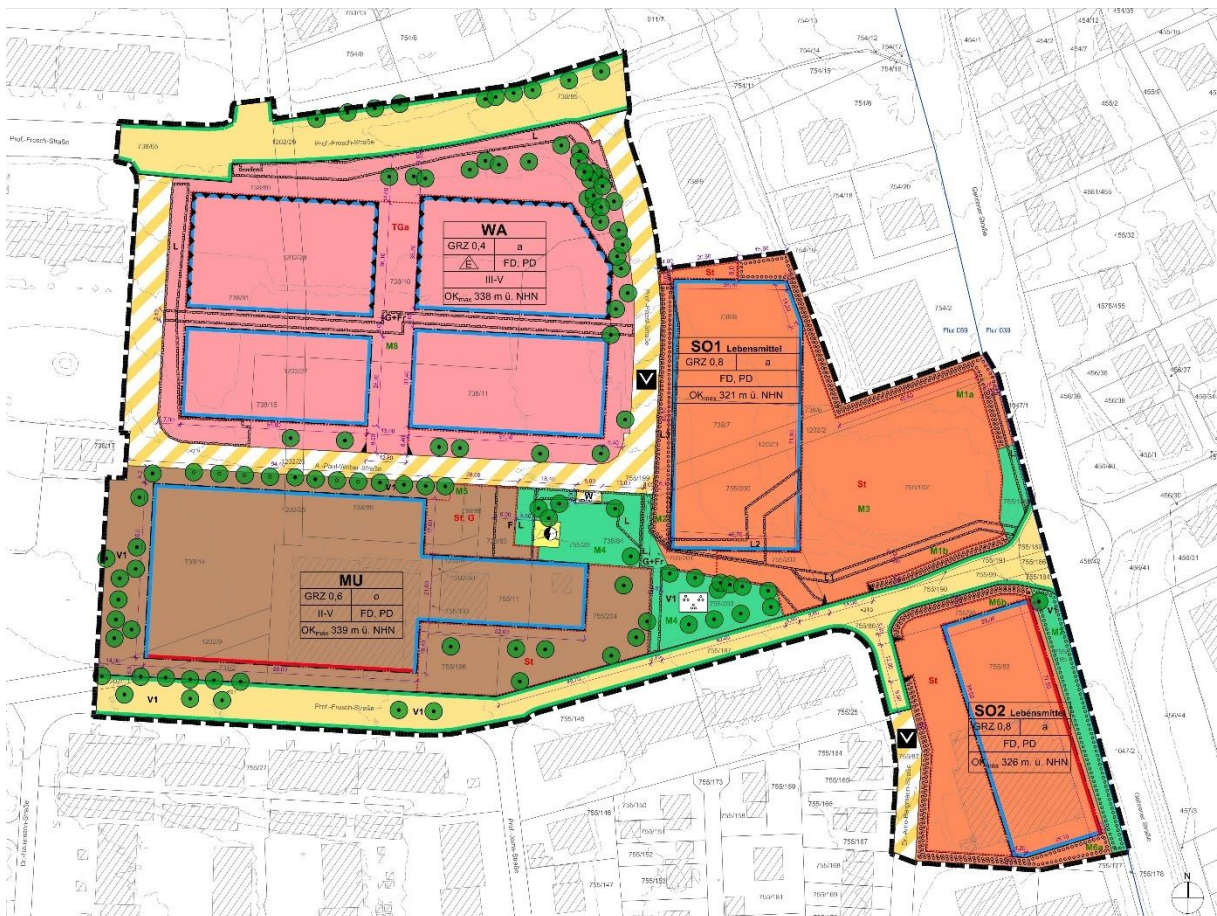


# BEBAUUNGSPLAN 50 RABENHOLD „ZENTRALE FUNKTIONEN IM STADTUMBAUGEBIET RABENHOLD“

# BP 50



## BEGRÜNDUNG GEMÄß § 2 / 2A BAUGB

STADTVERWALTUNG ARNSTADT  
MARKT 1 | 99310 ARNSTADT





## **BEARBEITUNG:**

**quaas-stadtplaner PartGmbH**

Marktstraße 14 (Hof)

99423 Weimar

T: 03643 / 494921

M: buero@quaas-stadtplaner.de





## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis .....	1
1.2	Verfahrensablauf.....	2
1.3	Geltungsbereich .....	3
1.4	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	5
1.4.2	Flächennutzungsplan .....	8
1.4.3	Landschaftsplan .....	9
1.4.4	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Arnstadt Nr. 4 „Rabenhold II“ (i.d.F.d.7.Ä.).....	10
1.4.5	Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz .....	13
1.4.6	Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt ...	13
1.4.7	Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost, Teilbereich Rabenhold .....	16
1.4.8	Auswirkungsanalyse: Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße.....	16
1.4.9	Städtebauliche Studie „Stadtumbaugebiet Rabenhold“ .....	19
1.5	Bestandsdarstellung .....	23
1.5.1	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen.....	23
1.5.2	Eigentumsverhältnisse.....	23
1.5.3	Denkmalbestand.....	24
1.5.4	Verkehrliche Erschließung .....	24
1.5.5	Stadttechnische Erschließung.....	24
1.5.6	Umweltbelange .....	26
1.6	Allgemeine Planungsziele .....	27
1.6.1	Bebauung und Nutzung.....	29
1.6.2	Erschließung .....	31
1.6.3	Ruhender Verkehr, Kundenstellplätze .....	32
1.6.4	Freiräume, Grüngestaltung.....	32
1.6.5	Schallschutz .....	32
1.7	Planungsalternativen.....	33
<b>2</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>34</b>
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	34
2.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	34
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	37
2.1.3	Bauweise, überbaubare/ nicht-überbaubare Grundstücksfläche.....	39
2.1.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten.....	42
2.1.5	Straßenverkehrsflächen .....	43
2.1.6	Flächen für Versorgungsanlagen/Elektrizität .....	43
2.1.7	Grünflächen .....	43



## Begründung

2.1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	44
2.1.9	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	46
2.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	48
2.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ....	48
2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	50
2.3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	50
2.3.2	Werbeanlagen .....	50
2.3.3	Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter .....	51
2.3.4	Begrünung baulicher Anlagen.....	52
2.3.5	Notwendige Stellplätze .....	52
<b>3</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug.....</b>	<b>54</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>60</b>
4.1	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	60
4.2	Auswirkungen auf den Verkehr .....	60
<b>5</b>	<b>Folgekosten der Gemeinde .....</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Flächenbilanzierung .....</b>	<b>62</b>
	<b>Quellen .....</b>	<b>63</b>
	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>65</b>
	<b>Anlagen.....</b>	<b>66</b>



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Verortung in der Gesamtstadt Arnstadt (GeoBasis-DE/BKG 2024).....	3
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Offenlage (eigene Darstellung quaas-stadtplaner PartGmbB 2025) .....	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Planteil der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt, Änderungsbereich 13 (Quelle: Stadt Arnstadt 2025a).....	8
Abbildung 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4 "Rabenhold II" (i.d.F.d.7.Ä.) mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold" (eigene Darstellung nach Stadt Arnstadt 2003). .....	12
Abbildung 5: Vorzugsvariante C: Hausgruppen in der Umsetzungsphase II: Perspektivplanung Bestandssituation mit nachrichtlicher Übernahme der Planungen des Voll-Sortiment-Marktes und des Discountmarkts (blaue Markierung) aus der städtebaulichen Studie (eigene Darstellung quaas-stadtplaner 2022) .....	22
Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches (eigene Darstellung quaas-stadtplaner PartGmbB 2025) .....	23
Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf (Juni 2025) (eigene Darstellung quaas-stadtplaner PartGmbB 2025).....	28
Abbildung 8: Gliederung des Geltungsbereiches (eigene Darstellung quaas-stadtplaner PartGmbB 2025).....	29
Abbildung 9: Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Quelle: Stadt+Handel 2025: Anhang Tabelle 14) .....	36
Abbildung 10: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) (Quelle: Stadt+Handel 2025: 82).....	37



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AVV Baulärm	Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm
BauGB	Baugesetzbuch
BP	Bebauungsplan
BFR KMR	Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
FW	Fernwärme
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
LEP 2025	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
LEP 2025 - 1. Ä	Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 1. Änderung
LWE	Löschwasserentnahmestelle
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
STO	schalltechnischen Orientierungswerte
TLBG	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
TLUBN	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
ThürBKG	Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz
ThürDSchG	Thüringer Denkmalschutzgesetz
ThürLPIG	Thüringer Landesplanungsgesetz
ThürVermGeoG	Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes
WE	Wohneinheit



# 1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

## 1.1 PLANERFORDERNIS

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

Grund für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in Teilbereichen des BP Nr. 4 „Rabenhold II“ sind Änderungen der tatsächlichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs, wie die zulässige Art und das Maß der tatsächlichen Nutzung. Die bestehenden Festsetzungen schränken die im Eigentum befindlichen Nutzer in ihrer Entwicklungsmöglichkeit ein (z.B. Erweiterung Tiergesundheitszentrum, Neubau eines Lebensmittelmarktes, Ersatzneubau Lebensmittelmarkt). Durch die Aufstellung des „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Gebiets ermöglicht werden (Quelle: Stadt Arnstadt 2022a).

