Stadtumbaugebiet Rabenhold, Arnstadt

Abschlussbericht zur Städtebaulichen Studie

Bestand | Analyse | Konzept

Impressum

Herausgeber:	Stadt Arnstadt Stadtverwaltung, Bauamt
Titel:	Abschlussbericht zur Städtebaulichen Studie – Stadtumbaugebiet Rabenhold, Arnstadt
Verfasser:	quaas-stadtplaner Marktstraße 14 99423 Weimar www.quaas-stadtplaner.de E buero@quaas-stadtplaner.de T +49 (0) 36 43 – 49 49 21 F +49 (0) 36 43 – 49 49 31
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Ingo Quaas M.Sc. Moana Gerber
Stand:	13. September 2022

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung ... 1
2 Bestandsaufnahme ... 3
2.1 Stadtstrukturelle Einordnung ... 3
2.1.1 Lage in der Gesamtstadt ... 3
2.1.2 Historischer Hintergrund ... 3
2.1.3 Flächennutzungsplan ... 5
2.1.4 Bebauungsplan ... 6
2.1.5 Stadtentwicklungskonzeption Arnstadt – Stadtumbau Ost, Teilbereich Rabenhold ... 8
2.1.6 Auswirkungsanalyse „Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße“ ... 8
2.2 Das Untersuchungsgebiet ... 9
2.2.1 Nutzung und Baustruktur der Umgebung ... 12
2.2.2 Eigentumsstrukturen ... 13
2.2.3 Leerstand und Abriss ... 14
2.2.4 Öffentliche Freiräume und Grünflächen ... 14
2.2.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr ... 16
2.2.6 Topografie ... 17
3 Analyse ... 19
3.1 Potentiale ... 19
3.2 Konflikte ... 19
3.3 Zieldiskussion ... 19
3.3.1 Entwicklungsziele der Stadt Arnstadt ... 19
3.3.2 Entwicklungsziele der Eigentümer ... 20
4 Variantenuntersuchung ... 22
4.1 Konzeptionelle Varianten ... 22
4.2 Vorzugsvariante C: Hausgruppen ... 27
4.2.1 Städtebauliches Konzept ... 27
4.2.2 Teilbereich 1: Wohnen ... 27
4.2.3 Teilbereich 2: Wohnen mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen ... 29
4.2.4 Teilbereich 3: Neubau Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und Ersatzneubau Discountmarkt ... 33
4.2.5 Flächenbilanz ... 34
5 Ausblick ... 35
6 Quellen ... 37

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Einordnung des Plangebiets in der Gesamtstadt (ohne Maßstab) ... 3
Abb. 2: Verteilung des Wohneigentums ... 4
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung (Stand: 02.02.2022) ... 5
Abb. 4: Vergleich Gebietsumgriff der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4 "Rabenhold II" (oben) und der Gebietsumgriff gemäß Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2022 ... 7
Abb. 5: Luftbild des Untersuchungsgebietes (Stand 28.04.2021) ... 9
Abb. 6: Fotos Bestandsaufnahme ... 10
Abb. 7: Fotos Bestandsaufnahme ... 11
Abb. 8: Nutzungsstrukturen ... 12
Abb. 9: Eigentumsverhältnisse - vorhandene/ geplante Nutzungen ... 13
Abb. 10: Leerstand Block- und Plattenbauten in den Vertiefungsgebieten ... 14
Abb. 11: Fotos Bestandsaufnahme ... 15
Abb. 12: Fotos Bestandsaufnahme ... 16
Abb. 13: Fotos Bestandsaufnahme ... 17
Abb. 14: Topografie im Untersuchungsgebiet ... 17
Abb. 15: Gliederung des Untersuchungsgebietes in 3 Teilbereiche ... 22
Abb. 16: Lageplan Variante A: Hof ... 23
Abb. 17: Lageplan Variante B: Zeile ... 24
Abb. 18: Lageplan Variante C: Hausgruppen ... 25
Abb. 19: Lageplan Variante D: Block Variante 1 ... 26
Abb. 20: Schwarzplan der Vorzugsvariante C: Hausgruppen ... 28
Abb. 21: Vorzugsvariante C: Hausgruppen in der Umsetzungsphase I: Bestandssituation mit nachrichtlicher Übernahme der Planungen des Voll-Sortiment-Marktes und des Discountmarktes (blaue Kontur) ... 31
Abb. 22: Vorzugsvariante C: Hausgruppen in der Umsetzungsphase II: Perspektivplanung Bestandssituation mit nachrichtlicher Übernahme der Planungen des Voll-Sortiment-Marktes und des Discountmarktes (blaue Kontur) ... 32
Abb. 23: Plan Umsetzungsphase II: Perspektivplanung mit Flächenbilanz ... 35

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BBP	Bebauungsplan
o.J.	ohne Jahr
VWG	Vereinigte Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G.
WBG	Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH
WE	Wohneinheit
Stp	Stellplatz

1 Anlass und Ziel der Planung

Das zu untersuchende Gebiet befindet sich südöstlich des Stadtzentrums im Stadtumbaugebiet Rabenhold, welches als das jüngste Plattenbaugebiet Arnstadts bekannt ist [vgl. Reinhold o.J.: S. 1662]. Das Plattenbaugebiet wurde um 1990 fertig gestellt und im Anschluss durch Ein- und Mehrfamilienhäuser im Süden ergänzt. Heute zeichnet sich das Wohngebiet durch einen sehr hohen Anteil an Leerständen aus, sodass bereits Abbruch- und auch Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Die Abbruchmaßnahmen betrafen vier blockbildend angeordnete VI-geschossige Plattenbauten im zentralen Bereich des Rabenholds. Dieser Bereich steht heute für die weitere Wohnbauflächenentwicklung zur Disposition und stellt das Untersuchungsgebiet der vorliegenden städtebaulichen Studie dar.

Im Rahmen der städtebaulichen Studie sollen erste hochbauliche Varianten erarbeitet werden, die die Wohnfunktion des Standortes stärken. Der Schwerpunkt der Studie und des Investitionsvorhabens liegt seitens des Flächeneigentümers der Wohnungsbaugesellschaft (WBG) Arnstadt mbH beim Bau von mindestens 60 Wohnungen, bestenfalls circa 80 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 65 m² bis 70 m². Ziel des Vorhabens ist eine soziale Mischung im gesamten Stadtteil, um ein lebendiges Wohngebiet zu schaffen. Dies kann durch einen ausdifferenzierten Wohnungsbestand und die Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgen. Bei der Untersuchung muss zudem die Einordnung von circa 56 zusätzlichen Stellplätzen für die Bewohnerschaft angrenzender Wohnanlagen berücksichtigt werden. Zudem ist die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes und der Ersatzneubau des vorhandenen Discountmarktes im Gebiet geplant.

Die städtebauliche Studie dient darüber hinaus als Grundlage für die erforderliche Änderung des rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungsplans „Rabenhold II“ oder alternativ für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

Der vorliegende Bericht fasst zunächst die Bestandssituation zusammen, bevor die aus der Untersuchung hervorgegangenen Entwurfsvarianten erläutert werden.

Bestand

2 Bestandsaufnahme

2.1 Stadtstrukturelle Einordnung

2.1.1 Lage in der Gesamtstadt

Das Untersuchungsgebiet liegt etwa 1,5 km südöstlich der Arnstädter Innenstadt und umfasst das Wohngebiet Rabenhold in Plattenbauweise mit ergänzenden Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Doppelhaushälften im Süden. Das Gebiet zeichnet sich durch ein nach Norden exponiertes, schwach geneigtes Gelände aus und liegt auf circa 315 m ü. NN. Das Plangebiet weist eine Fläche von etwa 5,0 ha auf und wird von folgenden Straßen begrenzt:

- Professor-Frosch-Straße (städtische Straße)
- Gehrener Straße (L1047)

Abb. 1: Einordnung des Plangebiets in der Gesamtstadt (ohne Maßstab) (Quelle: quaas-stadtplaner)

2.1.2 Historischer Hintergrund

Das Gebiet Rabenhold ist durch seine gleichnamige Plattenbausiedlung bekannt, deren Errichtung im März 1981 begann und um 1990 fertiggestellt wurde. Es zählt damit zu den jüngsten Plattenbaugebieten Arnstadts [vgl. Reinhold o.J.: S. 1662]. Geplant waren für das Gebiet 2.067 Wohneinheiten (WE), die in drei Bauabschnitten errichtet und durch zwei kombinierte Kindereinrichtungen, einen Jugendclub, eine polytechnische Oberschule mit Turnhalle, diverse Versorgungseichrichtungen wie Kaufhalle, Gaststätte und Feierabendheim ergänzt werden sollten. Letztendlich wurden 1.073 Wohneinheiten sowie eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Regelschule (heute nur noch Grundschule) mit Sportanlage und eine Kaufhalle errichtet, die durch das Parkhaus am Rabenhold

Abb. 2: Verteilung des Wohneigentums (Quelle: TEPE 2003: 6)

ergänzt wurde [vgl. TEPE 2003: S. 2]. Die 727 m² große Kaufhalle wurde im Juli 1987 eröffnet [vgl. Reinhold o.J.: S. 1672]. Die vorhandenen Plattenbauten befanden sich, wie in Abb. 2 zu sehen, zu etwa gleichen Teilen im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH (WBG) und der Vereinigten Wohnungsgenossenschaft Arnstadt von 1954 e.G. (VWG), siehe Kapitel 2.2.2 Eigentumsstrukturen.

Im Süden des Plattenbaugebiets wurden die bis 1990 unbebauten Flächen mit freistehenden Häusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern erschlossen. Dieser Bereich ist auch als „Rabenhold II“ bekannt und umfasst circa 9 ha sowie den übergeordneten Bebauungsplan „Rabenhold II“ [vgl. Reinhold o.J.: 1734, 1766; TEPE 2003: 2; TEPE 2017: 8].

Das Plattenbaugebiet am Rabenhold verzeichnete in den letzten Jahren hohe Leerstandszahlen und galt als das „am stärksten von Leerständen betroffene Plattenbaugebiet Arnstadts“ [TEPE 2013: S. 2]. Die Leerstandsquote der VWG lag im Jahr 2015 bei 35,5% (113 WE) und der WBG bei 44,3% (175 WE) [vgl. TEPE 2017: S. 8]. Bereits 1993/94 wurden daher innerhalb eines Rahmenplans Maßnahmen erarbeitet, um mithilfe von Instandhaltungsmaßnahmen oder Wohnumfeldverbesserungen den Leerstand im Rabenhold einzudämmen. Dieser Rahmenplan wurde 2003 fortgeschrieben [vgl. TEPE 2003]. Im Zuge der weiterhin sinkenden Einwohnerzahlen und damit leerstehenden Wohneinheiten wurden auf Grundlage des Rahmenplanes von 2003 in den letzten Jahren Abrissmaßnahmen vorgenommen, die zwei Wohnblöcke innerhalb des Bearbeitungsbereiches an der A.-Paul-Weber-Straße betreffen [vgl. Mandler 2015].

Durch den zunehmenden Leerstand im Gebiet sank die Nachfrage nach Nahversorgungsangeboten. Die Schließung des Edekas in der ehemaligen Kaufhalle erfolgte im Jahr 2012, das Parkhaus am Rabenhold wurde im Jahr 2016 abgerissen [vgl. Mandler 2016; Pfeiffer 2011].

Heute befindet sich in der ehemaligen Kaufhalle das Fitnessstudio STRAIGHT exclusive, im danebenliegenden Gebäude hat sich ein Tiergesundheitszentrum angesiedelt. Sowohl das Fitnessstudio als auch das Tiergesundheitszentrum haben bei der Stadtverwaltung Erweiterungsbedarf angemeldet.

Die Schule sowie die Kindertagesstätte wurden in den vergangenen Jahren bereits saniert. Von 2012 bis 2017 wurde zudem der nördlichste Riegel der drei Plattenbauten am „Fürstenberg“ mit 117 Wohnungen saniert [vgl. Schmidt 2019]. Im Jahr 2019 umfasste der Rabenhold somit 631 Wohnungen.

2.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Arnstadt wurde am 16. März 2007 erstmals genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 21. April 2007 wirksam. Die 6. Änderung des FNP wurde vom Stadtrat am 02. Februar 2022 beschlossen, mit Bescheid vom 19. Mai 2022 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 11. Juni 2022 wirksam. Der FNP sieht für das Untersuchungsgebiet Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche und im Südwesten Grünfläche mit dem Zweck „Spielplatz“ vor [vgl. Stadt Arnstadt 2022b].

