



# 1 Anlass und Zielstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Käfernburgblick" will die Stadt Arnstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Nutzungen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hinter dem Loh" in der Fassung der 3. Änderung (2000) neu regeln. Der Ursprungsplan hat bereits 1997 Rechtskraft erlangt. Konkreter Anlass für diese Bauleitplanung ist ein an die Stadt Arnstadt gerichteter Antrag der Saller Bau-GmbH von Mai 2021, der die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie die entsprechend parallel durchzuführende Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung) zum Gegenstand hat. Die Saller Bau-GmbH ist Eigentümerin und Betreiberin des im Geltungsbereich befindlichen Ilmkreis-Centers sowie der Ladenzone sowie der noch unbebauten, im östlichen Teil für eine Mischbebauung und Wohnen gewidmeten Flächen.

Mit der Neuaufstellung eines allgemeinen, nicht mehr vorhabenbezogenen Bebauungsplanes will die Stadt Arnstadt nunmehr das bisher als Gewerbe- und Sondergebiet gewidmete, jedoch einheitlich als "Ilmkreis-Center" betriebene Einkaufszentrum/Ladengebiet/Tankstelle zusammenfassend als Sondergebiet festsetzen und dabei den zulässigen Umfang der Verkaufsflächen vor dem Hintergrund der im Antrag der Saller Bau-GmbH von Mai 2021 beschriebenen Umstrukturierung innerhalb des Einkaufszentrums "Ilmkreis-Center" entsprechend begrenzen. Demnach ist die Integration einer bisher als Fachmarkt für Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte genutzten Fläche in den Lebensmittel-Verbrauchermarkt vorgesehen. Da die geltenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans "Hinter dem Loh" i.d.F. der 3. Änderung dieser Umstrukturierung jedoch entgegen stehen, hat die Saller Bau-GmbH die Auswirkungen dieser Umstrukturierung von der BBE Handelsberatung Erfurt (siehe Anhang: Wirkungsanalyse, Umstrukturierung des Ilmkreis Centers in der Stadtilmer Straße 100 in 99310 Arnstadt, BBE Handelsberatung GmbH Erfurt, 30.07.2020) gutachterlich untersuchen lassen. Der Bauausschuss der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 4. Mai 2021 den Grundsatzbeschluss gefasst, dieses Gutachten der erforderlichen Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (jetzt Neuaufstellung B.-Plan "Käfernburgblick") zu Grunde zu legen. Mit Bescheid vom 1. September 2022 hat das Landratsamt des Ilm-Kreises der Saller Bau-GmbH bereits die Baugenehmigung für die Umstrukturierung erteilt.

Darüber hinaus soll die über den Lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt an der Stadtilmer Straße (Landesstraße L 1048) erfolgende, gemeinsame Zufahrt zu den Einzelhandelseinrichtungen und zum geplanten Wohngebiet verbessert und soweit erforderlich im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Als Grundlage hierfür hat die Saller Bau-GmbH ebenfalls eine Untersuchung beauftragt (siehe Anhang: SHP Ingenieure, Hannover, August 2021/März 2022). Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die damit favorisierte Kreisverkehrslösung als auch die öffentlichen Verkehrsflächen nicht tangierenden Flächen für die Belieferung des im östlichen Gebäudeteil des Ilmkreis Centers vorhandenen Aldi-Marktes und die Zufahrt zum Wohngebiet planungsrechtlich verankert werden.

In dem bisher als Mischgebiet gewidmeten Teil des Bebauungsplanes ist seit Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplans i.d.F. der 3. Änderung lediglich ein Vorhaben realisiert worden. Für diese Flächen sollen die bisher geltenden Festsetzungen weitestgehend unverändert fortgeführt werden. Um die entsprechend des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans i.d.F. der 3. Änderung zulässigen Misch- und Wohnnutzungen vor Einwirkungen durch Verkehrslärm von der L 1048 und der Zufahrt zum Einkaufszentrum zu schützen, ist bereits entlang der genannten Verkehrsflächen ein Lärmschutzwall errichtet worden. Damit die darüber hinaus bisher noch unbebauten Flächen in diesem Teil des Geltungsbereiches nunmehr als attraktives Wohngebiet entwickelt werden können, ist mit Datum vom 21. Mai 2022 durch das Büro ASR Akustik und Schallschutz Rosenheinrich, Weimar-Leipzig, ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan (siehe Anhang: Bericht-Nr.: 01322-P-I) vorgelegt worden. Die daraus resultierenden Vorschläge zum Schallschutz und zu textlichen Festsetzungen sollen ebenfalls im Bebauungsplan verankert werden.

Dementsprechend soll der Vorentwurf des Bebauungsplanes auch dazu dienen, möglichst frühzeitig im Sinne von §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB über die Planungsabsichten der Stadt Arnstadt zu informieren. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB zu äußern.

Bisher liegen aus folgenden Planungen/Unterlagen umweltbezogene Informationen zum Plangebiet vor:

