

STADT ARNSTADT
ILM-KREIS/THÜR.



7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gem. § 5 (5) BauGB
Vorentwurf August 2023

1 Anlass und Zielstellung

1.1 Verfahrenshistorie

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

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

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



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

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

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Arnstadt einerseits im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Am Kesselbrunn", Teilbereich 3. Bauabschnitt geschaffen und andererseits den nördlich angrenzenden Bereich entsprechend der aktuellen Erfordernisse neu geordnet. Die dort zuvor vorgesehenen Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen sind dementsprechend entfallen und werden nunmehr als im Nahbereich der Bahnanlagen gelegenes Sondergebiet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. Darüber hinaus sind randliche Anpassungen unmittelbar benachbarter Grünflächen, Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und von Flächen für Versorgungsanlagen an die Bestands- bzw. Rechtssituation vorgenommen worden. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 13.06.2022 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

1.2 Planungsziele

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Arnstadt nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sich im Parallelverfahren befindliche Aufstellung des Bebauungsplanes "Käfernburgblick" schaffen. Die Änderungsbereiche lie-



gen im Geltungsbereich des zur Zeit rechtsverbindlich geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) "Hinter dem Loh" in der Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2000. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Käfernburgblick" sollen die hier derzeit geltenden planungsrechtlichen Voraussetzungen der aktuellen Bestandssituation angepasst und aktualisiert werden. Im Flächennutzungsplan sind hierfür Änderungen in 2 Teilbereichen erforderlich, die insbesondere die Darstellung und Abgrenzung der verschiedenen Baugebiete betreffen.

2 Inhalte der Planänderung

2.1 Lage im Raum

Die Änderungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im südöstlichen Ortsrand Arnstadts südlich der Stadtilmer Straße in einer Höhe von ca. 313,50 m ü. NHN . Die Größe der Änderungsbereiche beträgt insgesamt ca. 4,9 ha.

2.2 Planungsvoraussetzungen

Der **Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)** weist Arnstadt als Mittelzentrum aus. In der Karte "Raumnutzung" sind die Änderungsbereiche nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehenden oder hier zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze dargestellt.

Nach den Darstellungen in der Raumnutzungskarte des **1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplans** werden gegenüber dem geltenden Regionalplan keine neuen Festlegungen für das Plangebiet formuliert. Die Änderungsbereiche werden auch hier nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Sonstige, der Planung entgegenstehende Ausweisungen sind im Entwurf der 1. Änderung des Regionalplans nicht enthalten.

Der **geltende Flächennutzungsplan** weist die Änderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen (0,98 ha), als gemischte Bauflächen (1,25 ha), als Wohnbauflächen (2,32 ha) und in den südlichen Randbereichen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,31 ha) aus.

Im Entwurf des **Bebauungsplanes "Käfernburgblick"** wird der größte Teil des Geltungsbereiches gemäß § 11 (3) BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiete und Einkaufszentren" gewidmet. Durch diese Festsetzung sollen das bisher als Gewerbe- und Sondergebiet gewidmete, jedoch einheitlich als "Ilmkreis-Center" betriebene Einkaufszentrum/Ladengebiet/Tankstelle zusammenfassend als Sondergebiet festgesetzt und dabei die Größe der Verkaufsflächen nach Sortimenten entsprechend der bereits definitiv genehmigten und entsprechend realisierten Bestandssituation begrenzt werden. Darüber hinaus erfolgen mit der Anlage der Kreisverkehrsanlage entsprechend der Begutachtung durch SHP Ingenieure, Hannover (August 2021/März 2022) verkehrsplanerische Anpassungen im Bereich der Zufahrt von der Stadtilmer Straße, die sich sowohl auf die Erschließungssituation des Sondergebie-

tes als auch die der Misch- und Wohngebiete auswirken. Zudem werden die Misch- und Wohngebiete auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan (Büro ASR Akustik und Schallschutz Rosenheinrich, Weimar-Leipzig Mai 2022, Bericht-Nr.: 01322-P-I) unter Berücksichtigung bereits realisierter Bauvorhaben neu zueinander abgegrenzt. Dementsprechend werden nördlich der Misch- und Wohngebietsflächen außerdem Flächen für die Anlage und Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt.

2.3 Planänderungen

Wie aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich, stellt der geltende Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung die Änderungsbereiche im westlichen Teil als gewerbliche Bauflächen (0,98 ha) und im östlichen Teil als gemischte Bauflächen (1,25 ha), als Wohnbauflächen (2,32 ha) und in den südlichen Randbereichen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,31 ha) dar.

Während die gewerblichen Bauflächen mit dem sich dort bereits in der Vergangenheit etablierten Ladengebiet Bestandteil des insgesamt als Ilmkreis-Center bezeichneten Einkaufsstandortes sind, handelt es sich bei den Misch- und Wohnbauflächen überwiegend um bisher noch nicht realisierte Flächennutzungen. Zwar wurde bereits zu Beginn der 2000-er Jahre mit einer teilweisen Realisierung der Erschließungsanlagen für die gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen begonnen, bisher allerdings lediglich ein Bauvorhaben in den gemischten Bauflächen realisiert. Alle anderen Flächen stellen sich aktuell als Brachflächen mit geringer Bestockungsintensität dar.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Käfernburgblick" der westliche Teilbereich dem angrenzend bereits dargestellten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum H⁶ (+1,13 ha) zugeordnet sowie im westlichen Teilbereich die Abgrenzungen und Darstellungen der Wohnbauflächen (2,98 ha), der Mischbauflächen (0,15 ha), der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,18 ha) entsprechend der Bebauungsplanung angepasst und die Flächen für den Lärmschutzwall zukünftig als Grünflächen (0,41 ha) dargestellt werden.

