

Stadt Arnstadt, IIm-Kreis/ Thür.

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ für den 2. und 3. Bauabschnitt

Gemarkung Arnstadt, Flur 22

Flurstücke 119/4

Gemarkung Arnstadt, Flur 23

Flurstücke 117/3

6175/118

Begründung

Stand 28.07.2021

Planverfasser:

Planungsbüro Jöck

Friedrich-König-Straße 14

98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 690

Fax: 0 36 81/ 80 60 691

-Mail: info@planungsbuerojoeck.de

Entwicklungsträger:

Jöck Projektentwicklungs GbR

Friedrich-König-Straße 14

98527 Suhl

Tel.: 0 36 81/ 80 60 692

Fax: 0 36 81/ 80 60 693

E-Mail: info@sge-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
 - 2 Verfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
 - 3 Beschreibung 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 3.3 Maßnahmen Erschließung
 - 4 Maßnahmen Lärmschutz
 - 5 Umweltbericht
 - 6 Geplante Durchführung des Bauvorhabens
-
- Anlage 1 Grünordnungsplan zur Erweiterung Bebauungsplan „Wohnpark am Kesselbrunn“ Teilbereich 3. Bauabschnitt - Erläuterungsbericht mit Umweltbericht nach §§ 2 Abs.4, 2a BauGB des Büro TEPE Kassel – Entwurf Juni 2021
- Anlage 2 Entwurf Schallimmissions- Prognose LG 54/2021 für den 3. Bauabschnitt der Ingenieurbüro Apfel & Frank GbR Eisenach vom 12.07.2021

1 Anlass der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Anlass für die geplante Erweiterung des Bebauungsplans ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau in dieser Region der Stadt Arnstadt.

Mittlerweile sind die für den 3. Bauabschnitt zu überplanenden Grundstücke vollständig und rechts-wirksam in das Eigentum des Entwicklungsträgers übergegangen. Somit könnten nun auch die Rest-flächen in Wohnbauland umgewandelt werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist eine Bauleitplanung für die vom Entwicklungsträger geplante 2. Änderung und Erweiterung des Plangebiets „Wohnpark Am Kessel-brunn“ erforderlich, da die betroffenen Grundstücke bisher nur teilweise – gemäß den Abgrenzun-gen im wirksamen Flächennutzungsplan Arnstadt (Fassung 5. Änderung vom 11.09.20218) – mit dem bereits vorliegenden Bebauungsplan überplant sind. Die restlichen Teilflächen liegen im Außenbe-reich nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch) und sind im wirksamen FNP noch nicht als Bauflächen ge-widmet.

Zu diesem 2. Änderungs- und Erweiterungsverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ soll der wirksam vorliegende FNP in einem Parallelverfahren gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den modifizierten städtebaulichen Ent-wicklungszielen der Stadt Arnstadt ebenfalls geändert werden.

Eine Einbeziehung der gesamten Grundstücksflächen in den Geltungsbereich des vorliegenden Be-bauungsplanes und die teilweise Erweiterung der Bauflächen in Richtung Norden wird aus stadtpla-nerischer Sicht grundsätzlich befürwortet.

Im Zuge der erforderlichen Bauleitplanung ist speziell die Problematik des Heranrückens an die Anlagen der DB immissionsschutzrechtlich durch ein entsprechendes Lärmschutzgutachten zu prüfen. Vorabstimmungen mit einem Gutachterbüro gab es dazu bereits. Diese wurden durch die Schallimmissions-Prognose LG 54/2021 für den 3. Bauabschnitt vom 12.07.2021 der Ingenieurbüro Apfel & Frank GbR Eisenach präzisiert.

Darüber hinaus wurde der bisherige Umweltbericht zum Bebauungsplan um die Erweiterungsflä-chen im bisherigen Außenbereich ergänzt. Dabei wurde speziell der Aspekt der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts geprüft und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt.

Durch die geplante Einordnung eines Solarparks im ehemals landwirtschaftlich genutzten Randge-biet im Nordosten soll der Nachweis erbracht werden, dass die beabsichtigte nachhaltige städte-bauliche Entwicklung mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Land-schaftspflege vereinbar ist.