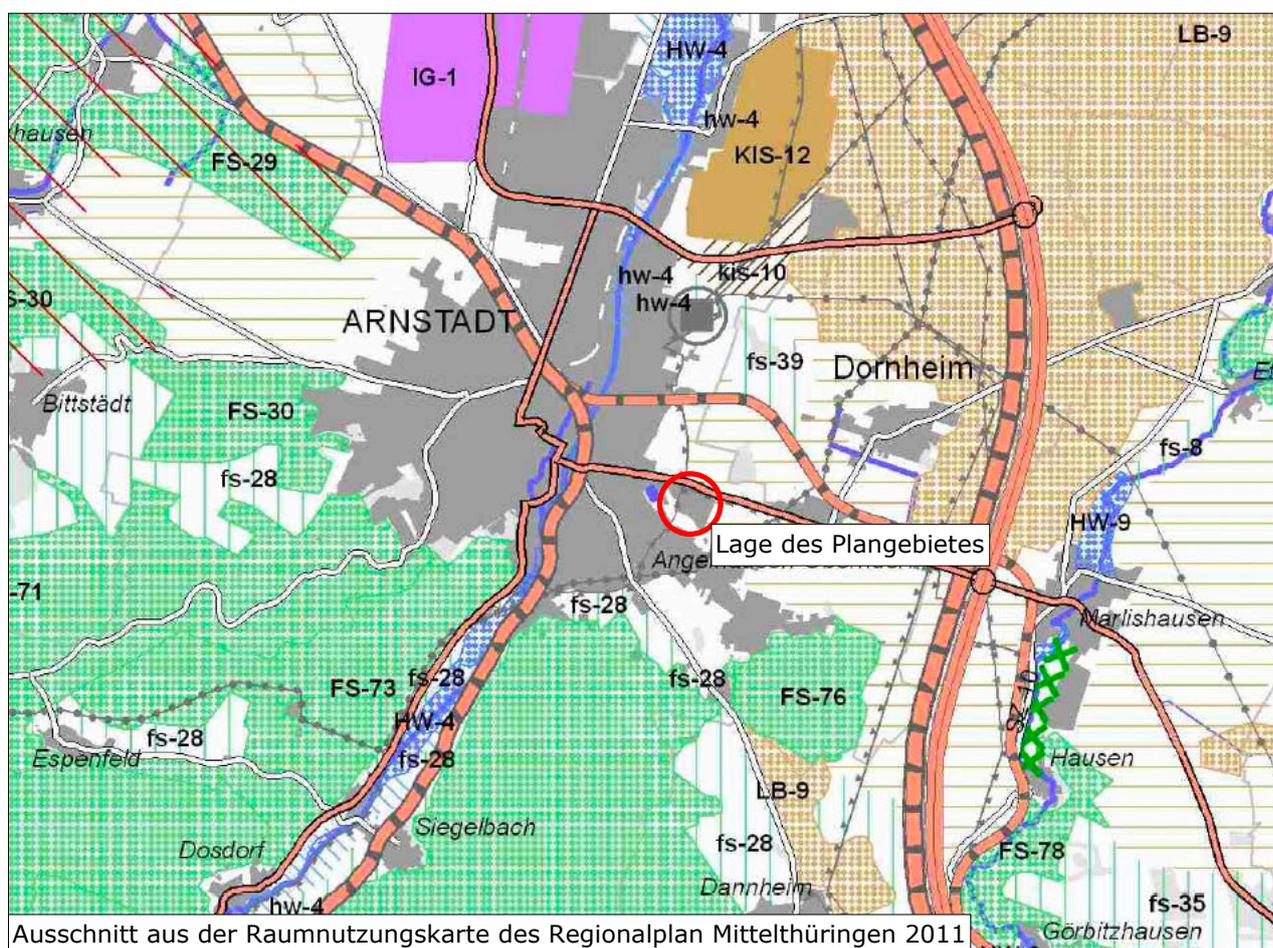
- Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011);
- 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans Mittelthüringen, 12.09.2019;
- Vorhaben- und Erschließungsplan "Hinter dem Loh" i.d.F. der 3. Änderung, rechtsverbindlich seit 04.06.2000;
- eigene, örtliche Erhebungen und Kartierungen gemäß "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens", Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Juli 1999;
- Die Eingriffsregelung in Thüringen, Bilanzierungsmodell, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, August 2005;
- Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz.

## 2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

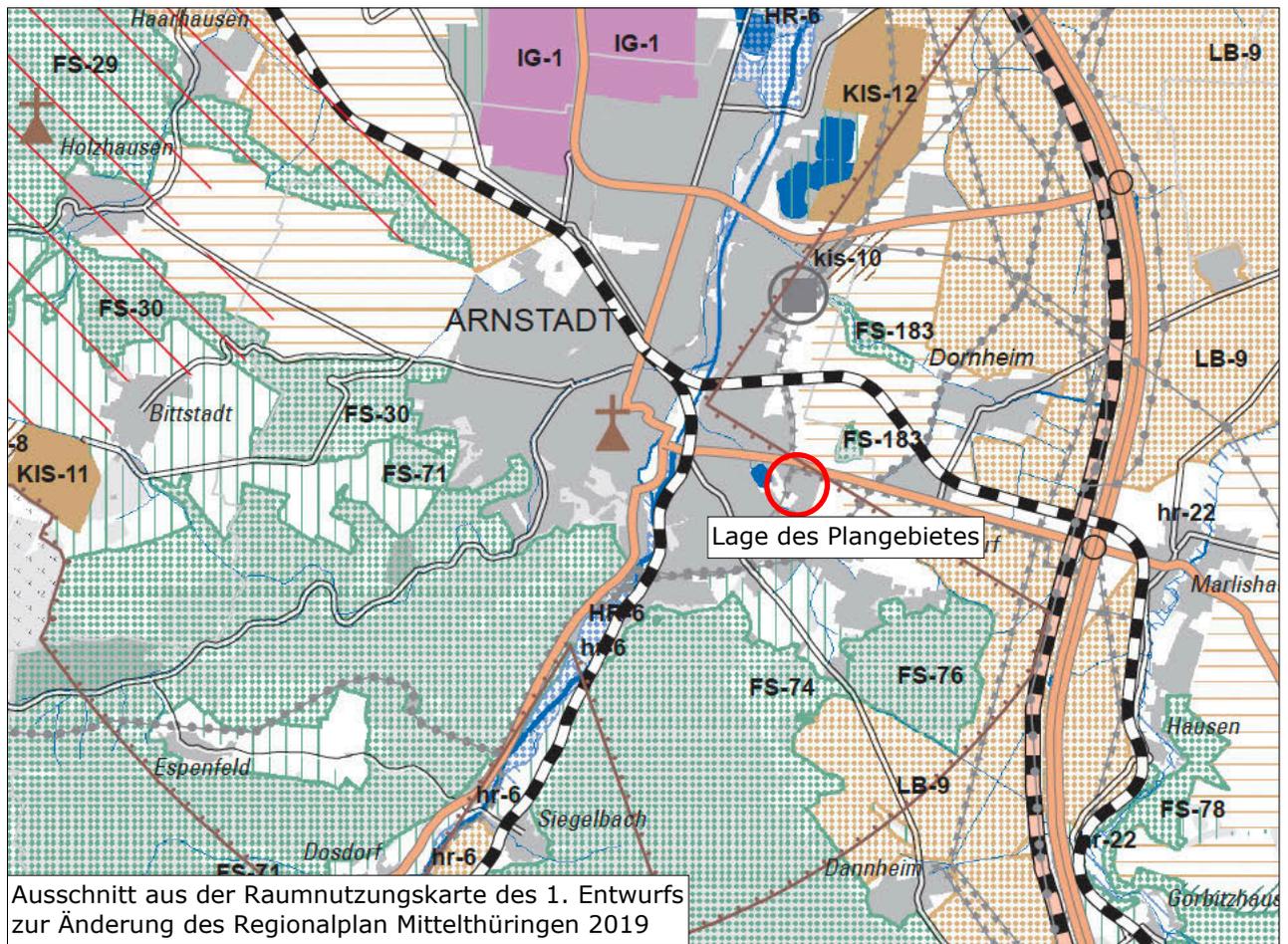
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand Arnstadts südlich der Stadtilmer Straße in einer Höhe von ca. 313,50 m ü. NHN und umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke in der Flur 6: 25/1, 25/2, 28/2, 28/4, 28/5, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9, 29/10, 29/11, 29/12, 29/13, 29/14, 29/15, 29/16, 29/17, 29/18, 29/20, 29/22, 29/23, 29/24, 29/25, 29/26, 29/27, 29/29, 29/30, 29/31, 29/32, 29/33, 29/34, 29/36, 29/37, 29/38, 29/39, 29/40, 29/41, 29/42, 29/43, 29/45, 29/46, 29/47, 29/49, 29/50, 29/52, 29/54, 29/55, 59/3, 210/1, 237 teilweise.

