

Stadt Arnstadt

Bebauungsplan „Zentrale Funktionen im Stadtumbauegebiet Rabenhold“



**TEIL C - Begründung
Entwurf**

Stand 05.08.2024

Impressum

Auftraggeber: Stadt Arnstadt
Amt für Stadtentwicklung und Umwelt
Markt 1
99310 Arnstadt

Auftragnehmer: quaas-stadtplaner
Marktstraße 14
99423 Weimar

Datum: 05.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand.....	1
1.1	Planerfordernis.....	1
1.2	Planungsrechtliches Verfahren	2
1.3	Geltungsbereich.....	2
1.4	Übergeordnete Planungen	3
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	3
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3	Landschaftsplan.....	6
1.4.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Arnstadt Nr. 4 „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.)	6
1.4.5	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt.....	9
1.4.6	Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost, Teilbereich Rabenhold	9
1.4.7	Auswirkungsanalyse: Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße.....	10
1.4.8	Städtebauliche Studie „Stadtumbaugebiet Rabenhold“	10
1.5	Bestandssituation.....	14
1.5.1	Lage und Topografie	14
1.5.2	Bebauung und Nutzung	14
1.5.3	Verkehrliche Erschließung	15
1.5.4	Stadttechnische Erschließung.....	15
1.5.5	Umweltbelange	17
2	Planinhalt.....	18
2.1	Leitbild und Ziel der Planung.....	18
2.1.1	Bebauung und Nutzung	18
2.1.2	Erschließung	20
2.1.3	Ruhender Verkehr, Kundenstellplätze.....	20
2.1.4	Freiräume, Grüngestaltung	21
2.1.5	Schallschutz.....	21
2.2	Planungs- und Standortalternativen.....	21
3	Begründung der Festsetzungen	22
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
3.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	24
3.1.3	Bauweise, überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche.....	25
3.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	26
3.1.5	Straßenverkehrsflächen	27
3.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen/Elektrizität.....	27
3.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
3.1.8	Öffentliche Grünflächen	28

3.1.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	28
3.1.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
3.1.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	31
3.2.1	Äußere Gestalt der baulichen Anlagen	31
3.2.2	Werbeanlagen.....	31
3.2.3	Standplätze für Abfallbehälter	32
3.2.4	Begrünung baulicher Anlagen.....	32
3.2.5	Stellplätze	32
3.2.6	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	33
4	Hinweise zum Planvollzug	35
5	Auswirkungen der Planung.....	39
5.1	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	39
5.2	Auswirkungen auf den Verkehr	39
5.3	Kosten.....	39
6	Flächenbilanz	40
7	Quellen und Rechtsgrundlagen	41
8	Anlagen.....	43

1 Planungsgegenstand

1.1 Planerfordernis

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht, für einen Teilbereich des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes (BBP) Nr. 4 der Stadt Arnstadt namens „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.) einen neuen Bebauungsplan gem. § 8 ff. BauGB aufzustellen. Der bestehende BBP Nr. 4 wurde am 13. Juni 1996 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28. Juni 1996 erstmals rechtsverbindlich. Aktuell liegt der BBP in der Fassung der 7. Änderung, genehmigt mit Bescheid der Höheren Verwaltungsbehörde vom 03. Juli 2003, ortsüblich bekanntgemacht am 06. September 2003 rechtsverbindlich vor (siehe Anlage 05: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Arnstadt Nr.4 „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.)).

Grund für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in Teilbereichen des BBP Nr. 4 „Rabenhold II“ sind Änderungen der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs, wie die zulässige Art und das Maß der tatsächlichen Nutzung. Die bestehenden Festsetzungen schränken die im Eigentum befindlichen Nutzerinnen und Nutzer in ihrer Entwicklungsmöglichkeit ein (z.B. Erweiterung Tiergesundheitszentrum, Neubau eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes, Ersatzneubau Discountmarkt). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht werden (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b).

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes beinhaltet die beschriebenen Grundstücke mit aktuellem Regelungsbedarf nördlich der Professor-Frosch-Straße des BBP Nr. 4 sowie bisher unbeplante Flächen im nördlich angrenzenden Bereich (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b). Im Rahmen einer städtebaulichen Studie, die im Jahr 2021/22 erarbeitet wurde und den Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion am Standort Rabenhold zum Ziel hatte, wurden u.a. die erläuterten Entwicklungsvorhaben der Eigentümerinnen und Eigentümer in einen städtebaulichen Entwurf integriert. Die „Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes (Supermarkt) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.900 m² Verkaufsfläche am Standort ‚Brachfläche Ecke Gehrener Straße/ Prof.-Frosch-Straße““ (Quelle: Stadt Arnstadt 2021b) sollte nach Stadtratsbeschluss Nr. 2021-0601 im Rahmen der Weiterentwicklung des Stadtumbaugebietes ebenfalls Berücksichtigung finden.

Der Abschlussbericht der Städtebaulichen Studie für das Stadtumbaugebiet Rabenhold wurde am 22. September 2022 „als Grundlage für die Reaktivierung der vorhandenen Rückbauflächen, für eine Neubebauung dieser Flächen und eine ganzheitliche städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtumbaugebietes Rabenhold [vom Stadtrat (Beschluss-Nr. 2022-0142)] beschlossen“ (Quelle: Stadt Arnstadt 2022a).

Der Beschluss mit der Nr. 2022-0143 zur Aufstellung des BBP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ wurde am 22. September 2022 vom Stadtrat der Stadt Arnstadt getroffen und soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die überlagerten Flächen des BBP Nr. 4 ersetzen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b). Im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes lebt der alte Bebauungsplan Nr. 4 „Rabenhold II“ für den überlagerten Bereich nicht wieder auf.

1.2 Planungsrechtliches Verfahren

Am 22.09.2022 erfolgte durch den Stadtrat mit der Nr. 2022-0143 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold".

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold" vom 08.05.2023 bis 16.06.2023 (einschließlich) erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2023 und einer Rückmeldefrist bis zum 03.07.2023 beteiligt. Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hindernisse aufgezeigt, die der Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold" entgegenstehen. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Schallimmissionsprognose sowie eine komprimierte artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan erstellt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ liegt in der Gemarkung Arnstadt, Flur 059 und hat eine Größe von 3,16 ha. Der Geltungsbereich wird durch folgende Straßen begrenzt:

Im Norden: A.-Paul-Weber-Straße (einschließlich, teilweise),
Prof.-Pabst-Straße (einschließlich)

Im Osten: Gehrerer Straße

Im Süden: Dr.-Arno-Bergmann-Straße (einschließlich, teilweise),
Prof.-Frosch-Straße (einschließlich)

Gegenüber des Aufstellungsbeschlusses hat sich der Geltungsbereich geändert und umfasst folgende Flurstücke der Flur 059 Gemarkung Arnstadt:

755/99, 755/98, 755/9, 755/87 (teilweise), 755/86, 755/83, 755/20, 755/196, 755/195, 755/193, 755/192, 755/191, 755/190, 755/189, 755/188, 755/187 (teilweise), 755/186, 755/185, 755/184, 755/11, 755/10, 738/8, 738/7, 738/60, 738/65 (teilweise), 738/6, 738/14, 738/12 (teilweise), 734/2, 1202/9, 1202/6, 1202/5, 1202/4, 1202/30, 1202/3, 1202/25, 1202/26, 1202/2 und 1202/11 (teilweise).

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.

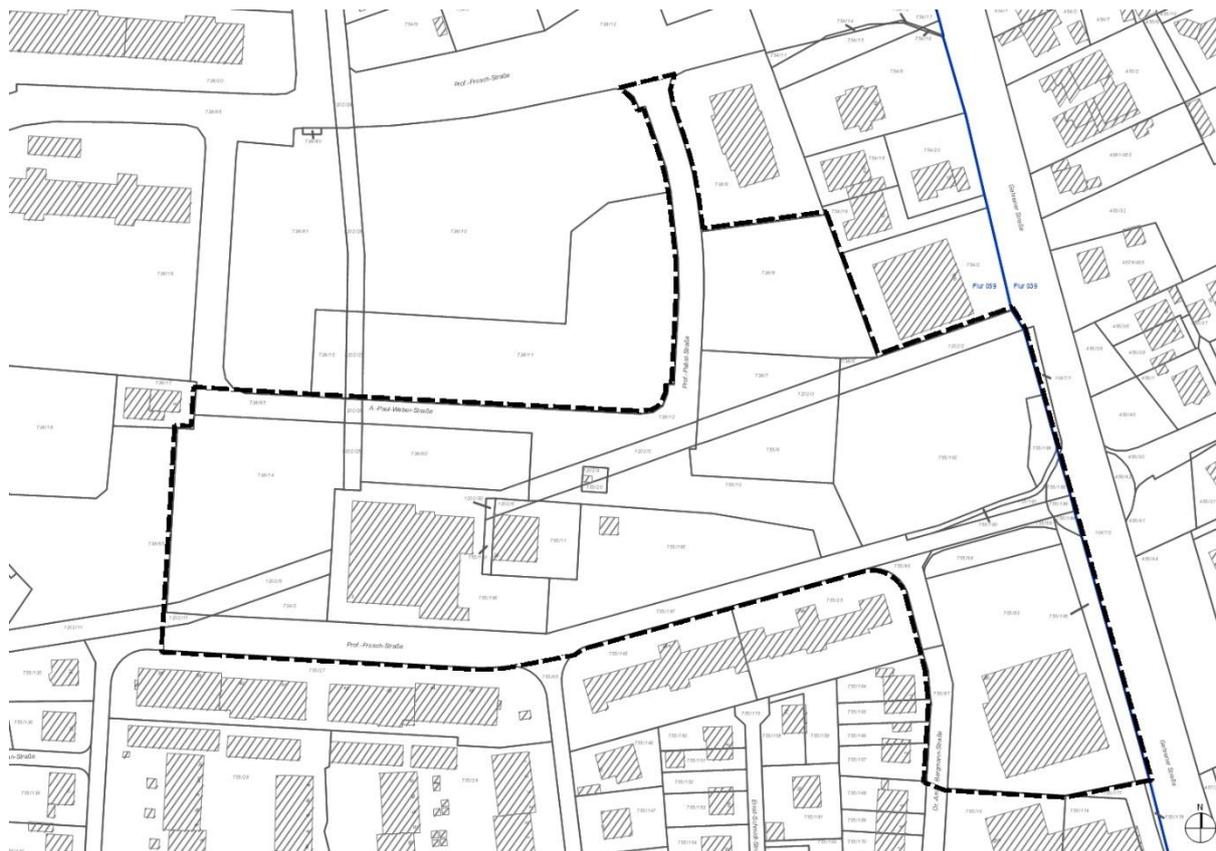


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: quaas-stadtplaner)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen liegt im zweiten Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 16. Januar 2024 vor. Der Erste Entwurf zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen liegt mit Stand vom 12. September 2019 vor. Das Landesentwicklungsprogramm sowie der Regionalplan stellen für den Bebauungsplan die relevanten übergeordneten Planungen dar.

Das Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplan Mittelthüringen weisen die Stadt Arnstadt als Mittelzentrum aus. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere:

- die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- die überregionale Verkehrsfunktion,
- die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion sowie
- die Steuerungsfunktion (Quelle: TMIL 2024: 11).

Raumstrukturell liegt Arnstadt gem. Karte 1: Raumstruktur des Zweiten Entwurfs des Landesentwicklungsprogramms von 2024 im Innerthüringer Zentralraum. Dies stellt einer der Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen dar, in denen der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll (Quelle: TMIL 2024: 2). Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren, sodass sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte ausrichten soll. Durch die Reaktivierung innerstädtischer Brachen, wie es bei Teilen der vorliegenden Flächen zutrifft, können lebendige Ortsmitten erhalten und gestärkt werden (Quelle: TMBLV 2014: 35).

Gemäß dem ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplans von Mittelthüringen soll im Mittelzentrum Arnstadt das Potential als Zentrum des produzierenden industriellen Gewerbes weiter ausgebaut werden. Mit dem größten Vorranggebiet von großflächigen Industrieansiedlungen und den dort bereits etablierten Ansiedlungen stellt Arnstadt einen thüringenweiten Schwerpunkt für die verarbeitende Industrie dar (Quelle: RPG Mittelthüringen 2019: 8). Die Stadt Arnstadt steht in engem Austausch mit dem Oberzentrum Erfurt und bildet so eine der wichtigen und wirtschaftlich starken Achsen (Quelle: RPG Mittelthüringen 2019: 41).

Mit der dynamischen Entwicklung des Gewerbegebietes Erfurter Kreuz nimmt in Arnstadt sowie den umliegenden Gemeinden der Bedarf an Wohnraum zu. Um in der Stadt neben der Industrie- und Gewerbeansiedlung auch die Wohnfunktion zu stärken, sollen im Weiteren Flächen für das Wohnen vorgesehen werden.

Der Regionalplan beinhaltet bzgl. des Einzelhandels Aussagen zu der Sortimentsliste und den Sortimenten, die i.d.R. als nahversorgungsrelevant einzustufen sind (G 2-16). Außerdem werden folgende weitere Aussagen zum Einzelhandel getroffen:

- [G2-17] „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten soll in den Innenstädten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen. Ausnahmsweise sollen sie als Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment im begrenzten Umfang zulässig sein.“
- [G 2-18] „Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll nur an einzelhandelsgeprägten Standorten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen.“
- [Z2-5] „In den Grundversorgungsbereichen folgender Zentraler Orte ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten maßstabsgerecht lediglich im Siedlungs- und Versorgungskern des Zentralen Ortes vorzusehen:
 - Grundzentrum Bad Berka
 - Grundzentrum Gebesee
 - Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Gotha (außer Molschleben)
 - Grundzentrum Ohrdruf
 - Mittelzentrum Sömmerda
 - Grundzentrum Weißensee
 - Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Weimar“

1.4.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Arnstadt liegt seit dem Jahr 2007 ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vor, der in der 6. Änderung vom Stadtrat am 02. Februar 2022 beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 11. Juni 2022 wirksam wurde. Gegenwärtig finden den FNP betreffend drei Planungsverfahren statt. Im 9. Änderungsverfahren des FNP werden Aktualisierungen, Konkretisierungen und Teilbereichsanpassungen durchgeführt. Inhalt dieser 9. Änderung ist ebenfalls das vorliegende Plangebiet Rabenhold. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Zentrale Funktionen im Stadtumbauegebiet Rabenhold“ erfolgt gem. § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

Der rechtskräftige FNP von 2022 weist die Flächen des Plangebiets überwiegend als gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 S. 2 BauNVO) aus. Lediglich der nördliche Teil bzw. die Flurstücke 738/6, 738/7 und 738/8 werden als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 S. 1 BauNVO) ausgewiesen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022c).