Umfang

Die geplante 2. Änderung bzw. Erweiterung um einen 3. Bauabschnitt beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

1. Vergrößerung der Fläche (Wohnbaufläche/ Verkehrsfläche) des Plangebiets
2. Verkehrsflächen
 - . Wegfall des bisherigen von Ost nach West verlaufenden Straßenabschnitts
 - . Verlängerung der beiden von Süd nach Nord orientierten Abschnitte der Wohnstraße inkl. Verbindung der beiden Teilstrecken
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Korrektur Geltungsbereich des Plangebiets sowie der Baufelder in Anpassung an die geänderte Wohnstraße
4. Leitungsrechte
 - Ergänzung/ Korrektur/ Wegfall der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen

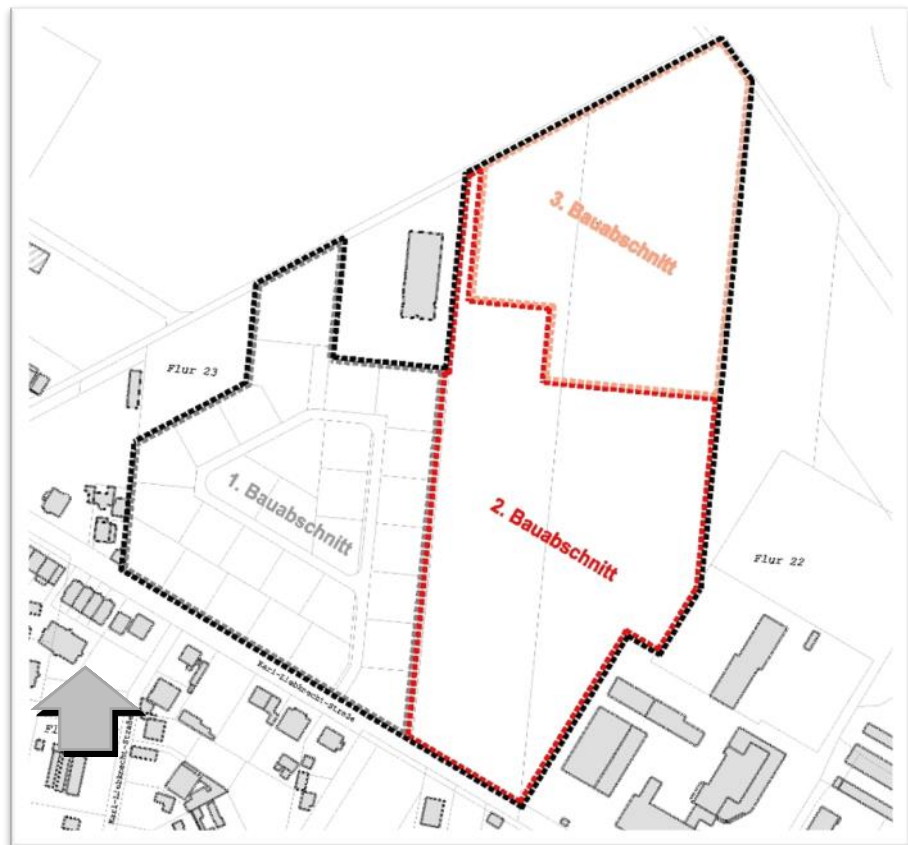
5. Verschiebung des Standortes der Regenwasser- Rückhalteeinrichtung für den 2. Bauabschnitt
6. Anpassung / Ergänzung des Umweltberichtes und den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie der Maßnahmen zum Schallschutz.

Geltungsbereich

Das geplante Änderungs- und Erweiterungsverfahren soll sich ausschließlich auf die Grundstücke im 2. und 3. Bauabschnitt, Gemarkung Arnstadt, Flur 23, Flurstücke 117/3, 6175/118 und Flurstück 119/4 beziehen.

Diese Grundstücke sind zwischenzeitlich vollständig in das Eigentum der Antragstellerin übergegangen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist auf nachfolgendem Lageplan gekennzeichnet.