Die Stadt Arnstadt wird im **Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)** als Mittelzentrum ausgewiesen. Mit dem größten Vorranggebiet Großflächige Industrieansiedlungen IG-1 und den in Arnstadt bereits etablierten Ansiedlungen stellt Arnstadt einen thüringenweiten Schwerpunkt für die verarbeitende Industrie dar. Die Stadt liegt außerdem an der Nord-Süd verlaufenden Entwicklungsachse von der A 4 über Arnstadt nach Ilmenau. Diese Entwicklungsachse wird im Sinne der Raumstruktur als von landesweiter Bedeutung eingestuft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Darüber hinaus werden für das Plangebiet keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.



Nach den Darstellungen des **1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplans** liegt die Stadt Arnstadt im demographisch und wirtschaftlich stabilen "Innerthüringer Zentralraum". Hinsichtlich der in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung beinhaltet der 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplans gegenüber dem geltenden Regionalplan keine neuen Festlegungen für das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auch hier nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Sonstige, der Planung entgegenstehende Ausweisungen sind im Entwurf der 1. Änderung des Regionalplans nicht enthalten.



Um zu ermitteln, ob und inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die zentralen Versorgungsbereiche in Arnstadt bzw. in umliegenden Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind, hat die BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, mit Datum vom 30.07.2020 eine **Auswirkungsanalyse** zur "Umstrukturierung des Ilmkreis Centers in der Stadtilmer Straße 100 in 99310 Arnstadt" vorgelegt. Im Rahmen dieser Untersuchung werden insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungslagen als relevant angesehen.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse werden die für die aktuelle Bauleitplanung wichtigsten Aspekte der Untersuchung wie folgt zusammengefasst:

- Die Handelskette Edeka ist ein Hauptmieter im Ilmkreis Center und betreibt u.a. einen Verbrauchermarkt, einen Elektrofachmarkt und einen Sportfachmarkt. Im Rahmen einer Umstrukturierung soll der Elektrofachmarkt geschlossen werden, der Verbrauchermarkt und der Sportfachmarkt sollen erweitert werden. Mit der Umstrukturierung ergibt sich kein Flächenaufwuchs, die Gesamtverkaufsfläche des Ilmkreis Centers bleibt in Summe mit ca. 11.800 m<sup>2</sup> gleich.
- [.....].
- [.....].
- [.....].
- [.....].



- [.....].
- [.....].
- [.....].
- *Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs und des Nahversorgungszentrums Goethestraße in Arnstadt ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diese Bereiche ableitet. Ferner ist kein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung zu erwarten, da keine Absiedlung prägender Betriebe in den projektrelevanten Branchen in städtebaulich integrierten Versorgungslagen anzunehmen ist."*
- [.....]."

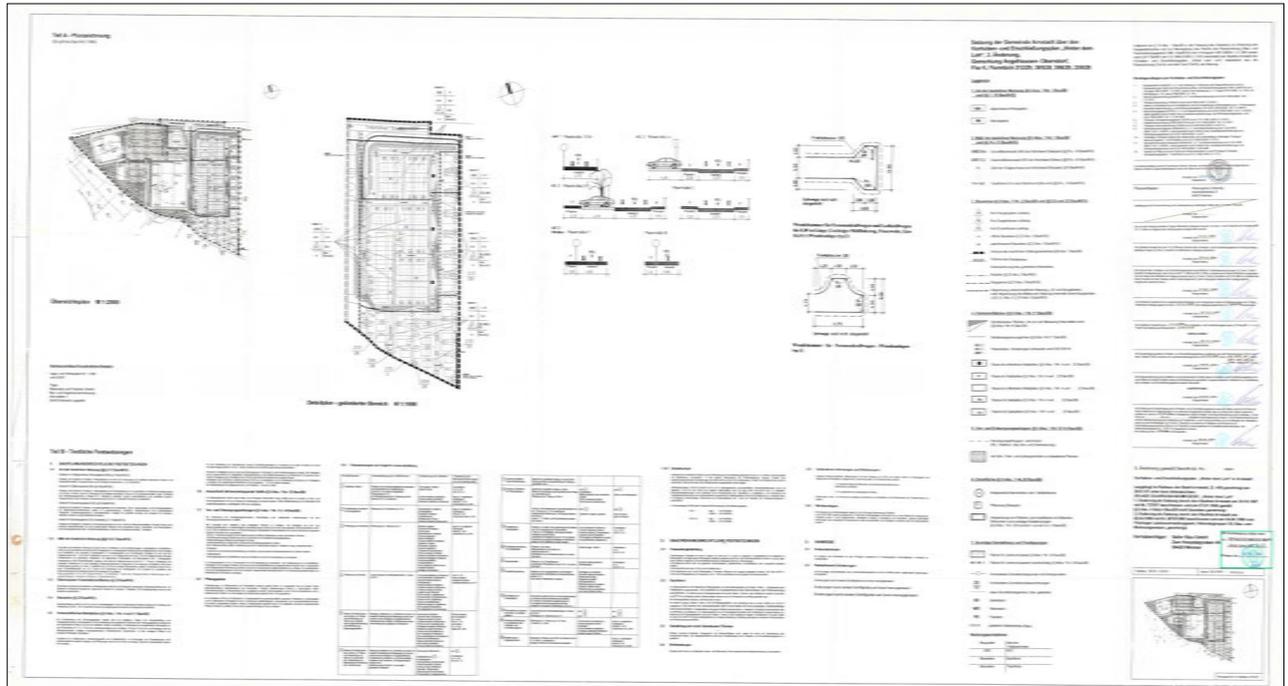
(Quelle: Umstrukturierung des Ilmkreis Centers in der Stadtilmer Straße 100 in 99310 Arnstadt, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt 30.07.2020)

Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH liegt dieser Begründung zum Bebauungsplan im Anhang bei.

Im geltenden **Flächennutzungsplan** der Stadt Arnstadt in der Fassung der 6. Änderung wird das Plangebiet entsprechend des rechtsverbindlich geltenden Vorhaben- und Erschließungsplans "Hinter dem Loh" als Gewerbegebiet, als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel", als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der im Parallelverfahren durchzuführenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Flächennutzungsplan entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Käfernburgblick" geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt vollständig den Geltungsbereich des seit Juni 2000 rechtsverbindlich geltenden **Vorhaben- und Erschließungsplan "Hinter dem Loh"** in der Fassung der 3. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest. Dabei wurde im Rahmen der 3. Änderung der Geltungsbereich in östliche Richtung um das damalige Flurstück 212/29 erweitert sowie die Erschließung und Bebaubarkeit des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes überarbeitet bzw. neu strukturiert, während die im Gewerbegebiet und im Sondergebiet getroffenen Festsetzungen im wesentlichen unverändert beibehalten wurden. Demnach ist im Mischgebiet und in den Wohngebieten eine maximal zweigeschossige Bebauung in Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern in offener Bauweise bei einer einzuhaltenden Grundflächenzahl von bis zu 0,4 in allen Gebieten zulässig. Alle Dächer sind bei einer Traufhöhe von bis zu 6,5 m als geneigte Dächer (20°-45°, Satteldach, Walmdach, Pultdach) auszubilden. Entlang der Stadtilmer Straße sowie der Gebietszufahrt ist eine 4 m hohe Lärmschutzwand bzw. eine 4 m hohe Kombination aus Wall und Wand festgesetzt. Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet ist ebenfalls eine

höchstens zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise bei einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,5 zulässig. Dächer sind als Flächdächer, einzelne Gebäudeteile (Eingangsbereiche) können auch als Sattel-, Tonnen- oder Zeltdach gestaltet werden. Flachdächer mit einer Größe von mehr als 1.000 m<sup>2</sup> sind als Wasserdächer zur Regenrückhaltung auszuführen.



Vorhaben- und Erschließungsplan "Hinter dem Loh" in der Fassung der 3. Änderung, Juni 2000

### 3 Städtebauliche Situation und aktueller Bestand



Überlagerung ALK und digitales Orthophoto 2022 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, oh. Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Ortsrand Arnstadts und umfasst die Gebäude und Einrichtungen (Ladenzone, Getränkemarkt, Einkaufszentrum, Tankstelle, Stellplatzanlagen, Grünflächen, Regenrückhaltebecken, etc.) des Ilmkreis-Centers einschließlich eines Teilabschnittes der Stadtilmer Straße (L 1048, Einmündungsbereich Oststraße) sowie die östlich angrenzenden, nur zum Teil bebauten und überwiegend unbebauten Flächen der als Misch- und Wohngebiete gewidmeten Flächen. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen solitären Standort, der sich ´-durch eine Hangkante getrennt- oberhalb des Ostviertels bzw. oberhalb von Angelhausen-Oberndorf befindet und ausschließlich über die Stadtilmer Straße erschlossen ist. Die Stadtilmer Straße führt in westliche Richtung in die Arnstädter Innenstadt und in östliche Richtung nach Dornheim, zur BAB 71-Anschlussstelle Arnstadt-Süd bzw. nach Marlishausen. Unmittelbar westlich grenzt ein im Hangbereich oberhalb des Angelhäuser Teiches gelegenes, kleines Wohngebiet an den Geltungsbereich an, während sich im Nordwesten jenseits der Stadtilmer Straße und südöstlich an der Hangkante nach Angelhausen-Oberndorf Kleingartenanlagen befinden. Nördlich (der Stadtilmer Straße) und östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an ausgedehnte Ackerflächen, südlich zwischen der Kleingartenanlage und dem Angelhäuser Teich an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

#### Aktuelle Nutzung:

Die aktuelle Nutzung des Plangebiets ist insbesondere durch seinen Charakter als Einkaufszentrum geprägt: der Geltungsbereich ist durch bauliche Nutzungen, versiegelte, teilversiegelte sowie z.Zt. brachliegende, ruderalisierte Flächen in den bisher noch