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen im Norden und Süden Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 S. 1 BauNVO) sowie im Westen eine Gemeinbedarfsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB) mit dem Zweck „Kindergarten“ und eine öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) mit dem Zweck „Spielplatz“ an. Die im Osten angrenzende Gehrener Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) gekennzeichnet (Quelle: Stadt Arnstadt 2022c).

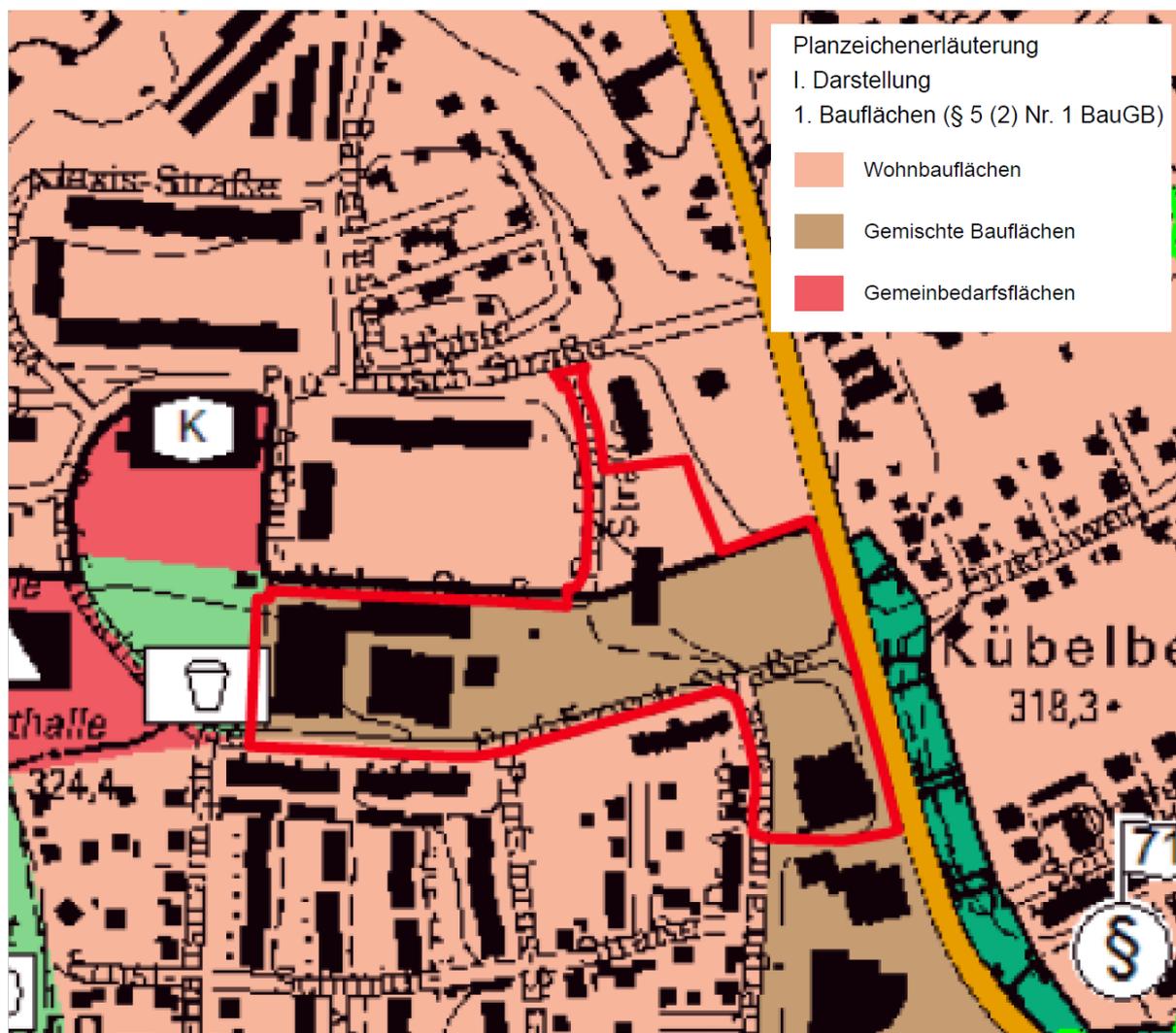


Abb. 2: Auszug aus dem Planteil der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt von 2022 (Stadt Arnstadt 2022c).

Die 9. Änderung des FNP der Stadt Arnstadt betrifft nahezu alle Flächen des Geltungsbereiches. Die westliche Fläche, die im FNP als Gemischte Baufläche dargestellt ist, soll in der 9. Änderung des FNP teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die östlichen Flächen des Geltungsbereiches für die Standorte des Lebensmittel-Vollsortiment-Markts und des Discountmarkts, die im gegenwärtigen FNP als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt sind, sollen in der 9. Änderung des FNP als Sondergebiete mit großflächigem Einzelhandel für Lebensmittel und Vollsortimenter ausgewiesen werden.

1.4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan von Arnstadt wurde in den Jahren 1994 bis 1996 erarbeitet und weitestgehend in den Flächennutzungsplan von 2004 integriert. Der vorliegende Landschaftsplan Arnstadt hat die bestehenden sowie geplanten Nutzungen des Stadtgebietes und Umlandes untersucht und auf (mögliche) Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft hingewiesen. Außerdem wurden Fehlentwicklungen und Konflikte konkurrierender Nutzungen und Nutzungsansprüche aufgezeigt und daraus mögliche Lösungsansätze abgeleitet.

Der Bebauungsplanbereich wird im Landschaftsplan als Siedlungstyp „Zeilenbausiedlungen“ eingeordnet. Nach einer Beschreibung des Siedlungstyps, der Vegetationsausstattung, Entwicklungstendenzen und einer zusammenfassenden Bewertung wurden unterschiedliche Empfehlungen/Maßnahmen abgeleitet. U.a. wurden folgende Empfehlungen/Maßnahmen angeführt, die konkret das Gebiet Rabenhold betreffen:

- „Verbesserung des Mesoklimas (Abmilderung von Windschneisen, weniger starke Aufheizung, höhere Luftfeuchte bei hohen Sommertemperaturen etc.) durch Pflanzung von Großgehölzen
- Entwicklung von separaten und umfassenden Konzepten zur Wohnumfeldverbesserung für Rabenhold [...]
- Verbesserung der Stadtteilzentren von Rabenhold [...]“ (Quelle: Ingenieurbüro STADT + NATUR 1996: 140).

Darüber hinaus wurden Ziele und Maßnahmen zu den Nutzungen im Siedlungsraum hergeleitet. Für den Rabenhold bedeutet dies, dass das Entwicklungsziel „Erhöhung des Wohnwertes“ durch „Wohnumfeldverbesserung mit konkret auf einzelne Wohngebiete zugeschnittene Planungen“ (Quelle: Ingenieurbüro STADT + NATUR 1996: 206) erreicht werden soll.

1.4.4 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Arnstadt Nr. 4 „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.)

Die Flächen des neu aufzustellenden BBP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ überlagern überwiegend Teile des Geltungsbereichs des bestehenden BBP Nr. 4 „Rabenhold II“. Die Flurstücke 738/6, 738/7, 738/8 und 738/12 (teilweise), 1202/26 und 738/65 (teilweise) sind im neu aufzustellenden BBP ergänzt, sodass für bisher unbeplante Flurstücke im Zuge der Planaufstellung Baurecht geschaffen wird.

Ziel und Zweck der verbindlichen Bauleitplanung des BBP Nr. 4 „Rabenhold II“ war die Definition der Möglichkeiten der baulichen Entwicklungen in der südlichen Stadterweiterung des Rabenholds. Zum anderen sollten Grenzen im Sinne einer Verträglichkeit mit der Verkehrs- und sonstigen Stadtentwicklung bis hin zur ökologischen Verträglichkeit mit einer möglichst natürlichen Landschaft gesichert werden

(Stadt Arnstadt 1998: 2). Der BBP Nr. 4 “Rabenhold II” liegt in der siebten Änderung vor. Im nachfolgenden werden die wesentlichen Inhalte des BBP Nr. 4 “Rabenhold II” beschrieben:

Der rechtsverbindlich vorliegenden BBP Nr. 4 weist für den Geltungsbereich Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete aus. Als Mischgebiete werden die Flächen östlich der Dr.-Arno-Bergmann-Straße sowie nördlich der Prof.-Frosch-Straße festgesetzt. Zulässig sind in den Mischgebieten die Nutzungen nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig.

Die bestehenden Gebäude im Mischgebiet nördlich der Professor-Frosch-Straße mit der Nutzung Fitnessstudio sowie Tiergesundheitszentrum werden in dem rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplan durch ein Baufeld mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,0 und höchstens zwei Geschossen beschränkt. Weder bauliche Erweiterungen in der Fläche noch Flächenintensivierungen durch Nachverdichtungen in der Höhe werden hierdurch ermöglicht (Quelle: Stadt Arnstadt 2003).

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan hat auf den westlich angrenzenden Flurstücken 734/2, 1202/9, 738/14, 1202/25 und 738/60 eine Hochgarage mit einer Grundfläche von 3.000 m², einer Geschossfläche von 10.000 m² und einer Traufhöhe von 16m festgesetzt (Quelle: Stadt Arnstadt 2003). Die Nutzung der Fläche als Hochgarage wurde in den vergangenen Jahren aufgegeben, sodass diese festgesetzte Nutzung obsolet ist. In der städtebaulichen Studie Stadtumbaugebiet Rabenhold, Arnstadt von September 2022 wurde untersucht, ob auf der bis dahin ungenutzten Brachfläche des Parkhauses die Umsetzung weiterer Wohnungsbauvorhaben in Verbindung mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen möglich ist.

Die Flurstücke 1202/3, 755/9 und teilweise die Flurstücke 755/10, 1202/2 und 755/192 sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 als Allgemeines Wohngebiet mit höchstens fünf Geschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Auf diesen Flächen ist der Neubau eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes in Planung, welcher aktuell gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 nicht zulässig ist (Quelle: Stadt Arnstadt 2003).

Die im Südosten als Einkaufszentrum festgesetzte Fläche im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und höchstens zwei Geschossen entspricht nicht dem in Planung befindlichen Vorhaben des Norma Discountmarkts, bei welchem der Abriss des bestehenden Gebäudes und der anschließende Neubau mit einer erweiterten Verkaufsraumfläche beabsichtigt wird (Quelle: Stadt Arnstadt 2003).

In den Baugebieten des Mischgebiets sind somit im Bebauungsplan Nr. 4 „Rabenhold II“ Festsetzungen getroffen worden, die den zwischenzeitlich geänderten Nutzungen nicht mehr entsprechen. Weitere Festsetzungen schränken die aktuellen Grundstückseigentümer in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, z.B. in der zulässigen Art der Nutzung, erheblich ein (z.B. Erweiterung Tiergesundheitszentrum, Neubau eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes, Ersatzneubau Discountmarkt). Da es sich bei den erläuterten Änderungen des Bebauungsplanes um ein umfassendes Verfahren handeln würde und die Wohnbauflächenerweiterung im südlichen Teil des Wohngebietes abgeschlossen ist, soll der dafür geltende Bebauungsplan nicht noch einmal in einem weiteren Verfahren geändert werden. Stattdessen ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt dieser die überlagerten Flächen des alten Bebauungsplanes Nr. 4 “Rabenhold II” und die betreffenden Festsetzungen. So soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des zentralen Bereiches entlang der Prof.-Frosch-Straße und teilweise auf

bisher unbeplanten Bereichen der Prof.-Pabst-Straße gesichert werden (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b). Im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes lebt der alte Bebauungsplan Nr. 4 „Rabenhold II“ für den überlagerten Bereich nicht wieder auf.



Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

Mi WA	Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert; zwingend (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
GRZ 0,2	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
GR 200m²	Grundfläche GR (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
GF 200m²	Geschoßfläche GF (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO
TH 10,0 m	Traufhöhe TH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO
o	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
g	geschlossene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
b	besondere Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

	nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.a. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
	Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung sonstiger Verkehrsfächen Verkehrssattel/Gehweg Verkehrsfäche bes. Zweckbest.: Gleichberechtigungstr./Parken/Verkehrsgr
	Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB; Obstplantage
	Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB; Parkanlage, Spielplatz
	Flächen für Versorgungsanlagen / Elektrizität § 9 (1) Nr. 12 BauGB; Umspannstation
	Mit Leitungsrechten zu belastende / belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB; Anpflanzen / Erhalten von Bäumen und Sträuchern
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (4), § 16 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Dachausbildung siehe Textfestsetzungen gem. § 83 ThürBO S 30° ± 7°

Abb. 3: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4 "Rabenhold II" mit dem Geltungsbereich (in rot) des neu aufzustellenden Bebauungsplanes "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold" (Quelle: Stadt Arnstadt 2003).

1.4.5 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt

Für die Stadt Arnstadt wurde im Jahr 2014 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, welches im Jahr 2023 aufgrund der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels fortgeschrieben wurde. Die Fortschreibung stellt im Weiteren die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dar.