Das erweiterte Plangebiet umfasst final eine Gesamtfläche von ca. 4 ha.



Übersichtsplan Bauabschnitte

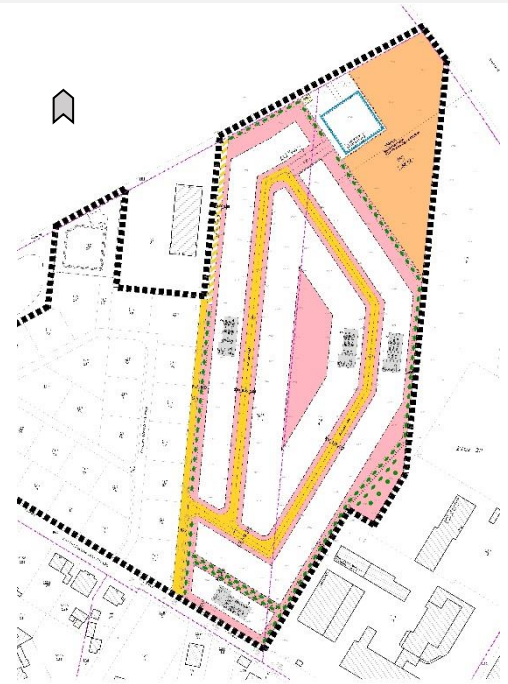
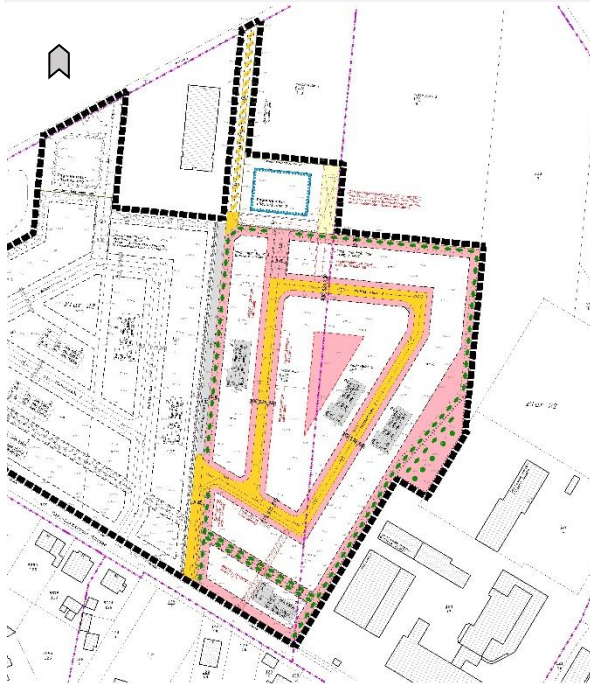
Gegenüberstellung Bebauungspläne

A - Bebauungsplan

1. Änderung
2. Bauabschnitt

B - Bebauungsplan

2. Änderung und Erweiterung
2. und 3. Bauabschnitt



2 Verfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Arnstadt "Wohnpark Am Kesselbrunn" wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 09.05.2020 rechtsverbindlich. Die Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt sind seit dem 14.09.2020 vollständig abgeschlossen. Die ersten privaten Bauvorhaben sind im Bau befindlich.

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt wurde mit Beschluss-Nr.: 2020-0321 in der Sitzung des Stadtrates Arnstadt am 16.12.2020 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 06.03.2021 rechtsverbindlich. Mit den Erschließungsarbeiten für den 2. Bauabschnitt wurde im April 2021 begonnen.

Am 13.04.2021 wurde vom Entwicklungsträger die Einleitung eines 2. Änderungs- und Erweiterungsverfahrens für den bisherigen 2. und einen neuen 3. Bauabschnitt des vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ beantragt. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 29.04.2021 der Einleitung eines 2. Änderungs- und Erweiterungsverfahrens zum Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ zugestimmt.