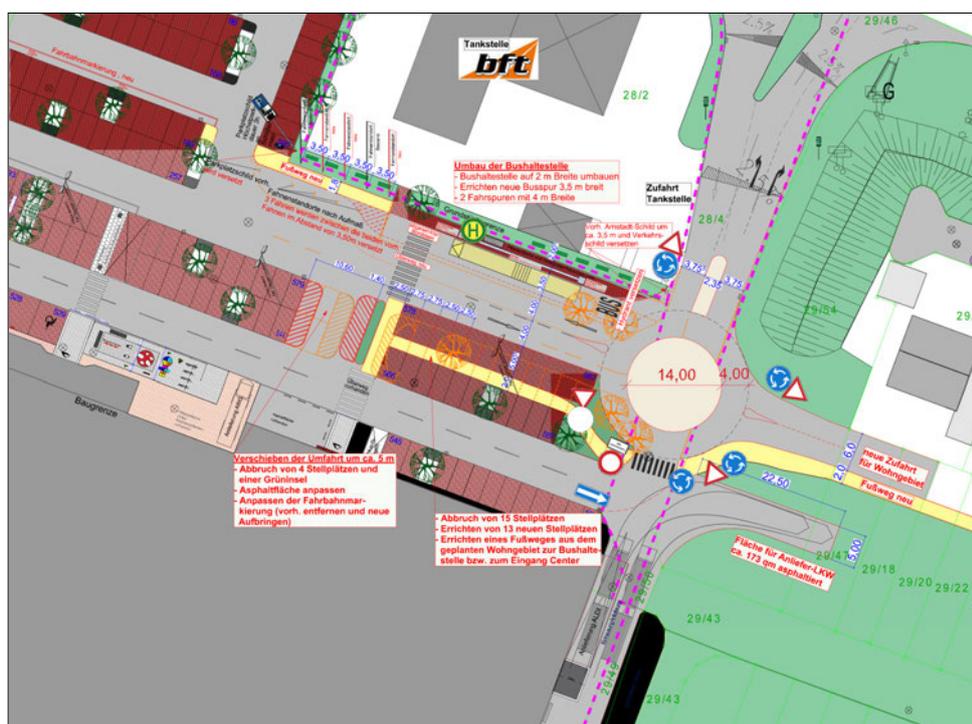
nicht baulich genutzten Bereichen gekennzeichnet. Die baulichen Nutzungen konzentrieren sich auf den westlichen Teil des Plangebietes, während sich der östliche Teil als zwar zum Teil erschlossen, jedoch noch weitgehend unbebaut darstellt. Dabei beschränkt sich hier die bereits realisierte Straßenerschließung einschließlich seitlicher Gehwege auf die in Höhe der nördlichen Gebäudekante des Ilmkreis-Centers in östliche Richtung in das Gebiet führende Oststraße, die nach ca. 90 m parallel zur Grenze des Geltungsbereiches in nördliche Richtung verschwenkt, wiederum nach ca. 60 m parallel zur Stadtilmer Straße wieder in Richtung Westen führt und an ihrem Ende das bisher einzige in diesem Teil des Geltungsbereiches baulich genutzte und bebaute Grundstück erschließt. Entlang des in Nord-Süd-Richtung führenden Abschnitts, der ansatzweise auch über die Einmündung der Oststraße hinaus in südliche Richtung realisiert worden ist, sind seinerzeit zwischen Gehweg und Fahrbahn auch PKW-Stellplätze errichtet worden. Die ansonsten in diesem Teil des Geltungsbereiches bislang noch nicht baulich genutzten Flächen erscheinen aktuell als Brachflächen, auf den sich überwiegend eine gräser- und hochstaudendominierte Ruderalflur mit einer geringen Bestockungsintensität (<10%, <5-jährig) entwickelt hat.



## 4 Planungskonzept und textliche Festsetzungen

### Erschließung

Die Zufahrt zum Geltungsbereich soll auch in Zukunft unverändert über die Stadtilmer Straße und den hier bereits vorhandenen Knotenpunkt mit Ampelanlage erfolgen. Die Verteilung des Quell- und Zielverkehrs im Geltungsbereich wird zukünftig jedoch über eine neu zu errichtenden Kreisverkehrsanlage unmittelbar südlich der Tankstelle abgewickelt. In westliche Richtung können sowohl die Parkplatzflächen des Einkaufszentrums angefahren als auch die Lieferverkehre zufahren. Auch die hier verkehrende Buslinie wird zukünftig den westlichen Straßenast nutzen, um den Haltepunkt Ilmkreiscenter anzufahren. Mit dem Neubau des Haltepunktes südlich der Tankstelle wird für die Ab- und Ausfahrt des Busses auch die vorhandene Stellplatzumfahrung geringfügig in westliche Richtung verschoben. Der südliche Straßenast der Kreisverkehrsanlage wird in diesem Sinne als Einbahnstraße ausschließlich für den ausfahrenden KFZ-Verkehr freigegeben. Der Kreisverkehr wird baulich so gestaltet, dass ein Verlassen der Kreisverkehrsanlage in südliche Richtung nicht möglich ist.



Auszug aus:  
Verkehrsuntersuchung  
Ilmkreis-Center  
Bericht Nr. 21030  
SHP Ingenieure,  
Hannover, Aug. 2021,  
aktualisiert April 2022

Die Wohngebiete werden ausschließlich über den östlichen Straßenast der Kreisverkehrsanlage erschlossen. Die innere Erschließung der Wohngebiete erfolgt im Wesentlichen über die bereits entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gebildeten Straßenparzellen; teilweise sind innerhalb dieser Parzellen bereits erschließungstechnische Versorgungsleitungen verlegt worden, deren Lage und Funktion soweit wie möglich beibehalten werden soll. Einige als Mischverkehrsflächen/Spielstraßen vorgesehene Straßenzüge werden im Hinblick auf die hier gewünschte Aufenthaltsqualität als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. als Fußgängerbereiche ausgewiesen. Die innere Erschließung des Sondergebietes mit Kundenparkplätzen, Entsorgung und Anlieferung der Ladenzone (bisher Gewerbegebiet), des Getränkemarktes sowie der

Tankstelle erfolgt unverändert wie bisher. Die Anlieferung des Ilmkreis-Centers erfolgt ebenfalls wie bisher im Zuge der Umfahrung des Gebäudes im Einrichtungsverkehr gegen den Uhrzeigersinn. Um verkehrliche Konfliktsituationen in der Kreisverkehrsanlage im Bereich des südlichen Straßenastes auszuschließen, wird für die hier am Gebäude vorhandene Marktanlieferung zusätzlich eine Bypass-Rangierfläche angelegt. Die erschließungstechnischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird ebenfalls wie bisher unverändert beibehalten.