Im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt, aus der folgende Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen abgeleitet wurden:

1. Stärkung der Gesamtstadt
2. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
4. Bereitstellung ergänzender Standorte

Hierauf aufbauend wurde ein „Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Arnstadt entwickelt“ (Quelle: Entwurf Stadt + Handel 2023: 80). Ein wesentlicher Bestandteil stellt darüber hinaus die räumliche und funktionale Festlegung von künftigen zentralen Versorgungsbereichen dar. Demnach werden das Innenstadtzentrum als zentraler Versorgungsbereich sowie das bestehende Nahversorgungszentrum Goethestraße identifiziert. Aufgrund der aktuellen Planvorhaben und der städtebaulichen Entwicklungsziele kann der Standortbereich Prof.-Frosch-Straße perspektivisch die Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen und aufgrund dessen als Nahversorgungszentrum Professor-Frosch-Straße ausgewiesen werden (Quelle: Entwurf Stadt + Handel 2023: 98).

Darüber hinaus erfolgte eine Überprüfung der Sortimentsliste aus dem Jahr 2014 sowie eine modifizierte Weiterführung, sodass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage der Sortimentsliste von Arnstadt („Arnstädter Liste“) darstellt. Die Beschlussfassung für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist für das 3. Quartal 2024 vorgesehen.

1.4.6 Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost, Teilbereich Rabenhold

Im Jahr 2003 wurde im Auftrag der Stadt Arnstadt vom Büro TEPE landschafts-städtebau-architektur die Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost für den Teilbereich Rabenhold erarbeitet. Der Rabenhold ist ein Wohngebiet, welches südöstlich der Arnstädter Innenstadt oberhalb einer in Richtung Innenstadt steil abfallenden Hangkante liegt. Der Teilbereich Rabenhold stellte den dritten betrachteten Schwerpunktraum der Stadt Arnstadt dar.

Der Rahmenplan beinhaltet Maßnahmen zur Verbesserung der materiellen Ausstattung sowie zur Gestaltung der Wohneinheiten und des Wohnumfeldes, um weitere Abwanderungen aus dem Gebiet und den damit verbundenen Leerstand zu reduzieren. Die erarbeiteten Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklung konzipiert und anhand von regelmäßigen Monitorings angepasst und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Arnstadt sowie der betroffenen Wohnungsunternehmen umgesetzt. Beispielsweise wurde im westlichen Gebiet der Professor-Frosch-Straße der industrielle Geschosswohnungsbau saniert und im Teilbereich I der vollständige Rückbau durchgeführt.

1.4.7 Auswirkungsanalyse: Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße

Neben der Wohnfunktion sollen im Gebiet Rabenhold gemäß Stadtratsbeschluss Nr. 2021-0355 gleichzeitig die das Wohnen ergänzende Funktionen gestärkt werden (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a). Dies betrifft u.a. die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes, welcher neben dem bestehenden Discountmarkt die Nahversorgung in dem neu geschaffenen Wohngebiet und dem erweiterten Nahbereich decken und das Angebot erweitern soll. Darüber hinaus hat der bestehende Discountmarkt einen Verkaufsflächen-Erweiterungsbedarf angemeldet.

Der Stadtrat von Arnstadt hat mit Beschluss Nr. 2021-0355 eine Verträglichkeitsstudie für den Standort Rabenhold gefordert, die die möglichen und verträglichen Entwicklungen in der Versorgungsfunktion analysiert und begutachtet (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a). Die möglichen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelserweiterung auf die bestehende städtebauliche Situation bzw. die Nutzungsstruktur in dem Einzugsgebiet wurde in einer Auswirkungsanalyse untersucht, welche im Mai von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet wurde. Anhand von vier Szenarien wurden die Auswirkungen unterschiedlicher Entwicklungen beurteilt. Das Szenario I: Ansiedlung eines Supermarktes auf der Potenzialfläche und Erweiterung des Norma-Marktes am Bestandsort zeigt die für den vorliegenden Entwurf entscheidenden Ergebnisse. Auch wenn die Auswirkungsanalyse erhebliche Umsatzverteilungen und mögliche Marktabgänge der nahegelegenen Lebensmittelmärkte wie dem Edeka in der Rudolstädter Straße und dem Netto in der Angelhäuser Straße prognostiziert, hat sich der Stadtrat mit Beschluss Nr. 2021-0601 am 10. Dezember 2021 für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und die Verkaufsflächenenerweiterung des bestehenden Discountmarkts ausgesprochen. Grund dieser Entscheidung war die Stärkung und Aufwertung des Wohnstandorts Rabenhold in Verbindung mit der Ausweitung des Nahversorgungsangebots für die Ortsteile der ehemaligen Wipfratalgemeinden.

Die Auswirkungsanalyse ist der Begründung als Anhang beigelegt (siehe Anlage 06).

1.4.8 Städtebauliche Studie „Stadtumbaugebiet Rabenhold“

Im Jahr 2021/22 beauftragte die Stadt Arnstadt im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen des Stadtumbaugebiets Rabenhold das Planungsbüro quaa-stadtplaner mit einer städtebaulichen Studie, die die Entwicklungsziele des Stadtumbaugebiets Rabenhold für einen Teilbereich überprüfen und ggf. neu definieren sollte. Dieser Bereich ist mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes größtenteils deckungsgleich, wobei im Rahmen der Studie darüber hinaus die Flächen nördlich der A.-Paul-Weber-Straße (Flurstücke 738/10, 738/11, 738/15, 738/80, 738/81, 738/65 (teilweise), 1202/26, 1202/27, 1202/28) für den Wohnungsbau berücksichtigt wurden. Grundlage für die Studie stellte der Stadtratsbeschluss vom 03. Februar 2021 mit der Beschluss Nr. 2021-0355 dar (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a).

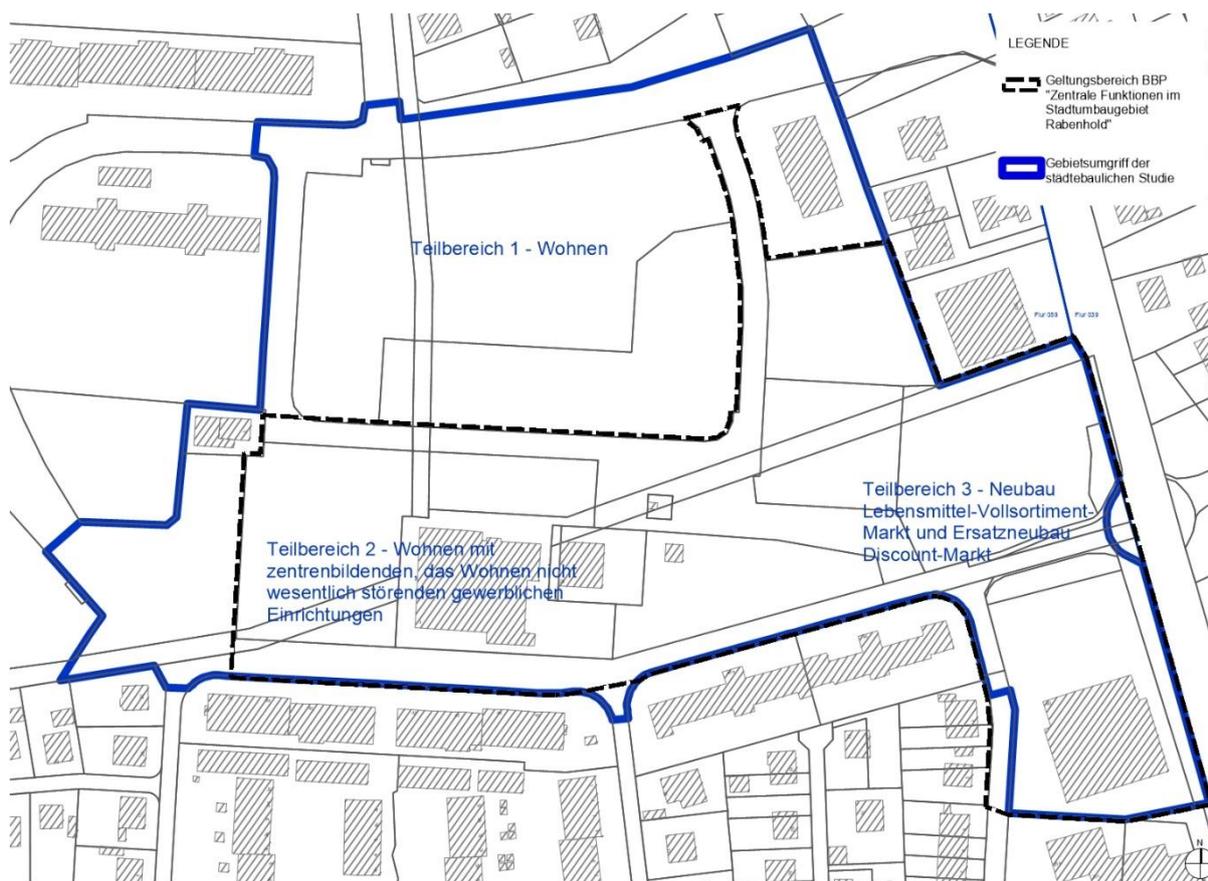


Abb. 4: Darstellung des Geltungsbereiches des BBP und der Gebietsumfang der Städtebaulichen Studie

Ziel der Studie war die Ausarbeitung erster hochbaulicher Varianten für das zu entwickelnde Wohngebiet im Teilbereich 1 nördlich der A.-Paul-Weber-Straße und des angrenzenden Teilbereiches 2 mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen, um die Stärkung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Funktionen zu forcieren. Für den Teilbereich 3 sollten Entwicklungsabsichten untersucht werden, die die Versorgungsfunktion im Wohngebiet prüfen und einen Entwicklungsrahmen festlegen. Zudem sollten Prämissen für die Einordnung von neuen Funktionen auf den vorhandenen Brach- und Rückbauflächen erarbeitet und festgeschrieben werden (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a). Die städtebauliche Studie liegt der Begründung als Anlage 07 bei und wurde mit Beschluss Nr. 2022-0142 vom Stadtrat von Arnstadt einstimmig beschlossen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022a). Wie Abb. 4 zeigt, deckt der Geltungsbereich des BBP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ Teile der Studie ab, dies betrifft die Teilbereiche 2 und 3. Da das städtebauliche Ziel der Beschlussfassung des Stadtrats Nr. 2021-0355 die Stärkung der Attraktivität und Akzeptanz der Wohnfunktion am Standort Rabenhold ist und die Studie die bauplanungsrechtliche Grundlage darstellt, sollen die wesentlichen Inhalte der Konzeption im Weiteren kurz wiedergegeben werden (vgl. Quelle: Stadt Arnstadt 2021a):

In der städtebaulichen Studie wurde für den Teilbereich 1 eine Vorzugsvariante erarbeitet, die sich durch Hausgruppen auszeichnet, welche sich in die heterogene Bebauungsstruktur der umliegenden Quartiere einfügen und sich durch einen hohen Freiraumanteil auszeichnen. Das Wohnquartier ist nicht Bestandteil des BBP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“, soll jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem Teilbereich mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen und dem Standort des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes entwickelt werden.

Der Teilbereich 2 mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen kann dem Geltungsbereich des BBP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ zugeordnet werden. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien konzipiert, welche sich mit der Bestandssituation sowie möglichen Zukunftsszenarien auseinandersetzen. Abb. 5 zeigt die perspektivische Planung des Gebiets, bei der die städtebauliche Dichte des Bereiches erhöht werden soll.

Der Teilbereich 3 setzt sich aus zwei Planungen zusammen, die die Versorgungsfunktion des Wohngebiets umfassen. Das vorhandene eingeschossige Gebäude des Discountmarkts im südlichen Bereich soll durch einen Neubau des Verbrauchermarktes mit Bäckerfiliale und Fleischer ersetzt werden. Im Vergleich zum Bestandsgebäude wird sich ein Neubau aufgrund des Grundstückszuschnitts entlang der Gehrener Straße erstrecken, sodass der Discountmarkt als Lärmschutzriegel für die Wohnbauten an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße dienen kann. Die Stellplätze sollen weiterhin über die Zufahrt an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße erreicht werden.

Im Nordosten des Plangebiets ist die Umsetzung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.900 m² geplant und wurde im Stadtrat am 09. Dezember 2021 mit dem Grundsatzbeschluss Nr. 2021-0601 beschlossen (Stadt Arnstadt 2021b). In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Arnstadt, dem Planungsbüro quaas-stadtplaner sowie dem Investor wurden mehrere Varianten für die Einordnung des Neubaus und Detailfragen zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Baukörpers und des Umfelds diskutiert sowie umweltrelevante Aspekte und die Erschließung des Standortes erörtert. In Abb. 5 ist der derzeitige Planstand in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Arnstadt und den Investoren dargestellt. Das eingeschossige Gebäude des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks auf den Flurstücken 738/7, 755/9, 1202/3 und 738/8. Im Osten des Grundstücks in Richtung Gehrener Straße und Professor-Frosch Straße (Flurstücke 1202/2, 755/192, 755/188) erstreckt sich der Parkplatz für den Vollsortimenter, welcher über eine Ein- und Ausfahrt an der Professor-Frosch-Straße erreicht wird. Die städtebauliche Studie sieht für die Brachfläche an der Ecke Gehrener Straße / Professor-Frosch-Straße folgende Zielstellungen vor:

- Bildung einer Raumkante entlang der Professor-Frosch-Straße
- Öffnung des Vollsortiment-Marktes in Richtung Wohngebiet an der Professor-Frosch-Straße und des geplanten Wohngebiets an der A.-Paul-Weber-Straße
- Stärkung der Erreichbarkeit des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes aus Richtung des geplanten Wohngebiets an der A.-Paul-Weber-Straße
- attraktive Platzgestaltung / städtebauliche Situation an der Professor-Frosch-Straße
- hohe architektonische Gestaltqualität des Baukörpers und des Umfelds aufgrund der bedeutsamen Lage am Stadteingang Arnstadts aus Richtung Süden
- Dachbegrünung, ggf. in Verbindung mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie
- Maßnahmen gegen Überhitzung und Luftverschmutzung (z.B. Baumpflanzungen auf versiegelten Flächen, Fassadenbegrünung, etc.)

Die erläuterten Zielstellungen bilden die Grundlage für die Festsetzungen des BBP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ und qualifizieren das Gebiet als Wohn- und Nahversorgungsstandort.