Der Einleitung des erforderlichen 6. Änderungsverfahrens für den wirksamen FNP Arnstadt für den Teilbereich des Baugebietes „Kesselbrunn“ wurde in der Sitzung des Stadtrates Arnstadt am 29.04.2021 ebenfalls zugestimmt.

Frühzeitige Information

Die Grundstücke im 2. und 3. Bauabschnitt sind vollständig im Eigentum des Entwicklungsträgers.

Die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke wurden schriftlich mit Schreiben vom 10.05.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Im Interesse einer zügigen Durchführung des Änderungsverfahrens und mit Blick auf die noch immer geltenden, pandemiebedingten Einschränkungen innerhalb der Stadtverwaltung gegenüber der

Öffentlichkeit wurde von einer öffentlichen Auslegung in dieser Planungsphase abgesehen. Es wurde eingeschätzt, dass die allgemeine Öffentlichkeit im folgenden Beteiligungsverfahren zum Entwurf des geänderten und ergänzten Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB ausreichend informiert und beteiligt wird.

Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2021 frühzeitig gemäß den Bestimmungen des § 4 Abs. 1 BauGB soll über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert werden. Die von der Änderung und Erweiterung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind dabei gleichzeitig aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Weiteres Bauleitplanverfahren

Nach Abschluss des o.g. Informations- und Beteiligungsverfahrens und den daraus resultierenden und erforderlichen Abstimmungen mit einzelnen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage einer Abwägung der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Der Entwurf wurde durch den Stadtrat Arnstadt in der Sitzung am 22.07.2021 gebilligt und für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB bestimmt.

Stellungnahme Landratsamt des Ilm-Kreises

- . Das Landratsamt des Ilm-Kreises hat in seiner Stellungnahme vom 15.06.2021 Forderungen bezüglich der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Fläche erhoben. Außerdem wurde der Entwicklungsträger zu Aussagen bezüglich der Belange des Artenschutzes aufgefordert.

Mit der Aktualisierung/ Fortschreibung des Grünordnungsplans und des Umweltberichtes zum bisher vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom Januar 2020 wurde bereits das Planungsbüro TEPE landschafts-städtebau-architektur aus Kassel beauftragt. Dabei erfolgte die Fortschreibung unter Beachtung der Anforderungen/ Auflagen der zuständigen Umwelt- und Naturschutzbehörde.

- . Sowohl die im Plangebiet vorliegenden Verkehrslärmimmissionen als auch die von den benachbarten Gleisanlagen/ Umschlaganlagen in Richtung Bahnbetriebswerk ausgehenden relevanten Lärmemissionen sollten im Rahmen der weiteren Planung einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen werden. Der mit der Nachweisführung betraute Fachplaner Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR ermittelte u.a. auch bestehende Lärmkonflikte und legte angemessene Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan fest. Diese Festsetzungen wurden zunächst mithilfe der verfügbaren Voruntersuchungen vom März/ Mai 2021 getroffen. Mit Vorliegen des Entwurfs vom 12.07.2021 wurden diese verifiziert und in die Planzeichnung übernommen.
- . Das Gebiet am „Kesselbrunn“ ist gemäß § 2 ThürDschG Abs. 7 aufgrund zahlreicher bereits bekannter archäologischer Fundstellen ein großflächiges archäologisches Relevanzgebiet, in dem bei Erdarbeiten unbedingt mit weiteren archäologischen Funden und Befunden gerechnet werden muss.
Gemäß der Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 10.01.2020 bestanden aus Sicht des Fachbereichs Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände.
- . Der Sicherung der ausreichenden Löschwasserversorgung wurde zugestimmt, wenn die neue Lösung öffentlich-rechtlich gesichert wird (Übertragung der Pflichtaufgabe der Löschwasserbereitstellung im Grundschutz von der Gemeinde an das Trinkwasserversorgungsunternehmen).
Die Übertragung der Pflichtaufgabe der Löschwasserbereitstellung im Grundschutz von der Gemeinde an das Trinkwasserversorgungsunternehmen wurde daher vom Entwicklungsträger in die Wege geleitet.