#### Sondergebiet:

Die bisher im westlichen Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet ausgewiesene Ladenzone wird nunmehr in das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Ladengebiet und Einkaufszentren' integriert. Die im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen werden in ihrer Dimension entsprechend des genehmigten Bestandes und den zulässigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der "Arnstädter Liste" des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt festgesetzt. Von den im Sondergebiet insgesamt zulässigen Verkaufsflächen dürfen bestimmte, bereits definitiv genehmigte und vorhandene Anteile für Nahrungs- und Genussmittel, für Getränke und für Drogerieartikel genutzt werden; alle anderen Verkaufsflächen dürfen für sonstige zentrenrelevante Sortimente der "Arnstädter Liste" verwendet werden.

Flächen/Sortimente	Verkaufsflächenzahl (VKZ)	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche gesamt = 56.014 m <sup>2</sup>		
Verkaufsfläche (VK) maximal gesamt = 11.800 m <sup>2</sup>	0,211	11.800
Nahrungs- und Genussmittel	0,085	4.780
Getränkemarkt	0,012	670
Drogerieartikel	0,008	425
sonstige zentrenrelevante Sortimente	0,106	5.925

Den Einzelhandelsflächen untergeordnet sind im Sondergebiet zudem Gastronomiebetriebe sowie Tankstellen zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erfolgt entsprechend des aktuell geltenden Bebauungsplanes bzw. entsprechend der im Sondergebiet vorhandenen Bebauung. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da in jedem Fall die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten sind, die Länge des Bestandsbebauung jedoch vielfach mehr als 50 m beträgt. Auch die vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung orientieren sich am gebauten Bestand. Dementsprechend wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die als Obergrenze nicht überschritten werden darf. Bei einer maximal zulässigen Höhe der Gebäude von 12 m über der absoluten Höhe von 314,0 m Ü. NHN, welche in etwa der durchschnittlichen Geländehöhe im Sondergebiet entspricht, kann eine gegenüber den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzte Bau-massenzahl von höchstens 5,0, also dem 5-fachen der Sondergebietsfläche in Kubikmetern, realisiert werden. Auf diese Weise werden im Prinzip die vorhandenen Baukörper mit städtebaulich vertretbaren Umbau- und Erweiterungsspielräumen ausreichend genau erfasst. Durch die Bebauungsplanung soll über den baulichen Bestand hinaus eine ergänzende, das Bestandsgebäude des Aldi-Marktes in östliche Richtung verlängernde Bebauung zugelassen werden.

### Mischgebiet:

Innerhalb des im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzten Mischgebietes befindet sich das einzige, außerhalb des Sondergebietes auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes realisierte Bauvorhaben. Die durch die hier vorhandene bauliche Nutzung tatsächlich genutzte Fläche wird daher auch in Zukunft als Mischgebiet mit den hier bereits aktuell geltenden Maßen der baulichen Nutzung gewidmet.

### Wohngebiete:

Alle Wohngebiete werden nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete gewidmet. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden 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 in Allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO in den Wohngebieten des Geltungsbereiches ausdrücklich ausgeschlossen, um hiermit eventuell verbundene Benachbarungskonflikte zu vermeiden.

Die Gebietsstruktur resultiert insbesondere aus den teilweise bereits gebauten bzw. im Gebiet verlegten Erschließungsanlagen- und einrichtungen. Im nördlichen Teil der Wohngebiete ist dementsprechend weiterhin -wie bereits im derzeit geltenden Bebauungsplan- eine offene Bebauung aus Hausgruppen vorgesehen, die in südliche Richtung und entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches als Doppel- und Einzelhausbebauung mit einer geringeren Dichte festgesetzt wird. Anders als im geltenden Bebauungsplan werden die Gebiete mit Hausgruppen nunmehr als maximal 3-geschossige Bebauung mit Flachdach und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt während die Gebiete mit Doppel- und Einzelhausbebauung wie bisher als maximal 2-geschossige Bebauung mit geneigten Dächern und einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m zu errichten sind. Um die zulässigen Versiegelungen zu begrenzen und somit die dadurch bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden GRZ und GFZ gegenüber den nach der BauNVO zulässigen Höchstwerten mit 0,25 bzw. 0,3 reduziert festgesetzt. Zudem gilt eine höchstzulässige Traufhöhe bzw. Firsthöhe, die auf die absolute Höhe von 314,0 m Ü. NHN bezogen wird, welche in etwa der durchschnittlichen Geländehöhe im Geltungsbereich entspricht, wie den in der Planzeichnung dargestellten Bestandshöhen entnehmen werden kann. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils die Schnittlinie von Außenwand und Dachoberfläche.

In den Wohngebieten sind Hausgruppen, Doppel- und Einzelhausbebauungen prinzipiell nur in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Überbaubarkeit der Grundstücke wird ansonsten durch die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen nur um höchstens 1,50 m bei einer maximalen Länge der Überschreitung von 5,00 m für untergeordnete Bauteile wie Windfänge, Treppenhäuser und Wintergärten überschritten werden. Die Lage der überbaubaren Flächen bezieht sich dabei vor allem auf einzuhaltende Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie (i.d.R. 5 m) und zu benachbarten Gebieten. Die regelmäßige Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt 15 m.



Dadurch soll sicher gestellt werden, dass sich die zukünftige Bebauung entlang der erschließenden Straßen orientiert. Rückwärtige Grundstücksflächen sollen so weit wie möglich als Grünräume entwickelt werden und so zur gestalterischen bzw. landschaftlichen Einbindung des Gebietes beitragen.

#### Lärmschutz:

Um zu gewährleisten, dass die geplanten Wohnnutzungen nicht durch schädliche, aus der Sondergebietsnutzung sowie dem Straßenverkehr resultierende Schallimmissionen unzulässig beeinträchtigt werden, hat das Büro Akustik und Schallschutz Rosenheirich ASR, Weimar-Leipzig, mit Datum vom 21. Mai 2022 ein Schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr.: 01322 - P - I) vorgelegt. Mit diesem Gutachten sollen die auf die geplante Wohnbebauung wirkenden Schallimmissionen aus dem anliegenden Verkehrslärm und dem Gewerbelärm des benachbarten Sondergebietes (Ilmkreis-Center) nach DIN 18005 beurteilt werden. Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte sollen -soweit möglich- Lärminderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen vorgeschlagen werden.

