91; 611/91; 612/91

Begründung

aufgestellt rechtsverbindlicher
Bebauungsplan:

TEPE landschafts-städtebau-architektur

Albrechtstraße 22

99092 Erfurt

Tel.: 03 61/ 74 671 74

Fax: 03 61/ 74 671 75

E-Mail: info@planungsbuero-tepe.de

aufgestellt 3. Änderung:

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

Inhaltsverzeichnis

1 Veranlassung Begründung	2
2 Beschreibung der 3.Änderung	3
3 Änderungsverfahren nach § 13 BauGB	4
4 Planinhalt - Festsetzungen des Bebauungsplans	6

1 Veranlassung | Begründung

Im Juni 2017 erwarb die Jöck Projektentwicklungs- GbR Suhl eine Teilfläche des Plangebiets Nr. 5a „Kübelberg“ der Stadt Arnstadt mit dem Ziel einer Forcierung der gewünschten Wohnsiedlungsentwicklung und Bereitstellung von erschlossenem Bauland an diesem Standort.

Die Stadt hat mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes aus 2001 in verschiedenen Teilabschnitten bereits mit vorgezogenen Erschließungsmaßnahmen begonnen. Die Bemühungen einer Gesamtentwicklung der „restlichen“ unbebauten Flächen sind in den zurückliegenden Jahren regelmäßig an den Eigentumsverhältnissen bzw. der nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit gescheitert.

Die Stadt hat jedoch ein hohes Interesse, mit dieser weiteren, bedarfsgerechten „Abschnittsentwicklung“ der nach wie vor hohen Nachfrage an Baugrundstücken gerecht zu werden und damit Angebote zur Bedarfsdeckung zu schaffen. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept soll dabei nicht grundsätzlich geändert, sondern das bereits vorhandene und zu erweiternde Erschließungssystem an die Verfügbarkeit der zu entwickelnden Grundstücke lediglich angepasst werden.

Das Areal des 3. Änderungsbereiches innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5a „Kübelberg“ befindet sich in der Flur 6 der Gemarkung Angelhausen-Oberndorf und grenzt im Osten an die Straße Auf dem Kübelberg, im Westen an den Drosselweg und im Süden an die Angelhäuser Straße.

Der als vorgezogenes Bauvorhaben konkret von der Jöck Projektentwicklungs- GbR Suhl zu entwickelnde Teilbereich beschränkt sich dabei auf die südlichen 3 Grundstücke des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes. Das 3. Änderungsverfahren soll deshalb unter dem beige-fügten Arbeitstitel „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ durchgeführt werden.

Der Geltungsbereich der konkretisierten / ergänzten Fassung der 3. Änderung umfasst nunmehr eine Gesamtfläche Fläche wie folgt:

1	Flurstück-Nr.	78/1	Flur 6	2.099,00 m ²	Plangebiet "Kübelberg" unmittelbar nördlich angrenzend
2	Flurstück-Nr.	78/2	Flur 6	3.844,00 m ²	
3	Flurstück-Nr.	78/3	Flur 6	2.440,00 m ²	
4	Flurstück-Nr.	79	Flur 6	2.028,00 m ²	
5	Flurstück-Nr.	80	Flur 6	2.269,00 m ²	
6	Flurstück-Nr.	81	Flur 6	1.716,00 m ²	
7	Flurstück-Nr.	82	Flur 6	2.440,00 m ²	Bereich Drosselweg/ Am Kübelberg/bis Lerechenweg
8	Flurstück-Nr.	83	Flur 6	1.532,00 m ²	
9	Flurstück-Nr.	83/1	Flur 6	3.972,00 m ²	
10	Flurstück-Nr.	84/1	Flur 6	823,00 m ²	
11	Flurstück-Nr.	84/4	Flur 6	6.804,00 m ²	

12	Flurstück-Nr.	85/5	Flur 6	5.363,00 m ²	Wohnanlage südlicher Kübelberg
13	Flurstück-Nr.	85/7	Flur 6	9.926,00 m ²	
14	Flurstück-Nr.	85/10	Flur 6	9.136,00 m ²	
1	Flurstück-Nr.	608/91	Flur 9	2.542,00 m ²	Areal für Regenwasser-rückhaltung
2	Flurstück-Nr.	609/91	Flur 9	2.581,00 m ²	
3	Flurstück-Nr.	610/91	Flur 9	2.695,00 m ²	
4	Flurstück-Nr.	611/91	Flur 9	3.972,00 m ²	
5	Flurstück-Nr.	612/91	Flur 9	2.583,00 m ²	
				68.765,00 m ²	

Zu diesem Geltungsbereich zählen außerdem die nicht näher bezifferten Flächen der angrenzenden öffentlichen Straßen Auf dem Kübelberg, Drosselweg und Angelhäuser Straße.