Stellungnahme Landratsamt des Thüringer Landesverwaltungsamtes

- . Durch die o.g. Bauleitplanung werden durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange der Raumordnung und Landesplanung und die Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB berührt.
Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat in seinem Schreiben vom 11.06.2021 festgestellt, dass hinsichtlich der Raumordnung und Landesplanung keine Betroffenheit bestand und lediglich fachliche Informationen und rechtserhebliche Hinweise zur Kenntnisnahme vermittelt wurden.
- . In punkto Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgte der Hinweis: „Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohnpark Am Kesselbrunn" vorgesehene Erweiterung um einen 3. Bauabschnitt widerspricht hinsichtlich der dort geplanten Art der Nutzung den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstadt.“
Der Widerspruch war der zuständigen Baufachbehörde bekannt. Parallel zum Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde der Beschluss zur Durchführung eines 6. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Arnstadt (FNP) gefasst.

3 Beschreibung 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

3.1 Allgemeines

Die zu Beginn des Jahres 2020 vom Entwicklungsträger in Angriff genommene Erschließung des 1. Bauabschnitts ist nach einer Bauzeit von neun Monaten abgeschlossen. Tiefbauarbeiten und ingenieurtechnische Leistungen für die Umsetzung des 2. Bauabschnitts haben bereits teilweise begonnen.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnpark Am Kesselbrunn“ umfasst im Wesentlichen folgende Neuregelungen/ Maßnahmen:

- . räumliche Ausdehnung des Plangebiets auf die Restflächen der Flurstück- Nr. 119 und 6175/118 inkl. Definition des neuen Geltungsbereichs
- . Verlängerung/ Ausweitung der Wohnstraße auf dem hinzugefügten 3. Bauabschnitt
- . Fortführung der Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets
- . Verlagerung der Regenwasser- Rückhalteanlage in den nördlichen Bereich
- . Festsetzung eines Sondergebietes für eine Photovoltaik- Freiflächenanlage

Außerdem initiiert der Erschließungsträger mit der vorliegenden Bauleitplanung neben der Abrundung des begonnenen Wohngebietes auf der nordöstlich gelegenen Restfläche zwischen dem Regenwasser- Rückhaltebecken und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn die Einrichtung eines Solarparks (Photovoltaik-Freiflächenanlage). Mit dem Potential der Sonnenergie soll eine positive Klimabilanz vor Ort erreicht werden.

Die hier entstehenden Anlagen für Photovoltaik kann Lebensraum für seltene Pflanzen, Insekten, Vögel und Kleintiere bieten. Durch die langfristige Bodenruhe ohne chemischen Pestizideinsatz steigt die Wertigkeit des Bodens und das Grundwasser wird vor schädlichem Nitratreintrag geschützt. Gerade dort, wo zuvor intensive Landwirtschaft betrieben wurde, schaffen erfahrungsgemäß Solarparks innerhalb weniger Jahre einen ökologischen Mehrwert.

Aufgrund der Nähe des nördlichen Bereichs des Plangebiets zur Bahnstrecke/ zum Rangierbahnhof (Schienenlärm) wurde bereits im Vorfeld über das Ingenieurbüro Frank & Schellenberger aus Eisennach eine Voruntersuchung als Schallimmissionsprognose/ Lärmschutzstudie veranlasst. Im Ergebnis wurde eingeschätzt, dass eine Erweiterung des Wohnparks grundsätzlich möglich ist.

3.2 Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die im vorliegenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“

und der zugehörigen 1. Änderung getroffenen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden unverändert im 3. Bauabschnitt übernommen.

Aus der geplanten Vergrößerung des Plangebiets resultieren allerdings folgende Anpassungen im Plangebiet des 2. und 3. Bauabschnitts:

- . Aktualisierung des räumlichen Geltungsbereichs bei Einbeziehung des zusätzlichen 3. Bauabschnitts
- . Verlängerung der Wohnstraße
- . Anpassung der Baufelder an die geänderte Wohnstraße
- . Wechsel des Standortes der Regenwasser- Rückhalteinlage inkl. Neuordnung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- . Festsetzung eines Sondergebietes für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage inkl. Festsetzung der Grundstücksausnutzung/
Grundflächenzahl GRZ

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen wurden in die Planzeichnung, die textlichen Festsetzungen und die Begründung (im Entwurf noch farblich gekennzeichnet) aufgenommen und entsprechend begründet.