An die Bearbeitungsfläche grenzen Wohnbauflächen sowie im Westen zwei Gemeinbedarfsflächen mit dem Zweck „Kindergarten“ und „Schule“ an. Die Gehrener Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

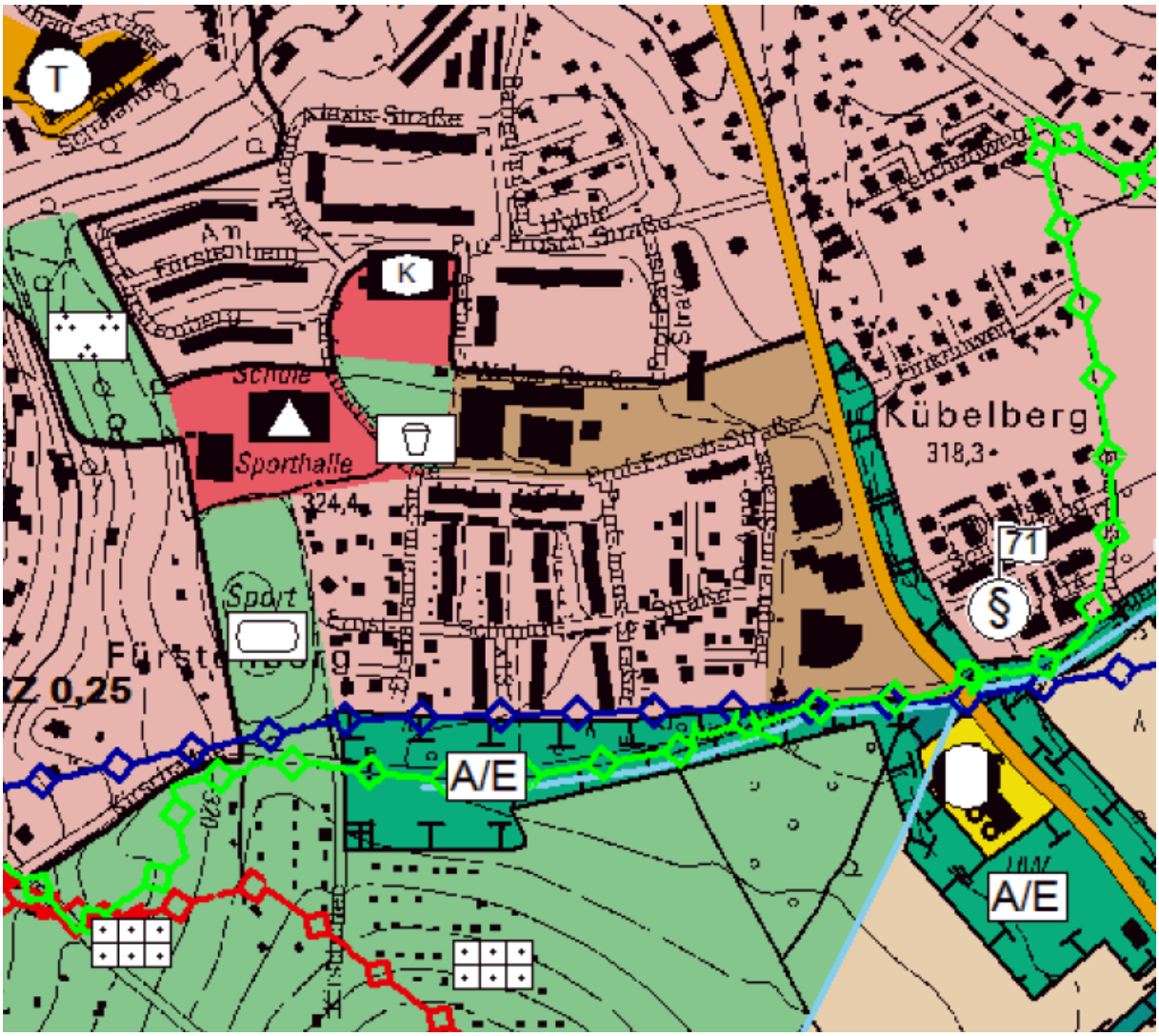

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung (Stand: 02.02.2022) (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b)

2.1.4 Bebauungsplan

Der südliche Teil des Bearbeitungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (BBP) Nr. 4 „Rabenhold II“, der am 13. Juni 1996 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28. Juni 1996 erstmals rechtsverbindlich wurde. Aktuell liegt der Bebauungsplan in der Fassung der 7. Änderung, genehmigt mit Bescheid der Höheren Verwaltungsbehörde vom 03. Juli 2003, ortsüblich bekanntgemacht am 06. September 2003 rechtsverbindlich vor [vgl. Stadt Arnstadt 2003].

Der rechtsverbindlich vorliegende BBP umfasst das Ein- und Mehrfamilienhausgebiet südlich der Professor-Frosch-Straße sowie die nach Norden orientierte Teilfläche, die die ehemalige Kaufhalle samt benachbartem Parkhaus umfasst. Die Flächen sind im BBP als Mischgebiet ausgewiesen. Heute befinden sich in der ehemaligen Kaufhalle das Fitnessstudio STRAIGHT exclusive und östlich davon das Tiergesundheitszentrum Arnstadt. Die daran angrenzenden, unbebauten Teilflächen entlang der Gehrener Straße sind ebenfalls als Mischgebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan ist bezüglich der festgesetzten Wohnbauflächen im Süden inzwischen vollständig umgesetzt.

Aktuell ist eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Rabenhold II“ oder alternativ die Neuaufstellung eines neuen BBP erforderlich, da sich seit der Aufstellung folgende Änderungen im Bereich der festgesetzten Mischbauflächen ergeben haben bzw. geplant sind:

Die tatsächlichen Nutzungen entlang des südlichen Teils der Prof.-Frosch-Straße mit festgesetzter gemischter Baufläche haben sich seit der Planaufstellung bereits geändert, sodass die ursprünglichen Festsetzungen nicht mehr relevant sind (bspw. Festsetzung eines Parkdecks) [vgl. Stadt Arnstadt 2022a].

Zum anderen schränken die vorliegenden Festsetzungen, wie die zulässige Art der Nutzung sowie die zulässigen Größenordnungen, die aktuellen Grundstückseigentümer:innen in ihrer Entwicklungsmöglichkeit ein. Dies betrifft die beabsichtigte Erweiterung des Tiergesundheitszentrums sowie des Fitnessstudios STRAIGHT exclusive. Das Fitnessstudio plant die Erweiterung der Flächen um einen Outdoor-Trainingsbereich (wurde im Sommer 2022 bereits umgesetzt) mit zusätzlichen Stellplätzen. Der Inhaber des Tiergesundheitszentrums beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes um einen II-geschossigen Anbau (ein Antrag auf Bauvorbescheid wurde Ende August 2022 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde Ilm-Kreis eingereicht) [vgl. Stadt Arnstadt 2022a].

Auch der Neubau des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes und der Ersatzneubau des Discount-Marktes sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Für den Neubau des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes müsste der Geltungsbereich des bisher vorliegenden BBP darüber hinaus um die Rückbauflächen der Wohnungsunternehmen an der Prof.-Pabst-Straße mit den Flurstücksnummern 738/8, 738/6, 738/7 sowie 738/12 in Richtung Nordosten erweitert werden. Die Änderungen des im Osten des BBP gelegenen Norma Discountmarktes sind notwendig, da die Festsetzungen den dort beabsichtigten Abriss des bestehenden Gebäudes mit einem anschließenden Neubau des Discountmarktes mit einer Verkaufsraumfläche von circa 1.100 m² und einem weiteren Anbau samt Stellplätzen planungsrechtlich ebenfalls nicht ermöglichen [vgl. Stadt Arnstadt 2022a].

Darüber hinaus wurde im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Studie untersucht, ob auf der bis dahin ungenutzten Brachfläche des Parkhauses - derzeit als Mischgebiet festgesetzt - die Umsetzung weiterer Wohnungsbauvorhaben möglich ist, siehe Kapitel *4.2.3 Teilbereich 2: Wohnen mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen*.

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. Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2022 soll ein neuer Bebauungsplan „Zentrale Funktion im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 738/12 (tlw); 738/8; 738/7; 738/6: 1202/3; 1202/2; 755/9; 755/10; 755/192; 755/191; 755/190; 755/189; 755/188; 755/187; 755/186; 755/185; 755/184; 755/99; 755/98; 755/83; 755/87; 755/86; 1202/5; 1202/4; 755/20; 1202/6; 1202/30; 755/11;

755/193; 755/195; 755/196; 738/60; 1202/26; 1202/25; 738/14; 738/17; 1202/9; 734/2; 1202/11, siehe Abb. 4 [vgl. Stadt Arnstadt 2022a].

Abb. 4: Vergleich Gebietsumgriff der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4 "Rabenhold II" (oben) und der Gebietsumgriff gemäß Aufstellungsbeschluss vom 22. September 2022 (Quelle: Stadt Arnstadt 2003, 2022a)

2.1.5 Stadtentwicklungskonzeption Arnstadt – Stadtumbau Ost, Teilbereich Rabenhold

Im Jahr 1993/94 wurde für das Gebiet Rabenhold ein Rahmenplan erarbeitet, welcher ebenfalls eine sozialplanerische Untersuchung zu den Problemen und Bedürfnissen der Bewohnerschaft beinhaltet. In diesem Rahmenplan wurden Maßnahmen zur Verbesserung der materiellen Ausstattung sowie der Gestaltung der Wohneinheiten und des Wohnumfeldes entwickelt [vgl. TEPE 2003: S. 2].

Dieser Rahmenplan wurde zehn Jahre später im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost fortgeschrieben. Ein großer Bestandteil des Rahmenplans von 2003 stellte die Anpassung der Zielstellung mitsamt städtebaulicher Entwicklungskonzeption für das Gebiet dar, um die Leerstandsentwicklung infolge des zunehmenden Wegzugs zu reduzieren. Sowohl die WBG als auch die VWG haben permanent an der Rahmenplanung mitgewirkt, sodass das erarbeitete Entwicklungskonzept die Bedürfnisse der Wohnungsgesellschaften und der Stadt Arnstadt gleichermaßen berücksichtigt [vgl. TEPE 2003: S. 2ff.].

2.1.6 Auswirkungsanalyse „Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße“

Für den Standort Rabenhold wurde im Mai 2021 eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, welche den Bedarf an Nahversorgern in dem Gebiet untersucht. Grund hierfür war die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes, welcher neben dem bestehenden Norma Discountmarkt, der ebenfalls einen Verkaufsflächen-Erweiterungsbedarf anmeldete, die Nahversorgung in dem Untersuchungsgebiet, dem erweiterten Nahbereich (umliegende Wohngebiete) und dem südlichen Einzugsgebiet Arnstadts (einschließlich der südöstlichen und südlichen Ortsteile der Stadt, der Dörfer der ehemaligen Wipfratalgemeinde) decken soll. Der Potenzialstandort des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes befindet sich am südlichen Quartierseingang Prof.-Frosch-Straße / Gehrener Straße und liegt somit gegenüber des bestehenden Norma Discountmarktes. Basierend auf dem gesamten Nahbereich (Laufwege bis 800m), der circa 2.200 Einwohner:innen umfasst, sowie der Wohnbauvorhaben im Rabenhold entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Studie (Neubau von Mehrfamilienhäusern) und der östlich der Gehrener Straße gelegenen Einfamilienhaus-Wohnsiedlung, die zukünftig in einem weiteren Bauabschnitt erweitert werden soll, prognostiziert die Analyse perspektivisch steigende Bevölkerungszahlen. Sowohl der bestehende Discounter als auch der in Planung befindliche Lebensmittel-Vollsortiment-Markt liegen aufgrund des Einzugsbereiches, der ÖPNV-Anbindung, der Eingliederung als Nahversorgungsstandort in die örtliche Einzelhandelsstruktur sowie der Lage im Siedlungsschwerpunkt in einer städtebaulich integrierten Lage.