Abb. 5: Vorzugsvariante C: Hausgruppen in der Umsetzungsphase II: Perspektivplanung Bestandssituation mit nachrichtlicher Übernahme der Planungen des Voll-Sortiment-Marktes und des Discountmarktes (blaue Markierung) aus der städtebaulichen Studie Stadtumbaugebiet Rabenhold mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ (Quelle: quaa-stadtplaner 2022).

1.5 Bestandssituation

1.5.1 Lage und Topografie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbauegebiet Rabenhold“ befindet sich südöstlich der Arnstädter Innenstadt im Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum, der südlich der Einfamilienhausbebauung des Rabenholds folgt. Das Gebiet zeichnet sich durch ein nach Norden exponiertes, schwach geneigtes Gelände aus.

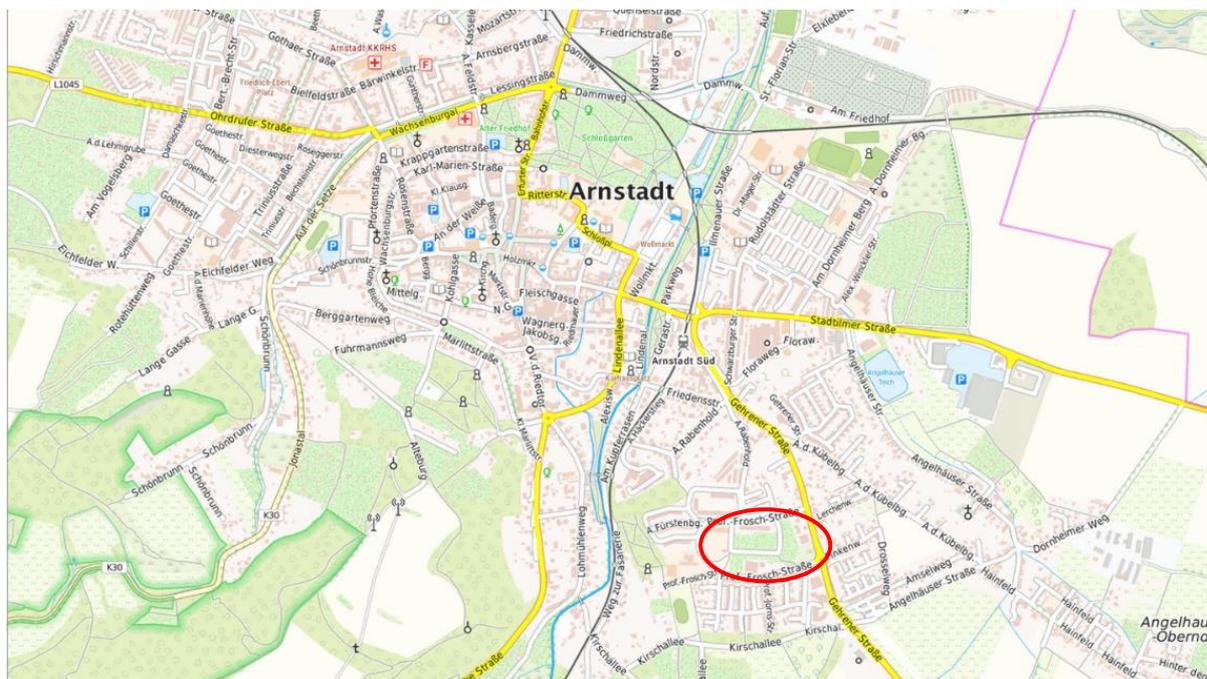


Abb. 6: Verortung in der Gesamtstadt Arnstadt (GeoBasis-DE/BKG 2024)

1.5.2 Bebauung und Nutzung

Die zentral sowie südlich gelegenen Flächen des Geltungsbereiches sind bebaut. Dies betrifft die Flurstücke 755/11 (gegenwärtig Tiergesundheitszentrum Arnstadt), 755/196 (gegenwärtig Fitnessstudio STRAIGHT exclusive), das Flurstück 755/83 mit dem Discountmarkt Norma sowie die Flurstücke Flurstück 755/20, 1202/4 mit der Trafostation der Stadtwerke Arnstadt. Die übrigen Flurstücke stellen Brachflächen dar.

Die Umgebung ist durch heterogene Bebauungsstrukturen geprägt, die von kleinteiligen Strukturen in Form von Reihen-, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern bis hin zu straßenbegleitenden Mehrfamilienhäusern und industriellem Geschosswohnungsbau mit maximal sechs Geschossen reichen. Das Wohnungsangebot wird durch Gemeindebedarfsflächen wie eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und einen Spielplatz ergänzt.

1.5.3 Verkehrliche Erschließung

Die aktuelle Erschließung des Standortes mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Hauptverkehrsstraße Gehrener Straße (L 1047), welche die Kernstadt mit dem Umland verbindet. Von der Gehrener Straße ausgehend führt die ringförmige Sammelstraße namens Professor-Frosch-Straße mit davon abgehenden Anliegerstraßen in das Gebiet. Im südlichen Bereich der Gehrener Straße ist die Professor-Frosch-Straße über einen Kreisverkehr angebunden.

Anbindungspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind durch die drei Haltestellen entlang der Sammelstraße Professor-Frosch-Straße vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches an der Professor-Frosch-Straße befindet sich eine der drei Haltestellen, die anderen beiden Haltestellen sind fußläufig erreichbar. Die Taktung der ÖPNV-Anbindung kann als gut bewertet werden.

Der Fuß- und Radverkehr erfolgt im Geltungsbereich durch eine Nord-Süd verlaufende Fußwegeverbindung auf städtischem Grund, die den südlich angrenzenden Landschaftsraum sowie das Einfamilienhausgebiet des Rabenholds mit der Innenstadt verbindet.

1.5.4 Stadttechnische Erschließung

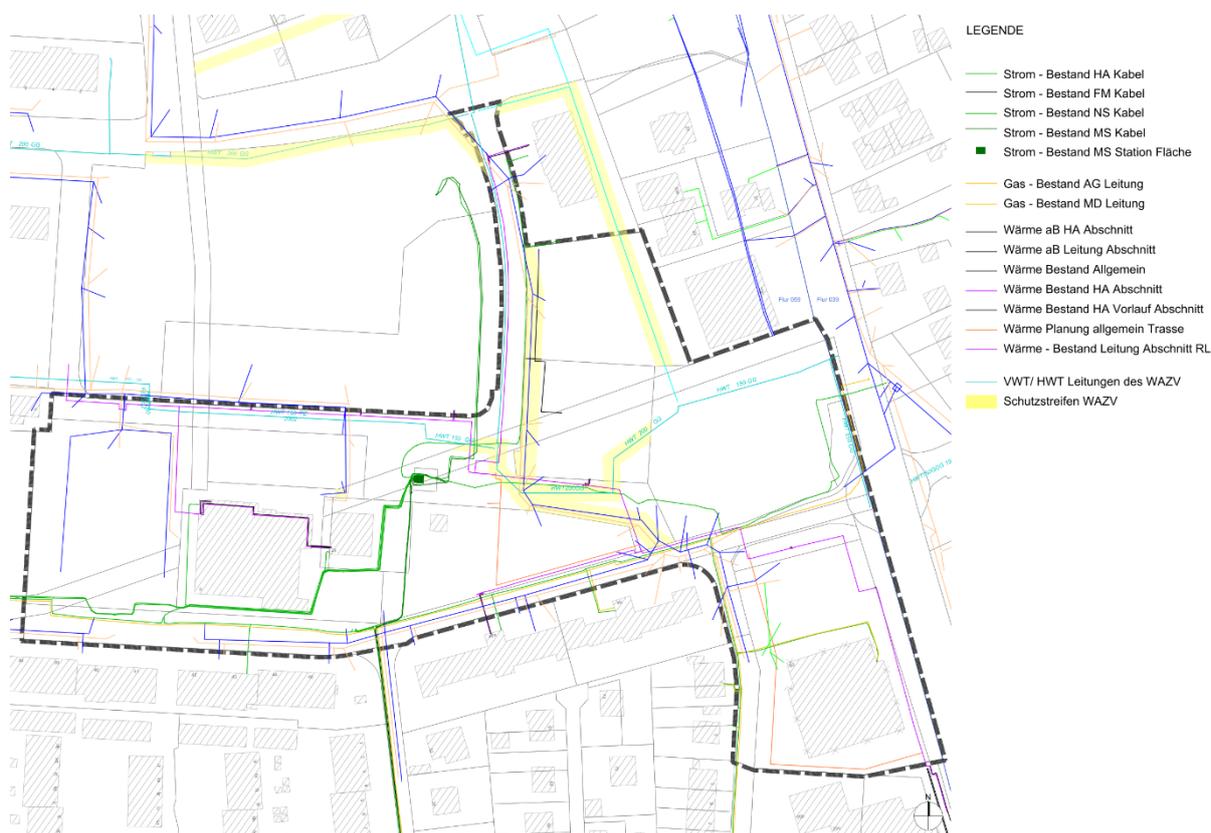


Abb. 7: Übersicht der Leitungen im Plangebiet (nachrichtliche Übernahme des Wasser- und Abwasserzweckverbands (21.07.2023) und der Stadtwerke Arnstadt (03.07.2023))

Wasser, Abwasser, Strom

Das Plangebiet ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen an die stadttechnischen Infrastrukturen angebunden.

Derzeit befindet sich im Plangebiet auf den Flurstücken 1202/4 und 755/20 eine Umspannstation, von der MS-Kabel, NS-Kabel, FM-Kabel, SB-Kabel sowie NF-Freileitungen abgehen und weitere in Planung sind. Die ständige Zufahrt sowie der ständige Zutritt zur Anschlussnehmerstation müssen auch weiterhin gewährleistet werden. Das Erfordernis von neuen Trafostationen ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Durch das Gebiet verlaufen entlang der fußläufigen Erschließung zwischen der Professor-Frosch-Straße und der A.-Paul-Weber-Straße Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Abwasserkanäle des Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt, deren Leitungsrechte gesichert werden sollen.

Löschwasser

Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Wohngebietes Rabenhold bzw. der anliegenden Straßen Prof.-Frosch-Straße und A.-Paul-Weber-Straße kann eine Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (48 m³/h) mit > 1,5 bar Vordruck über zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 mit gewährleistet werden. Falls die Absicherung des Löschwasserbedarfs im erforderlichen Umfang über das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes nicht ausreichend ist, ist ein weiterer grundstückseigender Objektschutz vorzusehen, sofern keine anderslautenden Regelungen mit den zuständigen Stellen getroffen werden.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebiets liegen Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bzw. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH.

Fernwärme

Das Gebiet liegt vollständig im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Arnstadt. Durch die Satzung über die Anschluss- und Benutzungsrechte an die öffentliche Einrichtung der Fernwärmeversorgung im Gebiet der Stadt Arnstadt (Fernwärmesatzung) vom 30. Juli 2019 sichert die Stadt die Versorgung nach Maßgabe der Satzung für das Gebiet zu. Die Fernwärmesatzung sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang an das Fernwärmenetz vor, sofern keine emissionsfreien oder mit nachwachsenden Rohstoffen betriebenen Wärmeversorgungsanlagen genutzt werden oder die Leistung der Wärmeversorgungsanlage nicht mehr als 30kW beträgt.

Die Stadtwerke Arnstadt GmbH betreiben im Stadtgebiet Rabenhold, in der Gehrener Straße ein Heizkraftwerk auf Basis einer hocheffizienten KWK-Technologie. Dieses Heizkraftwerk versorgt das angrenzende Wohngebiet Rabenhold mit Fernwärme. Im Plangebiet sind entsprechende Fernwärmeleitungen verlegt, zum Teil sollen ein weiterer Ausbau des Fernwärmenetzes durch die

Stadtwerke Arnstadt GmbH erfolgen. Die vorhandenen Leitungen sind zum Teil im Haubenkanal und teilweise bereits als Kunststoff Mantelleitungen in Erdverlegung eingebracht.

1.5.5 Umweltbelange

Schutzgebiete

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem BNatsSchG und den ThürNatG liegt im Plangebiet nicht vor. In circa 500 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein FFH-Gebiet und ein EU-Vogelschutzgebiet.

Vegetation/ Artenschutz

Auf den Flurstücken 755/10, 1202/5 und 738/12 in der Flur 059 sind im städtischen Baumkataster sieben Bäume erfasst, die teilweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Rabenhold II“ zum Erhalt festgesetzt wurden. Auf den angrenzenden Privatgrundstücken befindet sich ebenfalls Vegetation in Form von Gehölzstrukturen und Bäumen. Für die Abschätzung des Handlungsbedarfes im Hinblick auf Vegetation und Artenschutz wird zusammen mit dem Bebauungsplan ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan erstellt.

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Geologie / Baugrundbewertung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ausstrichbereich der Schichten des Oberen Muschelkalks (moC) sowie im Ausstrichbereich der Schichten des Unteren (ku) bis Mittleren Keuper (kmGO+S+kmGU). Nach dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Muschelkalks und des Unteren Keupers die Voraussetzungen zur Subrosion noch fehlen. Erdfälle sind dort eher selten und wenn nur an Störungen gebunden zu erwarten. In Bereichen mit anstehendem mittlerem Keuper können subrosionsanfällige Sulfate oder Residuate im Untergrund vorhanden sein, sodass dies bei Baugrunduntersuchungen zu berücksichtigen ist.

Die Übergänge der Schichten sind nicht parzellenscharf, sodass die Untersuchungen auch auf die angrenzenden Bereiche ausgeweitet werden sollten. Im Vorhabenbereich selbst sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Georisiken im Fachinformationssystem des TLUBN vermerkt. In Bereichen mit gleichem geologischem Setup im erweiterten Umfeld sind sie es sehr wohl, was ein gewisses Restrisiko beschreibt. Nach FIN 4149 wird das Plangebiet bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte zu keiner Erdbebenzone zugeordnet.