Nach Inkrafttreten des „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ ersetzt dieser die überlagerten Flächen des alten Bebauungsplanes „Nr. 4 Rabenhold II“ und die betreffenden Festsetzungen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022a). So soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des zentralen Bereiches entlang der Prof.-Frosch-Straße und teilweise auf bisher unbeplanten Bereichen nördlich der A.-Paul-Weber-Straße gesichert werden. Im Falle der Nichtigkeit des Bebauungsplanes „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ lebt der alte Bebauungsplan „Nr. 4 Rabenhold II“ für den überlagerten Bereich wieder auf.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke der Flur 059 Gemarkung Arnstadt: 734/2, 738/6, 738/7, 738/8, 738/10, 738/11, 738/14, 738/15, 738/65 (teilweise), 738/80, 738/81, 738/83, 738/84, 738/85 (teilweise), 738/88, 738/89, 755/11, 755/20, 755/83, 755/86, 755/87 (teilweise), 755/98, 755/99, 755/184, 755/185, 755/186, 755/187 (teilweise), 755/188, 755/189, 755/190, 755/191, 755/192, 755/193, 755/196, 755/199, 755/200, 755/201, 755/202, 755/203, 755/204, 1202/2, 1202/3, 1202/4, 1202/6, 1202/9, 1202/11 (teilweise), 1202/25, 1202/26, 1202/27, 1202/28, 1202/29 (teilweise), 1202/30, siehe auch Abbildung 2.

Im Rahmen einer städtebaulichen Studie, die im Jahr 2021/22 erarbeitet wurde und den Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion am Standort Rabenhold zum Ziel hatte, wurden u.a. die erläuterten Entwicklungsvorhaben der Eigentümer und der Ausbau der Nahversorgung am Standort in einen städtebaulichen Entwurf integriert. Der Abschlussbericht der Städtebaulichen Studie für das Stadtumbaugebiet Rabenhold wurde mit der Beschluss-Nr. 2022-0052 durch den Stadtrat der Stadt Arnstadt beschlossen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b). Die städtebauliche Studie soll allen weiteren städtebaulichen Überlegungen sowie den noch erforderlichen verbindlichen Bauleitplanverfahren für dieses Stadtumbaugebiet zugrunde gelegt werden und als



Empfehlung für alle weiteren Entscheidungen zu den Entwicklungen in diesem Stadtumbaugebiet dienen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022d: 5).

## **1.2 VERFAHRENSABLAUF**

Am 22.09.2022 erfolgte durch den Stadtrat mit der Beschluss-Nr. 2022-0143 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 08.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023 frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Entwurf) erfolgte im Zeitraum vom 23.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wurden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.05.2023 und einer Rückmeldefrist bis zum 03.07.2023 frühzeitig beteiligt. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Schallimmissionsprognose sowie eine komprimierte artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.09.2024 und einer Rückmeldefrist bis zum 25.10.2024 (Entwurf) beteiligt. Im Rahmen der Offenlage wurden Stellungnahmen vorgebracht, die eine Erweiterung des Geltungsbereiches und eine Überarbeitung der Begründung, Planzeichnung und textlichen Festsetzungen notwendig machten. Außerdem wurden aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, die Artenschutzrechtliche Beurteilung, die Schallimmissionsprognose sowie die Luftbilddauswertung aktualisiert.

Die erneuten Beteiligungen des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ erfolgen im Zeitraum vom 15.09.2025 bis 17.10.2025.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan (FNP) (9. Änderung) gemäß § 8 Absatz 3 BauGB geändert (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Die erneute Beteiligung des Bebauungsplans „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ erfolgt parallel mit der erneuten Beteiligung der 9. Änderung des FNP im Zeitraum vom 15.09.2025 bis 17.10.2025.

Der Änderungsbereich 13 der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird hierbei parallel im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ angepasst/ geändert.

### 1.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ liegt in der Gemarkung Arnstadt, Flur 059 und damit südöstlich der Arnstädter Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,87 ha.

Das Stadtumbaugebiet Rabenhold ist ein Wohngebiet, welches südöstlich der Arnstädter Innenstadt oberhalb einer in Richtung Altstadt steil abfallenden Hangkante liegt. Es befindet sich außerdem im Übergangsbereich der Innenstadt zum angrenzenden Landschaftsraum, welcher südlich der Einfamilienhausbebauung des Rabenholds folgt.

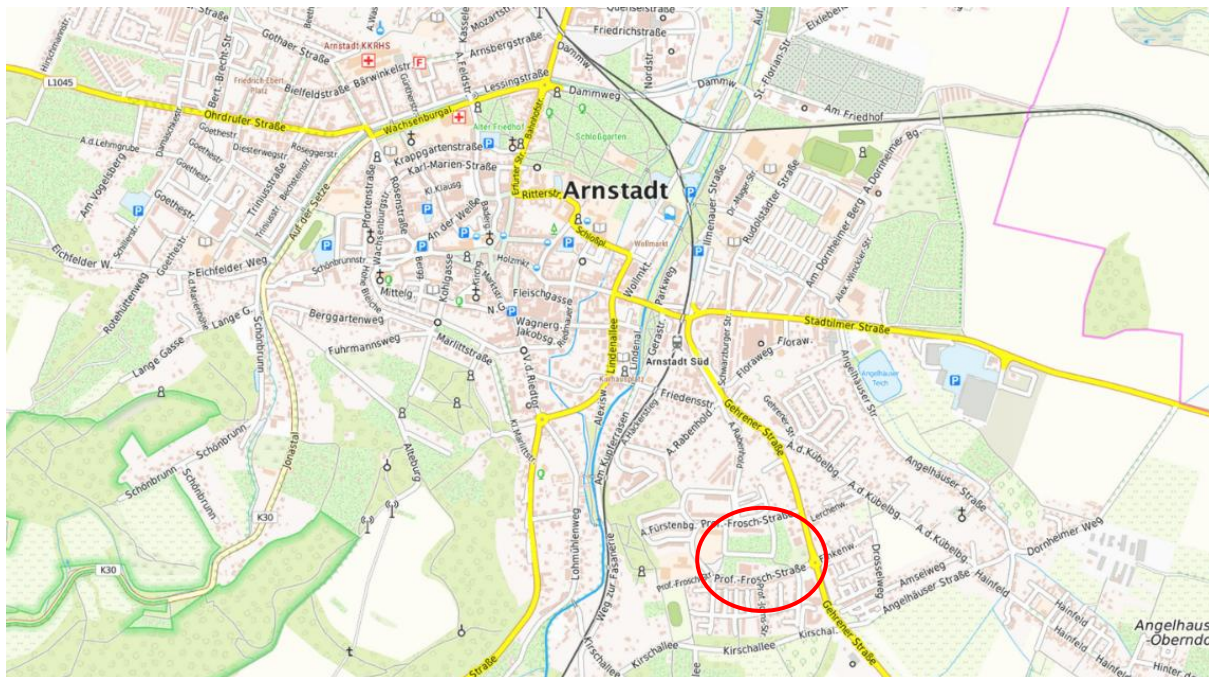


Abbildung 1: Verortung in der Gesamtstadt Arnstadt (GeoBasis-DE/BKG 2024)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Prof.-Frosch-Straße (einschließlich)

Im Osten: Gehrener Straße

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

Im Westen: öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie Kindertagesstätte „Rabennest“

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



Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2022-0143 hat sich der Geltungsbereich geändert. Eine erneute Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgte nach der ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und umfasst folgende Flurstücke der Flur 059 Gemarkung Arnstadt:

734/2, 738/6, 738/7, 738/8, 738/10, 738/11, 738/14, 738/15, 738/65 (teilweise), 738/80, 738/81, 738/83, 738/84, 738/85 (teilweise), 738/88, 738/89, 755/11, 755/20, 755/83, 755/86, 755/87 (teilweise), 755/98, 755/99, 755/184, 755/185, 755/186, 755/187 (teilweise), 755/188, 755/189, 755/190, 755/191, 755/192, 755/193, 755/196, 755/199, 755/200, 755/201, 755/202, 755/203, 755/204, 1202/2, 1202/3, 1202/4, 1202/6, 1202/9, 1202/11 (teilweise), 1202/25, 1202/26, 1202/27, 1202/28, 1202/29 (teilweise), 1202/30.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan.