Die Flurstücke des vorgezogenen Entwicklungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung sind in vorstehender Übersicht entsprechend farblich hinterlegt.

2 Begründung der 3. Änderung

Die bisher von Ost nach West geplante, neu zu errichtende Anliegerstraße verläuft ca. hälftig außerhalb des nunmehr käuflich erworbenen Flurstücks-Nr. 85/5 (ursprünglich Flurstück- Nr. 85a) auf dem Flurstück 84/4.

Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit für den Investor und zur Sicherung einer vorgezogenen Erschließung dieses Teilbereiches muss diese Anliegerstraße neu positioniert werden.

In diesem Zusammenhang plant der Investor eine effektive Parzellierung des Baulandes in diesem Teilbereich mit einer ingenieur- und verkehrstechnischen Erschließung ausschließlich in der neuen, weiter südlich als bisher gelegenen Anliegerstraße.

Im ursprünglichen Bebauungsplan sollte das südliche Baufeld durch die Angelhäuser Straße erschlossen werden. Diese Erschließungsoption entfällt künftig durch die Orientierung auf die neue Wohngebietsstraße. Dagegen soll das beschriebene städtebauliche Prinzip "Erhalt, Ersatz und Vervollständigung der naturschutzfachlich wertvollen Baumreihe" wie bisher beibehalten und mit einer höheren Wertigkeit unteretzt werden.

Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahrens wurde insbesondere von den Ver- und Entsorgungsunternehmen bestätigt, dass gegenwärtig keine Wasser- und Abwasserleitungen in der Angelhäuser Straße verlegt sind. Zudem erschwert der entlang dieser Straße verlaufende Graben mit den hier anzutreffenden Bäumen die im ursprünglichen Plan angedachte versorgungs- und verkehrstechnische Erschließung in einem erheblichen Maße.

Zum Erhalt des oben beschriebenen städtebaulichen Prinzips wurde das Erschließungssystem im Rahmen dieses 3. Änderungsverfahrens dahingehend geändert und optimiert, dass die einzelnen Baugrundstücke nunmehr nicht mehr von der Angelhäuser Straße erschlossen werden sollen. Mit einer derartigen Erschließung wäre tatsächlich von der noch vorhandenen und zu ergänzenden Baumreihe (naturschutzfachlich mit hoher Bedeutsamkeit eingestuft) aus technischen Gründen (Errichtung von Zufahrten u. ä.) nicht mehr viel übrig geblieben.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Querungen zum Regenrückhaltebecken) sollen auf den vorhandenen Baumbestand weitgehend Rücksicht nehmen, was aus technischen Gründen nicht an jeder Stelle möglich sein wird. Sollte ein vorhandener Baum bei den Erschließungsmaßnahmen entnommen/gefällt werden müssen, wird dieser mit einer Ersatzpflanzung ersetzt werden.

Mit dem Wegfall der Anliegerstraße an der bisher geplanten Stelle ergibt sich eine Betroffenheit des nördlich an dem vorgezogenen Entwicklungsbereich angrenzenden Flurstück 84/4 sowie dem sich nördlich daran anschließendem Areal. Der Eigentümer dieser Flurstücke bzw. dieses weiteren Entwicklungsbereiches ist über das Änderungsverfahren informiert und direkt einbezogen.

Das bisher geplante Gesamterschließungskonzept (das äußere Straßensystem mit den Straßen Angelhäuser Straße, Drosselweg, Finkenweg und Auf dem Kübelberg) soll gemäß des ursprünglichen Bebauungsplanes unverändert, mit geringfügigen Anpassungen und Optimierungen im Bereich der 3. Änderung, beibehalten werden.

Eine Optimierung/Anpassung erfolgte gemäß der Erfordernisse eines funktionsgerechten Ausbaus als auch der Nichtumsetzbarkeit bisher festgesetzter Baumstandort auf Grund des vorhandenen/geplanten erforderlichen Leitungsbestandes im südlichen Bereich entlang der Straße Auf dem Kübelberg.

Im weiteren nördlichen Verlauf dieser Wohngebietsstraße sollen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zunächst beibehalten werden, um den späteren funktionsgerechten Ausbau durchgängig mit mindestens 7,50 m reine Verkehrsfläche sichern zu können. Ebenso wurden für den angrenzenden nördlichen Bereich zunächst – wie ursprünglich geplant – die straßenbegleitenden Baumpflanzungen beibehalten.