2 Planinhalt

2.1 Leitbild und Ziel der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „[...] aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung [...]“ einer Kommune erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen sowie großflächigem Einzelhandel zur Erweiterung des Nahversorgungsangebots
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung von Flächen
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte
- Änderung eines Teilbereiches des bereits rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Arnstadt „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.) und Erweiterung des Geltungsbereiches auf bisher unbeplante Grundstücke im angrenzenden Bereich

2.1.1 Bebauung und Nutzung

Das Gebiet liegt im Stadtumbaugebiet Rabenhold im Süden der Landesstraße Gehrener Straße. Es verfügt durch seine Lage an der Landesstraße, die das Wipfratal mit der Kernstadt Arnstadt verbindet, sowie die ÖPNV-Haltestellen über eine gute verkehrliche Anbindung. Im Geltungsbereich liegt eine bewegte Topografie vor, die im Nordosten zu einem West-Ost-Gefälle führt.

Aufgrund des Ziels, die Wohnfunktion am Standort Rabenhold zu stärken, sollen zukünftig neben zeitgemäßem Wohnungsbau das Wohngebiet ergänzende Funktionen ermöglicht werden, die auch die Versorgungsfunktion im Gebiet umfassen. Im Rahmen der städtebaulichen Studie „Stadtumbaugebiet Rabenhold“ wurden diese beschriebenen Zielstellungen untersucht und mündeten in einem Entwurf, welcher Grundlage für die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ war.

Bis auf die öffentliche Grünfläche, die die fußläufige Nord-Süd-Verbindung im Gebiet sicherstellen soll, und die Verkehrsflächen sind auf allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungen vorgesehen. Das Gebiet gliedert sich in mehrere Nutzungsbereiche, siehe Abb. 8, die zur Versorgung des Gebiets dienen sowie lärmarmes Gewerbe und Wohnen umfassen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die angegebenen Nutzungen so angeordnet werden, dass ein attraktiver Wohnstandort in Verbindung mit lärmarmem Gewerbe und das Gebiet versorgende Einrichtungen entsteht.

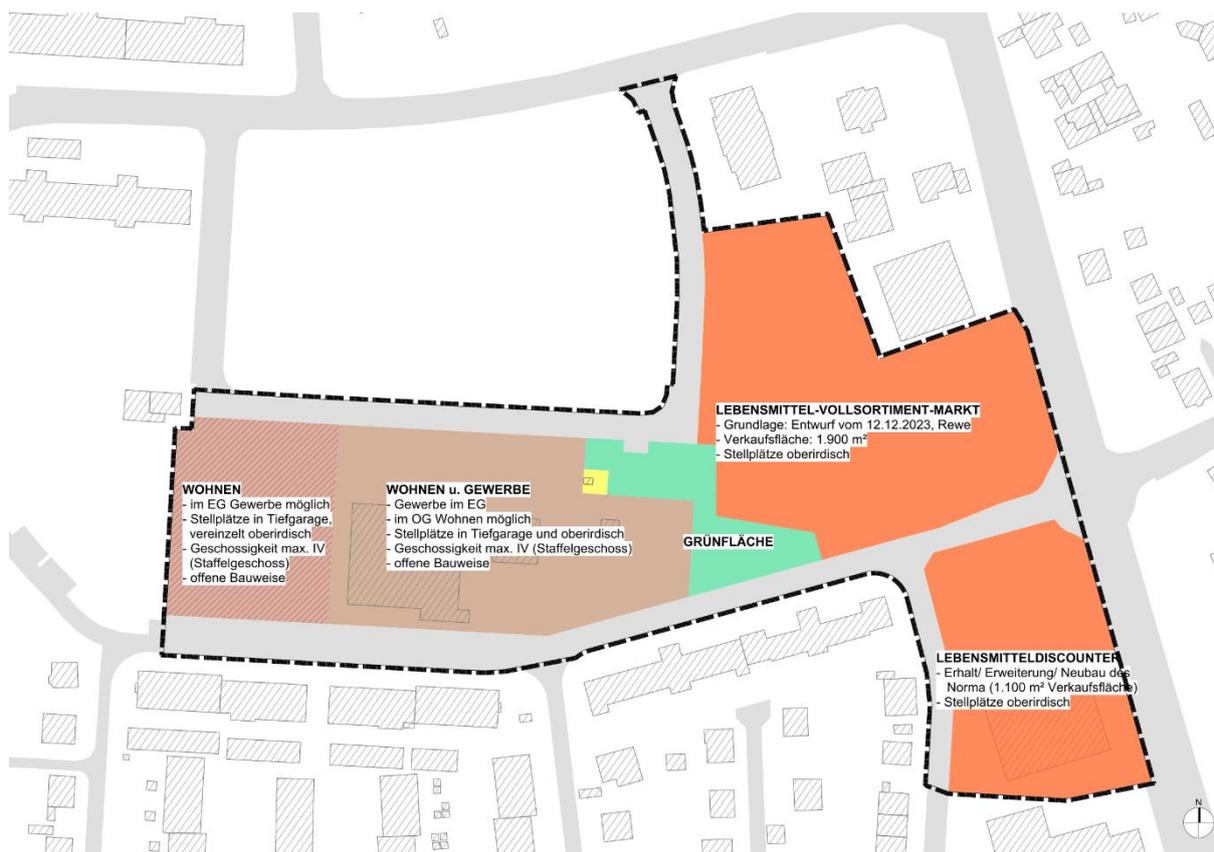


Abb. 8: Gliederung des Geltungsbereiches (Quelle: quaaS-stadtplaner)

Zur Stärkung des Wohnstandortes sollen daher im äußersten Osten parallel zur Gehrener Straße Einrichtungen entstehen, die primär die Versorgungsfunktion für das Stadtumbaugebiets Rabenhold, den Bereich Kübelberg, Angelhausen-Oberndorf und die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Wipftratal sichern sollen. Im südöstlichen Gebiet des Geltungsbereiches liegt ein Discountmarkt im Bestand vor, welcher perspektivisch erweitert oder mit vergrößerter Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² samt Stellplätzen neu errichtet werden soll. Der Neubau ist eingeschossig geplant, im angrenzenden Freiraum sollen die bereits versiegelten Flächen weiterhin für die Unterbringung der Kundenstellplätze genutzt werden. Der geplante Neubau wird sich aufgrund des Grundstückszuschnitts parallel zur Gehrener Straße orientieren, sodass das Gebäude die westlich angrenzende Wohnbebauung von der Landesstraße abschirmt.

Für das geplante Vorhaben des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes im Nordosten liegen bereits konkrete Vorstellungen seitens des Investors vor. Das Einzelhandelsgebäude ist parallel zur Prof.-Pabst-Straße ausgerichtet und umfasst die Flurstücke 738/6, 738/7, 738/8, 755/9, 755/10 tlw., 755/192, 1202/2 und 1202/3. Die Bebauung besteht aus einem Baukörper, das einen Vollsortimenter mit ca. 1.900 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelmarkt, Backshop, Fleischer) beherbergen soll. Die Warenanlieferung ist im südlichen Gebäudeteil eingehaust vorgesehen, sodass die Anlieferung aus Richtung Osten über den Kundenstellplatz erfolgt. Geplant ist ein überwiegend eingeschossiger Bau, dessen Neben- und Technikräume im östlichen und nordöstlichen Gebäudeteil im Erd- und Obergeschoss angeordnet sind. Der östliche Bereich des Grundstücks soll zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Kundinnen und Kunden dienen. Die Zufahrt erfolgt über die Prof.-Frosch-Straße. Eine weitere Zufahrt ist für die Anlieferung des Fleischers im Nordosten aus Richtung Prof.-Pabst-Straße vorgesehen. Die Stellplätze und die Bebauung sollen von einem Grünraum umfasst werden. Außerdem soll die fußläufige

Erreichbarkeit der Wohngebiete im Norden durch eine Fußwegeverbindung zur Prof.-Pabst-Straße gestärkt werden.

An den Lebensmittel-Vollsortiment-Markt grenzen im Westen Baukörper an, die in der Vergangenheit das Zentrum des Stadtumbaugebiets bildeten und heute lärmarmes Gewerbe umfassen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Nutzungen sollen durch zulässige Größenordnungen der baulichen Erweiterung ermöglicht werden. Das Gebiet umfasst im Bestand zwei eingeschossige Baukörper. Für das bestehende eingeschossige östlich gelegene Gebäude (15m x 15m) ist ein zweigeschossiger Anbau an der östlichen Gebäudeseite geplant, welches voraussichtlich dieselbe Gebäudetiefe und -länge umfasst. Perspektivisch kann eine erneute Erweiterung im selben Umfang nicht ausgeschlossen werden. Das ehemalige eingeschossige Einkaufszentrum von 1970-80 wurde als Fitness-Center umgewandelt. Im Weiteren soll die Nutzung des angrenzenden Freiraums für den Outdoor-Sport mitsamt Sportgeräten und Einfriedungen ermöglicht werden.

Im äußersten Westen des Geltungsbereiches sollen viergeschossige Wohngebäude errichtet werden. Das vierte Geschoss soll als Staffelgeschoss ausgebildet werden, ein erhöhtes Erdgeschoss ist durch die Errichtung einer Tiefgarage möglich.

Die Wohn- und Gewerbegebäude sollen in offener Bauweise eine Raumkante zur Professor-Frosch-Straße bilden.

2.1.2 Erschließung

Der Geltungsbereich liegt an dem Kreisverkehr der Landesstraße Gehrener Straße/Prof.-Frosch-Straße und ist somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz direkt angeschlossen.

Die Erschließung des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes ist aus Richtung Südosten nur über die Prof.-Frosch-Straße möglich, welche für Kundinnen und Kunden sowie den Anlieferverkehr vorgesehen ist. Als ergänzendes Angebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter soll eine Zufahrt über die Prof.-Pabst-Straße errichtet werden.

Die Erschließung des Discountmarktes erfolgt für Kundinnen und Kunden sowie die Anlieferung über die Dr.-Arno-Bergmann-Straße. Zufahrten von der Gehrener Straße sind für beide Vorhaben (Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und Discountmarkt) ausgeschlossen. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden für die Einkaufsstandorte die zu erwartenden Verkehrsaufkommen für die Verkehrslärmimmissionen abgeschätzt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen des lärmarmen Gewerbes soll für Kundinnen und Kunden über die Prof.-Frosch-Straße und für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über die A.-Paul-Weber-Straße gesichert werden.

2.1.3 Ruhender Verkehr, Kundenstellplätze

Für die Kundinnen und Kunden des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes und des Discountmarkts sollen ausreichend Stellplätze hergestellt werden, die aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der guten ÖPNV-Anbindung von der Stellplatzanzahl der Thüringer Bauordnung minimal abweicht. Über die Stellplatzanlage können die Kundinnen und Kunden ebenerdig und barrierefrei den Markt erreichen. Die Stellplatzanlagen der Versorger sollen durch Grünflächen und Baumbestand gegliedert werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen soll ebenerdig erfolgen. Perspektivisch soll bei Neubauvorhaben die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen fokussiert werden, dies betrifft ebenfalls den Bereich der Wohnbebauung.

2.1.4 Freiräume, Grüngestaltung

Neben der Umsetzung der grünordnerischen Ziele sollen die Freiräume so gestaltet werden, dass die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern zur städtebaulichen Einbindung, Raumbildung und Attraktivität des Wohnquartiers beitragen. Die nicht-überbaubaren Flächen sind ansonsten flächig als Rasen geplant.

Die bestehende Nord-Süd-Verbindung für den Fußverkehr soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden, die als Wohngebietsergänzungsfunktion zum Aufenthalt, zur Durchwegung und zum Erhalt bzw. zur Ergänzung des Baumbestands dient.

2.1.5 Schallschutz

Parallel zur Bebauungsplanung erfolgte eine schalltechnische Berechnung, die vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger erstellt wurde. Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden Prognosen zu den zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet durch den Gewerbe- und Verkehrslärm aufgestellt und diese mit den zulässigen Immissionswerten verglichen. Auf Grundlage der prognostizierten Ergebnisse wurden Festlegungen und Empfehlungen zum Schallschutz getroffen, die im Weiteren Berücksichtigung finden. Das Gutachten befindet sich in der Anlage der Begründung (siehe Anlage 04).

2.2 Planungs- und Standortalternativen

Aufgrund der Entwicklungen im Gewerbegebiet Erfurter Kreuz steigt in der Stadt Arnstadt und den umliegenden Gemeinden der Bedarf an Wohnraum. In der Siedlungskonzeption Erfurter Kreuz vom Februar 2024 wurden Zielmengen zur Wohnraumschaffung definiert. Für die Stadt Arnstadt wird in diesem Zusammenhang eine Zielmenge von 410 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 265 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern definiert (Quelle: TIMOUROU 2024: 87). Die Siedlungsflächenkonzeption wurde als strategische Grundlage für die Stadtentwicklung im Stadtrat Arnstadt am 02.05.2024 beschlossen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt die Stadt Arnstadt gem. den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogramms das Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ und beabsichtigt die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen in Stadtumbaugebieten, die Nachnutzung von Brachflächen, die Baulückenschließung und die Bebauung von Flächen mit bestehendem Baurecht, um die Flächenneuanspruchnahme im Stadtgebiet zu reduzieren.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebiets Rabenhold. In dem Stadtumbaugebiet wurden in den vergangenen Jahren vermehrt Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Gebiet stellt aufgrund der daraus resultierenden Brachflächen eine der wenigen noch zur Verfügung stehenden großflächigen Bereiche im bebauten Bereich von Arnstadt dar. Eine Ergänzung der umliegenden Bebauung ist auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll. Eine Stärkung der Wohnfunktion und Attraktivitätssteigerung des Stadtumbaugebiets Rabenhold kann durch den Ausbau der Nahversorgung erreicht werden.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 - 1.2:

Die mit MU gekennzeichnete Fläche im Geltungsbereich stellt das ehemalige Zentrum des Plattenbaugebiets Rabenhold dar, welches durch Gewerbe gekennzeichnet ist. Aufgrund des Gewerbes und der angrenzenden Wohnbebauung sowie den Entwicklungsabsichten für das Stadtumbaugebiet, ist die Fläche hinsichtlich der Nutzungsart als Teil einer Gemengelage einzuordnen.