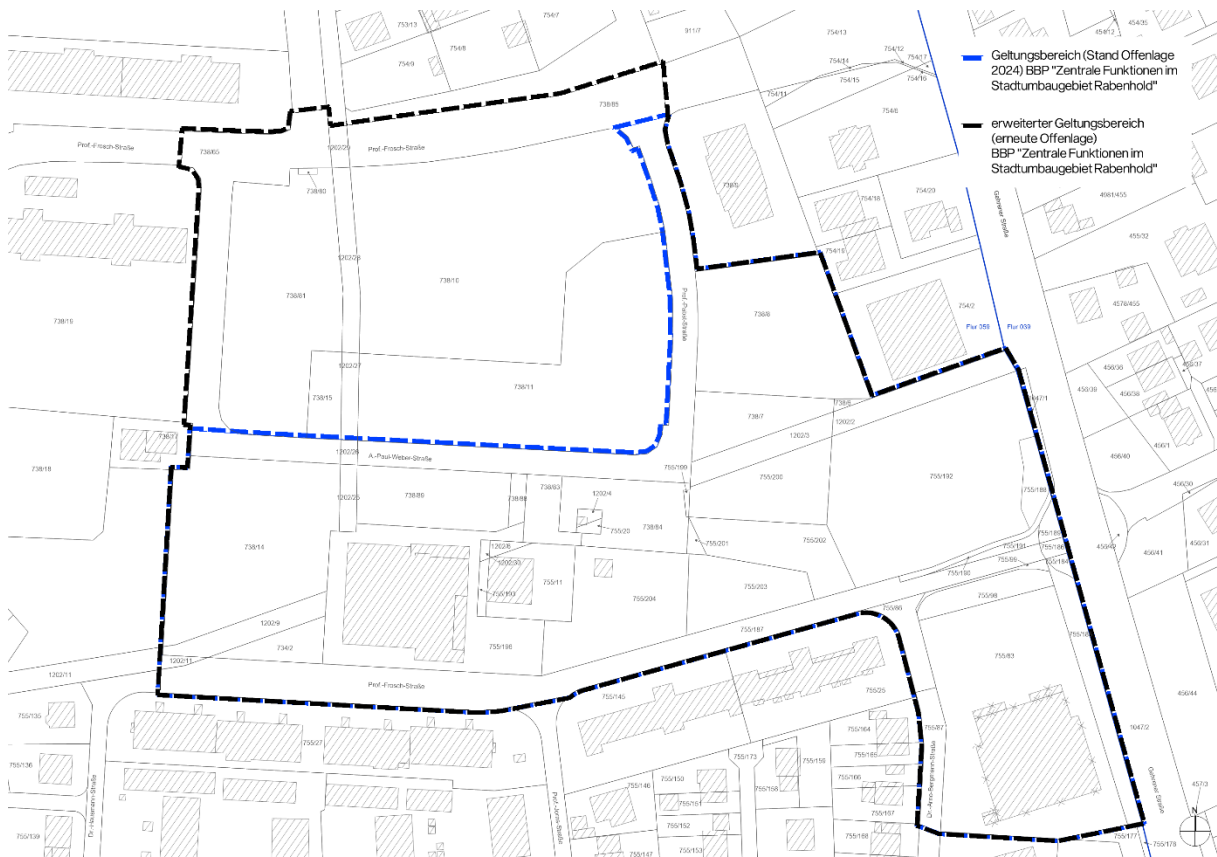


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten Offenlage (eigene Darstellung quaaas-stadtplaner PartGmbH 2025)



## 1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 1.4.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Weiteren werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen und des Regionalplanes Mittelthüringen angeführt.

#### **Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025**

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025 – 1.Ä.) Thüringen 2025 wurde am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 ThürLPIG im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht und ist am 31. August 2024 in Kraft getreten.

Im LEP 2025 – 1.Ä. wird die Stadt Arnstadt als Mittelzentrum ausgewiesen (Z 2.2.9). Die Mittelzentren stellen demnach historisch gewachsene Impulsgeber und Ankerpunkte als polyzentrischer Ausdruck der Thüringer Kulturlandschaft dar (vgl. LEP 2025 – 1.Ä., Begründung zu Z 2.2.9). Weiter wird angeführt, dass sich der demografische Wandel im Allgemeinen sowie die räumliche und zeitlich differenzierte Ausformung demografischer Trends auf die Funktionen der Mittelzentren auswirken kann. Daher soll die Funktionalität der Mittelzentren erhalten und ggf. an die weiteren gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählen insbesondere:

- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion,
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- überregionale Verkehrsfunktion,
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion,
- Steuerungsfunktion (vgl. LEP 2025 – 1.Ä., G 2.2.10).

Raumstrukturell liegt Arnstadt im Innerthüringer Zentralraum und damit in einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen (vgl. LEP 2025 – 1.Ä., G 1.1.2). Mittelzentren in diesen Räumen sollen die Rolle eines Impulsgebers übernehmen (vgl. LEP 2025 – 1.Ä., vgl. Begründung zu Z 2.2.9). In den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Daher sollen die Anbindung an Waren- und Verkehrsströme (national und international) gesichert und ausgebaut werden sowie Gewerbe- und Industrieflächen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden (vgl. LEP 2025 – 1.Ä., G 1.1.2).



Im Abschnitt 2.4 des LEP 2025 werden zudem Aussagen zur Siedlungsflächenentwicklung getroffen. Demnach soll die Siedlungsflächenentwicklung entsprechend der ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Erfordernisse, die sich durch die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben, erfolgen (vgl. LEP 2025, Abschnitt 2.4, 1. Leitvorstellung). Entsprechend der vierten Leitvorstellung des Abschnitts 2.4 Siedlungsentwicklung soll bei der Siedlungsentwicklung sowie -erneuerung im Bestand statt des bisherigen Prinzips der Funktionstrennung eine funktionelle Zuordnung der Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung angestrebt werden (vgl. LEP 2025). Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet größtenteils um Rückbauflächen im Stadtumbaugebiet handelt, kann vor allem der 3. Leitvorstellung des Abschnitts 2.4 Siedlungsentwicklung gefolgt werden. Diese Leitvorstellung sieht vor, die Flächenneuanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen. Die folgenden drei Handlungsansätze bilden die Grundlage einer aktiven Steuerung der Flächenanspruchnahme:

1. konsequente Umsetzung der Handlungsprinzip „Innen- vor Außenentwicklung“
2. konsequente Brachflächenentwicklung – Thüringer Flächenkooperation, GENIAL zentral, u. ä.
3. Strategische Steuerung der Flächenentwicklung – von der Eigenentwicklung zur interkommunal abgestimmten Flächenentwicklung (LEP 2025, Abschnitt 1.4 Siedlungsentwicklung, Hintergrund).

