

STADT ARNSTADT ILM-KREIS/THÜR.



4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gem. § 5 (5) BauGB
15. Dezember 2016

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
■ landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
■ städtebau- Tel. 0361/74671-74 Fax -75
■ architektur info@planungsbuero-tepe.de

1 Anlass und Zielstellung

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

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

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

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Arnstadt nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sich im Parallelverfahren befindliche Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Kirchheimer Blick" schaffen. Durch diese Bauleitplanverfahren sollen in einem eng begrenzten Teilbereich des Arnstädter Ortsteils Rudisleben der Bau von 5 Wohnhäusern östlich der Kirchheimer Straße ermöglicht werden.

2 Inhalte der Planänderung

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlich der Kernstadt gelegenen Ortsteil Rudisleben. Am nördlichen Ortsrand Rudislebens wurde zwischen der Gera im Westen und der Kirchheimer Straße im Osten bereits in den 1990er Jahren eine Siedlungserweiterung realisiert. Somit grenzt der Änderungsbereich nunmehr unmittelbar östlich an die vorhandene Bebauung an. Die Größe des heute vollständig landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzten Änderungsbereiches beträgt ca. 0,71 ha.

2.2 Planungsvoraussetzungen

Der **Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT 2011)** weist Arnstadt als Mittelzentrum aus. Gemäß der Karte "Raumnutzung" grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbestand. Darüber hinaus werden im Regionalplan keine der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehenden oder hier zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze dargestellt.

Der **geltende Flächennutzungsplan** weist den Änderungsbereich teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche (0,53 ha) und teilweise als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,18 ha) aus. Darüber hinaus wird der nördliche Teil des Änderungsbereiches von der Trasse einer Hauptwasserversorgungsleitung gequert.

Im **Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Kirchheimer Blick"** wird der Änderungsbereich gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet gewidmet. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kirchheimer Straße, die bereits heute zur Erschließung der in den 1990er Jahren am nördlichen Ortsrand von Rudisleben entstandenen Siedlungserweiterung dient. In dem geplanten Wohngebiet ist östlich der Kirchheimer Straße der Bau von 5 Wohnhäusern vorgesehen.

Das Plangebiet war bereits Bestandteil des in den 1990-er Jahren durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4 "Unterm Dorfe" der seinerzeit noch eigenständigen Gemeinde Rudisleben. Die an dieser Stelle damals geplante Bebauung umfasste ebenfalls 5 Grundstücke für 5 Einfamilienhäuser. Zumindest für den aufgrund der damaligen Planung realisierten Teil der Planung hat das Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 22.07.1997 die Planreife gemäß § 33 BauGB bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde anschließend jedoch nicht zum Abschluss gebracht und eine Bebauung östlich der Kirchheimer Straße zunächst nicht weiterverfolgt.



Gleichwohl ist der Standort aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße (Kirchheimer Straße) sowie der vorhandenen technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen als vollständig erschlossen einzustufen. Dementsprechend soll hier der bisher offene Siedlungsrand durch eine Bebauung der östlichen Straßenseite vervollständigt und städtebaulich ordnungsgemäß geschlossen werden. In diesem Sinne dient die vorliegende Planung insbesondere dem Ziel, die existierenden Infrastruktureinrichtungen vollständig auszulasten und damit deren Effizienz zu erhöhen. Die Planung entspricht damit u.a. auch dem Grundsatz G 2-1 des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT 2011), wonach bei der Siedlungsentwicklung u.a. eine Verbesserung der Infrastruktureffizienz erreicht werden soll.

Durch die vorliegende Planung wird das im Flächennutzungsplan verankerte gesamtstädtische Wohnbauflächenkonzept nicht in Frage gestellt, da es sich hier lediglich um Flächen für 5 Baugrundstücke bzw. 5 Wohneinheiten handelt. In Arnstadt wurden in den fünf Jahren von 2011 bis 2015 durchschnittlich 48 neue Wohneinheiten pro Jahr fertig gestellt. Gleichzeitig hat sich der Leerstand in Arnstadt in diesem Zeitraum mehr als halbiert (ca. -52%); die Einwohnerzahl Arnstadts hat sich 2013 gegenüber 2012 nur noch um -0,08% (-21 EW) verringert und ist 2014 gegenüber 2013 um +1,27% (+315 EW), 2015 gegenüber 2014 sogar um +2,18% (+546 EW) angewachsen. Vor dem Hintergrund dieser positiven Tendenzen wird die vorliegende Planung keinen nennenswerten Einfluss auf die zukünftige Entwicklung der Stadt Arnstadt haben. Das vorrangige Ziel dieser Planung besteht insbesondere in der Abrundung bzw. Vervollständigung vorhandener Strukturen und deren effizienter Auslastung.