Grundsätzlich wird an der bisherigen verkehrstechnischen Anbindung des vom Antragsteller zu erschließenden Planabschnittes festgehalten. Die neue Anliegerstraße liegt lediglich etwas weiter südlich.

Das bisher für den Bebauungsplan vorliegende Verkehrskonzept der Stadt Arnstadt (Verkehr 2000, Stand November 2000) soll bei den erforderlichen Ausbauparametern der Erschließungsanlagen grundsätzlich berücksichtigt werden. Möglicherweise sind vor der endgültigen Umsetzung des Bebauungsplanes in weiteren Bauabschnitten verkehrsorganisatorische Zwischenlösungen erforderlich, die mit der Verkehrsbehörde der Stadt entsprechend geregelt und verbindlich vereinbart werden.

Die mit einer Gesamtbreite von nur 7.25 m geplante Anliegerstraße folgt gleichzeitig dem Grundsatz einer Minimierung des Versiegelungsgrades der Landschaft. Die 4.75 m breite Fahrbahn ermöglicht bei Festlegung einer verminderten Geschwindigkeit (< 30 km/h) das problemlose Vorbeifahren von Fahrzeugen jeglicher Art an eventuell haltenden / parkenden Verkehrsmitteln.

Die Anliegerstraße soll an zwei Standorten über verengende Anlagen zur Verkehrsberuhigung verfügen und ohne gesonderten Grünstreifen mit Baumbestand und ohne Parkstreifen mit einem beidseitigen Gehweg zur fußläufigen Erschließung der späteren Baugrundstücke ausgeführt werden.

Die fachliche Planung zum Straßenausbau wird entsprechend mit den zuständigen Fachbereichen innerhalb der Stadtverwaltung Arnstadt abgestimmt und verbindlich vertraglich vereinbart.

In diesem Kontext wird angeregt, das zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzte Straßenbegleitgrün den künftigen Baugrundstücken zum Ausgleich zuzuschlagen und hier jeweils die Anpflanzung vom Bäumen / Sträuchern festzulegen.

Je Baugrundstück wird weiterhin nur eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5.00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen.

Die südlich gelegenen Baugrundstücke sollen auf dem eigenen Grundstück einen Baum neben der Zufahrt unter Berücksichtigung der unterirdischen Leitungsbestände pflanzen. Diese Baumreihe wirkt städtebaulich dann auflockernd im öffentlichen Straßenraum.

Für die nördlichen Baugrundstücke sollen die Baumstandorte wegen der Verschattungsgefahr nicht wie im Süden straßenseitig, sondern in einem „Grünen Band“ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze realisiert werden. Diese zusätzlich festgelegten Baumstandorte dienen gleichzeitig als Nachweis des Ersatzes von weggefallenen Straßenbegleitbäumen entlang der Straße Auf dem Kübelberg (siehe auch Punkt 4 – Planinhalte).

Alle Baugrundstücke sind mit dieser Regelung gleichermaßen mit je einem festgesetzten Baumstandort betroffen.

3 Änderungsverfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 5a für das Wohngebiet „Kübelberg“ wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 08.09.2001 erstmalig rechtsverbindlich.

In der Nachfolge wurde ein 1. Änderungsverfahren betrieben. Die 1. Änderung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 15.07.2006 rechtsverbindlich.

Ein 2. Änderungsverfahren für einen Teilbereich „Wohngebiet Am Wiesenrain“ wurde mit Satzungsbeschluss im Stadtrat der Stadt Arnstadt am 19.03.2015 abgeschlossen. Die 2. Änderung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 04.07.2015 rechtsverbindlich.

Bisher erfolgte eine abschnittsweise Entwicklung des Gesamtgebietes „Kübelberg“. Die Gründe dafür lagen insbesondere in einer nicht vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit sowie der kostenintensiven Erschließung, da die Topografie des Geländes eine vor allem aufwendige Entwässerung zur Folge hat.

Das Planungsziel der Stadt Arnstadt zur Entwicklung von neuen Wohnbauflächen an diesem Standort änderte sich über die Jahre jedoch nicht. Das hier vorliegende Entwicklungskonzept fügt sich in die schrittweise Entwicklung dieses Plangebietes nahtlos ein.

Als Entwicklungsträger für eine optimale und bedarfsgerechte Entwicklung des nunmehr 3. geplanten Änderungsbereiches fungiert die Eigentümerin, die Jöck Projektentwicklungs- GbR.