Durch die Entwicklung der Rückbauflächen im Stadtumbaugebiet Rabenhold kann somit dem Prinzip der „Innen- vor Außenentwicklung“ (LEP 2025, G 2.4.1) und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ (LEP 2025, G 2.4.2) gefolgt werden, bei dem der Nachnutzung von geeigneten Brach- und Konversionsflächen ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

### **Regionalplan Mittelthüringen**

Derzeit gültig ist der Regionalplan Mittelthüringen, der am 12.04.2011 abschließend von der Regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen und mit Bescheid vom 09.06.2011 durch die Oberste Landesplanungsbehörde, dem Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, genehmigt wurde (Quelle: RPG Mittelthüringen 2011). Die Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen im Abschnitt 2.2.2 (Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen – Ziel Z 2-2) von 2018 wurde aus der begonnenen Änderung des Regionalplanes herausgelöst und zeitlich vorgezogen bearbeitet (Quelle: RPG Mittelthüringen 2018). Mit der Bekanntmachung über die Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 52/2018 ist die Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen im Abschnitt 2.2.2 (Ziel Z 2-2) am 24.12.2018 in Kraft getreten.

Die Stadt Arnstadt stellt gem. Z 1-2 des Regionalplanes einen verbindlich vorgegebenen Grundversorgungsbereich dar, der die Versorgung für den Grundbedarf sichern soll. Außerdem soll das Vorranggebiet für Großflächige Industrieansiedlungen „IG-1 – Erfurter Kreuz (Arnstadt/Ichtershausen)“ gesichert werden. Das Erfurter Kreuz stellt den größten Industriestandort in Mittelthüringen dar. Mit den fünf Vorranggebieten für Großflächige Industrieansiedlungen weist Mittelthüringen ein attraktives Standortangebot auf, v.a. durch die Städtereihe Weimar –



Erfurt – Gotha, sowie eine leistungsfähige und anspruchsvolle Infrastrukturausstattung und ein qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial (Z 2-1).

Mit Beschlussfassung vom 18.03.2015 ist die Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen eingeleitet worden. Der geänderte Regionalplan Mittelthüringen (Stand 12.09.2019, Beschluss PLV 40/03/19) liegt als Änderung (1. Entwurf) zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 07.11.2019 bis einschließlich 10.02.2020 vor (1. Entwurf Regionalplan Mittelthüringen) (Quelle: RPG Mittelthüringen 2019). In dem noch nicht genehmigten Planstand der Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen werden Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung formuliert. Gemäß G 2-1 soll die Funktionsfähigkeit der historisch gewachsenen Siedlungsbereiche und Ortskerne mittels Sanierung bzw. Revitalisierung und Neuordnung nachhaltig gesichert werden. Das Plangebiet stellt eine Rückbaufläche in einem Stadtteil von Arnstadt in integrierter Lage dar. Durch die Flächengröße und Zentralität innerhalb des Rabenholdes hat das Plangebiet eine wichtige Bedeutung, um Attraktivitätsverlusten des Quartieres zu begegnen, um Bestandspflege und -verbesserung zu betreiben sowie um ein wesentlicher Teil bei der Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsflächen für die künftige Wohnraumversorgung zu sein. Neben dem Grundsatz G 2-1 entspricht die Entwicklung des Plangebiets im Stadtumbaugebiet auch dem Grundsatz G 2-7, nach dem bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden sollen, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen (vgl. 1. Entwurf Regionalplan Mittelthüringen). Zudem soll sich gemäß G 2-5 die Siedlungsentwicklung der Gemeinde am gemeindebezogenen Bedarf orientieren (vgl. 1. Entwurf Regionalplan Mittelthüringen, Begründung G 2-5). Mit dem Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen „IG -1 Erfurter Kreuz“ kann für Arnstadt ein möglicher Wohnraumbedarf abgeleitet werden (siehe Kapitel 1.4.5).

Die Änderung (1. Entwurf) des Regionalplanes Mittelthüringen beinhaltet bzgl. des Einzelhandels Aussagen zu der Sortimentsliste und den Sortimenten, die i.d.R. als nahversorgungsrelevant einzustufen sind (G 2-16). Außerdem werden folgende weitere Aussagen zum Einzelhandel getroffen:

- „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten soll in den Innenstädten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen. Ausnahmsweise sollen sie als Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment im begrenzten Umfang zulässig sein“ (1. Entwurf Regionalplan Mittelthüringen, G 2-17).
- „Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll nur an einzelhandelsgeprägten Standorten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen“ (1. Entwurf Regionalplan Mittelthüringen, G 2-18).



## 1.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Stadt Arnstadt liegt seit dem Jahr 2007 ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Nach der zuletzt durchgeführten Änderung wurde der FNP in der Fassung der 6. Änderung in seiner Gesamtheit neu bekannt gemacht und liegt nunmehr in der wirksamen Fassung vom 02.02.2022 vor (Quelle: Stadt Arnstadt 2022c).

Im rechtskräftigen FNP von 2022 sind die unmittelbar an die Prof.-Frosch-Straße (Süden) angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bereich zwischen der A.-Paul-Weber-Straße und der nördlichen Prof.-Frosch-Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen im Norden und Süden Wohnbauflächen sowie im Westen eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Zweck „Kindergarten“ und eine öffentliche Grünfläche mit dem Zweck „Spielplatz“ an. Die im Osten an den Geltungsbereich angrenzende Gehrener Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Die derzeit im Verfahren befindliche 9. Änderung des FNP der Stadt Arnstadt betrifft die östlichen Flächen des Geltungsbereiches dieses BP entlang der Gehrener Straße (Änderungsbereich 13). Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen diese ehemals Gemischten Bauflächen im Weiteren als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel „Lebensmittel“ dargestellt werden.

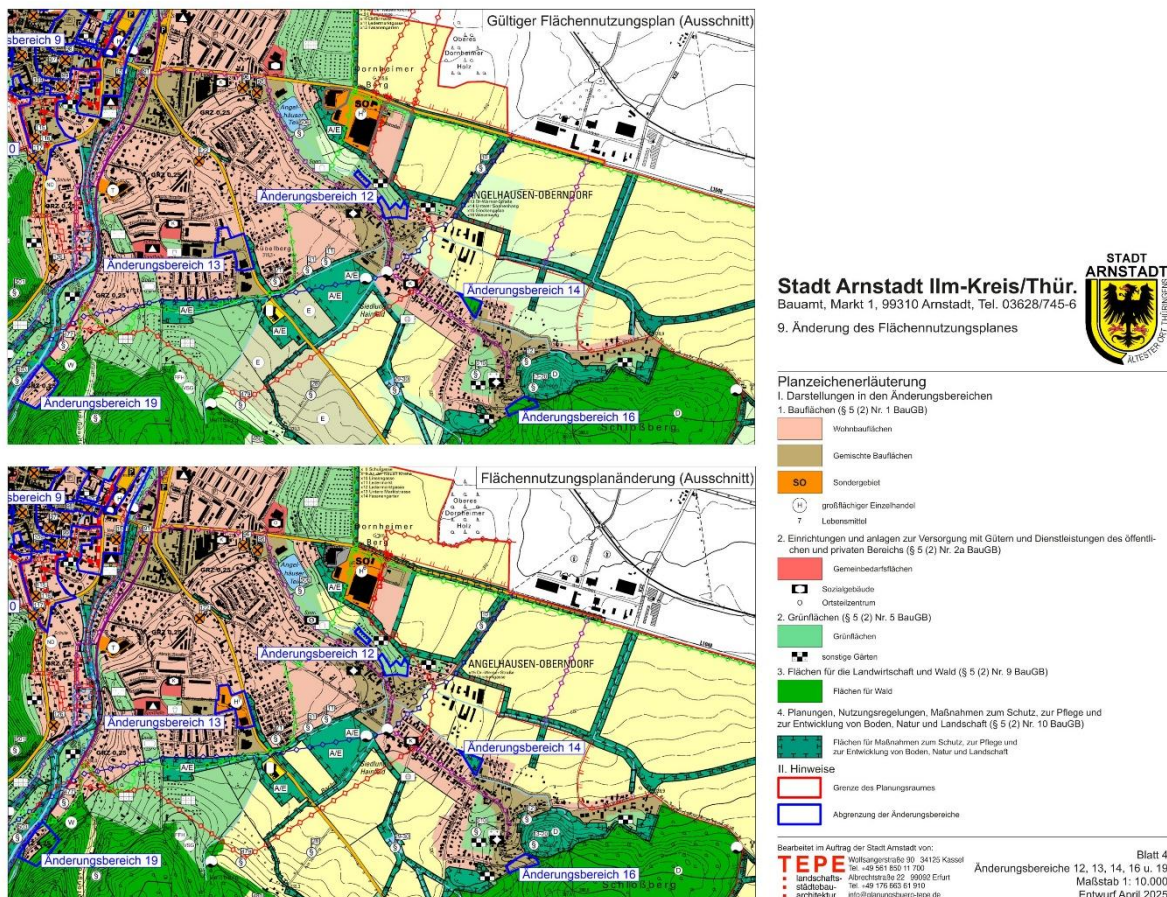


Abbildung 3: Auszug aus dem Planteil der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt, Änderungsbereich 13 (Quelle: Stadt Arnstadt 2025a)