In der Auswirkungsanalyse wurden vier Szenarien betrachtet. Die städtebauliche Studie hat sich auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates Arnstadt mit der Nr. 2021-0601 vom 10.12.2021 an dem Szenario I der Analyse orientiert und mögliche städtebauliche Lösungen für die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes geprüft [vgl. Stadt Arnstadt 2021b]. Das Szenario I geht von folgenden Entwicklungen aus:

Szenario I: Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes auf der Potenzialfläche und Erweiterung des Norma Discountmarktes am Bestandsort

Bei diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass neben dem Neubau des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit einer Fläche von 1.900m² auch der vorhandene Norma Discountmarkt auf 1.000m² erweitert wird. Durch die räumliche Nähe werden die Märkte laut Auswirkungsanalyse voraussichtlich ihre Planumsätze nicht sollständig erreichen. Dennoch wird der Agglomerationseffekt der Märkte überwiegen, da sich gegenseitige Umsatzumverteilungswirkungen egalisieren können. Eine mögliche Schädigung der bestehenden Nahversorgung in der östlichen Kernstadt kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis sollte das Neubauvorhaben für einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt in den städtebaulichen Planungen und insbesondere in der nachfolgenden, erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung städtebaulich begründet und ein Ausgleich mit stadtgestalterischen sowie umweltrelevanten Vorgaben geschaffen werden, siehe auch Kapitel 4.2.4.

2.2 Das Untersuchungsgebiet

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind mit Ausnahme der Flurstücke 755/196, 755/11, 755/83 und 738/17 bis dato baulich ungenutzt. Auf diesen Flächen sind das Fitnessstudio STRAIGHT exclusive (Flurstück 755/196), das Tiergesundheitszentrum (755/11), der Norma Discountmarkt (Flurstück 755/83) und der leerstehende, ehemalige Getränkeverkauf (Flurstück 738/17) angesiedelt, siehe Abb. 5.

Abb. 5: Luftbild des Untersuchungsgebietes (Stand 28.04.2021) (Quelle: eigene Darstellung nach Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2021)

Die zentrale Teilfläche, die durch die A.-Paul-Weber-Straße und die Prof.-Frosch-Straße begrenzt wird, besteht seit dem Rückbau der VI-geschossigen Wohnblöcke der WBG und VWG aus einer Wiesenfläche mit Baumreihen. Die östlichen Teilflächen stellen Wiesenflächen mit Gehölzstrukturen dar, die zugleich den nordöstlichen und südöstlichen Quartierseingang rahmen, siehe Abb. 6. Auf der nordöstlichen Wiesenfläche, dem Flurstück 738/09, ist bereits von der WBG Arnstadt ein dreigeschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und damit 13 Wohneinheiten in Planung/ in Bau.

Südlich der A.-Paul-Weber-Straße befinden sich die Flurstücke 755/196 und 755/11, welche das eingeschossige Fitnessstudio sowie das eingeschossige Tiergesundheitszentrum umfassen. Westlich dieser Gebäudeeinheiten und der Brachfläche des damaligen Parkhauses befindet sich der Spielplatz mit dem angrenzendem ehemaligem Getränkeverkauf (eingeschossig, Flurstück 738/17) und der Kindertagesstätte.

Im äußersten Südosten des Untersuchungsgebietes liegt das Flurstück 755/83, auf welchem der eingeschossige Norma Discountmarkt samt Getränke-Quelle und zugehörigen Stellplätzen angesiedelt ist. Für den Discountmarkt ist der Abriss und Neubau von ca. 1.100 m^2 Verkaufsraumfläche samt zusätzlichem Anbau mit Stellplätzen geplant.

Während die Flurstücke südlich der A.-Paul-Weber-Straße im Geltungsbereich des BBP „Rabenhold II“ liegen, besteht für den nördlichen Gebietsteil noch keine verbindliche Bauleitplanung. Auf der Grundlage der städtebaulichen Studie soll die städtebauliche Neuordnung für den Teilbereich 1, der den Wohnungsbau auf den Rückbauflächen umfasst, ohne Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des § 34 BauGB erfolgen.

Abb. 6: oben links: Böschung nördlich des Untersuchungsgebietes und Kindertagesstätte
oben rechts: Baumbestand Untersuchungsgebiet
Mitte links: Untersuchungsgebiet westlich des Fitnessstudios
Mitte rechts: Freiflächen östlich der Prof.-Pabst-Straße
unten: zentraler Bereich des Untersuchungsgebiets

Abb. 7: oben: Rückseite Fitnessstudio
oben links: Eingangsbereich Tiergesundheitszentrum
oben rechts: Eingangsbereich Fitnessstudio/Tiergesundheitszentrum mit Parkplatz
Mitte links: Norma Discount-Markt
Mitte rechts: Straßenraum Professor-Frosch-Straße
unten links: nördlicher Quartierseingang
unten rechts: südlicher Quartierseingang

2.2.1 Nutzung und Baustruktur der Umgebung

Während das Untersuchungsgebiet weitestgehend durch begrünte Brachflächen und der Bebauung des I-geschossigen Fitnessstudios samt nebenliegendem Tiergesundheitszentrum und dem Norma Discountmarkt geprägt ist, existieren in der näheren Umgebung heterogene Baustrukturen. Diese Baustrukturen umfassen Plattenbauen im Norden, kleinteiligeren Baustrukturen in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Nordosten und Süden, straßenbegleitendende Riegelbauten im Süden und Gebäudeeinheiten mit sozialen Einrichtungen im Osten des Untersuchungsgebiets.

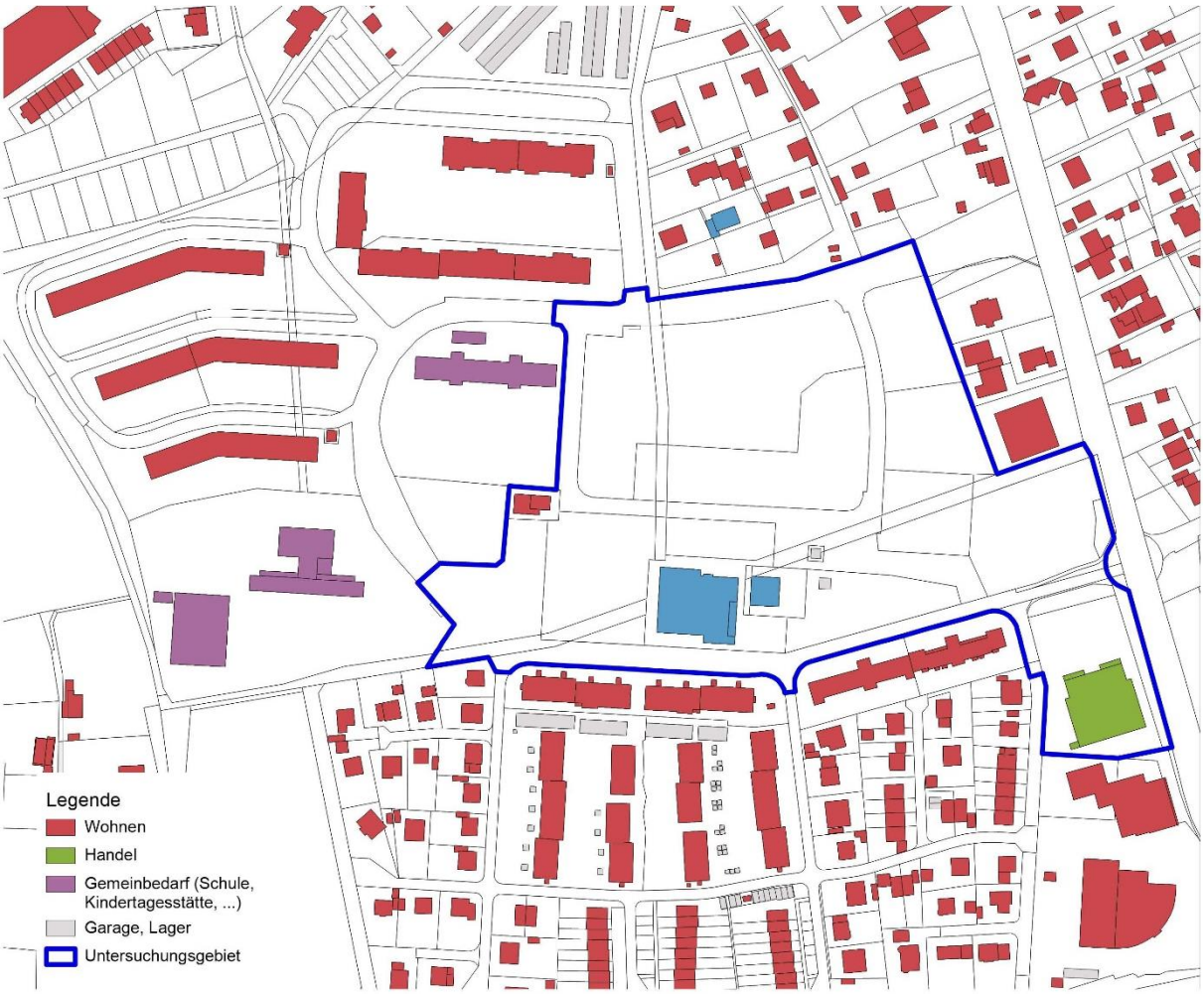

Abb. 8: Nutzungsstrukturen

Im Nordosten des Wohngebietes Rabenhold bilden I- bis II-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser entlang der Professor-Frosch-Straße und Am Rabenhold den Auftakt in das Quartier.

In Norden grenzen mehrere Gebäudekomplexe der V-geschossigen Plattenbauten mit Flachdach an die kleinteilige Bebauung, die überwiegend dem Bautyp WBR 85 zugeordnet werden können. Die nordwestlichen Zeilen am Fürstenberg werden von Norden erschlossen, sodass die Wohneinheiten nach Süden orientiert und mit Balkonen ausgestattet sind. Während jeweils die nördlichen Flächen die Erschließungsseiten bilden, dienen die südlichen Flächen als halböffentliche Freiräume. Nördlich der Plattenbauten, an der Willibald-Alexis-Straße, schließen mehrere Garagenanlagen an, welche für einen Großteil der Bewohnerschaft des Plattenbaugebietes Stellflächen bieten [vgl. TEPE 2003: S. 4].

Im Süden entlang der Professor-Frosch-Straße wird der Straßenraum durch Geschosswohnungsbau mit III-geschossigen Riegelbauten gefasst. Daran anschließend folgen Reihenhausbebauungen sowie freistehende Einfamilienhäuser, die einen Übergang in den daran anschließenden Freiraum in Richtung Süden bilden.

Vier Ein- bis Zweifamilienhäuser entlang der Gehrener Straße grenzen das Untersuchungsgebiet von der Hauptverkehrsstraße im Osten ab. Östlich der Professor-Pabst-Straße ist bereits der Neubau eines Wohngebäudes der WBG Arnstadt in Planung/ in Bau. Dieses umfasst 13 Wohneinheiten auf einer Grundfläche von circa 530 m². Der Neubau soll eine 2-Raum-Wohnung, fünf 3-Raum-Wohnungen und sieben 4-Raum-Wohnungen umfassen.

In dem Untersuchungsgebiet liegen zwei soziale Einrichtungen, siehe Abb. 8. Dabei handelt es sich um die Grundschule Ludwig Bechstein mit Turnhalle und angrenzendem Sportplatz im Südwesten. Die Kindertagesstätte der AWO namens Rabennest liegt im westlichen Bereich des Kernuntersuchungsgebiets und wird von Außenspielflächen sowie einem öffentlichen Spielplatz im Süden ergänzt.

Der zweite Quartierseingang liegt im Südosten am Kreisverkehr der Gehrener Straße. Dort befinden sich der Discountmarkt samt Getränke-Quelle und die brachliegende Fläche mit Gehölzstrukturen. Der Discountmarkt stellt für den Rabenhold und das umliegende Wohngebiet im Süden von Arnstadt der einzige Nahversorger dar.

Somit zeichnet sich die umgebende Bebauung durch eine große Heterogenität der Baustrukturen aus.

2.2.2 Eigentumsstrukturen

Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich in unterschiedlichen Eigentümerverhältnissen, siehe Abb. 9. Während die Flächen der ehemaligen Plattenbauten entlang der A.-Paul-Weber-Straße und des Parkhauses am Rabenhold der WBG gehören, befinden sich die Flächen am südlichen Quartierseingang im privaten Eigentum. Dies sind Flächen, die bereits Einzelhandel aufweisen (Norma Discountmarkt) bzw. in Zukunft für den Einzelhandel angedacht sind. Auch die Grundstücke, die das Fitnessstudio sowie das Tiergesundheitszentrum betreffen, liegen in privatem Eigentum. Lediglich der öffentliche Spielplatz sowie eine schmale Teilfläche nördlich des Tiergesundheitszentrums befinden sich im Eigentum der Stadt Arnstadt.