Da die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes von den Änderungsabsichten im Entwicklungsbereich nicht berührt sind, soll das 3. Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die städtebaulichen Leistungen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB auf den Eigentümer und Entwicklungsträger übertragen.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 mit dem Beschluss-Nr.: 2017/0585 der Einleitung eines 3. Änderungsverfahrens zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kübelberg“ für den Teilbereich „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ zugestimmt.

Eine erste frühzeitige Abstimmung mit den direkt betroffenen Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstückes (Flurstück 84/4), mit der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG), fand im Vorfeld am 15.08.2017 statt.

Im Folgenden soll dieser Eigentümer in die Planungen eng einbezogen und die notwendigen fachlichen Abstimmungen insbesondere zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen parallel zum 3. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 21.09.2017 mit dem Beschluss-Nr.: 2017/0599 den Entwurf der 3. Änderung gebilligt. Da die Grundzüge des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von der geplanten Änderung nicht berührt sind, wurde gleichzeitig beschlossen, das 3. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Demnach soll gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Das erforderliche Beteiligungsverfahren wurde gemäß der Bestimmungen des § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziffern 2 und 3 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß Neufassung des § 4a Abs. 4 BauGB (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017, Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuches) wurde gleichzeitig in den jeweiligen Beteiligungsverfahren auf die nachfolgende Internetadresse zur möglichen Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen verwiesen (www.arnstadt.de/beteiligungsverfahren).

In den jeweiligen o.g. Beteiligungsverfahren wurde darüber hinaus auf die Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB hingewiesen. Es wurde von einer Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Am vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB soll auch nach dem durchgeführten Beteiligungsverfahren festgehalten werden. Aus Sicht der Stadt sind die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt. Der Gesamtplan ist auch nach der Durchführung der Änderung durchführbar. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann gesichert werden.

Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die Planzeichnung mit dem Planstand 15.01.2018 ergänzt und korrigiert. Die Begründung wurde ebenfalls entsprechend ergänzt und korrigiert.

Die ergänzten und korrigierten Planunterlagen wurden den möglicherweise davon betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben und eine erneute Stellungnahme eingeräumt. Die betroffene Eigentümerin des nördlich angrenzenden Entwicklungsbereiches wurde zu diesen Unterlagen ebenfalls schriftlich beteiligt und eine gegebene Falls erforderliche Erörterung angeboten. Die betroffene Öffentlichkeit wurde in einer erneuten, verkürzten Offenlegung der ergänzten und korrigierten Planunterlagen ebenfalls informiert.

In der Fassung vom 15.01.2018 zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde zu besserer Verdeutlichung der weiterhin möglichen Umsetzbarkeit des „Ursprungsplans“ der unmittelbare Änderungsbereich (Grundstücke Gemarkung Angelhausen-Oberndorf, Flur 6, Flurstücke 85/5, 85/7, 85/19) einschließlich der direkt nördlich und südlich angrenzenden Entwicklungsbereiche dargestellt (siehe tabellarische Darstellung des Geltungsbereiches).

Nach Sichtung der Stellungnahme der Thüringer Fernwasserversorgung wurde die Problematik der Querung der Fernwasserleitung inkl. Fernwirkkabel dahingehend berücksichtigt, dass die Lage der späteren Regenwasserrückhalteeinrichtung geändert und zur effektiveren Bewirtschaftung Richtung Angelhäuser Straße verschoben wurde.

Die im Rahmen der Überplanung der „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ konzipierte neue innere Erschließungsstraße soll entgegen der Planung im „Ursprungsplan“ kein Straßenbegleitgrün mehr aufweisen. Der hierbei entstehende Verlust an Bäumen wird durch die Festsetzung eines „Grüngürtels“ entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 85/5 und der Baumpflanzung auch auf den südlich der neuen Wohnstraße eingeordneten Parzellen ausgeglichen. Zudem wurde darauf verwiesen, dass die Gesamtanzahl der Bäume der im bereits im geltenden Bebauungsplan beibehalten wird.

Außerdem wurden die von den Versorgungsträgern mit Grunddienstbarkeiten/ Leitungsrechten bereits belasteten bzw. noch zu belastenden Flächen im unmittelbaren Planabschnitt der „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ in die Plandarstellung aufgenommen.

Nach Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde die Planzeichnung mit dem Planstand 06.03.2018 erneut ergänzt und korrigiert. Die Begründung wurde ebenfalls entsprechend ergänzt und korrigiert. Der direkt betroffenen benachbarten Eigentümerin wurde der erneut ergänzte/konkretisierte Bebauungsplan nochmals vor der Beschlussfassung als Satzung zur Kenntnisnahme übergeben.