Mit Beschluss Nr. 2025-0232 wurde die Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf (Abwägungsbeschluss), Billigung des Entwurfs und Offenlage (Auslegungsbeschluss) im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt beschlossen (Quelle: Stadt Arnstadt 2025b). Im Zeitraum vom 30.06.2025 bis einschließlich 08.08.2025 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### 1.4.3 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan von Arnstadt wurde in den Jahren 1994 bis 1996 erarbeitet und weitestgehend in den FNP von 2007 integriert. Der vorliegende Landschaftsplan Arnstadt hat die bestehenden sowie geplanten Nutzungen des Stadtgebietes und Umlandes untersucht und auf (mögliche) Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft hingewiesen. Außerdem wurden Fehlentwicklungen und Konflikte konkurrierender Nutzungen und Nutzungsansprüche aufgezeigt und daraus mögliche Lösungsansätze abgeleitet.

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

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

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



#### 1.4.4 RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN ARNSTADT NR. 4 „RABENHOLD II“ (I.D.F.D.7.Ä.)

Die Flächen des neu aufzustellenden BP50 „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ überlagern überwiegend Teile des Geltungsbereichs des bestehenden BP Nr. 4 „Rabenhold II“. Die Flurstücke 738/6 - 738/8, 738/85 (teilweise), 738/10, 738/11, 738/15, 738/65 (teilweise), 738/80, 738/81, 1202/26 - 1202/29 sind im neu aufzustellenden BP ergänzt, so dass für bisher unbeplante Flurstücke im Zuge der Planaufstellung Baurecht geschaffen wird. Der BP Nr. 4 „Rabenhold II“ ist mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 13.06.1996 genehmigt worden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung am 28.06.1996 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Seitdem wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt, die durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt worden. Am 20.03.2003 wurde die 7. Änderung des Bebauungsplanes im Stadtrat der Stadt Arnstadt als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Ziel und Zweck der verbindlichen Bauleitplanung des BP Nr. 4 „Rabenhold II“ war die Definition der Möglichkeiten der baulichen Entwicklungen in der südlichen Stadterweiterung des Rabenholds. Außerdem sollten Grenzen im Sinne einer Verträglichkeit mit der Verkehrs- und sonstigen Stadtentwicklung bis hin zur ökologischen Verträglichkeit mit einer möglichst natürlichen Landschaft gesichert werden (Stadt Arnstadt 1998: 2). Der BP Nr. 4 „Rabenhold II“ liegt in der siebten Änderung vor. Im nachfolgenden werden die wesentlichen Inhalte des BP Nr. 4 „Rabenhold II“ beschrieben:

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

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

Der alte BP hat auf den westlich gelegenen Flurstücken eine Hochgarage mit einer Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup>, einer Geschossfläche von 10.000 m<sup>2</sup> und einer Traufhöhe von 16 m festgesetzt (Quelle: Stadt Arnstadt 2003). Die Nutzung der Fläche als Hochgarage wurde in den vergangenen Jahren aufgegeben, sodass diese festgesetzte Nutzung obsolet ist.

Die Flurstücke 755/9, 1202/3 und teilweise die Flurstücke 755/10, 755/192 und 1202/2 sind im alten BP Nr. 4 als Allgemeines Wohngebiet mit höchstens fünf Geschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt (Quelle: Stadt Arnstadt 2003). Diese Festsetzungen stehen dem aktuellen Planungsziel der Stadt, auf diesen Flächen die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes zu ermöglichen, entgegen.



Im Bereich des bestehenden Nahversorgers Norma ist ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und höchstens zwei Geschossen festgesetzt (Quelle: Stadt Arnstadt 2003).

In den Mischgebieten sind somit im BP Nr. 4 „Rabenhold II“ Festsetzungen getroffen worden, die den zwischenzeitlich geänderten Planungen nicht mehr entsprechen. Weitere Festsetzungen schränken die aktuellen Grundstückseigentümer in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, z.B. in der zulässigen Art der Nutzung, erheblich ein (z.B. Erweiterung Tiergesundheitszentrum, Neubau eines Lebensmittelmarktes, Ersatzneubau Lebensmittelmarkt). Da es sich bei den erläuterten Änderungen des Bebauungsplanes um ein umfassendes Verfahren handeln würde und die Wohnbauflächenerweiterung im südlichen Teil des Wohngebietes abgeschlossen ist, soll der dafür geltende Bebauungsplan nicht noch einmal in einem weiteren Verfahren geändert werden. Stattdessen ist die Aufstellung eines neuen BP vorgesehen mit der Ergänzung um die Flächen im Wohnbauflächenerweiterungen nördlich der A.-Paul-Weber-Straße.



**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

<p><b>MI, WA</b> Mischgebiet / Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO, § 4 BauNVO</p> <p><b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert; zwingend (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO</p> <p><b>GRZ 0,2</b> Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO</p> <p><b>GR 200m<sup>2</sup></b> Grundfläche GR (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO</p> <p><b>GFZ 0,4</b> Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO</p> <p><b>GF 200m<sup>2</sup></b> Geschossfläche GF (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO</p> <p><b>TH 16,0 m</b> Traufhöhe TH (Beispiel) § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO</p> <p><b>o</b> offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</p> <p><b>g</b> geschlossene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</p> <p><b>b</b> besondere Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO</p>	<p><b>■</b> nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB</p> <p><b>■</b> Baugrenze § 23 (2) BauNVO</p> <p><b>■</b> überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO</p> <p><b>—</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze u.ä. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB</p> <p><b>■</b> Verkehrsfächchen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB Verkehrsfächchenbes. Zweckbest.: Gleichberechtigungszw. Parken/Verkehrsgl. u.ä.</p> <p><b>■</b> Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 BauGB; Obstplantage</p> <p><b>■</b> Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB; Parkanlage, Sportplatz</p> <p><b>■</b> Flächen für Versorgungsanlagen: Elektrizität § 9 (1) Nr. 12 BauGB; Umspannstation</p> <p><b>■</b> Mit Leitungsrohren zu belastende / belastete Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB</p> <p><b>■</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen § 9 (1) Nr. 2; Buchstabe a) und b) BauGB; Anpflanzen / Erhalten von Bäumen und Sträuchern</p> <p><b>—</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 (6), § 18 BauNVO</p> <p><b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB</p> <p><b>■</b> Dachausbildung siehe Textfestsetzungen gem. § 53 ThürBO</p>
---	---

Abbildung 4: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 4 "Rabenhold II" (i.d.F.d.7.Ä.) mit dem Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes "Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold" (eigene Darstellung nach Stadt Arnstadt 2003).



#### **1.4.5 SIEDLUNGSFLÄCHENKONZEPTION ERFURTER KREUZ**

Im Jahr 2024 wurde im Auftrag der Stadt Erfurt, des Landkreises Gotha und des Ilm-Kreises die „Siedlungsflächen Erfurter Kreuz“ erstellt. Dabei spielt die Stadt Arnstadt eine sehr zentrale Rolle bezogen auf die Entwicklung der Region: Die unmittelbare Nähe zum Erfurter Kreuz sowie die enge Verknüpfung mit dem Siedlungsraum und der Infrastruktur führen dazu, dass sich vor allem für Arnstadt zentrale Fragen zur Arbeitsplatzentwicklung und Wohnraumversorgung stellen (Quelle: Timouro Wohn- und Stadtraumkonzepte 2024: 35).