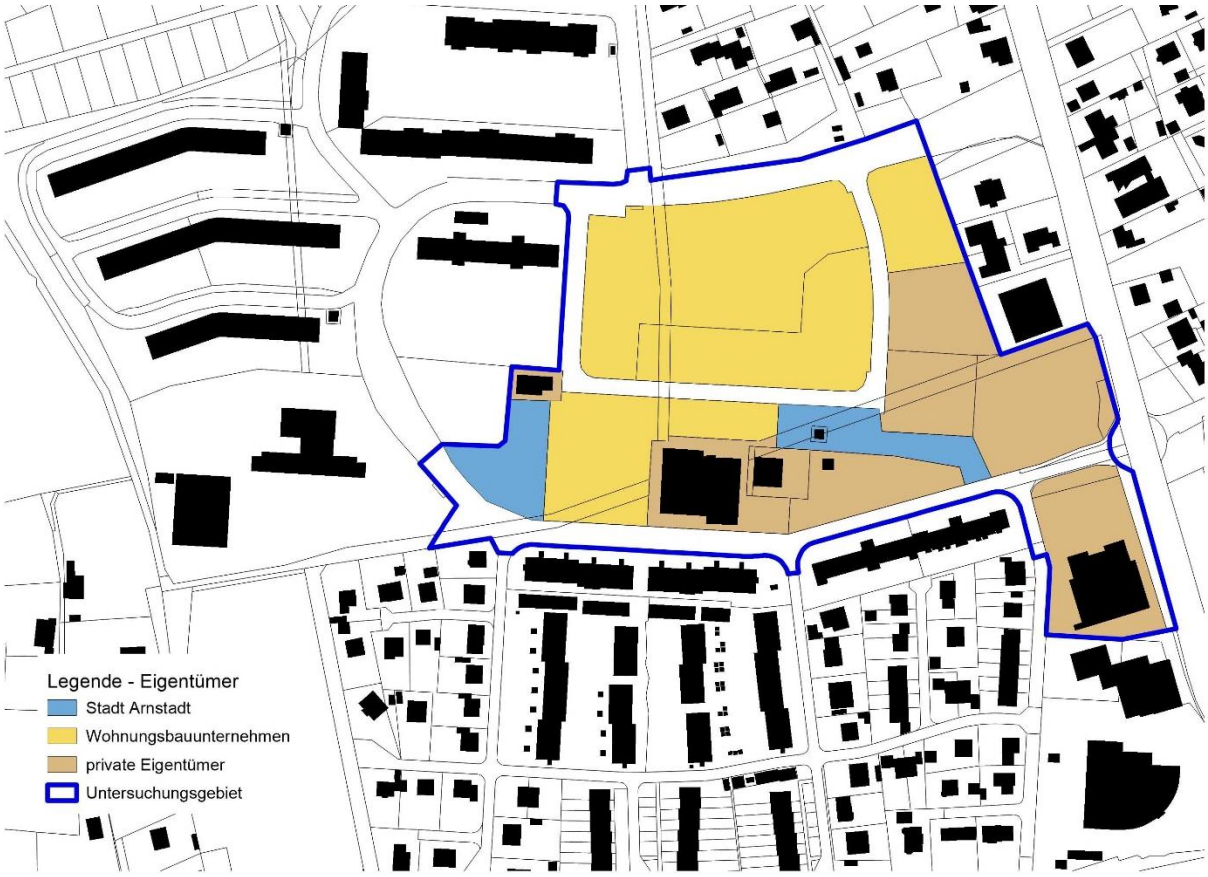

Abb. 9: Eigentumsverhältnisse - vorhandene/ geplante Nutzungen (Quelle: quaas-stadtplaner)

2.2.3 Leerstand und Abriss

Das Wohngebiet am Rabenhold zeichnete sich in der Vergangenheit durch eine hohe Anzahl an Leerständen im Plattenbaugebiet aus, sodass der Rabenhold unter den drei Plattenbaugebieten Arnstadts als das Gebiet mit dem höchsten Anteil von Leerständen gilt, siehe Abb. 10. Im Jahr 2015 lag der Anteil an Leerständen bei der WBG im Rabenhold bei 44,3 Prozent, dies entspricht 175 Wohneinheiten. Bei der VWG fiel der Anteil mit 35,5 Prozent bzw. 113 Wohneinheiten nur minimal geringer aus. Aus diesem Grund wurde der Wohnungsbestand im Gebiet durch Komplettabbrüche und Wohnungszusammenlegungen oder Änderungen der Wohnungsgrundrisse bereits im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ zwischen 2012 und 2015 um 360 Wohnungen verringert [vgl. TEPE 2017: S. 8]. Weitere Abrissmaßnahmen folgten, sodass mittlerweile die viergeschossigen Gebäudeeinheiten in dem ehemaligen Wohnblock entlang der A.-Paul-Weber-Straße sowie die drei Riegel östlich der Prof.-Probst-Straße gewichen sind.

Neben den besagten Abrissmaßnahmen erfolgten zudem Sanierungsarbeiten. Während zwischen 2012 und 2017 bereits ein Gebäuderiegel am Fürstenberg saniert wurde, fällt in diesem Teilbereich der Leerstand durch vereinzelte weitere Sanierungen gering aus. Ein hoher Anteil von Leerständen kann jedoch weiterhin in den Gebäudeeinheiten an der W.-Alexis-Straße beobachtet werden.

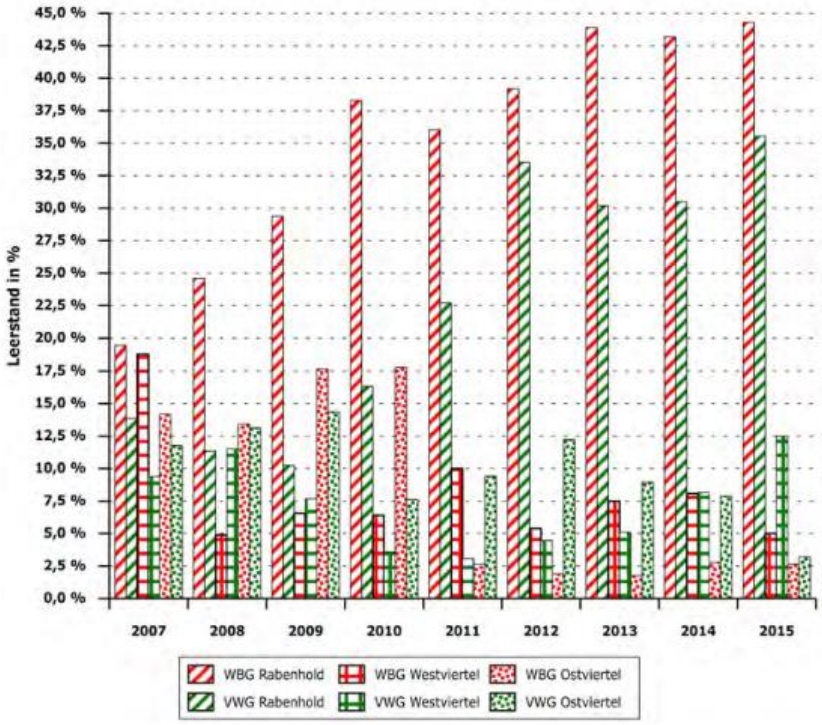

Abb. 10: Leerstand Block- und Plattenbauten in den Vertiefungsgebieten (Quelle: TEPE 2017: 7)

2.2.4 Öffentliche Freiräume und Grünflächen

Der Kern des Untersuchungsgebietes wird von straßenbegleitenden Baumreihen entlang der südlich verlaufenden A.-Paul-Weber-Straße gefasst. Aufgrund der fehlenden Nutzung der brachliegenden Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets stellen die Flächen heute Wiesenflächen dar. Im Südwesten an der Kreuzung Gehrener Straße / Professor-Frosch-Straße sind Gehölzstrukturen vorhanden. Eine Nutzung dieser Flächen von der Bewohnerschaft ist nicht erkennbar, das Gebiet wird vor allem zum Ausführen der Hunde genutzt.

Der öffentliche Spielplatz im Südwesten an der Professor-Frosch-Straße stellt die einzige Grünfläche mit Aufenthaltsqualität dar, die mithilfe von Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten und Beschattung durch größere Baumstrukturen zum Verweilen einlädt, siehe Abb. 11.

Die Freiflächen, die funktional dem Kindergarten und der Schule zugeordnet sind, können nur bedingt von der Öffentlichkeit genutzt werden. Gleiches gilt für die Sportanlage südlich der Grundschule.

Im Einzugsbereich des Untersuchungsgebietes liegen weitere Freiräume. Die Aufenthaltsqualität der Freiräume entlang der Zeilen im Nordwesten wird aufgrund der ungünstigen Raumfolge von der öffentlichen Erschließungsseiten samt Anwohnerstellflächen nördlich der Zeilen und der privaten Rückseite gehemmt. Diese Flächen fungieren vor allem als Abstandsgrün, das mit Wäschestangen, vereinzelten Sitzbänken oder Spielgeräten ausgestattet ist.

Abb. 11: oben: Sportplatz der Grundschule
unten links: Spielplatz an der Professor-Frosch-Straße
unten rechts: Vorplatz der Grundschule

Weiter im Westen liegt eine ehemals als Parkanlage gestaltete Freifläche, die heute vor allem mit Wildwuchs und Baumbestand bewachsen ist. Eine Sitzbank samt Denkmal erinnert an die ehemalige Parkanlage. Der Zugang zu der Anlage erfolgt über einen Trampelpfad westlich der Turnhalle oder über schmale Zugänge westlich der Wohnanlagen am Fürstenberg. Der Freiraum fällt in Richtung Westen steil zur Gera ab und stellt eine weitere Fußwegeverbindung in Richtung Innenstadt dar, wobei die Wege vor allem als Trampelpfade ausgeprägt sind. Diese Hangkante ist ebenfalls nördlich der Plattenbauten erkennbar, aufgrund der vorherrschenden Gehölzstrukturen kann dieser Freiraum als potentieller, attraktiver Aussichtspunkt über die Stadt betrachtet werden.

2.2.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Wohngebiet Rabenhold wird ausschließlich über die Hauptverkehrsstraße Gehrener Straße (L 1047) erschlossen, welche den Südbahnhof und damit die Kernstadt mit dem Umland verbindet. Von der Gehrener Straße ausgehend führt die ringförmige Sammelstraße namens Professor-Frosch-Straße mit weiteren Anliegerstraßen in das Gebiet. Entlang der Sammelstraße liegen drei Haltestellen, die den Rabenhold an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs anbinden. Während der Hauptverkehrszeiten werden die drei Haltestellen zwei Mal pro Stunde von der Stadtbuslinie 2 angefahren, welche in Richtung Erfurter Kreuz bzw. Dorotheenthal verkehrt. Eine weitere Haltestelle befindet sich an der Gehrener Straße. Die gleichnamige Haltestelle wird von der Regionalbuslinie 355 bedient.

Die Flächen des ruhenden Verkehrs treten in dem Gebiet kaum in Erscheinung. An den Anliegerstraßen Am Fürstenberg befinden sich lediglich den Wohneinheiten zugehörige Stellflächen, die durch die großzügige Garagenanlage im Norden ergänzt werden.

Abb. 12: oben links: nördliche Quartierseingang / Professor-Frosch-Straße
oben rechts: südlicher Quartierseingang / Professor-Frosch-Straße
unten: Blick in Richtung Kindertagesstätte entlang der A.-Paul-Weber-Straße

Abb. 13: links: Stellflächen "Am Fürstenberg"
rechts: Garagenanlagen im Norden des Untersuchungsgebietes

Neben den mit Gehwegen ausgestatteten Straßenräumen ist im Rabenhold eine Nord-Süd verlaufende Fußwegeverbindung vorhanden, die das Gebiet mit den nördlich angrenzenden Quartieren wie auch der Innenstadt vernetzt. Im Süden führt die Fußwegeverbindung in Richtung Stadtrand zum Naturschutzgebiet Große Luppe, Kleingartenanlage und dem Tierpark Zur Fasanerie. Eine weitere Fußwegeverbindung in Richtung Westen führt zum Sportplatz und der verwilderten Parkanlage.