Die endgültige Planfassung vom 15.03.2018 sowie die zugehörige Begründung vom 15.03.2018 beinhalten das oben beschriebene Abwägungsergebnis. Die kompletten Bebauungsplanunterlagen vom 15.03.2018 lagen den Beschlussfassungen im Stadtrat der Stadt Arnstadt am 15.03.2018 als Entscheidungsgrundlage vor.

4 Planinhalt - Festsetzungen des Bebauungsplanes

□ Art und Maß der baulichen Nutzung | Bauweise | Gestalterische Festsetzungen

Die im geltenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für Art Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke (offene Bauweise, Geschossanzahl, Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ) bleiben bestehen.

Ergänzend zur Möglichkeit der Errichtung geneigter und steilgeneigter Dächer soll die Ausbildung von Flachdächern zugelassen werden. Flachdächer werden mit einer moderneren zeitgemäßen Bauweise assoziiert. Es handelt sich um eine etablierte zeitgemäße Formensprache - um ein Symbol für einen modernen fortschrittlichen Baustil. Dem gegenüber werden geneigte Dachformen einer traditionelleren aber ebenfalls als klassisch verstehbaren Bauweise zugeordnet. Am Standort soll eine städtebaulich belebte Gliederung aus dem kontrastvollen Miteinander dieser beiden klassischen und grundsätzlichen architektonischen Auffassungen entstehen können. Die Vermischung der Bauweisen kann als ein Widerspiegel der Vereinbarkeit der durchaus kontroversen gesellschaftlichen Standpunkte interpretiert werden. Dies spiegelt sich auch in der Nachfrage der Grundstücke wider, die sich zu jeweils ca. 50% zu geneigter Dach- und ca. 50% zu Flachdachbauweise abzeichnen.

Dennoch ähneln sich die Bauweisen Steildach und Flachdach in Bezug auf Baukörpervolumen und Baumassen in der Mehrzahl der Fälle (bedingt durch GFZ und GRZ). Dies wird am Standort erwartungsgemäß eine angemessene Homogenität der Siedlungsstruktur zur Folge haben.

Eine über das kontrastvolle Miteinander der Bauformen Flach- und geneigtes Dach hinausgehende abweichende Dachform als flachgeneigte Variante wird im direkten Umfeld als zu inhomogen empfunden.

Daher soll die Ausgrenzung von flachgeneigten Dächern (05° -25° Dachneigung) Inhalt des Bebauungsplanes bleiben. Dies dient, wenn möglich, den Gebäudetypus des eingeschossigen Bungalows mit flachgeneigtem Dach als einer eher einer mediterranen Bauweise, bzw. einer mediterranen Assoziation zugeordneten Bauform zu verhindern, mindestens jedoch zu erschweren.

Entsprechend der Neuordnung der Anliegerstraße für den drei Flurstücke umfassenden Planabschnitt und der geplanten Parzellierung müssen die Baufelder / -grenzen bei Aufrechterhaltung der vorgegebenen Tiefe neu definiert werden. Das Baufeld im nördlich angrenzenden Entwicklungsbereich wurde an die vorhandenen Eigentumsverhältnisse und den daraus resultierenden Änderungen in Bezug auf die Lage der Anliegerstraße angepasst.

Stellplätze und Garagen dürfen auch künftig nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / im Bereich der gekennzeichneten Baufelder errichtet werden. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie mit breitflügeltem Pflaster ausgeführt werden und pro 50 m² in Anspruch genommener Fläche ein Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

□ Erschließungssystem | Verkehrstechnisch Anbindung

Das bereits dem genehmigten Bebauungsplan zugrunde liegende äußere Erschließungssystem wird bis auf die beiden Straßenanbindungen der neuen Anliegerstraße an den Bestand vom Änderungsverlangen nicht berührt.

Die Grundzüge der Planung mit dem ursprünglichen Erschließungskonzept (rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus 2001) werden bei gleichzeitig ausreichend gesicherter Erschließung der "restlichen Bauflächen" beibehalten.