Im Ergebnis können mit den im Bebauungsplan gemäß des "Vorschlags zum Schallschutz und zu textlichen Festsetzungen" (S. 37 des schalltechnischen Gutachtens) vorgesehenen Festsetzungen zum Lärmschutz, nämlich die Ertüchtigung und Vervollständigung des im Bereich der Gebietszufahrt und entlang der Stadtilmer Straße bereits vorhandenen Lärmschutzwalls auf die erforderlichen Höhe von 3,5 bis 4,5 m mit Ergänzung entlang der östlichen Plangebietsgrenze, die Neuerrichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand zur Abschirmung der Nebenanlagen des Ilmkreis-Centers zwischen dem südöstlichen Teil des Sondergebiets und den östlich angrenzenden Wohngebieten sowie die Festsetzung der etwas lärmempfindlicheren Flächen im Bereich der Bestandsbebauung als Mischgebiet (entspricht geltendem B.-Plan) und im Zufahrtsbereich zu den Wohngebieten als Grünflächen sowohl die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Darüber hinaus werden gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert, die gestalterische Vorgaben für die Misch- und Wohngebiete, aber auch für Werbeanlagen im Sondergebiet beinhalten:

#### Dächer

Entsprechend der ortsüblichen Dachlandschaft werden in den für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzten Wohngebieten und im Mischgebiet Dächer auf Hauptgebäuden ausschließlich als mindestens 25° geneigte Dachflächen zugelassen. Als typische Farben für Dacheindeckungen sind in der näheren Umgebung bzw. im südlich benachbarten Angelhausen-Oberndorf verwendete Farbtöne wie rot, braun, grau, anthrazit und/oder begrünte Dächer auszubilden. Technische Dachaufbauten sollten möglichst nicht aus der Dachlandschaft herausragen und werden deshalb nur bis maximal 1 m über der Oberfläche des Daches zugelassen. Solaranlagen auf Dächern sind allgemein zulässig. Dachgauben dürfen ab einer Neigung des Hauptdaches von mehr als 30° als Giebel- und als Schleppgauben errichtet werden. Damit Gauben stets dem Hauptdach untergeordnet ausgebildet werden, muss ein seitlicher Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m eingehalten werden und die Länge der Gaube darf



nicht größer als 6/10 der jeweiligen Dachlänge sein. Zudem muss der Dachaustritt der Schleppgaube aus dem Hauptdach bzw. die Schnittlinie der obersten Dachkante der Gaube mit der Dachfläche des Hauptdaches stets min. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen.

In den vom unmittelbaren Ortsrand etwas abgesetzten für eine Bebauung mit 3-geschossigen Hausgruppen festgesetzten Wohngebieten sind Dächer nur als Flachdächer zulässig, um eine optimale Nutzbarkeit der Wohnflächen zu ermöglichen. Dacheindeckungen sind hier als begrünte Flächen auszuführen. Technisch notwendige Dachaufbauten sowie Solaranlagen sollen nicht störend in Erscheinung treten und sind deshalb nur bis zur Oberkante der Attika zulässig.

### Einfriedungen

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Einfriedungen gelten ausschließlich entlang der Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Einfriedungen sind demnach als lebende Hecken oder als Kombination aus Zäunen und lebenden Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dabei sind die Pflanzenarten aus standortgerechten und schnittverträglichen Laubgehölzen zu wählen. Hecken aus Koniferen und Kirschlorbeer sind weder standortgerecht noch ortstypisch und daher unzulässig.

### Oberflächengestaltung

Die festgesetzten Regelungen zur Oberflächengestaltung sollen ebenfalls dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung möglichst gleichmäßig und umweltverträglich in den Siedlungskörper einfügt. Daher sind befestigte Flächen ausschließlich als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken zulässig; um insbesondere in den auch auf den öffentlichen Straßenraum wirkenden Vorhausbereichen ein allzu steinernes Erscheinungsbild zu vermeiden sollen wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen (Asphaltdecken, Ortbeton, etc.) vermieden werden. Nicht überbaute und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen befestigte Flächen sind dementsprechend gärtnerisch als unversiegelte Grünflächen zu gestalten; Stein- und Schottergärten, die aufgrund der zur Vermeidung von krautigem Aufwuchs i.d.R. verwendeten Folien voll versiegelten Flächen gleich zu setzen sind, sind daher unzulässig.

### Werbeanlagen im Sondergebiet

Werbeanlagen sind hier im Sinne von § 10 ThürBO an Gebäuden bis zu einer Höhe von 10 m über dem maßgeblichen unteren Bezugspunkt für bauliche Anlagen (314,0 m Ü. NHN) zulässig. Eine freistehende Werbeanlage/Pylon kann hingegen bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m über der o.g. Bezugshöhe errichtet werden. Zudem sind Werbeanlagen grundsätzlich nur für die Eigenwerbung der im Sondergebiet ansässigen Betriebe zulässig, um eine unerwünschte Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Außerdem werden Wechselwerbeträger für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Die gestalterischen Festsetzungen dienen vor allem dazu, Anzahl und Dimensionen der Werbeanlagen zu beschränken und damit Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, aber auch unerwünschte Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden.

## 5 Landschaftspflegerisches Konzept

Entsprechend des landschaftspflegerischen Konzepts, dass dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, gilt für den gesamten Geltungsbereich wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan, dass Dachflächen, die größer als 1.000 m<sup>2</sup> sind, dass Oberflächenwasser nur gedrosselt, z.B. durch eine Ausbildung von Flachdächern als begrünte Flächen, abgeleitet werden darf. Ebenso werden die Freiflächen westlich der bisher im westlichen Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet ausgewiesene Ladenzone als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt (Nr. 1), die wie bisher flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Auch die im Sondergebiet als Regenrückhaltebecken genutzten Bereiche werden dementsprechend als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt (Nr. 2), in denen vorhandene Gehölzpflanzungen sowie die Rückhaltebecken dauerhaft zu pflegen und funktionsfähig zu erhalten sind. Ausfallende/absterbende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

Ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanung im Hinblick auf die Grünordnung besteht in der Sicherstellung eines möglichst hohen Grünanteils. Hierfür werden zunächst die im Bereich der Stellplätze im Sondergebiet vorhandenen Bäume sowie entlang der südwestlichen Grenze im Sondergebiet vorhandenen Flächen mit Bäumen und Sträuchern zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Auch in diesen Beständen sind ausfallende/absterbende Pflanzen entsprechend zu ersetzen. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Sondergebiet zudem für je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu verwenden. Ebenso ist in den Mischgebieten und den Wohngebieten je 150 m<sup>2</sup> nicht bebauter und nicht versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Die im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches zugleich als Grünflächen festgesetzten Flächen für die Errichtung und Ausbildung eines Lärmschutzwalls sind außerdem flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Auswahl und Qualität der zu pflanzenden Gehölze sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verwendender Bäume und Sträucher enthalten. Auf diese Weise soll eine nachhaltige Durchgrünung sowie eine landschaftliche Einbindung des Plangebietes erzielt werden.