2.2.6 Topografie

Die Topografie des Untersuchungsgebietes ist bewegt und differiert innerhalb des Untersuchungsgebietes, siehe Abb. 14. Durch die Böschung am nördlichen Rand des Plangebietes ist der Höhenunterschied zwischen der nördlich verlaufenden Professor-Frosch-Straße und der südlich verlaufenden Professor-Frosch-Straße deutlich erkennbar. Während der Höhenunterschied im Norden des Grundstückes ca. 4 m bei einer Breite von 12 m beträgt, steigt das Gelände im Süden des Grundstückes um ca. 4 m bei einer Breite von 162 m.

In Richtung Gehrener Straße beim potentiellen Standort des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes ist die Topografie ebenfalls bewegt und führt auf den Flurstücken 738/07, 738/08 und 755/192 zu Höhenunterschieden von 7m auf einer Breite von 112 m.

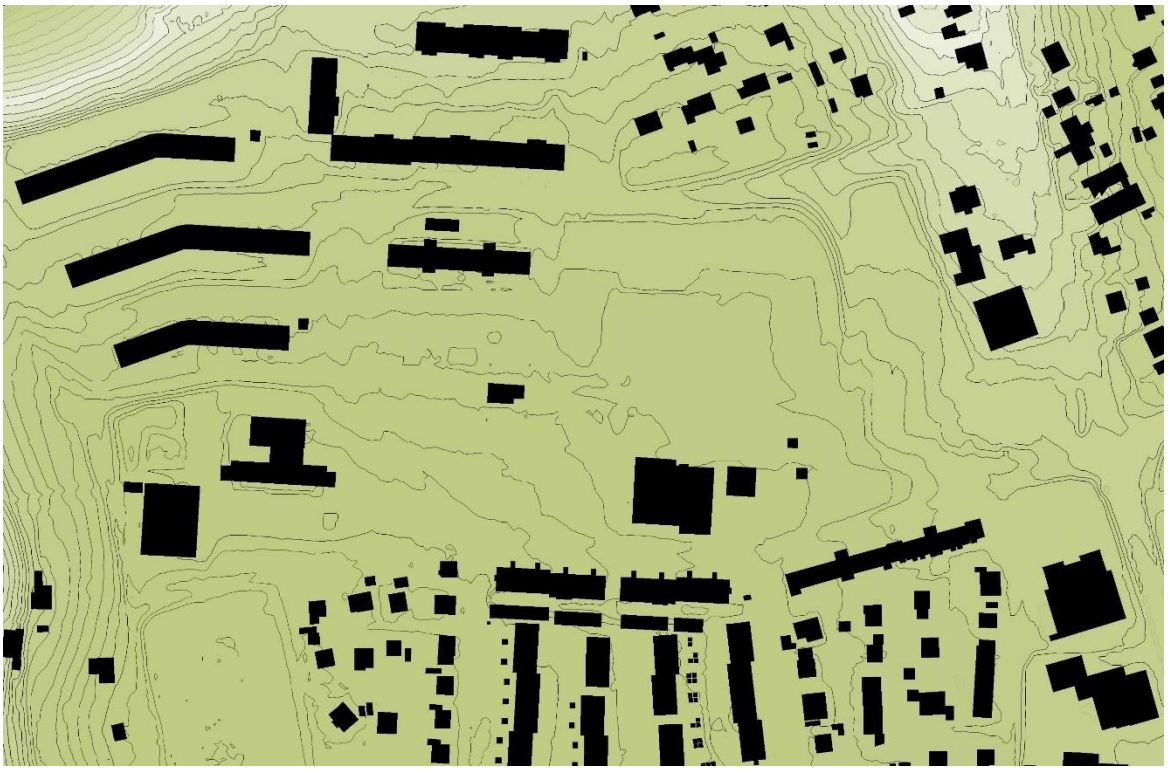

Abb. 14: Topografie im Untersuchungsgebiet (Quelle: quaas-stadtplaner)

Analyse

3 Analyse

3.1 Potentiale

Die Lage des Gebiets am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Große Luppe und fußläufiger Verbindung zum Zentrum (circa 20 Gehminuten) bietet gute Voraussetzungen für die Fortentwicklung des Gebietes als Wohnstandort. Durch die Hanglage sind zudem attraktive Blickbeziehungen über Arnstadt bis hin zum Erfurter Flughafen möglich. Auch die Nähe zu Versorgungs- und sozialen Einrichtungen innerhalb des Gebietes kann positiv hervorgehoben werden. Das Gebiet wird in regelmäßigen Abständen durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen.

Zudem führt die Vielfalt der Baustruktur im Gebiet, die von Einfamilienhäusern im Süden bis hin zu Mehrfamilienhäusern und Plattenbauen im nördlichen Teil reicht, zu einer sozialen Mischung im Wohngebiet Rabenhold, deren Begegnungspunkte bisher vor allem die sozialen Einrichtungen (Grundschule sowie Kindertagesstätte) samt Spielplatz, der ÖPNV-Haltestellen sowie der Discountmarkt und das Fitnessstudio sind. Im Weiteren könnte die Errichtung eines zentralen Quartiersplatz als Begegnungsort für Jung und Alt förderlich sein.

Darüber hinaus sind Potenziale in der Freiraumstruktur erkennbar, die das Wohnumfeld aufwerten. Dies betrifft vor allem die Gehölzstrukturen im Südosten des Gebiets entlang der Gehrener Straße sowie im erweiterten Einzugsbereich den Sportplatz der Grundschule und die ehemalige Parkanlage.

3.2 Konflikte

Auch wenn bereits Abriss- und Aufwertungsmaßnahmen im Bestand der Plattenbauten stattgefunden haben, prägen diese Plattenbaustrukturen weiterhin den Gebietscharakter. Bei der weiteren Planung sollten zudem die zwei vorherrschenden, gegenteiligen Baustrukturen, die die Plattenbauten und die kleinteiligeren Strukturen im Nordwesten und Süden betreffen, berücksichtigt werden. Dieser Kontrast spiegelt sich ebenfalls in der Bewohnerstruktur wider.

Das Gebiet weist einen hohen Bestand an Wildwuchs auf, der zur Begrünung des Gebiets und einem positiven Stadtklima beiträgt. Ein hoher Anteil an Grünfläche sollte auch im Weiteren trotz der baulichen Vorhaben (Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes, Wohnungsbauvorhaben) angestrebt werden. Durch den hohen Bedarf an Stellplätzen für den Lebensmittel-Vollsortiment-Markt sowie die Bewohnerschaft ist der Stellplatzbedarf jedoch hoch, sodass mit einem großen Anteil an versiegelter Fläche gerechnet werden muss.

Die Anlieferungszone und die Parkplätze der beiden eingeschossigen Bauten, in welchem das Fitnessstudio sowie das Tiergesundheitszentrum verortet sind, richten sich in Richtung des geplanten Wohnvorhabens aus. Die Gebäude wenden sich somit vom Gebiet ab und weisen eine niedrige städtebauliche Dichte mit einem hohen Bedarf an Stellplätzen auf. Eine Integration der Bauten in das städtebauliche Konzept ist somit zwingend erforderlich.

3.3 Zieldiskussion

3.3.1 Entwicklungsziele der Stadt Arnstadt

Die Stadt Arnstadt möchte ihre Qualität als Wohnstandort weiter festigen und bezahlbaren sowie hochwertigen Wohnraum schaffen. Durch die unmittelbare Nähe zu Nahversorgungs- und Bildungseinrichtungen bietet der Standort Potential für die Schaffung eines attraktiven Wohnstandorts.

Die städtebauliche Studie soll Grundlage für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sowie alle weiteren städtebaulichen Planungen im Untersuchungsgebiet sein.

Durch die Lage am Ortseingang von Arnstadt kommt der Gestaltung der im Osten, an der Gehrener Straße, gelegenen Flächen für die Außenwirkung der Stadt eine hohe Bedeutung zu.

3.3.2 Entwicklungsziele der Eigentümer

Die Wohnungsbaugesellschaft Arnstadt mbH möchte das Gebiet am Rabenhold als Wohnstandort stärken und attraktiv weiterentwickeln. Aus diesem Grund sollen auf der circa 5,0 ha großen Fläche in aufgelockerter Bauweise 60-80 Wohneinheiten geschaffen werden, die eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 65 m² bis 70 m² aufweisen. Zudem soll in dem Gebiet durch ein ausdifferenziertes Wohnungsanbot eine soziale Mischung im geschaffen werden. Neben dem zu erbringenden Stellplatznachweis für bis zu 80 Wohneinheiten sollen für die angrenzende Bewohnerschaft 56 weitere Stellplätze im Parkraumkonzept berücksichtigt werden. Das neu geschaffene Wohngebiet soll ein Wegesystem aufweisen, welches das Quartier mit dem geplanten Einzelhandel fußläufig vernetzt und ebenfalls die Durchwegung zu den angrenzenden Wohngebieten berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden folgende Prämissen genannt:

- maximal III-geschossige Bebauung, Staffelgeschoss, Dachterrassen
- Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Freiraumanteil / behindertengerechte Wohnungen
- halböffentlicher Freiraum für den Aufenthalt / Begrünung des Quartiers
- Stellplätze, welche den Wohngebäuden in kleinen Einheiten zugeordnet sind
- Integration von Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen, Müll, etc.)
- besondere Wohnformen („Alten-WG“, betreutes Wohnen), eventuell in Verbindung mit einem baulichen Angebot für Wohngebiets-Gemeinschaftsnutzung (Café, Dienstleistungen usw.)

Der Eigentümer des Norma Discountmarktes beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufsraumflächen, um den Markt an die modernen Erfordernisse einer Einzelhandelsimmobilie und die geänderten Kundenwünsche anzupassen.

Zudem wird die Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit einer Gesamtfläche von maximal 1.900 m² beabsichtigt.

Städtebauliches Konzept

4 Variantenuntersuchung

Basierend auf der Aufgabenstellung wurden für das Untersuchungsgebiet unterschiedliche städtebauliche Entwicklungsvarianten erarbeitet und gemeinsam mit den Beteiligten der Stadtverwaltung Arnstadt und der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH diskutiert.

Aufgrund des Flächenumfangs und der Nutzungen wurde das Untersuchungsgebiet während des Bearbeitungsprozesses in drei Teilbereiche gegliedert. Diese Bereiche umfassen zum einen die geplante Bebauung mit Wohnnutzung im Teilbereich 1 der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH, den Teilbereich 2 für den Wohnnutzung und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Einrichtungen vorgesehen sind, die bereits in Form des Fitnessstudios STRAIGHT exclusive und des Tiergesundheitszentrums bestehen. Zum anderen wurde im Osten entlang der Gehrener Straße der Teilbereich 3 definiert, welcher die Flächen für den Neubau des Vollsortiment-Marktes und den bereits vorhandenen Norma Discountmarktes inklusive seiner Entwicklungsabsichten umfasst, siehe Abb. 15.