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Kübelberg" liegt die künftige Straße auf dem Kübelberg sowohl auf einem städtischen Flurstück als auch auf den jeweils westlich angrenzenden, privaten Grundstücken. In den Abstimmungen zur Erschließung des Bereiches "Wohnanlage südlicher Kübelberg" (3. Änderung) wurde dem Prinzip gefolgt, dass "der Verkehrsflächenbedarf den Mindestanforderungen entsprechend angepasst werden kann" (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan 2001).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kübelberg“ festgesetzten Verkehrsflächen (Straße auf dem Kübelberg, Drosselweg etc.) bleiben zur Sicherung der nördlich gelegenen „restlichen Bauflächen“ bestehen.

Lediglich der an den Bereich „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ / 3.Änderungsbereich angrenzende Straßenabschnitt auf dem Kübelberg wird von 12,00 m auf 7,50 m verjüngt, da hier bereits eine Vielzahl an technischen Anlagen verlegt wurde, die einer Realisierung der ursprünglich geplanten Baumstandorte entgegen stehen. Das im Abschnitt der Wohnanlage zur Verfügung stehende Platz-

angebot für die Straße Auf dem Kübelberg ist nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden für einen straßenverkehrs- sowie ver- und entsorgungstechnisch funktionierenden Ausbau ausreichend.

Die neue Anliegerstraße wird lagemäßig neu geordnet, hinsichtlich der Gesamtbreite optimiert und in der Folge schmaler ausgebildet. Das Straßenkonzept sieht eine beidseitige Anordnung von Gehwegen und den Wegfall von öffentlich zugeordnetem Straßenbegleitgrün und Parkstreifen vor. Zwei eingeordnete drei Meter lange Engstellen sollen der Verkehrsberuhigung dienen.

□ Erschließungssystem | Trinkwasser

Die wasserseitige Erschließung erfolgt ausgangs des vorhandenen Versorgungsnetzes Auf dem Kübelberg und dem Drosselweg als in der neuen Wohnstraße verlegtes Ringnetz.

□ Erschließungssystem | Abwasser - Schmutzwasser / Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Dazu sind für die geplante Wohnanlage Entwässerungseinrichtungen zur inneren Primärererschließung in der neuen Wohnstraße mit Vorflut zur Straße Auf dem Kübelberg sowie äußere Erschließungsanlagen zur Sekundärererschließung des Änderungsbereiches unter Beachtung der Vorflut des anliegenden nördlichen Einzugsgebietes Am Kübelberg zu erstellen. Die äußeren Erschließungsanlagen beinhalten den Neubau eines Ableitungssammlers für Regenwasser im Änderungsbereich in der Straße Auf dem Kübelberg bis zur Bachschleife nordöstlich des Bebauungsplanes bzw. den Neubau eines Regenrückhaltebeckens, des Weiteren auch die Verlängerung des Schmutzwasserkanals in der Straße Auf dem Kübelberg bis zur nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches.

Anfallendes Schmutzwasser wird über den in der Straße Auf dem Kübelberg bestehenden Schmutzwassersammler abgeleitet, da über die Verbandskläranlage VKA Arnstadt eine ordnungsgemäße biologische Abwasserbehandlung der Schmutzwässer der Wohnanlage nach dem Stand der Technik gewährleistet ist.

Unbelastete Niederschlagswässer des 3. Änderungsbereiches (Baugrundstücke, Straßen, Gehwege, Nebenanlagen etc.) sind über innere und äußere Erschließungsanlagen nach wasserrechtlichen Vorgaben mit deren Erlaubnis gedrosselt über ein vorgelagertes zentrales Regenwasserrückhaltebecken südlich des Plangebietes zur Bachschleife zur Ableitung zu bringen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einem Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist das Niederschlagswasser eine Versickerung/ Verwertung auf den Privatgrundstücken anzustreben.

Die im Wohngebiet vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind, soweit sie über nicht öffentliche Grundstücke verlaufen, über Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten gesichert/ zu sichern.

Vor dem Satzungsbeschluss wird für den Bereich Wasser und Abwasser vom Vorhabenträger nach vorheriger Klärung aller dazugehöriger technischer Belange und Planungserfordernisse mit dem WAZV Arnstadt ein Erschließungsvertrag geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der betreffenden Forderungen.

Die jeweiligen ver- und entsorgungstechnischen Forderungen (Mindestabstände, Verlegetiefen von Leitungen, Bepflanzungen, u.ä.) der Versorgungsträger werden im Zuge der konkretisierten Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

□ Erschließungssystem | Regenwasserrückhaltung

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets ist gemäß Generalentwässerungsplan eine bereits vorhandene Fläche als Territorium für die Regelung des Regenwasserabflusses gewidmet.