3 Umweltbericht (§§ 2, 2a BauGB)

Bezugnehmend auf die gem. §§ 2, 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung wird gem. § 2 (4) BauGB auf den im Rahmen der Bebauungsplanung (Bebauungsplan "Käfernburgblick") zu erstellenden Umweltbericht verwiesen. Dementsprechend sind aufgrund der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die dort beschriebenen nicht zu erwarten.

Planzeichenerläuterung

I. Darstellungen im Änderungsbereich

1. Bauflächen (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)

- SO** Sondergebiete
- H Großflächiger Einzelhandel
- 6 Einkaufszentrum
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen

2. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB)

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

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

- Hochspannungs- bzw. Mittelspannungsleitungen
- Gasleitungen

4. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen

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

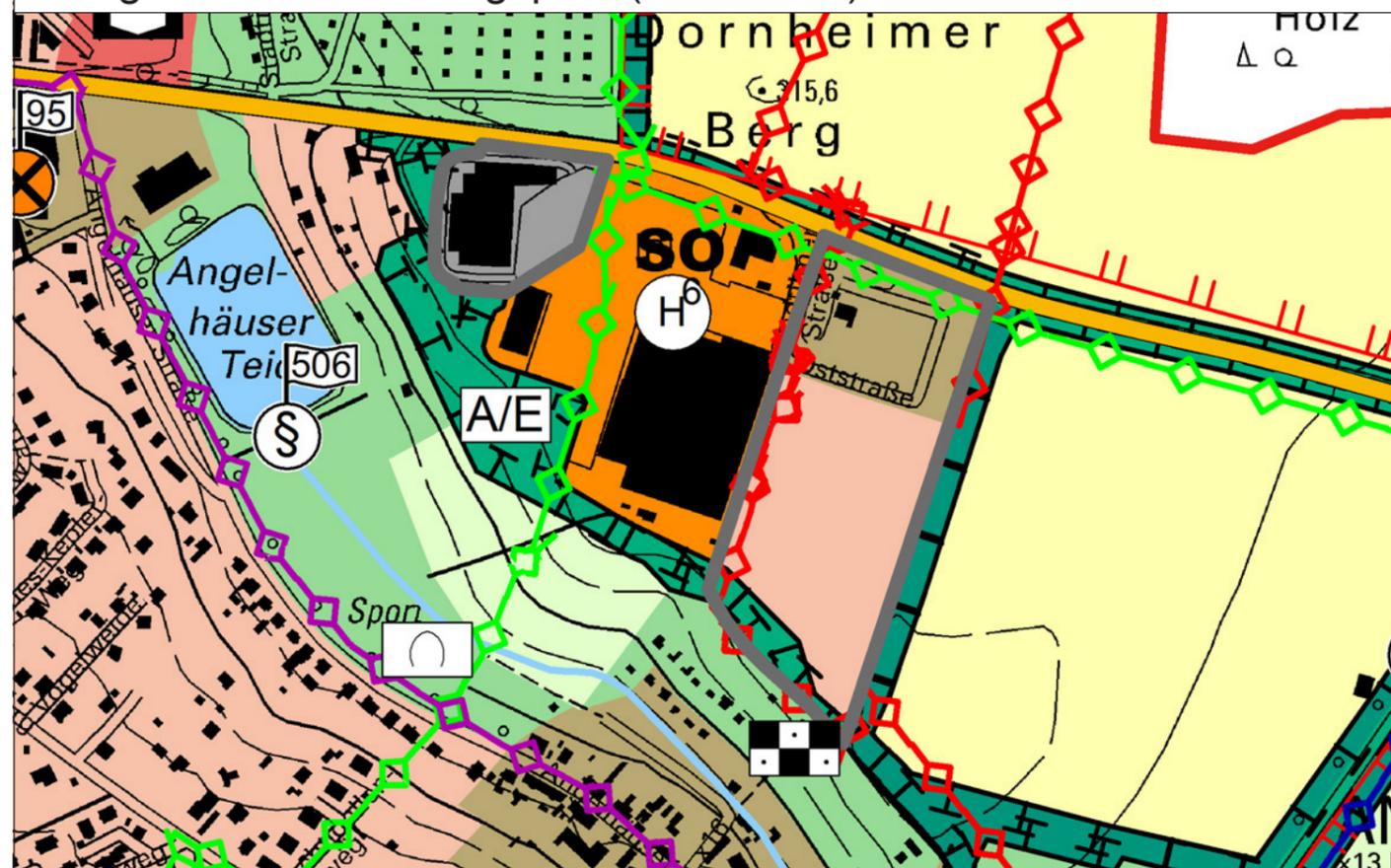
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Abgrenzung des Änderungsbereiches

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

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

Maßstab 1: 5.000
Vorentwurf August 2023

Gültiger Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Flächennutzungsplanänderung (Ausschnitt)