In der Siedlungsflächenkonzeption wurden Einschätzungen zu möglichen zukünftigen Entwicklungen des Industriegebiets Erfurter Kreuz und daraus folgend auch zum möglichen Wohnraumbedarf für zusätzliche Arbeitskräfte abgeleitet. Für die Stadt Arnstadt werden als Zielmengen zur Wohnraumschaffung 410 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 265 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern verortet (Quelle: Timouro Wohn- und Stadtraumkonzepte 2024: 139). Die Siedlungsflächenkonzeption wurde als strategische Grundlage für die Stadtentwicklung im Stadtrat Arnstadt am 02.05.2024 beschlossen.

#### **1.4.6 FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTES FÜR DIE STADT ARNSTADT**

Für die Stadt Arnstadt wurde im Jahr 2014 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, welches aufgrund der dynamischen Entwicklung des Einzelhandels und der Eingemeindung der Gemeinde Wipfratal mit ihren zwölf Ortsteilen fortgeschrieben wurde. Das Konzept wurde im März 2025 fertiggestellt und vom Stadtrat beschlossen (Quelle: Stadt+Handel 2025). Das Konzept dient als strategische Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels, der Stadtentwicklung und der Zentrenstruktur von Arnstadt. Die Fortschreibung ist damit für die Aufstellung des Bebauungsplanes wesentlich.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beinhaltet auch eine Markt- und Standortanalyse, bei der die aktuelle Einzelhandelssituation in Arnstadt erfasst wurde. Gegenstand der Markt- und Standortanalyse waren unter anderem die Ermittlung der warengruppenspezifischen Umsätze sowie eine Stärken-Schwächen-Analyse des Einzelhandelsstandortes Arnstadt. Diese Stärken-Schwächen-Analyse analysiert die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2014 bezogen auf städtebaulich-funktionale Aspekte.

Für die Entwicklung der Stadt Arnstadt wurden im Rahmen der Fortschreibung die nachfolgenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen abgeleitet:

1. Stärkung der Gesamtstadt
2. Stärkung, Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
4. Ergänzende Standorte bereitstellen

Dabei sind die bestehenden sowie perspektivischen Rahmenbedingungen, die für die Entwicklung des Einzelhandels wesentlich sind, von besonderer Relevanz. Unter anderem stellt die Ein-



wohnerentwicklung mit der daraus ableitbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft einen entscheidenden Faktor dar. Die Einwohnerzahl von Arnstadt ist entgegen den Prognosen zwischen den Jahren 2017 und 2024 mit +4,4 % leicht gestiegen. Mit der Entwicklung des landesweit bedeutsamen Gewerbestandortes Erfurter Kreuz wird angenommen, dass die Einwohnerzahl zukünftig weiter zunehmen wird, schätzungsweise um +3 % (Quelle: Stadt + Handel 2025: 71). Aufgrund dessen wird auch der Bedarf an zusätzlichem höherwertigem Wohnraum zunehmen, wobei gemäß dem Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung die Aktivierung von innerstädtischen Wohnbaupotenzialen im Vordergrund steht (Quelle: Stadt + Handel 2025: 88).

Teil der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auch der Standortbereich Prof.-Frosch-Straße, der im Bestand die Funktionen Nahrungs- und Genussmittel sowie zentrenergänzende Funktionen umfasst. Dabei stellt der Norma als strukturprägender Lebensmittel-discounter den Magnetbetrieb am Standortbereich dar, dessen Angebot durch einen Getränkemarkt, einen Bäcker und einen Metzger ergänzt wird. Im Status Quo verfügt der Lebensmitteldiscounter entsprechend dem Konzept „über keinen zeitgemäßen Marktauftritt“ bzw. „keine marktadäquate Verkaufsflächenausstattung“ (Quelle: Stadt + Handel 2025: 50). Die zentrenergänzenden Funktionen innerhalb des Standort- und Geltungsbereiches sind ein Fitnessstudio, eine Karateschule sowie ein Tiergesundheitszentrum, die in der Nachbarschaft (außerhalb des Geltungsbereiches) durch eine Grundschule und einen Kindergarten ergänzt werden. Im Bestand wird eine geringe Funktionsverbindung zwischen den zentrenergänzenden Funktionen (Fitnessstudio, Karateschule, Tiergesundheitszentrum) und dem Einzelhandel zwischen der Dr.-Arno-Bergmann-Straße und Gehrener Straße ausgemacht. Der Standortbereich weist gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine Ausprägung einer Auflage und einen geringen Zentrencharakter auf. Der Standort Prof.-Frosch-Straße dient insbesondere für die Ortsteile Rabenhold, Angelhausen-Oberndorf sowie die Ortsteile der Gemeinde Wipfratal der Nahversorgungsfunktion. Da sich die Versorgungsfunktion weitgehend auf den Nahbereich beschränkt, hat der Standort ein vergleichsweise geringes städtebauliches Gewicht (1,8 % der gesamtstädtischen Betriebe, 1,2 % der Verkaufsfläche). Seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2014 weist der Standortbereich eine konstante Entwicklung auf, wobei „perspektivisch [eine] deutliche Aufwertung des Angebotes [erwartet wird] (u. a. Ansiedlung eines Vollsortimenters, Neubau und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters, städtebauliche Aufwertung des gesamten Standortbereichs, Ansiedlung weiterer zentrenergänzender Funktionen)“ (Quelle: Stadt + Handel 2025: 50). Zur Zukunftsfähigkeit des Standortbereiches Prof.-Frosch-Straße stellt die Fortschreibung fest, dass die Versorgungsfunktion insgesamt auf den Nahbereich ausgerichtet ist und perspektivisch eine deutliche Aufwertung des Angebotes sowie der städtebaulichen Gestaltung erwartet wird und eine Zentralität zu einem der größten kernstädtischen Wohnbaupotenziale besteht.

Aufbauend auf dem Analysekapitel und den Steuerungsleitsätzen für die Stadt Arnstadt wurde eine räumliche und funktionale Festlegung von künftigen zentralen Versorgungsbereichen vorgenommen. Diese basiert auf dem Einzelhandelskonzept von 2014 und wurde entsprechend der gegenwärtigen dynamischen Entwicklungen im Gewerbegebiet Erfurter Kreuz angepasst.

Demnach weist der Standort „Stadtumbaugebiet Rabenhold“ mit dem östlich daran angrenzenden Areal „Kübelberg“ und „ehemalige Brauerei“ umfangreiche zeitnahe innerstädtische Entwicklungspotenziale auf, womit ein potenzieller Anstieg der Bedarfsbevölkerung einhergeht.