Die Anlagen zur Entwässerung und Regenrückhaltung müssen so dimensioniert werden, dass sowohl die Bedarfe des Teilbereiches „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ als auch in der Folge die betroffenen Flächen der Eigentümer des nördlich angrenzenden Entwicklungsbereiches abgedeckt sind.

Dabei sollen der geplante Regenwasserkanal entlang der Straße „Auf dem Kübelberg“ an die hier geplanten Regenrückhalteanlagen angeschlossen werden. Um die Belange der Thüringer Fernwasserversorgung nicht zu beeinträchtigen, muss die ursprüngliche Position des im Bebauungsplan angedachten Regenrückhaltebeckens in nördlicher Richtung verlagert werden um eine Überschneidung mit der in dem Abschnitt verlaufenden Fernwasserleitung zu verhindern.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Regenrückhalteeinrichtung mit Überlauf an die südlich direkt vorbeifließende Bachschleife soll zukünftig über das Areal „Wohnanlage südlicher Kübelberg“ eine Trasse mit dazugehörigen Leitungsrechten verlaufen.

Die Bemessung des Regenrückhaltereaumes erfolgt auf der Grundlage der geltenden Regelwerke und den Vorgaben der Unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises und der Stadt Arnstadt.

Die Bemessung wird für die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung einschließlich der betreffenden Flächen der Straße „Auf dem Kübelberg“ vorgenommen.

Für die Einleitung in das öffentliche Gewässer ist sowohl bei der zuständigen Wasserbehörde als auch dem Unterhaltungspflichtigen eine entsprechende Genehmigung einzuholen.

Die Forderungen und Anregungen der Thüringer Fernwasserversorgung und des für die Bewirtschaftung zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband werden nach vorheriger Abstimmung bei der Ausführungsplanung sowohl der Trassierung des Regenwasserkanals als auch der Bemessung und konstruktiven Ausbildung der Rückhalteeinrichtung berücksichtigt. Im Ergebnis der Absprache zwischen allen Beteiligten soll u.a. der Entwässerungsgraben im Bereich der Fernwasserleitung und den zugeordneten Abstandsflächen verrohrt und unterirdisch verlegt werden.

Gemäß der Forderung des Unterhaltungspflichtigen ist zur Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit das Regenrückhaltebecken als technische Anlageneinrichtung zu erstellen inkl. Einzäunung, befestigte Zuwegung, Sicherung einer Befahrbarkeit (LKW und Räumtechnik) der Beckensohle, Einordnung Mönchbauwerk. Zudem wird zur Optimierung der Bewirtschaftung die Position der Regenwasserrückhalteeinrichtung nochmals Richtung Angelhäuser Straße verschoben. Die Ausführung von Beckensohle und Rändern wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde endgültig festgelegt.

Die Grundstücksfläche des Regenrückhaltebeckens ist dem Zweckverband nach entsprechender Grundstücksteilung unentgeltlich zu übertragen.

Die Grundstücksverfügbarkeit für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens wird derzeit durch die Stadt geklärt.

Die grundsätzliche Bereitschaft des derzeitigen Eigentümers zur Überführung in städtisches Eigentum liegt der Stadt bereits vor. Eine spätere Übertragung der Grundstücksfläche des Regenwasserrückhaltebeckens an den Zweckverband sollte deshalb problemlos möglich sein.

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen auf den vorhandenen Baumbestand entlang der Querung an der Angelhäuser Straße weitestgehend Rücksicht nehmen. In Fällen der Notwendigkeit aus erschließungstechnischen Gründen vorhandene Bäume entnehmen zu müssen wird eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

□ Erschließungssystem | Löschwasser

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs von 13,3 l/s über zwei Stunden ist ein Ringnetz zwischen dem anliegenden Versorgungsnetz Auf dem Kübelberg, dem Drosselweg und der neuen Wohnstraße auszubilden. Nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz ist das bestehende Netz bereits ausreichend dimensioniert. Zur Gewährleistung der Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für die Wohnanlage im Brandfall und der Gewährleistung der Einhaltung von Mindestabständen von Löschwasserentnahmestellen wird in der neuen Anliegerstraße ein zusätzlicher Hydrant geplant.

□ Erschließungssysteme | Strom - Gas - Telekommunikation

Die versorgungstechnische Erschließung mit Strom (vorhandenes / bzw. direkt angrenzendes Niederspannungsnetz) und Erdgas (vorhandenes / bzw. direkt angrenzendes Mitteldrucknetz) ist gewährleistet.

Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt dabei vorwiegend in öffentlich gewidmeten Flächen (z. Bsp.: Gehweg der Wohnstraße).