Innerhalb des Stadtumbaugebiets sollen zukünftig weitere Wohnnutzungen entwickelt sowie die bestehenden gewerblichen Einrichtungen erweitert und durch Nahversorgungseinrichtungen ergänzt werden. Da die Stadt Arnstadt nur noch wenige Potentialflächen im Innenbereich aufweist und gemäß der Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogramms Thüringen das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung verfolgt, sollen Potentiale der vorliegenden Flächen optimal ausgenutzt werden. Die Fläche MU soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden zukünftig durch höhere bauliche Dichten ein Nebeneinander von gewerblichen Einrichtungen i.V.m. Wohnnutzung ermöglichen. Als ehemaliges Zentrum des Plattenbaugebietes soll der ursprüngliche Zentrumscharakter gewahrt bleiben, sodass im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Prof.-Frosch-Straße eine Wohnnutzung nicht zugelassen ist. Stattdessen sollen in diesem Bereich des Plangebiets in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen angeordnet werden, die zur Belebung des Straßenraums beitragen. Es wird somit von der vertikalen Gliederungsmöglichkeit der Nutzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht.

Aufgrund der vorliegenden Gemengelage und der Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer, die überwiegend gewerbliche Nutzung anstreben, wird als Baugebietstyp das Urbane Gebiet gemäß § 6a BauNVO gewählt. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Einrichtungen, und Tankstellen sind nicht zulässig, um das Gebiet als attraktiven Wohnstandort zu entwickeln und zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beizutragen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.3:

Gemäß der Zielstellung der Stadt Arnstadt, die Wohnfunktion im Stadtumbaugebiet Rabenhold zu stärken, wird die westliche Fläche des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Damit wird das bestehende Wohngebiet im Süden der Professor-Frosch-Straße, das aus Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern besteht, nach Norden erweitert. Der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei durch unmittelbare Nähe zur Gemengelage aus Wohnen und Gewerbeeinrichtungen auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässig sind. Neben dem Wohnen sind damit der zur Versorgung des Wohnens dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienende Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt. Zu Gunsten einer verträglichen Benachbarung mit der bestehenden Wohnbebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum ehemaligen Zentrum des Plattenbaugebiets Rabenholds, welches als Urbanes Gebiet MU gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung erhalten soll, sind ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.4 - 1.7:

Die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und die Erweiterung/Neuerrichtung des Discountmarkts entspricht der Beschlussfassung des Stadtrats von Arnstadt (Beschluss Nr. 2021-0601). Der Standort kann räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet und als städtebaulich integrierte Lage bewertet werden. Das Vorhaben befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit fußläufiger Erreichbarkeit und einer ortsüblichen und qualifizierten ÖPNV-Anbindung (Quelle: BBE 2021: 53f.). Die Erweiterung des Standorts Professor-Frosch-Straße mit dem bestehenden Norma Discountmarkt durch einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt soll die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen sowie des erweiterten Grundbedarfs im Sinne einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung sichern und den zukünftigen Wohnstandort auf dem Rabenhold attraktiv gestalten. Durch dieses erweiterte Nahversorgungsangebot wird der Wohnstandort nicht nur gestärkt, sondern die Akzeptanz des Rabenholds als lebenswertes Quartier mit ergänzenden Funktionen gefördert.

Die Entwicklungsabsichten im Standortbereich Prof.-Frosch-Straße waren Gegenstand einer Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 06) und der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt (siehe Anlage 09). Laut der Auswirkungsanalyse können die Vorhaben das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot einhalten und entsprechen grundsätzlich den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (Quelle: BBE 2021: 54). Die zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche wurden ebenfalls untersucht, „eine Schädigung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Goethestraße [ist] bei allen vier Szenarien auszuschließen“ (Quelle: BBE 2021: 50). Anlässlich der städtebaulichen Entwicklungszielstellungen kann der Standortbereich Prof.-Frosch-Straße gem. der Fortschreibung perspektivisch als Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden. Der Standort kann durch die Nähe zur Wohnbebauung Rabenhold als räumlich integriert eingestuft werden. Durch die Neuansiedlung eines weiteren Nahversorgers kann der Standortbereich nicht nur die qualifizierte Grundversorgung des Gebiets sichern, sondern darüber hinaus auch die Grundversorgung der umliegenden Bereiche (u.a. Kübelberg, ehemalige Gemeinden Wipfratal). Die integrierte Lage einschließlich der damit verbundenen günstigen Anbindung entspricht dem Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 G des Landesentwicklungsprogramms Thüringen.

Für den Besatz der Einzelhandelseinrichtungen existieren bereits konkrete Vorstellungen. Der nördlich gelegene Lebensmittel-Vollsortiment-Markt im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² inklusive zwei Konzessionäre (Bäckerei und Fleischer). Die Verkaufsfläche der Konzessionäre wird auf 40 m² begrenzt, wobei einer der Konzessionäre zusätzlich eine Nutzfläche von 60 m² aufweisen kann. Die Nutzfläche stellt eine Erweiterung des Verkaufsraums in Form eines Gastraumes zur Bewirtschaftung dar.

Im südlichen Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH soll dem bestehenden Discountmarkt die Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.100 m² für zentren-

und nahversorgungsrelevante Sortimente geboten werden. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.100 m² umfasst ebenfalls zwei Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 40 m² und einmalig einer Nutzfläche von 60 m².

In den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente zur Entwicklung eines umfangreichen Nahversorgungsangebotes zulässig. Es dürfen zudem auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche Randsortimente angeboten werden, wobei eine Warenverwandtschaft zwischen dem Haupt- und Randsortiment bestehen muss. Die Begrenzung der Sortimente folgt der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt. Zum Schutz des Innenstadtzentrums erfolgt die Begrenzung der zentrenrelevanten Sortimente, die deutlich untergeordnet zum Hauptsortiment sein muss. Die Zuordnung der Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste für die Stadt Arnstadt („Arnstädter Liste“) gem. des Entwurfs der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (Stand: 22.12.2023).

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Ansiedlung des Vollsortimenters mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.900 m² und die Verkaufsflächenerweiterung des Discountmarkts mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.100 m² im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Arnstadt und der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes ist und auch trotz der ambivalenten Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vom Stadtrat verfolgt wird.

Zum Schutz vor Lärm und der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1: EZH und SO2: EZH keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter zulässig.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.1:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO und soll darüber hinaus in den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH und dem Urbanen Gebiet MU die für die Vorhaben erforderliche Erschließung und Unterbringung der Kundenstellplätze ermöglichen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzungen Nr. 2.2 - 2.3:

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH wird durch die maximale Oberkante (OKmax) bzw. als zwingend festgesetzte Höhe der Oberkante (OK) der baulichen Anlage festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als Oberkante die Oberkante der Attika/Brüstung. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH ermöglicht die in den Baugebieten anvisierten Planungen der Einzelhandelseinrichtungen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen soll nicht nur die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden, sondern auch angemessene Gebäudekubaturen am Stadteingang von Arnstadt erzielt werden,

die der angrenzenden Wohnbebauung nicht entgegenstehen. Im Sondergebiet SO1: EZH wird aufgrund der bewegten Topografie in diesem Teilbereich 1 zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung zum rückwärtigen, neu geplanten Wohngebiet und der räumlichen Wirkung an der Prof.-Pabst-Straße die Gebäudehöhe auf 321 m ü. NHN als zwingend festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlage maximal 326 m ü. NHN, um im Kreuzungsbereich der Gehrener Straße und der angrenzenden Wohnbebauung an der Dr.-Arno-Bergmannstraße die Maßstäblichkeit zu bewahren.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.4:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Urbanen Gebiet MU wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Mindestfestsetzung von zwei Vollgeschossen soll eine effiziente Nutzung der Flächen sichergestellt werden. Die Maximalfestsetzung von vier Geschossen soll aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung gewährleisten. Aufgrund der südlich angrenzenden bestehenden dreigeschossigen Wohnbebauung ist das vierte Vollgeschoss innerhalb des Plangebiets als Staffelgeschoss auszubilden, welches straßenseitig mindestens um 1,50 m von der Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktritt.

3.1.3 Bauweise, überbaubare/nicht-überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.1:

Zur Einhaltung einer angemessenen Bau- und Raumstruktur im Gebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Im Bereich der Prof.-Frosch-Straße soll die Bauflucht an der Straße eingehalten werden und im Bereich des Gebietszentrums eine Platzgestaltung ermöglicht werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen soll die Gestaltungsfreiheit im Entwurfsprozess erhöhen, wobei die Grundidee der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert bleiben soll.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3:

In Anlehnung an die bestehende und die nördlich angrenzende, geplante Bebauung wird für das Urbane Gebiet MU die Bauweise als offene Bauweise (o) mit den Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinie soll an der Prof.-Frosch-Straße die Bauflucht eingehalten und die zu erwartenden Lärmimmissionen von der Fahrbahn reduziert werden.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 3.4-3.5:

In Anlehnung an die bestehende und die nördlich angrenzende, geplante Bebauung wird für das Allgemeine Wohngebiet WA die Bauweise als offene Bauweise (o) mit den Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung festgesetzt. Dabei soll die Längsachse der Gebäude parallel zu den

Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, um ein Pendant der an der Prof.-Frosch-Straße gegenüberliegenden Bestandsgebäude zu erhalten und den Straßenraum zu fassen. Durch ein Abrücken der Gebäude von der Fahrbahn Prof.-Frosch-Straße werden die zu erwartenden Lärmimmissionen reduziert.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.6:

Mit der abweichenden Bauweise kann das Gebäude des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes als Solitär mit größerer Fassadenlänge entstehen. Die maximale Fassadenlänge wird auf 85 m begrenzt.

Textliche Festsetzung Nr. 3.7:

Mit der abweichenden Bauweise kann das Gebäude des Discountmarkts als Solitär mit größerer Fassadenlänge entstehen. Die maximale Fassadenlänge wird auf 75 m begrenzt. Damit wird insbesondere erreicht, dass der Straßenraum an der Gehrener Straße gefasst wird. Zudem wird durch die größere Fassadenlänge die rückwärtige Bebauung westlich der Dr.-Arno-Bergmann-Straße vor dem Straßenverkehrslärm der Gehrener Straße geschützt.

3.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1:

Durch die Festsetzung der Lage der Stellplätze sowie Abstellvorrichtungen von Einkaufswagen und Außenbestuhlung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erzielt und zugleich die potentiell versiegelte Fläche gesteuert.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.2:

Um im Plangebiet bestehende Baumstandorte zu erhalten und zur Durchgrünung des Quartiers beizutragen, sind Tiefgaragen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA und des Urbanen Gebiets MU nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.3:

Eine Zufahrt zu den Nahversorgern von der Gehrener Straße wird durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr nicht genehmigt. Aus diesem Grund werden die Zufahrten für die Sonstigen Sondergebiete SO1: EZH und SO2: EZH durch die Planzeichnung festgesetzt und sollen so den Verkehrsfluss auf der stadteinwärts führenden Gehrener Straße nicht beeinflussen. Eine Abweichung der in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrten ist um bis zu 2 m zulässig. Ausnahmsweise können im SO1: EZH entlang der Prof.-Pabst-Straße und im SO2: EZH entlang der Dr.-Arno-Bergmann-Straße jeweils ein zweiter Einfahrtbereich mit max. 5 m Breite zugelassen werden, wenn diese zur Erfüllung der logistischen Belange erforderlich sind. Eine Unterbrechung der Anpflanzflächen ist für diese ausnahmsweise zulässigen Einfahrten möglich.

3.1.5 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Durch die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie erfolgt eine eindeutige Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche von den privaten Bauflächen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern den Bestand. Eine Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und Parkstände erfolgt nicht.

Zeichnerische Festsetzungen: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Die Haupteerschließungsstraße Prof.-Frosch-Straße des Rabenholds wird in der Feinerschließung durch die verkehrsberuhigten Bereiche Dr.-Arno-Bergmann-Straße, A.-Paul-Weber-Straße und Prof.-Pabst-Straße ergänzt, die lediglich zur Erschließung durch die Anliegerinnen und Anlieger dienen. Eine Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und Parkstände erfolgt nicht. Die Erweiterung der Verkehrsfläche an der A.-Paul-Weber-Straße im Bereich der öffentlichen Grünfläche dient der Aufstellung von Wertstoffcontainern (W).

3.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen/Elektrizität

Zeichnerische Festsetzung

Die bestehende Trafostation auf dem Flurstück 755/20, 1202/4 soll auf Wunsch der Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG erhalten werden, um umfangreiche Kabelneu- und -umverlegungen und damit zusammenhängende Kosten zu vermeiden.

3.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 5.1:

Die Festsetzung des Leitungsrechts innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO1: EZH sichert die Leitungsführung bestehender und geplanter Leitungen auf privaten Grundstücksflächen. Mit der Festsetzung des Leitungsrechts zu Gunsten der Versorgungsträger werden die entsprechenden Freihalteflächen für die geplanten Leitungen für Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation gesichert. Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO1: EZH wurde das Leitungsrecht L nachrichtlich von dem Grundstückseigentümer übernommen.

Die Breite des Leitungsrechts orientiert sich dabei an den Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers. Das Leitungsrecht kann in der Umsetzung in seiner Geometrie von der in der Planzeichnung dargestellten Trassen abweichen.

Um zudem die Nord-Süd-Erschließung des Rabenholds zu sichern und eine Verbindung der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, wird ein Geh- und Fahrrecht für Fahrradfahrer zu Gunsten der Stadt Arnstadt für die Allgemeinheit im Sonstigen Sondergebiets SO1: EZH festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung:

Zur Erreichbarkeit der Fläche für Versorgungslagen (Trafostation) für den Versorgungsträger wird ein Fahrrecht von der A.-Paul-Weber-Straße festgesetzt. Die Trasse des Fahrrechts muss eine Breite von mind. 3,50 m aufweisen, um die Zuwegung der Flächen mit den entsprechenden Fahrzeugen zu ermöglichen.

3.1.8 Öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzungen: Öffentliches Grün

Im Geltungsbereich ist zeichnerisch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich in zwei Teilflächen gliedert und deren Ausführung und Gestaltung in der grünordnerischen Festsetzung M4 näher beschrieben ist. Die öffentliche Grünfläche soll zugleich die Nord-Süd-Erschließung des Rabenholds sichern und den Anteil von öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen im Gebiet erhöhen. Eine Nutzung der öffentlichen Grünfläche für Freizeitaktivitäten ist möglich.