2.3 Planänderungen

Wie aus der beiliegenden Planzeichnung ersichtlich stellt der geltende Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft: Ackerflächen (0,53 ha) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,18 ha) dar. Dabei handelt es sich bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft um Planungsflächen; tatsächlich wird der Änderungsbereich aktuell bis an die Kirchheimer Straße heran landwirtschaftlich genutzt.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden unmittelbar östlich der Kirchheimer Straße Wohnbauflächen (0,41 ha) ergänzt. Die hier im geltenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,3 ha) werden sinngemäß die Wohnbauflächen umfassend nach Osten verschoben und am nördlichen Rand ergänzt. Innerhalb dieser Flächen, die u.a. für eine naturnahe Ortsrandgestaltung dienen sollen, können aus der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Darüber hinaus stellt der geltende Flächennutzungsplan im nördlichen Teil des Änderungsbereiches den Trassenverlauf einer Hauptversorgungswasserleitung dar. Die genaue Lage der Wasserleitung ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu verifizieren und entsprechend zu berücksichtigen.



Im Hinblick auf evtl. schädliche Schallimmissionen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Schallschutzbüros Doose aus den östlich benachbart vorhandenen Betrieben keine Beeinträchtigungen für die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Bei diesen Betrieben handelt es sich zudem um Betriebe im Außenbereich, deren Zulässigkeit und Genehmigung ausschließlich auf der Grundlage von § 35 BauGB beruht. Insofern ist von einem genehmigten bzw. zulässigen Status Quo auszugehen, dessen wesentliche Änderung in der Zukunft für jeden Einzelfall eine erneute Genehmigung bzw. Zulassung erfordert, so dass nicht mit einer unkontrolliert möglichen, die Grenze der Zulässigkeit überschreitenden Zunahme der in der schalltechnischen Untersuchung im Bestand festgestellten Schallpegel zu rechnen ist.

Da es sich darüber hinaus zumindest bei dem Betrieb "Kaminholz Hartung" um die Folgenutzung einer/eines zuvor stets ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Liegenschaft/Grundstücks handelt und an dieser Stelle keinesfalls eine Verfestigung gewerblicher Nutzungen im Sinne eines Gewerbegebietes verfolgt wird (vgl. geltenden Flächennutzungsplan), ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage und Anordnung des geplanten Wohngebietes auch zukünftig keine immissionsschutzrechtlich bedingten Benachbarungskonflikte zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Ergänzung des oben genannten schalltechnischen Gutachtens von Februar 2016, dessen Ziel darin bestand, die planfestgestellt zulässige Kies-Abbautätigkeit westlich von Rudisleben bzw. südlich der Kirchheimer Straße im Hinblick auf die damit verbundene Schallauswirkung auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen, wurde zudem festgestellt, dass eine gemäß der anzuwendenden Richtlinien unverträgliche Schallauswirkung aus dem Kiesabbau auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden kann, wenn auf der südlichen Straßenseite der Ortsverbindungsstraße zwischen Rudisleben und Kirchheim (Kirchheimer Straße) über eine Länge von 150 m ein mindestens 4 m hoher Lärmschutzwall im lückenlosen Anschluss an den bereits im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zum Kiesabbau vorgesehenen Wall entlang des östlichen Siedlungsrandes von Rudisleben errichtet wird. Der Bau eines solchen Walls auf der südlichen Straßenseite der Kirchheimer Straße ist möglich, da im planfestgestellten Rahmenbetriebsplan zum Kiesabbau hier ein Schutzstreifen von 20 m Breite freigehalten wurde, der sich aus der Bauverbotszone aufgrund der früheren Widmung der Kirchheimer Straße als Landesstraße (L 2153) begründete. Die Freihaltung dieses Schutzstreifens ist aufgrund der im Jahr 2011 erfolgten Umstufung der L 2153 zur Gemeindestraße in der Baulast der Stadt Arnstadt (vgl. Thür. Staatsanzeiger 41/2011 S. 1382) zukünftig nicht erforderlich.

Das Thüringer Landesbergamt sieht aufgrund der geltenden Planfeststellung keine Gründe, die dem Bau eines solchen Walls entgegenstehen und hat dies mit Schreiben vom 21. November 2016 (Bergbauliche Stellungnahme Nr. 16499) auch schriftlich bestätigt. Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt Arnstadt in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Durchführung dieser Schallschutzmaßnahme einschließlich der Übernahme aller sich daraus ergebenden Kosten verpflichtet. Die



Märker Kies GmbH als Inhaberin der Bergbauberechtigungen und der Vorhabenträger werden sich darüber hinaus auf privatrechtlicher Ebene über die Details der Durchführung vertraglich vereinbaren.

3 Umweltbericht (§§ 2, 2a BauGB)

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

000