Die Wohnstraße wird in Absprache mit der Stadt Arnstadt und der Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG mit einer Beleuchtung im südlich gelegenen Gehweg ausgestattet.

Die jeweiligen ver- und entsorgungstechnischen Forderungen (Mindestabstände, Verlegetiefen von Leitungen, Bepflanzungen, u. ä.) der Versorgungsträger werden im Zuge der konkretisierten Planung der Anliegerstraße berücksichtigt und entsprechend umgesetzt.

□ Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Da „der Kübelberg“ eine bekannte Altfundstelle darstellt werden die empfohlenen archäologischen Untersuchungen vom Vorhabenträger mit der zuständigen Dienststelle im Vorfeld zu einer baulichen Erschließung abgestimmt.

□ Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden vom Änderungswunsch bis auf den Wegfall des als öffentlichen Raum zu erstellenden Straßenbegleitgrüns entlang des südlichen Teilabschnittes der Straße „Auf dem Kübelberg“ und der neuen Anliegerstraße nicht berührt.

Der Wegfall ist im Teilabschnitt entlang der Straße „Auf dem Kübelberg“ auf Grund bereits vorhandener Trinkwasser- und Stromversorgungsleitungen zwingend erforderlich.

Die festgesetzten Baumstandorte (Straßenbäume) lagen auch im vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits auf Privatgrundstücken. Ein Grundstücksankauf zur Umsetzung des ursprünglichen städtebaulichen Zieles (straßenbegleitende Baumstandorte) ist für die Stadt derzeit und mittelfristig finanziell nicht möglich. Die Stadt möchte trotzdem an diesem Standort das städtebauliche Entwicklungsziel zur Realisierung dieses Wohnstandortes mit dem vorliegenden Angebot des Erschließungsträgers umsetzen.

Der Wegfall der straßenbegleitenden Bäume in diesem Teilabschnitt und der diesbezügliche Ersatz durch alternative Baumpflanzungen wurden bereits im Rahmen der 1. Beteiligung der Behörden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) diskutiert und entsprechend in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die zugehörige Begründung übernommen.

Die Einbuße soll durch eine kompensierende Anpflanzung an der nördlichen Grenze des „Wohngebietes südlicher Kübelberg“ und der Ergänzung des Baumbestandes an der Angelhäuser Straße in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Baumsorten, Abstände etc.) vollständig ausgeglichen werden. In diesem Bereich ist die Anordnung von je einem Baum, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen in einer Breite von 5.00 m unter Einhaltung der Mindestabstände entsprechend § 44 ThürNRG (Thüringer Nachbarrechtsgesetz) vorzunehmen.

Dazu wird auf den privaten Grundstücken je ein Baum inklusive Sträuchern und sonstiger Pflanzungen (siehe u.a. Pflanzliste im Bebauungsplan) gefordert.

Die Verpflichtung zur Baumpflanzung bei Einhaltung der erforderlichen Pflanzabstände insbesondere von Grundstücksgrenzen wird an den jeweiligen Einzelbauherren weitergegeben und im Grundstückskaufvertrag als gesonderter Passus verankert.

Zusätzlich werden Ergänzungen entlang der Angelhäuser Straße nach Vorgabe der zuständigen Fachbehörde vorgenommen. Die Gesamtanzahl der ursprünglich festgesetzten Bäume, nur an teilweise anderen Pflanzstandorten im Entwicklungsgebiet, bleibt grundsätzlich auch nach der Planänderung erhalten.

Festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der durch diese Maßnahmen im Bereich der privaten Baugrundstücke entstehende, in Ost-West-Richtung verlaufende zusätzliche Grünzug nimmt die bestehende räumliche Struktur des bereits vorhandenen alleeartigen Grünzugs mit seinem Altbaumbestand entlang der Angelhäuser Straße auf und führt diese als nördlichen Abschluss und Abgrenzung zum weiter nördlich entstehenden Wohngebiet fort.

Darüber hinaus wird diese bereits vorhandene grüne bandartige Struktur durch das auf privaten Flächen zu errichtende straßenbegleitende Grün entlang der neuen Anliegerstraße zusätzlich gestärkt und als übergeordnetes Gesamtkonzept „Grüne Bänder“ fortgesetzt.

Zur Sicherstellung des Erhalts vorhandener Bäume (u. a. Angelhäuser Straße, Drosselweg) sind bei den Erschließungs- und Bauarbeiten geeignete Baumschutzmaßnahmen, die den anerkannten technischen Regeln entsprechen fach- und DIN-gerecht umzusetzen.