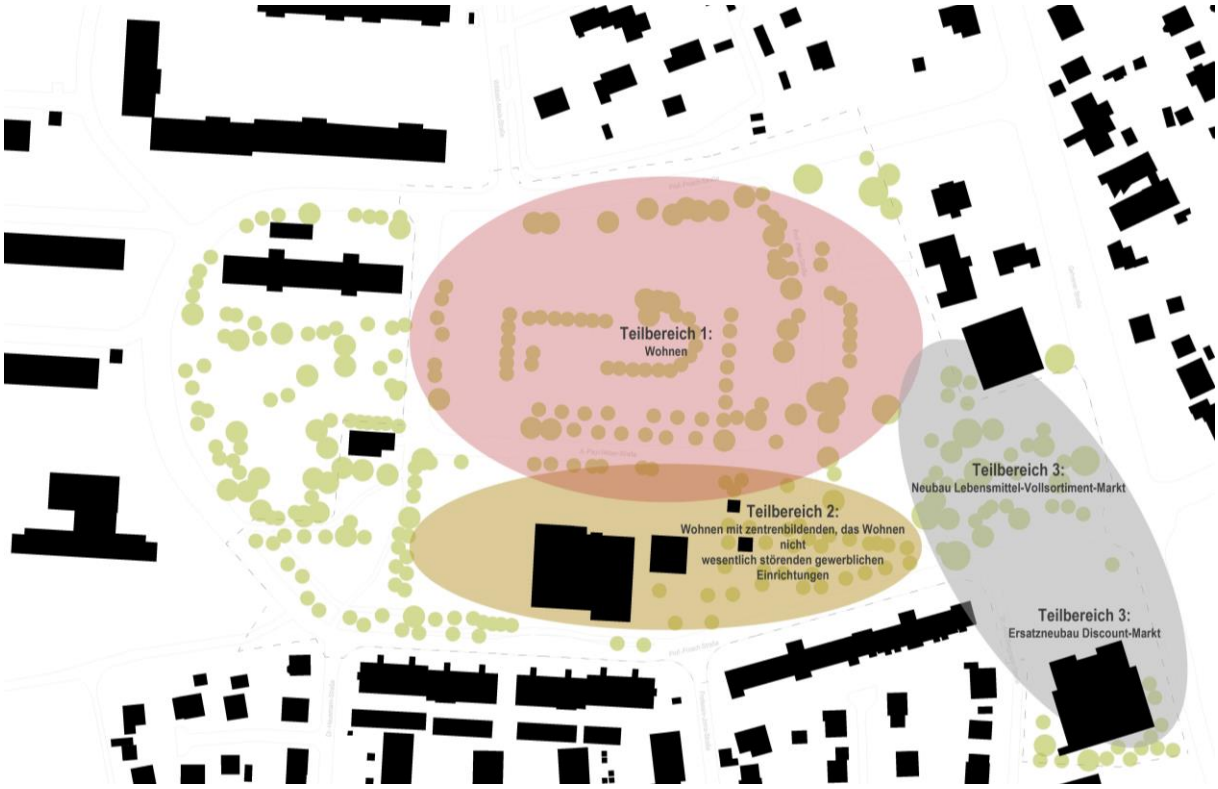

Abb. 15: Gliederung des Untersuchungsgebietes in 3 Teilbereiche (Quelle: quaas-stadtplaner)

4.1 Konzeptionelle Varianten

Zunächst wurden vier grundsätzlich unterschiedliche städtebauliche Lösungen nach den gleichen Planungsanforderungen erarbeitet:

- Variante A: Hof
- Variante B: Zeile
- Variante C: Hausgruppen
- Variante D: Block (in zwei Variationen)

Für die Variante D Block wurden zwei Variationen entwickelt.

Variante A: Hof

Die sechs dreigeschossigen Gebäude gruppieren sich um einen Hof, von dem aus die Gebäude erschlossen werden. Die Bebauung fügt sich durch die straßenbegleitende Ausrichtung in die Umgebung ein und greift die ehemaligen Strukturen des Plattenbaus auf. Die privaten Freiräume orientieren sich zu den umgebenden Straßenräumen, sodass der introvertierte Charakter des Hofes abgeschwächt wird. In unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befinden sich westlich des Hofes zwei große, begrünte Carports, die die geforderten Stellplätze umfassen. Darüber hinaus befinden sich nördlich des Fitnessstudios entlang der A.-Paul-Weber-Straße weitere Stellflächen für die Bewohnerschaft.

Abb. 16: Lageplan Variante A: Hof (Quelle: quaas-stadtplaner)

Räumliches Konzept (+/-): Wohnbebauung als Hof; Erschließung über die A.-Paul-Weber-Straße

+ Erschließung der Bebauung erfolgt über einen gemeinsamen Hof
+ Bebauung greift die ehemaligen Strukturen des Untersuchungsgebiets auf
- introvertierter Charakter durch die Erschließung über den Hof
+ Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung und damit vorteilhafte Ausrichtung der Wohnungen, Balkone, Freiräume
+ Stellflächen können durch begrünte Carports in die Hofstruktur integriert werden
+ Gemeinschaftsflächen (Hof)

Variante B: Zeile

Bei der Variante der Zeile reihen sich insgesamt zehn Gebäude parallel zur Professor-Frosch-Straße. Dabei bilden je drei Gebäude im zentralen Bereich und vier Gebäude nördlich des Fitnessstudios eine Reihe. Während die nördlichen sechs Gebäude in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet sind, orientieren sich die vier südlichen Gebäude nach Osten. Die Erschließung aller Zeilen erfolgt über Stichstraßen bzw. über die A.-Paul-Weber-Straße von Norden aus.

Abb. 17: Lageplan Variante B: Zeile (Quelle: quaas-stadtplaner)

Räumliches Konzept (+/-): Wohnbebauung in Zeile; Erschließung parallel zur Professor-Frosch-Straße

+ Erschließung der Bebauung von Norden aus
+ Nord-Süd-Ausrichtung der Bebauung und damit gute Ausrichtung der Wohnungen, Balkone, Freiräume
- höherer Erschließungsaufwand (Anzahl Stichstraßen)
- Stellflächen nicht unmittelbar an der Bebauung möglich
- private Freiräume entlang des Straßenraumes

Variante C: Hausgruppen

Die Bebauung formiert sich mit je 3 Geschossen windmühlenförmig im zentralen Bereich des Rabenholds. Durch die Ausrichtung der Bebauung entstehen L-förmige Freiräume, welche von je bis zu zwei Hausgruppen gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über Wohnwege, die in die zentrale, nach Norden gelagerte A.-Paul-Weber-Straße münden.

Abb. 18: Lageplan Variante C: Hausgruppen (Quelle: quaas-stadtplaner)

Räumliches Konzept (+/-): Wohnbebauung in Form von windmühlenförmig ausgerichteten Hausgruppen
+ aufgelockerte Bebauung
+ kleine Einheiten und Bildung von Nachbarschaften
- höherer Erschließungsaufwand durch Wohnwege
+ hoher Freiraumanteil
+ Stellflächen in unmittelbarer Nähe
+ hohe Wohnqualität aufgrund von attraktiven Sichtbeziehungen

Variante D: Block

Bei der *Variante D: Block* ist die Bebauung straßenbegleitend ausgerichtet, sodass die Erschließung von außen über eine zweite Ringstraße erfolgt. Durch die straßenbegleitende Bebauung kann im Blockinnenbereich ein großer Freiraumanteil geschaffen werden, welcher den Wohneinheiten als Gemeinschaftsfläche zugeordnet werden kann. Das Parkraumangebot wird auf den westlichen Flächen geschaffen.

Abb. 19: Lageplan Variante D: Block Variante 1 (Quelle: quaas-stadtplaner)

Räumliches Konzept (+/-): Wohnbebauung in Einzelhäusern entlang der A.-Paul-Weber-Straße / Prof.-Pabst-Straße

+ großer Freiraumanteil im Blockinneren
+ ruhiger privater Freiraum
- hoher Erschließungsaufwand durch innere Ringstraße
- Stellplätze nicht am Haus möglich

4.2 Vorzugsvariante C: Hausgruppen

Im Ergebnis der Diskussion mit der Stadtverwaltung Arnstadt sowie der Abwägung der Vorzüge und Nachteile der vorgestellten Grundvarianten wurden die *Variante A: Hof* und *Variante C: Hausgruppen* im Rahmen eines ersten Zusammentreffens bevorzugt.
In Abstimmung mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Arnstadt mbH und der Stadtverwaltung am 14. Dezember 2021 hat sich die *Variante C: Hausgruppen* letztendlich als Vorzugsvariante herausgestellt und wurde im Weiteren ausgearbeitet. Die Ausarbeitung der Variante beinhaltet zudem Anmerkungen und Änderungswünsche der Beteiligten, wie die Prüfung der Errichtung einer Tiefgarage, die den Stellplatznachweis für die Bebauung sowie die 56 Stellplätze der umliegenden Bewohnerschaft umfasst. Während für den Teilbereich 1 eine Wohnnutzung mit Hausgruppen vorgeschlagen wird, sollen für den Teilbereich 2 zwei Umsetzungsphasen vorgestellt werden, die sich mit der Bestandssituation sowie einer Langfristperspektive befassen.
Neben der Variantenuntersuchung für den zentralen Wohnbereich (Teilbereich 1 und 2) erfolgte zudem für den Teilbereich 3 des geplanten Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes am südöstlichen Quartierseingang und den vorhandenen Norma Discountmarkt eine Variantendiskussion. Für die Planung des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes wurde bereits von Seiten des Investors ein Architekt beauftragt. Im Rahmen der Variantenuntersuchung und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Arnstadt wurden für den potentiellen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt weitere Varianten untersucht.

4.2.1 Städtebauliches Konzept

Die übergeordnete Idee der *Variante C: Hausgruppen* ist die Schaffung eines Wohnquartiers, welches sich durch mehrere kleine Einheiten (Hausgruppen) in die heterogene Bebauungsstruktur der umliegenden Quartiere einfügt und die Wohnqualität durch einen hohen Freiraumanteil positiv beeinflusst. Durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur sollen die Vorzüge des Standortes hervorgehoben werden, die zum einen die attraktiven Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft und dem Stadtraum betreffen. Durch das umfassende Wohnraumangebot (barrierefreie Wohneinheiten im Erdgeschoss, 2- bis 4-Raumwohungen und Penthouse-Wohnungen im Staffelgeschoss) bietet der Entwurf einer breiten Bevölkerungsgruppe Wohnraum und fördert die soziale Mischung im Quartier. Durch die Addition der Hausgruppen kann der Entwurf auch auf die angrenzenden Bereiche angewendet werden, sodass das Gebiet nach Bedarf erweitert werden könnte. Die einzelnen Wohnbauten der aufgelockerten Bebauung könnten zudem von verschiedenen Architekten ausgearbeitet werden. Das stringente Bebauungsschema würde die Zusammengehörigkeit der Wohnbauten trotz variierender baulicher Ausfertigungen verdeutlichen.

4.2.2 Teilbereich 1: Wohnen

Bebauungsstruktur

Die Bebauung orientiert sich entlang eines zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenen Angers. Durch die windmühlenförmige Anordnung der Hausgruppen kann die Bebauung als verbindendes Element im Stadtraum wahrgenommen werden, welches einen Übergang der kleinteiligen Bebauungsstruktur im Süden und der Zeilenbebauung im Nordwesten bildet. Durch die Orientierung der Wohngebäude in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung entstehen L-förmige Freiräume, die den nachbarschaftlichen Austausch fördern. Die versetzte Anordnung der Gebäudeeinheiten in aufgelockerter Bauweise ermöglicht der Bewohnerschaft zudem Sichtbeziehungen zu der Kernstadt von Arnstadt im Norden und dem umliegenden Landschaftsraum. Durch die Stellung der Baukörper profitiert jede Wohneinheit von solch einem attraktiven Ausblick. Blickbeziehungen zu unmittelbar angrenzenden Gebäuden werden durch die Anordnung verhindert.