3.3 Maßnahmen Erschließung

3.3.1 Vorbemerkung

Die im genehmigten Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ und seiner 1. Änderung mit den zuständigen Behörden und Unternehmen für die Ent-/ Versorgung bereits abgestimmten Erschließungsmaßnahmen werden grundsätzlich beibehalten.

Die Erschließungssysteme für Abwasser-Schmutzwasser/ Regenwasser, Regenwasserrückhaltung, Trinkwasser, Löschwasser, Strom, Gas und Telekommunikation haben weiterhin vollinhaltlich Bestand und sind bezüglich des veränderten Bedarfs/ Aufkommens adäquat zu aktualisieren.

Das im Rahmen des 2. Bauabschnitts ausgeklügelte Erschließungssystem kann problemlos für den beabsichtigten 3. Teilabschnitt herangezogen und erweitert/ fortgeführt werden.

Hierzu erfolgten u. a. intensive Vorverhandlungen mit dem für die Wasserversorgung und Abwasserbehandlung zuständigen WAZV und den Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG, wobei seitens der Unternehmens Zustimmung signalisiert wurde.

In den vor dem abschließenden Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes für den 2. und 3. Bauabschnitt abzuschließenden Durchführungs- und Erschließungsverträgen mit der Stadt Arnstadt und dem Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung verpflichtet sich der Entwicklungsträger zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der vereinbarten Anforderungen.

3.3.2 Erschließungssystem Verkehr

Die im 2. Bauabschnitt konzipierte Wohnstraße wird als geschlossener Ring in nördliche Richtung ausgeweitet. Der auf Höhe des Telekom- Betriebsgebäudes von Süd nach Nord orientierte Straßenabschnitt und die zur Sicherung der Bewirtschaftung der in diesem Bereich ursprünglich geplanten Regenwasser- Rückhalteinlage geplante Erweiterung der Bestandsstraße entfallen.

Der bis zum Feldweg anzulegende Rad-/ Gehweg wird aufrechterhalten.

Die an anderer Stelle eingeordnete Regenwasser- Rückhalteinlage für den 2. und 3. Bauabschnitt wird ausgangs des nördlich verlaufenden Gehwegs bewirtschaftet/ angefahren. Dieser wird gemäß der Forderung des WAZV Arnstadt und Umgebung bezüglich seiner Tragfähigkeit nochmals

überprüft und gfls. zusätzlich stabilisiert.

Die oben beschriebenen Anpassungen der Verkehrsflächen wurden in die Planzeichnung aufgenommen und somit festgesetzt.

3.3.3 Erschließungssystem | Regenwasserrückhaltung

Entgegen der ursprünglichen Konzeption wird, angepasst an die beabsichtigte Expansion des Vorhabengebiets die Einrichtung zur Regenwasserrückhaltung in Absprache mit dem künftigen Betreiber WAZV Arnstadt und Umgebung nach Norden verschoben.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zum 2. und 3. Bauabschnitt bedarf der Ergänzung des bestehenden Vertrages insbesondere betreffend des 3. Bauabschnittes und der Anpassung zu den zu erstellenden wasser und abwasserseitigen Erschließungsanlagen. Einer Zustimmung des Zweckverbandes zum geänderten Bebauungsplan und eines entsprechenden Beschlusses sind dieser voranzustellen.

Das Grundstück des Regenwasserrückhaltebeckens wird dem Zweckverband nach entsprechender Grundstücksteilung unentgeltlich übertragen.

3.3.4 Erschließungssysteme | Strom - Gas

Die versorgungstechnische Erschließung des erweiterten Plangebiets mit Strom und Erdgas ist nach Auskunft des zuständigen Versorgungsunternehmens grundsätzlich möglich.