Durch die Festsetzung von gegenüber den höchstzulässigen Werten der Baunutzungsverordnung reduzierten Grundflächenzahlen sowie einer zweckorientierten Oberflächengestaltung sollen darüber hinaus Flächenversiegelungen minimiert werden. Die Materialauswahl orientiert sich dabei an einer maximalen Wasseraufnahmefähigkeit. Befestigte Flächen sind als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen; wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen wie Asphaltdecken oder Ortbeton sind unzulässig.

## 6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die nachfolgende Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Biotoptypen entsprechend des Bilanzierungsmodells "Die Eingriffsregelung in Thüringen" (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 2005) zeigt, dass aufgrund der Neufassung des Bebauungsplanes im Verhältnis zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind.

1. Ermittlung des Wertverlustes im Geltungsbereich							
		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
Nr.	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere	Wertverlust
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
B 1	9.057	GE (9142): überbaubare Grundstücksflächen GRZ 0,5 + 0,25	0		0	0	0
B 2	1.890	GE (9142): Grünfläche im Nordwesten	20		0	-20	-37.800
B 3	644	GE (9142): Grünflächen im Kontext Regenwasserrückhaltung	30		0	-30	-19.320
B 4	336	GE (9142): Gebüschstrukturen und Baumgruppen	40		0	-40	-13.440
B 5	149	GE (9142): sonstige nicht überbaubare Flächen	20		0	-20	-2.980
B 6	36.177	SO (9142): überbaute und versiegelte Grundstücksflächen	0		0	0	0
B 7	2.244	SO (9142): Grünflächen im Kontext Regenwasserrückhaltung	30		0	-30	-67.320
B 8	2.189	SO (9142): Gebüschstrukturen und Baumgruppen	40		0	-40	-87.560
B 9	2.524	SO (9142): sonstige nicht überbaubare Flächen	20		0	-20	-50.480
B 10	4.120	GE und SO (6400): vorh. Bäume*	20		0	-20	-82.390
B 11	3.188	MI (9121): überbaubare Grundstücksflächen GRZ 0,4 + 0,2	0		0	0	0
B 12	2.125	MI (9121): nicht überbaubare Flächen	20		0	-20	-42.501

B 13	12.914	WA (9111): überbaubare Grundstücksflächen GRZ 0,4 + 0,2	0		0	0	0	
B 14	8.610	WA (9111): nicht überbaubare Flächen	20		0	-20	-172.192	
B 15	5.433	MI und WA (6400): festgesetzte Baum- pflanzungen*	20		0	-20	-108.668	
B 16	10.292	Verkehrsflächen (9213): öffentliche Straßen und Wege	0		0	0	0	
B 17	894	Grünflächen (9311)	20		0	-20	-17.873	
B 18	4.465	Lärmschutzwall: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (6224)	30		0	-30	-133.941	
Summe Wertverlust im Geltungsbereich								-836.465

## 2. Ermittlung des Wertzuwachses im Geltungsbereich

		Bestand		Planung		Bedeu- tungs- stufen- differenz	Flächen- äquivalent
Nr.	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Bedeu- tungs- stufe	Biotoptyp (Ausprägung)	Bedeu- tungs- stufe	Auf- wertung	Wertzuwachs
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
P 1	44.811		0	SO (9142): überbaubare Grundstücksflächen GRZ 0,8	0	0	0
P 2	2.668		0	SO (9142): Flächen für Maß- nahmen z. Schutz, z. Pflege u. z. Ent- wicklung von Natur und Landschaft	30	30	80.033
P 3	2.346		0	SO (9142): Flächen z. Erhalt v. Bäumen/Sträuchern	40	40	93.857
P 4	6.189		0	SO (9142): sonstige nicht über- baubare Flächen	20	20	123.774
P 5	5.737		0	SO (6400): festgesetzte Baumpflanzungen*	20	20	114.730
P 6	708		0	MI (9121): überbaubare Grundstücksflächen	0	0	0
P 7	472		0	MI (9121): nicht überbaubare Flächen	20	20	9.441
P 8	11.324		0	WA (9111): überbaubare Grundstücksflächen	0	0	0
P 9	13.349		0	WA (9111): nicht überbaubare Flächen	20	20	266.985

P 10	3.426		0	MI und WA (6400): festgesetzte Baumpflanzungen*	20	20	68.526
P 11	4.061		0	Grünflächen (9111): Lärmschutzwall mit Bäumen und Sträu- chern bepflanzt	30	30	121.835
P 12	805		0	Grünflächen (9111): Grünanlage und Spielplatz	20	20	16.100
P 13	847		0	festgesetzte Baum- pflanzungen* in Grünflächen (6400)	20	20	16.940
P 14	10.963		0	Verkehrsflächen (9213): öffentliche Straßen und Wege	0	0	0
Summe Aufwertung im Geltungsbereich							912.220
Bilanzergebnis (Wertverlust zzgl. Aufwertung)							75.755

Anmerkungen zur Bilanzierung:

\* Die Flächenermittlung für Bäume in den Pos. B 10, B 15 sowie P 5, P 10 und P 13 basiert auf einer übertrauften Fläche von 38,5 m<sup>2</sup>/Baum (r = 3,50 m); die Bewertung erfolgt zusätzlich und ist in der Summe der Fläche nicht enthalten.

000