Die Gebäude verfügen über drei Geschosse. Vereinzelt werden im Betrachtungsraum durch ein viertes Staffelgeschoss Hochpunkte gesetzt. Die recht niedrige Gebäudehöhe begünstigt den räumlichen Bezug der

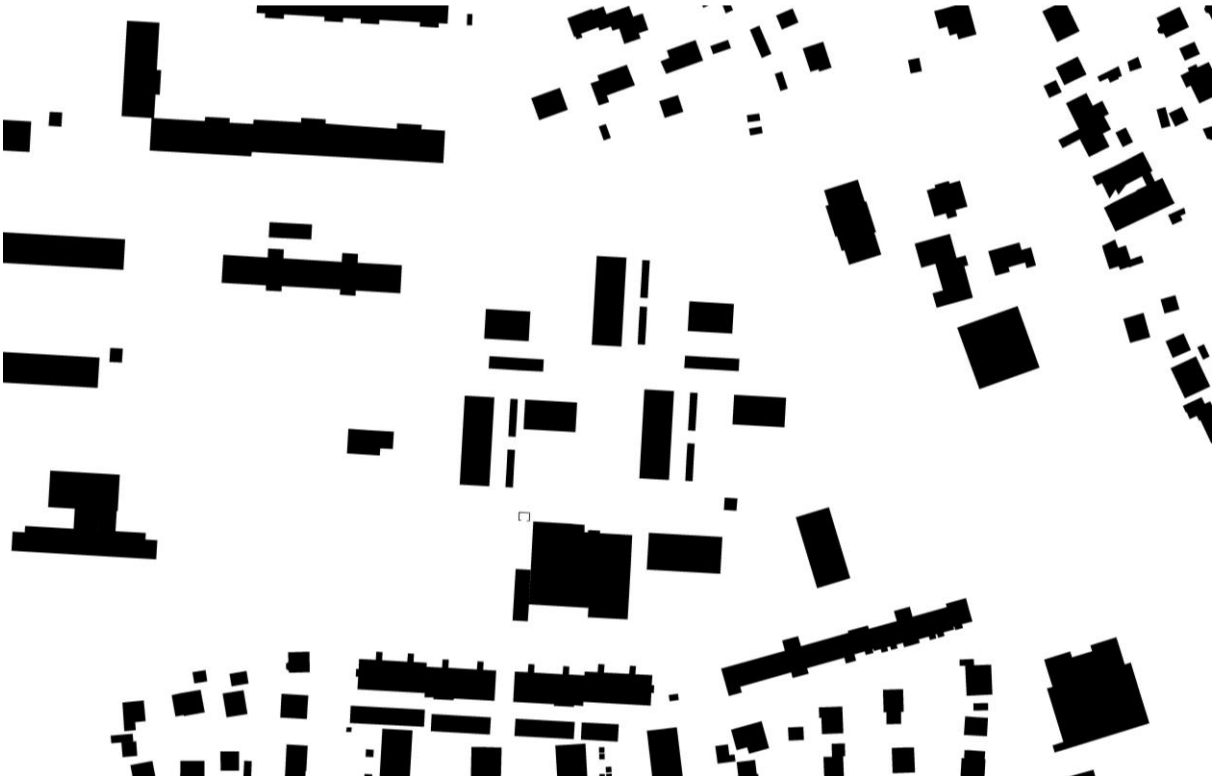

Abb. 20: Schwarzplan der Vorzugsvariante C: Hausgruppen

Bewohnerschaft der Obergeschosse zum angrenzenden gemeinschaftlich genutzten Freiraum. Mit unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen soll eine Vielfalt im Wohnangebot mit 2-, 3- und 4-Raumwohnungen bereitgestellt werden. Somit können in dem zentralen *Teilbereich 1* um die 74 Wohneinheiten entstehen. Die Erdgeschosse verfügen über erhöhte Terrassen, für die oberen Geschosse werden Balkone vorgesehen. Die Wohneinheiten im Staffelgeschoss profitieren von einem Ausblick in den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum und werden mit Dachterrassen versehen. Sowohl die Wohngebäude als auch die Nebengebäude (Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenzugänge, Mülltonnenhäuser) werden mit extensiver Dachbegrünung versehen.

Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Prof.-Frosch-Straße mit begleitendem Fußweg und nimmt die bestehende Straßenführung der Nord-Süd verlaufenden Prof.-Pabst-Straße und A.-Paul-Weber-Straße auf. Die Ost-West-verlaufende Bestandsstraße A.-Paul-Weber-Straße wird in Richtung Norden versetzt und zu einer Begegnungszone in Form eines verkehrsberuhigten Bereiches umgewandelt. Die Gebäude des Wohngebiets werden über Wohnwege erschlossen, an denen die Nebengebäude wie Müll- und Fahrradabstellanlagen verortet sind. Diese Wohnwege in Nord-Süd-Richtung ermöglichen der umliegenden Bewohnerschaft weiterhin die Durchquerung des Gebietes.

Der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr richtet sich nach der zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten. Für die Erarbeitung der vorliegenden städtebaulichen Studie wurde von einem Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit ausgegangen. Um der Stellplatznachfrage gerecht zu werden und gleichzeitig eine hohe Freiraumqualität in der unmittelbaren Nähe der Wohnbebauung herstellen zu können, wurden für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs die topographischen Gegebenheiten des Standortes genutzt. Die Höhenunterschiede entlang der Professor-Frosch-Straße im Norden betragen bis zu 4 m, sodass eine Tiefgarage mit natürlicher Belichtung und Belüftung über den nördlichen Hangbereich vorgeschlagen wird. Die Tiefgaragenzufahrten liegen im Norden und Osten des Gebietes an der Prof.-Frosch-Straße bzw. Prof.-Pabst-Straße. Die fußläufige Erschließung der Tiefgarage erfolgt über zwei Tiefgaragenzugänge am zentralen Anger. Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die -1 Ebene kann auf das Mobilitätsverhalten der Bewohnerschaft in Richtung

Fahrradnutzung und dem öffentlichen Personennahverkehr im Sinne eines nachhaltigen Verkehrskonzepts Einfluss genommen werden. Durch die Bereitstellung von Fahrradabstellmöglichkeiten vor den Eingangsbereichen der Wohngebäude und weiteren Abstellanlagen im zentralen verkehrsberuhigten Bereich und der fußläufigen Anbindung der beiden Bushaltestellen können Anreize zur Nutzung von nachhaltigeren Fortbewegungsformen geschaffen werden. In dem Quartier befinden sich lediglich Besucherstellplätze sowie Stellplätze, die für mobilitätseingeschränkten Bewohner:innen der barrierefreien Wohnungen vorgehalten werden können. Sollte Bedarf bestehen, könnten in diesem Bereich die Besucherstellplätze auch durch Car-Sharing-Angebote ergänzt werden. Durch die weitest gehende Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs in dem Gebiet wird die Aufenthaltsqualität im Freiraum gestärkt, dies wirkt sich vor allem für Familien mit Kleinkindern positiv aus.

Freiraumstruktur

Das Freiraumkonzept sieht eine Zonierung des öffentlichen Raumes in gemeinschaftlich genutzte sowie öffentliche Bereiche vor. Die öffentlichen Bereiche stellen die Wohnwege sowie der zentrale Anger dar, die als Begegnungsräume fungieren. Dieser Begegnungsraum wird durch die Ansiedlung der Tiefgaragenzugänge, der Fahrradabstellanlagen und der Müllentsorgungsbereiche gestärkt. Der Anger ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant, an dem sich neben den Nebengebäuden auch Spieleinrichtungen befinden.

Durch die Orientierung der Wohngebäude in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung entstehen L-förmige Grünräume, die als gemeinschaftlich genutzte Flächen von je zwei Hausgruppen genutzt werden können. Die Gemeinschaftsflächen orientieren sich an einer Seite zum zentralen Anger und den Wohnwegen. Weitere private Freiflächen wie Balkone oder Mietergärten orientieren sich zu den vom Anger abgewandten Seiten. Zum Schutz der Privatsphäre der Wohneinheiten im Erdgeschoss werden leicht erhöhte Terrassen empfohlen. Die Mietergärten können beispielsweise von den Bewohner:innen der oberen Geschosse genutzt werden.

Das Gebiet zeichnete sich durch einen recht hohen Anteil an Bestandsbäumen aus, welche in der Vergangenheit den Straßenraum der A.-Paul-Weber-Straße fassten. Ein Großteil dieser Bestandsbäume kann in der Vorzugsvariante erhalten werden, sodass das Wohngebiet von einem grünen Rahmen eingeschlossen wird. Lediglich im Bereich der Tiefgarage im nördlichen Gebietsbereich müssen Baumfällungen durchgeführt werden, die durch flachwurzelnde Sträucher ersetzt werden sollen.

Umsetzungsphasen

Die Realisierung der vorgeschlagenen Wohnbebauung kann in Bauabschnitten erfolgen und unabhängig von den Planungen im *Teilbereich 2* und *Teilbereich 3* umgesetzt werden.

4.2.3 Teilbereich 2: Wohnen mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen

Der *Teilbereich 2* zeichnet sich durch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Einrichtungen aus, die dort auch zukünftig überwiegend angesiedelt werden sollen. Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden für diesen Bereich zwei Umsetzungsphasen erarbeitet, die eine Erhöhung der städtebauliche Dichte des Standortes und die Fassung des Straßenraumes zum Ziel haben.

Umsetzungsphase I: Bestandssituation

In dieser Variante bleibt die Bestandsbebauung erhalten und wird durch zwei weitere Baukörper im Osten des Bereiches ergänzt. Dabei handelt es sich zum einen um den zweigeschossigen Anbau des Tiergesundheitszentrums. Zum anderen ist ein viergeschossiger Riegel vorgesehen, der quer zur Prof.-Frosch-Straße ausgerichtet ist. Durch den Neubau wird der Straßenraum gefasst und eine klare Raumkante gebildet. Zudem entsteht ein Vorplatz, der von dem Tiergesundheitszentrum und dem Fitnessstudio gerahmt wird und durch Baumneupflanzungen ansprechend gestaltet werden soll. Die ehemaligen Stellflächen vor den Bestandsgebäuden werden in den rückwärtigen Bereich verlagert. Um den zukünftig ansteigenden Stellplatzbedarf decken zu können,

wird westlich des Fitnessstudios eine Parkfläche mit 45 Stellplätzen vorgesehen. Sämtliche Stellflächen in dem Teilbereich werden durch Bäume ergänzt und mildern somit die Überhitzung der Flächen.

Umsetzungsphase II: Perspektivplanung

Perspektivisch sollte die städtebauliche Dichte des Bereiches noch weiter erhöht und die Raumkante entlang der Prof.-Frosch-Straße gefasst werden. Aus diesem Grund wird langfristig der Abbruch der ehemaligen Kaufhalle vorgeschlagen. Diese soll durch einen Neubau ersetzt werden, der im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung beinhaltet und damit eine hohe Gebäudetiefe aufweist. Das Gebäude wird durch einen dreigeschossigen Riegel im Obergeschoss ergänzt. Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt durch eine Tiefgarage. Die Platzgestaltung der Umsetzungsphase I wird beibehalten und lediglich durch die Anpflanzung weiterer Bäume ausgeweitet.

Die neu geschaffenen Stellflächen der Umsetzungsphase I im Westen des Teilbereiches werden in der Perspektivplanung bei Wohnraumbedarf durch eine weitere Gebäudeeinheit im Charakter der Wohnnutzungen des *Teilbereich 1* mit drei Geschossen ersetzt. Durch die geplanten Neubauten wird ein Gegenüber für die dreigeschossigen Wohnzeilen an der Prof.-Frosch-Straße geschaffen und eine dem Standort gerechte städtebauliche Dichte anvisiert.

Abb. 21: Vorzugsvariante C: Hausgruppen in der Umsetzungsphase I: Bestandssituation mit nachrichtlicher Übernahme der Planungen des Voll-Sortiment-Marktes und des Discountmarktes (blaue Kontur) (Quelle: quaas-stadtplaner)

Abb. 22: Vorzugsvariante C: Hausgruppen in der Umsetzungsphase II: Perspektivplanung Bestandssituation mit nachrichtlicher Übernahme der Planungen des Voll-Sortiment-Marktes und des Discountmarktes (blaue Kontur) (Quelle: quaas-stadtplaner)

4.2.4 Teilbereich 3: Neubau Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und Ersatzneubau Discountmarkt

Der *Teilbereich 3* gliedert sich in zwei Vorhaben, die sich nördlich und westlich der Ecke Gehrener Straße / Professor-Frosch-Straße, im Südosten des Untersuchungsgebiets, befinden.

Hierbei handelt es sich im Süden um ein I-geschossiges Gebäude, das den derzeitigen Discountmarkt durch den Neubau eines Verbrauchermarktes mit Bäckerfiliale ersetzt. Die Planungen stammen vom Architektur- und Ingenieurbüro Frank Wolf und sehen für das Vorhaben eine Brutto-Geschossfläche in Höhe von circa 1.600 m² und damit eine Erweiterung der bestehenden Brutto-Geschossfläche vor. Im Vergleich zum Bestandsgebäude erstreckt sich der Neubau entlang der Gehrener Straße in Ost-West-Ausrichtung, sodass der Discountmarkt als Lärmschutzriegel für die Wohnbauten an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße dienen kann. Die Stellplätze können über die Zufahrt an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße erreicht werden.