Resultierend aus der Erfahrung mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes und dem Anschlussverhalten Bauwilliger geht der Versorger Stadtwerke Arnstadt GmbH allerdings von der Notwendigkeit der Errichtung einer zusätzlichen Trafostation im Bereich der neuen Bauabschnitte aus.

Lage und Größe der Einrichtung wurden unter dem Aspekt einer Zuwegung ausgangs des nördlich verlaufenden Feldwegs in unmittelbarer Nachbarschaft zur Regenwasser- Rückhalteeinrichtung für den erweiterten 2. Bauabschnitt gewählt.

Das Grundstück für die künftige Trafostation wird nach Abschluss der Baumaßnahmen an die Stadtwerke Arnstadt übertragen. Die erforderliche Leitungssicherung bis zur Trafostation wird durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (siehe Grundstücksbenutzungsvertrag mit Dienstbarkeitsbestellung/ Absichtserklärung zum Abschluss eines Grundstücksbenutzungsvertrages mit Dienstbarkeitsbestellung und Eintragungsbewilligung) gewährleistet

Die zwischen dem Entwicklungsträger und der Stadtwerke Netz GmbH & Co.KG abgeschlossene Erschließungsvereinbarung über die Herstellung von Elektroenergie- und Erdgasversorgungsanlagen wird zeitnah aktualisiert/ ergänzt.

Hierin verpflichtet sich der Entwicklungsträger zur Übernahme sämtlicher aus der Erschließung resultierenden Aufwendungen und zur Umsetzung der betreffenden Forderungen.

4 Maßnahmen Lärmschutz

Für das Plangebiet Bebauungsplan Arnstadt „Wohnpark Am Kesselbrunn“ liegt „Schallimmissionsprognose Nr. LG 101/2019“ des Ingenieurbüro Frank & Apfel - Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Erfurt für Schallschutz/ Schallimmissionsschutz vom 18.12.2019 vor.

Die speziell für den 3. Bauabschnitt erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz resultieren vornehmlich aus dem Schienenlärm von der nordöstlich gelegenen Bahnlinie 6298 der Deutschen Bahn und dem Güter- und Rangierbahnhof und sind der Ergänzung der Schallimmissionsprognose für den 3. Bauabschnitt, die als Anlage 2 Bestandteil der Begründung ist, zu entnehmen. Diese lag zunächst nur in Form der Voruntersuchung mit Bearbeitungsstand März/ Mai 2021 vor.

Die vom Verfasser im Vorfeld durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass die Einhaltung des STO für WA nachts (<45 dB(A)) ist im gesamten untersuchten Bereich auch mit Anordnung eines 4 m Lärmschutzwalls nicht möglich ist.

Deren Einhaltung ist im untersuchungsrelevanten Bereich nur auf der von der Bahnlinie abgewandten Fassadenseite möglich, da hier durch die Eigenabschirmung des Gebäudes 5 dB vom Beurteilungspegel abgezogen werden können.

Das bedeutet, in dieser Zone ist die Einhaltung des STO nachts möglich, wenn die zur Nachtzeit genutzten schutzwürdigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nur im Bereich der abgewandten Fassade belüftet werden.

5 Umweltbericht

Der bestehende „Grünordnungsplan | Erläuterungsbericht mit Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 Nr. 2a BauGB“ des Büros **TEPE** -landschafts- städtebau- architektur Kassel vom Januar 2020 wird fortgeschrieben.

Für den künftigen 3. Bauabschnitt erfolgte eine Erfassung und Prüfung relevanter naturschutz- und umweltfachlicher Belange. In der Ergänzung des vorgenannten Umweltberichtes wird im Grünordnungsplan zur Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Kesselbrunn“ Teilbereich 3. Bauabschnitt vom Juni 2021 (siehe Anlage 1) der Nachweis erbracht, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden bzw. ausreichend ausgeglichen werden.

6 Geplante Durchführung des Bauvorhabens

Vorbehaltlich der Genehmigung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnpark Am Kesselbrunn“ und der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt sollen die Arbeiten für die bauliche und ingenieurtechnische Erschließung Anfang des Jahres 2021 beginnend spätestens Anfang/Mitte 2022 abgeschlossen werden.