Daher wird ein zusätzlicher Versorgungsbedarf von insgesamt 482 Wohneinheiten (WE) (369 WE geplant und zusätzliche 113 WE fertiggestellt und vermietet) prognostiziert (Quelle: Stadt + Handel 2025: 89). Das Stadtumbaugebiet Rabenhold bietet damit für die Gesamtstadt großes Potenzial und soll neben einer städtebaulichen Aufwertung (Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion) eine qualitätsvolle Entwicklung der Grundversorgung erzielen, die auch den umliegenden Bereichen („Kübelberg“ und „ehemaliges Brauereigelände“) dient. „Die Einzelhandelsfunktion soll durch differenzierte wohngebietsversorgende Angebote sowie durch weitere zentrenergänzende Funktionen (bspw. gastronomisches Angebot) arrondiert werden“ (Quelle: Stadt + Handel 2025: 89). Hierdurch soll nicht nur der Wohnstandort Rabenhold gestärkt, sondern auch die Akzeptanz der Gesamtbevölkerung gegenüber dem Standort erhöht werden, um ein lebenswertes Quartier mit ergänzenden Funktionen zu etablieren. Dies soll sich auch positiv auf die angrenzenden Gebiete auswirken. „Der Standortbereich „Prof.-Frosch-Straße“ erfüllt im Status quo nicht im hinreichenden Maße die nach der Rechtsprechung notwendigen Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs, weist jedoch entsprechend der obigen Ausführungen eine kurz- bis mittelfristige Entwicklungsperspektive auf, um ihn als zentralen Versorgungsbe- reich auf der Hierarchieebene eines Nahversorgungszentrums zu entwickeln (u. a. durch eine Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie einer Entwicklung und Stärkung von weiteren Ange- boten)“ (Quelle: Stadt + Handel 2025: 90). Die Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandels- konzeptes weist den Standort aufgrund der in den städtischen Konzepten (Siedlungsflächen- konzeption Erfurter Kreuz, Rahmenplan und städtebauliche Studie) beschriebenen stadtent- wicklungsplanerischen Leitvorstellungen und dem sich daraus ergebenden Erfordernis zur Siche- rung einer räumlich integrierten quantitativen sowie qualitativen Versorgung im Gebiet als „Nahversorgungszentrum Professor-Frosch-Straße“ aus. Hierdurch soll die Versorgungsfunk- tion primär für den kurzfristigen Bedarf und die Versorgungsfunktionen für den Rabenhold, den Bereich Kübelberg und die Fläche der ehemaligen Brauerei, Angelhausen-Oberndorf und die Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Wipfratal gesichert werden. Weitere Gründe für die Aus- weisung als Nahversorgungszentrum stellen die städtebaulich integrierte Lage sowie die sehr gute Verkehrsanbindung dar - unter anderem mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Das Nahversorgungszentrum umfasst die Bereiche der bestehenden Einzelhandels- strukturen und die nördlich gelegene Brachfläche. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt für den Standort - zum Schutz der Innenstadt - Angebote mit zentrenrelevanten Sor- timenten auf kleinformatische, wohngebietsversorgende Läden zu beschränken. Außerdem soll- ten im Nahversorgungszentrum die Angebote mit zentrenergänzenden Funktionen gestärkt und die städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Zusammenfas- send empfiehlt die Fortschreibung die nachfolgenden Entwicklungsempfehlungen:

- „Entwicklung, Stärkung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Entwicklung eines umfänglichen Nahver- sorgungsangebotes)
- Zum Schutz des Innenstadtzentrums Beschränkung von Angeboten mit zentrenrelevan- ten Hauptsortimenten auf kleinformatische, wohngebietsbezogene Läden.
- Fokus auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Stärkung und Weiterentwicklung von zentrenergänzenden Funktionen
- Ausbau der städtebaulichen Qualität, Verbesserung der Aufenthaltsqualität.



- Versorgungsgebiet des perspektivischen Zentrums: u. a. Rabenhold, Angelhausen-Oberndorf, Brachewinda, Dannheim, Kettmannshausen, Neuroda, Reinsfeld, Schmerfeld, Wipfra.“ (Quelle: Stadt + Handel 2025: 101).

Darüber hinaus erfolgte in der Fortschreibung eine Überprüfung der Sortimentsliste aus dem Jahr 2014 sowie eine modifizierte Weiterführung, sodass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage der Sortimentsliste von Arnstadt („Arnstädter Liste“) darstellt. Folgende Unterscheidung wurde in der Sortimentsliste der Stadt Arnstadt getroffen (Quelle: Stadt + Handel 2025: Anhang Tabelle 14):

- zentrenrelevante Sortimente
- zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Fortschreibung wurde am 27.03.2025 durch den Stadtrat der Stadt Arnstadt mit Beschluss Nr. 2025-0188 beschlossen (Quelle: Stadt Arnstadt 2025c).

#### **1.4.7 STADTENTWICKLUNGSKONZEPTION STADTUMBAU OST, TEILBEREICH RABENHOLD**

Im Jahr 2003 wurde im Auftrag der Stadt Arnstadt vom Büro TEPE landschafts-städtebauarchitektur die Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost für den Teilbereich Rabenhold erarbeitet (Quelle: TEPE 2003). Der Teilbereich Rabenhold stellte den dritten betrachteten Schwerpunktraum der Stadt Arnstadt dar.

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

#### **1.4.8 AUSWIRKUNGSANALYSE: SICHERUNG DER NAHVERSORGUNG FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET RABENHOLD IN DER PROFESSOR-FROSCH-STRAßE**

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

Der Stadtrat von Arnstadt hat mit Beschluss Nr. 2021-0355 eine Verträglichkeitsstudie für den Standort Rabenhold gefordert, die die möglichen und verträglichen Entwicklungen in der Versorgungsfunktion analysiert und begutachtet (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a: 2). Die möglichen



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

In Bezug auf die Auswirkungsanalyse und die prognostizierten hohen Umsatzlenkungen sowie eine nicht auszuschließende Gefährdung der wohnortnahen Versorgung der gefährdeten Standorte Edeka Rudolstädter Straße, Netto in der Angelhäuser Straße ist Wille der Stadt Arnstadt, die genannten potenziell gefährdeten Standorte in ihren städtebaulich integrierten Lagen nachhaltig zu sichern und möglichst langfristig zu stärken. Die Stadtverwaltung der Stadt Arnstadt hat sich infolge des Beschlusses Nr. 2021-0601 und der Aufstellung des „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ mit den Folgen der Ansiedlung des Vollsortimenters und der Erweiterung des Norma-Marktes auseinandergesetzt:

Die größte Herausforderung liegt darin, die vermuteten hohen Umsatzlenkungen auf ein Minimum zu reduzieren, um die Rentabilität der gefährdeten Nahversorgungsstandorte dauerhaft zu sichern und gleichzeitig einen möglichen Marktabgang durch enorme Umsatzeinbußen zu verhindern.

Die Stadt Arnstadt kann hierbei durch Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld der gefährdeten Standorte zur Milderung der prognostizierten Auswirkungen beitragen mit dem Ziel, **sowohl harte als auch weiche Standortfaktoren positiv zu beeinflussen**. Während harte Faktoren im Regelfall die Grundlage für die Entscheidung für einen bestimmten Nahversorgungsstandort bilden, können weiche Standortfaktoren dazu beitragen, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit von Nahversorgern beizubehalten und im besten Fall zu steigern.

Der wichtigste, durch die Stadt Arnstadt beeinflussbare **harte Standortfaktor** ist übergeordnet unter dem Begriff „Infrastruktur“ zusammenzufassen. Zur wichtigsten beeinflussbaren Infrastruktur im Zusammenhang mit den gefährdeten Standorten zählt die verkehrliche Erschließung. Die Erreichbarkeit (Erschließung) ist eine entscheidende Stellschraube für Absatzmärkte allgemein, die in der Folge das Angebot (Unternehmen) und die Nachfrage (Kunde) zusammenbringt.

Beide potenziell gefährdeten Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich integriert und durch die verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr sowie zum Teil auch durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut zu erreichen. So erfolgt die Haupteerschließung



der Kundenströme am Standort Angelhäuser Straße über die Stadtilmer Straße und am Standort Rudolstädter Straße über die Ilmenauer Straße. Der Standort Rudolstädter Straße ist darüber hinaus über die Bushaltestellen „Saalfelder Straße“ (beide Richtungen) durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Stadt Arnstadt zielt in diesem Zusammenhang auf den Erhalt/ Unterhalt der verkehrlichen Erschließung ab inklusive den Beibehalt der Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr. Die Bushaltestellen „Saalfelder Straße“ sind derzeit nicht barrierefrei ausgebaut. Folglich wäre eine Maßnahme die Aufwertung der Haltestellen, die die verkehrliche Erschließung und somit den Absatzmarkt zumindest für den Standort „Rudolstädter Straße“ attraktivieren und langfristig stärken könnte.

Die von der Stadt Arnstadt beeinflussbaren **weichen Standortfaktoren** sind gegenüber den harten Standortfaktoren vielfältig, darüber hinaus aber auch subjektiver und schwerer zu quantifizieren. Dennoch sind es Stellschrauben, die es ermöglichen könnten, die prognostizierten Umsatzverteilungen auf ein Minimum zu reduzieren und den Wohnstandort Arnstadt zu stärken und aufzuwerten.

Der Nahversorgungsstandort in der Rudolstädter Straße weist bereits eine Vielzahl an weichen Standortfaktoren auf. Derzeit sind mehrere öffentliche Nutzungen vorhanden: Die Emil-Petri-Schule (Rudolstädter Straße), das staatliche Gymnasium „Melissantes“ (Rudolstädter Straße), angrenzend der Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz und der Tennisplatz Arnstadt. Darüber hinaus existiert im unmittelbaren Einzugsbereich des Nahversorgers die integrative Kindertagesstätte „Käferland“ und die „Pro Seniore Residenz Dornheimer Berg“.