Das zweite Vorhaben umfasst den Neubau eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.900 m² am Standort der Brachfläche an der Ecke Gehrener Straße/ Professor-Frosch-Straße und wurde im Stadtrat am 09.12.2021 mit dem Grundsatzbeschluss Nr. 2021-0601 beschlossen [vgl. Stadt Arnstadt 2021b]. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Arnstadt, dem Planungsbüro quaas-stadtplaner sowie dem Investor und dem von ihm beauftragten Architekten Herrn Nitsch wurden mehrere Varianten für die Einordnung des Neubaus sowie Detailfragen zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des Baukörpers und des Umfelds diskutiert sowie umweltrelevante Aspekte und die Erschließung des Standortes erörtert. In Abb. 21 und Abb. 22 ist das vorübergehende Abstimmungsergebnis der Stadtverwaltung Arnstadt mit den Investoren des *Teilbereich 3* auf der Grundlage der Planungen des Planbüros Nitsch Architekten & Ingenieure und des Architektur- und Ingenieurbüros Frank Wolf dargestellt. Das I-geschossige 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. Ein Riegel entlang der Professor-Frosch-Straße soll zur Fassung des Straßenraumes dienen und kann als gastronomische Einrichtung mit Außenbereich genutzt werden, der zugleich als Begegnungsraum fungieren kann. Da zum jetzigen Zeitpunkt teilweise noch offene Punkte vorliegen, sollen diese im Anschluss an die vorliegende städtebauliche Studie mithilfe der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Arnstadt „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ geklärt und verbindlich geregelt werden. Grundsätzlich sieht die städtebauliche Studie 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 (*Teilbereich 1*)
- Stärkung der Erreichbarkeit des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes aus Richtung des *Teilbereichs 1: Wohnen* mittels attraktiver Wegebeziehungen
- 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

Abschließend sollten bei beiden Vorhaben im *Teilbereich 3* Maßnahmen umgesetzt werden, die zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Dabei handelt es sich zum einen um einen hohen Anteil an Baumpflanzungen auf den versiegelten Flächen, sodass nach jedem dritten Stellplatz ein Baum anzupflanzen ist, der zur aktiven und passiven Abkühlung, Verschattung und Attraktivitätssteigerung der versiegelten Fläche beiträgt. Darüber hinaus sollen alle Dachflächen des Quartiers begrünt werden, um neben der Verbesserung des Mikroklimas unter anderem die Wasserrückhaltung und Schaffung von Ersatzhabitat für Flora und Fauna zu gewährleisten - gegebenenfalls können Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen installiert werden.

Durch ihre präsente Lage am Stadteingang von Arnstadt soll – wie bereits erläutert – auf die Gestaltung der Außen- und Stellflächen sowie der Gebäudeelemente ein hohes Augenmerk gelegt werden. Vor allem die rückwärtigen

Gebäudeteile bedürfen aufgrund ihrer Ausrichtung zu frequentierten Bereichen (Gehrener Straße) bzw. dem Wohngebiet des *Teilbereich 1* einer hohen Gestaltqualität in Form einer besonderen Fassadengestaltung oder Fassadenbegrünung. Dies betrifft die östliche Fassade des Ersatzneubaus Discountmarkt, die zur Gehrener Straße und damit in Richtung einer der Stadteingänge von Arnstadt orientiert ist. Aber vor allem die westliche Fassade des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes sollte eine besonders hohe Gestaltqualität - vorzugsweise in Form von Fassadenbegrünung - aufweisen, da diese Gebäudeseite zum angrenzenden *Teilbereich 1* und *Teilbereich 2* und damit der Wohnbebauung ausgerichtet ist. Die bestehende, in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufende, Wegeverbindung soll auch in Zukunft erhalten bleiben und durch in Ost-West-Richtung verlaufende Wege ergänzt werden.

4.2.5 Flächenbilanz

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Flächen des *Teilbereich 1: Wohnen* und *Teilbereich 2: Wohnen mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen*, welche in Abb. 23 farblich hinterlegt sind. Zudem beziehen sich die Kennwerte auf die *Umsetzungsphase II: Perspektivplanung*.

Wohneinheiten:	101, davon 83 WE im Teilbereich 1
Brutto-Geschossfläche Wohnen	12.245 m²
Brutto-Geschossfläche Gewerbe	2.015 m²
Stellplätze (Stp) ebenerdig:	17 Stp im Teilbereich 1
	36 Stp im Teilbereich 2
Tiefgaragenstellplätze:	ca. 180 Stp im Teilbereich 1
	ca. 68 Stp im Teilbereich 2
GRZ I Teilbereich 1 gesamt:	0,2
GRZ II Teilbereich 1 gesamt:	0,7
GFZ Teilbereich 1 gesamt:	0,4
Baufläche (Haupt- und Nebengebäude inkl. Terrassen) Teilbereich 1+2:	5.810 m²
Fläche Wohnwege, verkehrsberuhigter Bereich, Stellplätze Teilbereich 1+2:	6.580 m²
Freifläche (privat, öffentlich) Teilbereich 1+2:	15.108 m²

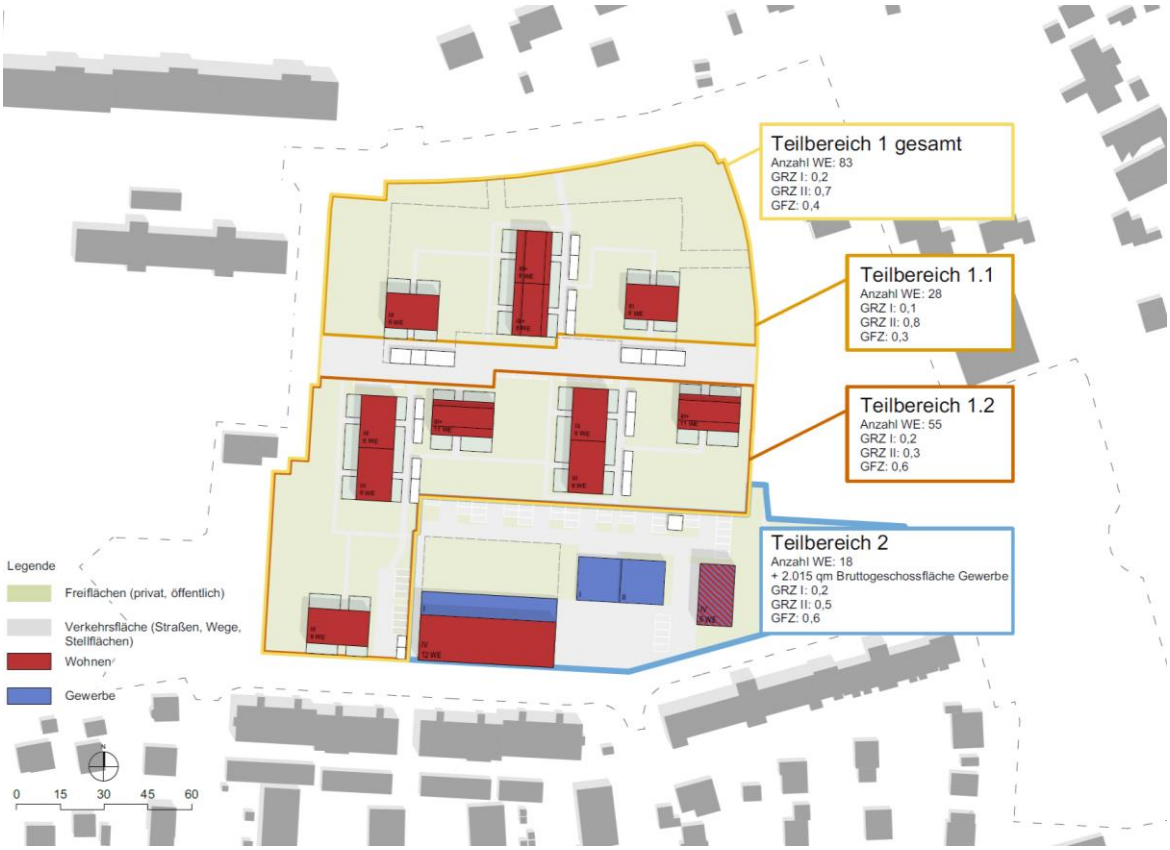

Abb. 23: Plan Umsetzungsphase II: Perspektivplanung mit Flächenbilanz (Quelle: quaas-stadtplaner)

5 Ausblick

Am 03. Februar 2021 wurde der Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung und Umgestaltung des Stadtumbaugebiets Rabenhold in Arnstadt beschlossen. Inhalt des Beschlusses war die Erarbeitung einer städtebaulichen Studie, die Varianten zur Wohnbebauung auf der ehemaligen Rückbaufläche aufzeigt und für die Standorte des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes und den Discountmarkt Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet. Die städtebauliche Studie sollte Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und die Diskussion über das Erfordernis einer verbindlichen Bauleitplanung in dem Bereich sowie den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans „Rabenhold II“ sein [vgl. Stadt Arnstadt 2021a].

Der Berichtsteil zum *Teilbereich 1: Wohnen* und *Teil 2: Wohnen mit zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen* wurde im Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss mit der Nr. 2022-0052 am 08. März 2022 zustimmend zur Kenntnis genommen. Aufgrund von weiterem Abstimmungsbedarf zum *Teilbereich 3: Neubau Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und Ersatzneubau Discountmarkt* wurde diese Thematik im Rahmen des Ausschusses zu dem Zeitpunkt noch nicht behandelt. Der Berichtsteil zum Teilbereich 1 und 2 liegt der Stadt Arnstadt bereits vor.

Im Anschluss an die Ausschusssitzung erfolgte die Erörterung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Wohnungsbauvorhaben mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Das Ergebnis dieser Erörterung vom 01. April 2022 ist, dass es sich bei diesem Gebiet trotz der massiven Abbrüche der Plattenbauten um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) handelt. Die Varianten des städtebaulichen Entwurfes fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein, sodass kein Planungserfordernis besteht und der § 34 BauGB für die Wohnbebauung angewendet werden kann.

Am 13. September wird der Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss über das Ergebnis der drei Teilbereiche in Kenntnis gesetzt, am 22. September der Stadtrat. Inhalt der Sitzungen sind die Ergebnisse des *Teilbereich 3: Neubau Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und Ersatzneubau Discountmarkt*. Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Arnstadt „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ soll zudem der Geltungsbereich des Bebauungsplans definiert (vgl. Abb. 4) und festgelegt werden, dass Grundstücke, die bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rabenhold II“ waren, durch den neu aufgestellten Bebauungsplan ersetzt werden [vgl. Stadt Arnstadt 2022a].

6 Quellen

Mandler, Britt 2015: Statt radikal abzureißen wird am Rabenhold in Arnstadt nun umgeplant. Thüringer Allgemeine. https://www.thueringer-allgemeine.de/leben/vermischtes/statt-radikal-abzureissen-wird-am-rabenhold-in-arnstadt-nun-umgeplant-id221211345.html.

Mandler, Britt 2016: Parkhaus am Rabenhold wir nun abgerissen. Thüringer Allgemeine. https://www.thueringer-allgemeine.de/wirtschaft/parkhaus-am-rabenhold-wird-nun-abgerissen-id222024073.html.

Pfeiffer, Eberhardt 2011: Supermarkt am Arnstädter Rabenhold gibt auf. Thüringer Allgemeine. https://www.thueringer-allgemeine.de/wirtschaft/supermarkt-am-arnstaedter-rabenhold-gibt-auf-id218094661.html.

Reinhold, Klaus o.J.: Band IV. Chronik Arnstadt, Teil 4 (Fortsetzung), 2. erweiterte und verbesserte Auflage. https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtportrait/Arnstadt_Chronik/Arnstadt-Chronik-Band-4.pdf.

Schmidt, Robert 2019: Auf dem Rabenhold in Arnstadt wird weiter gebaut. Thüringer Allgemeine. https://www.thueringer-allgemeine.de/regionen/arnstadt/auf-dem-rabenhold-wird-weiter-gebaut-id227899257.html.

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.

Stadt Arnstadt 2021a: Stadtumbaugebiet Rabenhold – Grundsatzbeschluss. Weiterentwicklung und Umgestaltung. Beschlussausfertigung Nr. 2021-0355.

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

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

Stadt Arnstadt 2022b: Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung. https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/20220202_6_Aenderung_Plan.pdf.

TEPE landschafts-städtebau-architektur 2003: Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost. Teilbereich Rabenhold Rahmenplan. https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/20180911-FNP-gesamt.pdf.

TEPE landschafts-städtebau-architektur 2017: Stadtentwicklungsbericht 2013-2015. https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Stadtentwicklung/Stadtentwicklungskonzeption/stadtentwicklungsbericht-2013-2015.pdf.

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2021: Download Luftbilder und Orthophotos. 20200732637_5632. https://www.geoportal-th.de/de-de/Downloadbereiche/Download-Offene-Geodaten-Th%C3%BCringen/Download-Luftbilder-und-Orthophotos.