Außerdem wird parallel zur Gehrener Straße die straßenbegleitende Böschung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, deren Ausführung und Gestaltung in der grünordnerischen Festsetzung M7 näher beschrieben ist.

3.1.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Lärmimmissionen liegt eine Schallimmissionsprognose (Bericht Nr. LG 61/2023; Stand: 07.11.2023, siehe Anlage 04) für den Bebauungsplan „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ vor. Die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Gewerbe- und Verkehrslärm wurden rechnerisch ermittelt, mit den zulässigen Immissionswerten verglichen und auf dieser Grundlage Festlegungen und Hinweise zum Schallschutz getroffen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf den Ergebnissen dieser angestellten Untersuchung.

Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 6.1-6.2:

Für das Urbane Gebiet MU gelten die schalltechnischen Orientierungswerte (STO) für ein „urbanes Gebiet“ nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, die im Rahmen der Schallimmissionsprognose berücksichtigt wurden. Im Urbanen Gebiet MU ist die Integration von mehreren, lärmarmen Kleingewerben angedacht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG zu berücksichtigen, sodass das Baufeld des Urbanen Gebiets MU rund 10m von der Fahrbahn Professor-Frosch-Straße abgerückt ist. Die Festsetzungen zur Anordnung der Außenwohnbereiche nach DIN 18005 BBI.1 und der Anforderungen an die baulichen Elemente (Fensterkonstruktion) dienen zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen Nr. 6.3-6.8:

Für die Betrachtung der Zulässigkeit der Vorhaben des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes und des Discountmarkts wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein urbanes Gebiet herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die (vollen)

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Flächenaufteilung der Planfläche orientiert sich an den Abgrenzung der Sonstigen Sondergebiete des Bebauungsplanes, die Grenzen der Teilflächen können der Abb. 9 entnommen werden.

Teilfläche	Größe der Fläche in m ²	L _{EK, tags} dB(A)/m ²	L _{EK, nachts} dB(A)/m ²
TF SO1	8400	57	42
TF SO2	4080	60	45

Tab. 1: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m² (Quelle: Schallimmissionsprognose 2023: 14)



Abb. 9: Verortung der Teilflächen und Immissionspunkte im Plangebiet (nach Quelle: Schallimmissionsprognose 2023: Anlage 11.1)

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurden im angrenzenden Bereich Immissionspunkte positioniert, die in der Abb. 9 verortet sind und für die die Zusatzkontingente der Tab. 2 gelten. Die Emissionskontingente nach DIN 45692 dürfen weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten werden. Die Emissionskontingente und die Zusatzkontingente gelten für die gesamten Flächen der Sonstigen Sondergebiete.

Immissionspunkt	IP 1	IP 2S	IP 2W	IP 3N	IP 3S	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7	IP 8	IP 9	IP 10	IP 11
Zusatzkontingent	3	0	1	1	1	5	0	2	3	4	4	5	8

Tab. 2: Zusatzkontingente der Immissionsorte (Quelle: Schallimmissionsprognose 2023: 14)

Da die Vorhaben in den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie den zulässigen Immissionsanteilen führen, wurden nachfolgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Reduzierung der Geräuschemissionen der Sonstigen Sondergebiete wurden im Rahmen der Schallimmissionsprognose aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH sind auf der Fläche im Nordosten und Südwesten Schallschirme notwendig, die die umliegende Bebauung vor Lärm schützen. In dem Sonstigen Sondergebiet SO2: EZH soll im südlichen Verladebereich ein Schallschirm errichtet werden, der die südlich angrenzende Bebauung vor Lärm schützen. Die Einhausung und Ausrichtung der Einkaufswagensammelstelle nach Süden soll zur Reduzierung der Geräuschemissionen beitragen.

Zur Reduzierung der Geräuschemissionen im Bereich der Lieferzone der Sonstigen Sondergebiete SO1: EZH und SO2: EZH wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen festgesetzt, die absorbierende Materialien an den Seitenwänden der Lieferbereiche der Absorptionsklasse A umfassen.

Von den Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, sofern der Vorhabenträger mittels eines Gutachtens nachweisen kann, dass durch das Vorhaben eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht erfolgt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen weitere Auflagen, wie die Einschränkung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten, durch die im Bauantragsverfahren zu beteiligenden Behörden erfolgen kann. Hinzukommende Lüftungs- und kühlungstechnische Anlagen im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH sind auf deren schalltechnischen Zulässigkeit zu prüfen, da in der Schallimmissionsprognose von einer Verbringung im Gebäude ausgegangen wurde.

3.1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen 7.1-7.11

Die Begrünungsmaßnahmen haben eine klimaökologische Ausgleichsfunktion und dienen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion. Darüber hinaus führen sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb der Maßnahmenflächen die Pflanzung von insgesamt 44 Bäumen, Großsträuchern, Sträuchern sowie Kletterpflanzen vorgesehen. Diese und weitere vorgesehene Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und schaffen neue Biotope für Tierarten. Die Mindestanforderungen an Art und Qualität der Baumpflanzungen sichern zu Beginn der Pflanzung eine gestalterische Wirkung sowie eine höhere ökologische Wertigkeit.

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf den geplanten Baukörpern dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen. Die Gründächer schaffen Lebensraum für verschiedene Insekten, binden Staub und können so insgesamt zu einer thermischen Entlastung des Gebietes beitragen.

3.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen 8.1-8.2

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies möglich, sofern Belange des Nachbarschaftsrechts gewahrt bleiben.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Äußere Gestalt der baulichen Anlagen

Textliche Festsetzung 1.1-1.2:

Die Festsetzung von Flach- und Pultdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können und Ersatzhabitate für Flora und Fauna schaffen. Zudem erzielen Flach- und Pultdächer einen hohen Wohnwert durch die optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Raumes und ermöglichen eine optimale Ausrichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die umliegende Bebauung zeichnet sich zum Teil durch Flachbauten aus, sodass durch die Festsetzung ein Einfügen in die Eigenart der näheren Bebauung angestrebt wird.

Textliche Festsetzung 1.3:

Die Festsetzung zur Anordnung von technisch bedingten Aufbauten und aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie erfolgt aus gestalterischen Gründen. Da das Sonstige Sondergebiet SO1: EZH eine bewegte Topografie aufweist und somit die westlich angrenzende Prof.-Pabst-Straße erhöht liegt, soll sichergestellt werden, dass Anlagen vom Straßenraum optisch nicht in Erscheinung treten. So sollen Störungen des architektonischen Gesamteindrucks vermieden werden.

3.2.2 Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen 2.1-2.7:

Im Plangebiet sind auf den Flächen des Urbanen Gebiets MU und den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen nur fünf Werbeanlagen der im Plangebiet ansässigen Unternehmen mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 35,0 m² angebracht werden, Fremdwerbung ist unzulässig. Die Gesamtansichtsfläche errechnet sich bei Einzelbuchstaben durch die äußere Abgrenzung der Buchstaben und nicht durch die Fläche der Einzelbuchstaben. Mit diesen Beschränkungen sowie der Beschränkung der Größe der Werbeanlagen soll gesichert werden, dass das Gebiet maßgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und nicht von Werbeanlagen geprägt wird. Das Ortsbild soll durch überdimensionierte oder aufdringliche Werbung nicht negativ beeinträchtigt werden. Schließlich liegen

die Sonstigen Sondergebiete unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Gehrner Straße, die die südliche Ortseinfahrt der Stadt Arnstadt bildet, sodass eine hohe Gestaltqualität erreicht werden soll.

Im Urbanen Gebiet MU sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen begrenzt, um dem Charakter des Zentrums mit Wohnnutzung und zentralen Funktionen zu entsprechen.

Der Ausschluss von beweglichen Teilen sowie wechselndem oder laufendem Licht dient dem Schutz der angrenzenden Wohnfunktion.

3.2.3 Standplätze für Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 3.1:

Die Festsetzung zu den Standplätzen für Abfallbehälter in dem Allgemeinen Wohngebiet WA und dem Urbanen Gebiet MU erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Durch die Festsetzung soll ein ansprechendes Wohnquartier gesichert und negative Eindrücke für das Erscheinungsbild des Stadumbaugebiets verhindert werden. Der Schutz vor unmittelbarer Sicht- und Sonneneinstrahlung soll zudem Beeinträchtigungen für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn verhindern.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

In den Sonstigen Sondergebieten SO1: EZH und SO2: EZH sind die Standplätze für Abfallbehälter in das Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. So soll das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt werden und unmittelbare Nachbarn vor Geruch oder anderen Beeinträchtigungen geschützt werden.

3.2.4 Begrünung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 4.1:

Die Anordnung von Bepflanzung an der westseitigen Fassadenfläche sowie an der geplanten Schallschirmwand U1 und U2 erhöht das klimaaktive Grünvolumen im Plangebiet. Berankte Fassadenflächen sowie Schallschirmwände binden durch ihre Vegetationsmasse Staub und fördern die Verdunstung. Sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet und dienen damit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

3.2.5 Stellplätze

Textliche Festsetzung Nr. 5.1:

Durch die Festsetzung können Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktion und den Wasserkreislauf vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2:

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsnutzfläche empfohlen. Gem. § 52 Abs. 1 S. 1 ThürBO wird im Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH von der Stellplatzanzahl abgewichen, sodass nur 90 % des zu erbringenden Stellplatzschlüssels umzusetzen sind. Dementsprechend sind in dem Sonstigen Sondergebiet SO1: EZH maximal 85 Stellplätze zulässig. Die festgesetzte Anzahl der Stellplätze resultiert aus dem städtischen Ziel, auf der Fläche einen angemessenen Grünflächenanteil nachzuweisen. Durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl soll eine angemessene Anpflanzfläche gesichert werden, die eine Pflanzung von Bäumen und das Wachstum dieser sichert. Die Fläche des SO1: EZH war in der Vergangenheit durch einen hohen Grünflächenanteil mit Gehölzstrukturen geprägt, der auch zukünftig neben der Errichtung der Einzelhandelseinrichtung wieder erreicht werden und damit zum Klimaschutz in der Stadt beitragen soll. Baumpflanzungen auf der versiegelten Stellplatzfläche wirken sich als Schattenspender an heißen Tagen positiv auf das Mikroklima aus und erhöhen die Aufenthaltsqualität - insbesondere für die geplante Außengastronomie.

Die Reduzierung der Stellplatzanzahl wird auch mit der städtebaulich integrierten Lage begründet, da der Lebensmittel-Vollsortiment-Markt fußläufig von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohngebiets Rabenhold und des angrenzenden Kübelberg erreicht werden kann. Innerhalb des fußläufigen Nahbereichs von 800 m kann ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.200 Einwohnerinnen und Einwohnern ermittelt werden, welches perspektivisch durch weitere Nachverdichtungen zunehmen wird. Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Sonstigen Sondergebiets SO1: EZH weist das Stadtumbaugebiet Rabenhold eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung auf, die in der Hauptverkehrszeit zwei Mal pro Stunde bedient wird und auch das Einzugsgebiet Angelhausen-Oberndorf anbindet. Durch die gute fußläufige Anbindung und das ÖPNV-Angebot können circa 10% der Bewohnerinnen und Bewohner der Kernstadt Arnstadt den Standort erreichen.

Textliche Festsetzung Nr. 5.3:

Um auch auf der Fläche des Discountmarkts SO2: EZH den Anteil an Grünfläche zu erhöhen und auf der versiegelten Fläche schattenspendende Vegetation zu integrieren, kann gem. § 52 Abs. 1 S. 1 ThürBO von der Herstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen um 10 % abgewichen werden. Die städtebaulich integrierte Lage und fußläufige Anbindung des Discountmarkts sowie die gute ÖPNV-Anbindung lassen eine Abweichung der Stellplatzanzahl zu Gunsten von der Erhöhung des Grünflächenanteils zu.

3.2.6 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Textliche Festsetzung Nr. 6.1:

Durch den Verzicht auf großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen angelegte Flächen (Schottergärten) können u.a. Nachteile auf das örtliche Mikroklima sowie die Artenvielfalt ausgeschlossen werden. Schottergärten bieten kein Raum für Tiere und Pflanzen und können sich vor allen in den Sommermonaten erheblich aufheizen. Des Weiteren kann es zu einer Erhöhung der Feinstaubbelastung kommen, da keine oder nur spärliche Blätter und Zweige

vorhanden sind, welche als natürliche Filter fungieren. Weiterhin führen schwere Schottersteine zu einer weiteren Bodenverdichtung und stören den natürlichen Wasserkreislauf erheblich.

4 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet Rabenhold, östlich des Geralaufes und unterhalb des Kübelberges muss bei Erdarbeiten mit archäologisch relevanten Befunden und Funden gerechnet werden, sodass vor der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie jeweils gesondert zur Stellungnahme in Kenntnis zu setzen ist.

Brandschutz

Der Grundschutz des Löschwasserbedarfs ist nach DVGW W 405 Tabelle 1 sicherzustellen, Aufgabenträger ist nach ThürBKG die Gemeinde. Insgesamt anrechenbar sind nachfolgend genannte Löschwasserentnahmestellen (LWE), deren Entfernung (Länge der Schlauchleitung) von Gebäuden nicht größer ist als die Normbelastung B-Schläuche der örtl. Feuerwehr x Faktor 0,8; maximal jedoch 300 m:

1. Hydranten des öffentlichen TW-Netzes mit $Q \geq 400$ l/min bei Fließdruck $\geq 1,5$ bar
2. andere ständig betriebsbereite Hydranten mit $Q \geq 400$ l/min bei $p_F \geq 1,5$ bar
3. Löschwasserteiche nach DIN 14210
4. Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
5. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230
6. Wasserentnahmestellen an offenen Gewässern unter der Bedingung der ganzjährigen Nutzbarkeit (Ergiebigkeit, Anfahrbarkeit, Zufahrt / Zugänglichkeit, Entnahmemöglichkeit)

Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.

Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Arnstadt vom 30. Juli 2019 und öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Arnstadt vom 17.08.2019. Allgemein gelten folgende Regelungen für Fernwärmeleitungen:

1. Eine Überbauung oder Überpflanzung von FW-Leitungen auch innerhalb des Schutzstreifens ist verboten.
2. Für FW-Leitungen gilt ein Schutzstreifen von jeweils 3m rechts und links der Trasse, bei einer Norm-Verlegetiefe mit 1m Überdeckung – Schutzstreifen bei Übertiefen vergrößern sich und müssen entsprechend angepasst werden.
3. Bei gemeinsamen Mediengräben gilt ein seitlicher Abstand zu Fremdmedien von 50cm

4. Medienkreuzung kann mit 30cm erfolgen – Einzelabstimmungen sind möglich
5. Grabenprofil und Grabensole ergeben sich immer aus dem Außendurchmesser der zu verlegenden FW-Leitung.
6. Das Freilegen von FW-Leitungen im Dauerbetrieb ist untersagt.
7. Im Bereich der FW-Leitungen sind Spühlbohrungen und Schießen mit Bodensonden verboten – Handschachtung.
8. Arbeiten oder Änderungen an FW-Leitungen sind nur durch den Netzinhaber bzw. dessen Erfüllungsgehilfen gestattet.
9. Leitungsverlauf, Form und Umfang der Leitungsverlegung obliegt dem Netzinhaber.
10. Schachtscheine und Planauskünfte müssen Gültigkeit besitzen.
11. Schachtscheine sind auf Verlangen vorzulegen und auf der Baustelle vorzuhalten.
12. Ein Rückbau, Entsorgung von FW-Leitungen, Schachtbauwerken, Hauben-Kanälen oder gefundenen Leitungen hat erst nach Rücksprache oder Freigabe durch Stadtwerke Arnstadt GmbH zu erfolgen.
13. Im Satzungsgebiet sind FW-Hausanschlüsse möglich und müssen durch den Bauherrn bei der Stadtwerke Arnstadt GmbH/Bereich Fernwärme beauftragt werden – diese werden nicht automatisch zur Verfügung gestellt.

Versorgungsleitungen

Bei der Verlegung der Stromversorgungsleitungen sind die von der Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG geforderten Mindestabstände sowie Mindestüberdeckungen einzuhalten:

Mindestabstände:

- Bei Parallelverlegung zu Erdgasleitung/ Kabel: 40cm
- Bei Parallelverlegung Fernwärmeleitung zu Kabel: 50cm
- Bei Parallelverlegung Kabel zu Kabel: 7cm
- Bei Kreuzung von Fremdleitungen / Kabel: 40 cm

Mindestüberdeckung:

- Kabel in Straße: 100cm
- Kabel im Fußweg: 80cm

In diesem Zusammenhang weist die Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG darauf hin, dass die Mindestüberdeckung der Erdgas- und Stromversorgungsleitungen die o.g. Werte aufweisen, die Verlegung der Versorgungsleitungen nebeneinander erfolgen und vor deren Verlegung die wasser- und abwasserseitige Erschließung abgeschlossen sein muss. Weiterhin weist die Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG darauf hin, dass eine Überbauung oder Entfernung vorhandener Versorgungsleitungen nicht zulässig ist und dass bei Neubebauung bzw. -verlegung die o.a. Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten sind. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Abständen unter diesem Mindestmaß sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit der die Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG abzustimmen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Überbauung oder Bepflanzung der Leitungskorridore bzw. der dinglich belasteten Flächen auszuschließen ist. Die Schutzstreifenbreite hat zur Sicherung des Leitungsbestandes, zur Gewährleistung dessen Wartung und zur Abwendung äußerer Auswirkungen für Leitungsnennweiten bis DN 150 4 m, über DN 150 bis DN 400 6 m und über DN 400 bis DN 600 8m mittig Leitungssachse zu betragen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden; dieser

ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen. Zudem ist die Zuwegbarkeit jederzeit zu gewährleisten. Zu den geplanten Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von mindestens 8 m einzuhalten, sofern gründungstechnisch keine weiteren Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen – bzw. DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle – einzuhalten.

Artenschutz

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen, in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurde.

Es konnten keine Fledermausquartiere sowie Vogelnistplätze festgestellt werden. Für die Gruppe der Landsäugetiere und Kriechtiere konnten im Plangebiet in Ermangelung geeigneter Lebensräume und wegen der starken anthropogenen Überformung keine Arten festgestellt werden.

Zum Schutz von betroffenen Fledermausarten sowie der europäischen Vogelarten werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt und im Bebauungsplan berücksichtigt (V1/saP-V2/saP und A1/saP-A2saP).

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Kampfmittel

Die Firma Tauber Delaborierung GmbH hat die potentielle Kampfmittelbelastung der Flächen im Geltungsbereich geprüft. Für die zu untersuchende Fläche in Arnstadt enthalten die Luftbilder bzw. die gesichteten Archivalien keine Hinweise auf eine Belastung der Untersuchungsfläche durch Abwurfmunition (Bomben) bzw. andere Kampfmittel (Kategorie 1 gemäß BFR KMR). Diese Flächen sind der Kategorie 1 gem. BFR KMR zuzuordnen:

„Der Kampfmittelverdacht hat sich für diese Fläche nicht bestätigt.“

Auch wenn kein konkreter Verdacht festgestellt wurde, können Einzelfunde von Kampfmitteln, wie sie im ehemaligen Kriegsland Deutschland überall vorkommen können, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Baudurchführung

AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsschutzrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Sicherungsmaßnahmen

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), weist darauf hin, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für

Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

Immissionsschutz

Bei geplanten Trafostationen sind bei der weiteren Planung die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) entsprechend zu beachten.

In Gebäuden oder auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind gemäß § 3 der 26. BImSchV die im Anhang 2 genannten Grenzwerte der elektromagnetischen Feldstärke und der magnetischen Flussdichte bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen nicht zu überschreiten.

Zusätzlich zu den Festsetzungen zu den festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist es möglich, dass für die Lebensmittelmärkte im Genehmigungsverfahren weitere Immissionsschutzmaßnahmen gefordert werden, wie z.B. Beschränkung der Anlieferungszeiten.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Bebauung der Brachflächen im Zentrum des Stadtumbaugebiets Rabenhold soll der Wohnstandort im Weiteren gestärkt werden und zugleich hochwertiger Wohnraum geschaffen werden, der weitere Zuzüge für die Stadt generiert und das Wohnraumangebot von Arnstadt erweitert. Durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortiment-Markts und die Erweiterung des Discountmarkts soll die Versorgung des Gebietes gesichert und damit die Standortqualität des zukünftigen Wohngebiets erhöht werden. Der vorliegende Bebauungsplan sichert zudem die zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen des ehemaligen Zentrums des Stadtumbaugebiets Rabenhold und trägt damit zur Belebung des Quartiers bei. Durch die anvisierte Platzgestaltung sowie der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Zentrums soll der Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner angeregt werden.

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Für das Vorhaben liegen keine Verkehrsdaten bzw. Prognosen zum Verkehr vor. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen bezogen auf die Planungen des Normals und der Vorhaben im Urbanen Gebiet MU (Tiergesundheitszentrum, Fitnessstudio) annähernd gleichbleiben wird. Lediglich durch die geplanten Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in dem Urbanen Gebiet MU sind leichte Zunahmen des Verkehrs durch die Bewohnerschaft zu vermuten. Außerdem wird durch die Errichtung des Lebensmittel-Vollsortiment-Markts das Verkehrsaufkommen zunehmen. Gemäß der Schallimmissionsprognose kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 3.360 Pkw in der Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr gerechnet werden kann (Quelle: Schallimmissionsprognose 2023, S. 16).

5.3 Kosten

Das Plangebiet ist vollständig durch die Prof.-Frosch-Straße sowie durch die davon abzweigende Dr.-Arno-Bergmann-Straße und die Prof.-Pabst-Straße verkehrlich erschlossen. Kosten für die Anlage von neuen Erschließungsstraßen fallen somit nicht an.

Im Plangebiet soll eine öffentliche Grünfläche durch die Stadt Arnstadt hergestellt werden, die circa 1.600 m² umfasst. Für die Neuerrichtung und Aufwertung des bestehenden Grünanteils durch weitere Pflanzungen und die Installation von Sitzgelegenheiten sowie das Anlegen einer Nord-Süd-Wegebeziehung werden im Weiteren Kosten für die Stadt Arnstadt auftreten.

Sind Veränderungen der vorhandenen Versorgungsleitungen aufgrund der geplanten Vorhaben notwendig, sind diese von den Vorhabenträgern zu tragen.

6 Flächenbilanz

Bruttobauland (Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)	31.600 m²	100 %
Nettobauland	23.550 m²	75 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	12.740 m ²	54 %
davon nicht-überbaubare Grundstücksfläche	10.810 m ²	46 %
Flächen für Erschließung und öffentliches Grün	8.050 m²	25 %
davon Verkehrsfläche	6.115 m ²	76 %
davon öffentliche Grünfläche	1.870 m ²	23 %
davon Versorgungsfläche	65 m ²	1 %

7 Quellen und Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BBE Handelsberatung GmbH 2021: Auswirkungsanalyse. Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße in 99310 Arnstadt.

Ingenieurbüro Frank & Schellenberger (F&S) 2023: Schallimmissionsprognose LG 61/2023 zu den anliegenden Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ in Arnstadt.

Ingenieurbüro STADT + NATUR 1996: Landschaftsplan Arnstadt. Entwurf.

Institut für biologische Studien Jörg Weipert 2024: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Zentrale Funktionen Stadtumbaugebiet Rabenhold“ in Arnstadt (Ilm-Kreis/Thüringen). Abschlussbericht.

quaas-stadtplaner 2022: Stadtumbaugebiet Rabenhold, Arnstadt. Abschlussbericht zur Städtebaulichen Studie.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG Mittelthüringen) (Hg., 2019): Regionalplan Mittelthüringen. Änderung (1. Entwurf) zur Anhörung/Öffentlichen Auslegung vom 07.11.2019 bis einschließlich 10.02.2020. <https://regionalplanung.thueringen.de/mittelthueringen/regplanmt/fortschrpm/entwurf/entwstand2019-09/> (zuletzt abgerufen am 25.04.2024).

Stadt Arnstadt 2003: Bebauungsplan Nr.4 "Rabenhold II". https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Bauleitplanung/Bebauungsplaene/016-rabenhold-II-stand-7-aenderung-09-2003.pdf (zuletzt abgerufen am 08.12.2022)

Stadt Arnstadt 2021a: Stadtumbaugebiet Rabenhold – Grundsatzbeschluss. Weiterentwicklung und Umgestaltung. Städtebauliche Entwicklungsziele, Beschluss Nr. 2021-0355.

Stadt Arnstadt 2021b: Grundsatzbeschluss – Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes im Stadtumbaugebiet Rabenhold, Beschlussausfertigung Nr. 2021-0601.

Stadt Arnstadt 2022a: Arnstadt, Stadtumbaugebiet Rabenhold – Abschlussbericht Städtebauliche Studie, Beschluss-Nr. 2022-0142.

Stadt Arnstadt 2022b: Bebauungsplan Arnstadt "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold" – Aufstellungsbeschluss, Berichtsvorlage 18.08.2022 Nr. 2022-0143.

Stadt Arnstadt 2022c: Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung. https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/20220202_6_Aenderung_Plan.pdf (zuletzt abgerufen am 08.12.2022)

Stadt+Handel 2014: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt. https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Staedtebaulische_Fachplanung/Einzelhandel/arnstadt-stadt-u.-verw.-stadtpl.-staedtebaul.-fachpl.-eh-ehzk-02-10-2014.pdf (zuletzt abgerufen am 08.12.2022).

Stadt+Handel 2023: Konzept. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt. Stand: 22.12.2023.

TIMOUROU 2024: Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz. https://www.landkreis-gotha.de/fileadmin/user_upload/pdf-Dateien/Siedlungsflaechenkonzeption_Web.pdf (zuletzt abgerufen am 22.05.2024).

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2024, die zuletzt durch das Gesetz vom 02. Juli 2024 geändert worden ist.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) (Hg., 2014):

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel. Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten.

https://tllr.thueringen.de/fileadmin/Strategische_Landesentwicklung/Raumordnung_Landesplanung/Landesentwicklung_TH/2014_07_04_Landesentwicklungsprogramm_TH_2025.pdf (zuletzt abgerufen am 08.12.2022).

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (Hg., 2024): Zweiter Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen in den Abschnitten 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien, 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen, 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume und 5.2 Energie. [https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strat_Landesentwicklung_Demografie/TeilfortschreibungLEP/Stufe_4_2_LEP-](https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strat_Landesentwicklung_Demografie/TeilfortschreibungLEP/Stufe_4_2_LEP-Entwurf/Zweiter_Entwurf_zur_Aenderung_des_Landesentwicklungsprogramms_Thueringen.pdf)

[Entwurf/Zweiter_Entwurf_zur_Aenderung_des_Landesentwicklungsprogramms_Thueringen.pdf](https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/fileadmin/Strat_Landesentwicklung_Demografie/TeilfortschreibungLEP/Stufe_4_2_LEP-Entwurf/Zweiter_Entwurf_zur_Aenderung_des_Landesentwicklungsprogramms_Thueringen.pdf) (zuletzt abgerufen am 24.04.2024).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

8 Anlagen

- Anlage 01: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
- Anlage 02: GOP Bestands- und Konfliktplan
- Anlage 03: Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Zentrale Funktionen Stadtumbaugebiet Rabenhold“ in Arnstadt (Ilm-Kreis/Thüringen)
- Anlage 04: Schallimmissionsprognose LG 61/2023
- Anlage 05: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Arnstadt Nr.4 „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.)
- Anlage 06: Auswirkungsanalyse – Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold, Mai 2021
- Anlage 07: Stadtumbaugebiet Rabenhold, Arnstadt. Abschlussbericht zur Städtebaulichen Studie, September 2022
- Anlage 08: Bericht zur Luftbildauswertung für Arnstadt
- Anlage 09: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt, Stand: 22.12.2023