Neben dem bereits im Bestand vorhandenen großen Wohnanteil sind entlang der Ilmenauer Straße perspektivisch gesehen Potentialflächen zur städtebaulichen Nachverdichtung am Nahversorgungsstandort vorhanden – die Möglichkeit weitere potenzielle Kunden im unmittelbaren Einzugsbereich anzusiedeln.

Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung wären auch auf der derzeit ungenügend gestalteten und größtenteils ungenutzten Freifläche entlang der Käferburgstraße möglich.

Derzeit ist auf der weitläufigen Fläche ausschließlich im Osten ein Spielplatz kleineren Umfangs und im Westen eine Metallskulptur untergebracht. Mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts sollte der Fokus für die Entwicklung der Freifläche auf einer qualitätsvollen Gestaltung mit dem Schwerpunkt „Aufenthaltsqualität“ gelegt werden.

Weniger dieser weichen Standortfaktoren sind am Nahversorgungsstandort in der Angelhäuser Straße vorhanden. So sind im unmittelbaren Einzugsbereich – neben den bestehenden Wohngebäuden – die „Soccer Academy Arnstadt“ und die Montessori Kita „KinderSegen“ vorhanden.

Für eine Brachfläche in der Gehrener Straße zwischen der Hausnummer 1c und Hausnummer 15 finden derzeit Abstimmungen zur qualitätsvollen Nachverdichtung statt. Zum letzten Planungsstand sollen insgesamt elf Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von rund 800 m<sup>2</sup> entstehen. Zusätzlich muss an dieser Stelle nochmals auf das Bauleitplanverfahren „BP 5a4Ä Kübelberg“ verwiesen werden, welches mit Satzungsbeschluss bis zu 36 weitere Einfamilienhäuser ermöglichen soll und ebenfalls eine Wohnumfeldverbesserung zum Ziel hat. Teil des Bebauungsplans sind die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes sowie die Verbesserung und Vernetzung der Grünstrukturen. Eine qualitätsvolle öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität



im unmittelbaren Einzugsbereich des Nahversorgungssandorts in der Angelhäuser Straße ist derzeit noch nicht vorhanden.

In der Summe könnten diese Maßnahmen zur Imageaufwertung und zur Steigerung des Bekanntheitsgrades bei potenziellen Kunden für beide gefährdeten Nahversorgungsstandorte führen sowie zur weiteren Verstetigung der Wohnstandorte durch laufende und geplante Nachverdichtungsmaßnahmen beitragen.

Die Stadt Arnstadt hat sich mit dem Grundsatzbeschluss vom 10. Dezember 2021 trotz der negativ prognostizierten Auswirkungen bewusst für die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Stadtumbaugebiet Rabenhold ausgesprochen. Das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept unterscheidet bei den zentralen Versorgungsbereichen zwischen den Kategorien „Innenstadtzentrum“ (Innenstadt) und "Nahversorgungszentrum" (Goethestraße, Prof.-Frosch-Straße). Diesen hierarchisch nachrangig angegliedert folgen die Nahversorgungsstandorte (Edeka, Netto), die in der Auswirkungsanalyse im Zusammenhang des perspektivischen Nahversorgungszentrums „Prof.-Frosch-Straße“ als gefährdet eingestuft wurden, dennoch für die Nahversorgung im unmittelbaren Einzugsbereich zwingend notwendig sind. Perspektivisch müssen daher insbesondere die gefährdeten Standorte sowohl im Hinblick auf harte als auch auf weiche Standortfaktoren langfristig unterstützt, gestärkt und dadurch nachhaltig gesichert werden. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte stellt ebenfalls einen Baustein des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts dar, ist somit ebenfalls Teil des damaligen Beschlusses und in der Folge im Zusammenhang mit der Aufgabe der Einzelhandelssteuerung ausdrücklich ein Ziel der Stadt Arnstadt.

Unabhängig davon handelt es sich bei den gegenständlichen Nahversorgern um die Neuansiedlung eines REWE-Marktes, die Erweiterung eines Norma-Marktes, einen bestehenden EDEKA und einen bestehenden Netto. Alle vier Märkte dienen schwerpunktmäßig der Versorgung des näheren Einzugsbereichs mit Lebensmitteln. In Sortiment, Ausstattung, Produktpräsentation und Preisniveau unterscheiden sich die genannten Märkte zum Teil erheblich voneinander. Für den tatsächlichen Absatzmarkt und die prognostizierten Umsatzverteilungen bedeutet das, dass derzeit die Folgen unter Berücksichtigung der Individualität der Kunden für die bestehenden Nahversorger nicht eindeutig abschätzbar sind – auch im Hinblick auf die geplanten innerstädtischen Entwicklungen zum Wohnungsbau.

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

#### **1.4.9 STÄDTEBAULICHE STUDIE „STADTUMBAUGEBIET RABENHOLD“**

Im Jahr 2021/22 beauftragte die Stadt Arnstadt im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Rabenhold das Planungsbüro quaaas-stadtplaner mit einer städtebaulichen Studie, die die Entwicklungsziele des Stadtumbaugebiets Rabenhold für einen Teilbereich überprüfen und ggf. neu definieren sollte. Grundlage für die Studie stellte der Stadtratsbeschluss vom 03. Februar 2021 mit der Beschluss-Nr. 2021-0355 dar (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a).



## Begründung

---

Ziel der Studie war die Ausarbeitung erster hochbaulicher Varianten für ein neues Wohngebiet nördlich der A.-Paul-Weber-Straße und der angrenzenden Flächen mit Wohnen sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Stärkung des Nahversorgungszentrums. Für die östlichen Flächen entlang der Gehrener Straße sollten Entwicklungsabsichten zum Ausbau der Nahversorgung bzw. deren städtebauliche Einbindung geprüft werden. Zudem sollten Prämissen für die Einordnung von neuen Funktionen auf den vorhandenen Brach- und Rückbauflächen erarbeitet und festgeschrieben werden (Quelle: Stadt Arnstadt 2021a). Die städtebauliche Studie liegt der Begründung als Anlage 07 bei und wurde mit Beschluss Nr. 2022-0052 vom Stadtrat von Arnstadt einstimmig beschlossen (Quelle: Stadt Arnstadt 2022b). Da das städtebauliche Ziel der Beschlussfassung des Stadtrats Nr. 2021-0355 die Stärkung der Attraktivität und Akzeptanz der Wohnfunktion am Standort Rabenhold ist und die Studie die bauplanungsrechtliche Grundlage darstellt, sollen die wesentlichen Inhalte der Konzeption im Weiteren kurz wiedergegeben werden (vgl. Quelle: Stadt Arnstadt 2021a):

**Wohngebiet nördlich der A.-Paul-Weber-Straße:** In der städtebaulichen Studie wurde für die Flächen eine Vorzugsvariante erarbeitet, die sich durch Hausgruppen auszeichnet, welche sich in die heterogene Bebauungsstruktur der umliegenden Quartiere einfügen und sich durch einen hohen Freiraumanteil auszeichnen. Das Wohnquartier ist mit der erneuten Offenlage des „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ Bestandteil des Geltungsbereiches.

**Flächen für zentrenbildende, das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Einrichtungen:** Im Rahmen der städtebaulichen Studie wurden unterschiedliche Entwicklungsszenarien konzipiert, welche sich mit der Bestandssituation sowie möglichen Zukunftsszenarien für diese Flächen auseinandersetzen. In der Vorzugsvariante (siehe Abbildung 5) wird die perspektivische Planung des Gebiets veranschaulicht, bei der die städtebauliche Dichte in diesem Teilbereich erhöht werden soll.

**Flächen zum Ausbau der Versorgungsfunktion:** Entlang der Gehrener Straße lagen zwei Planungen vor, die die Versorgungsfunktion des Wohngebiets umfassen. Das vorhandene eingeschossige Gebäude des Discountmarkts im südlichen Bereich soll durch einen Neubau des Verbrauchermarktes mit Bäckerfiliale und Fleischer ersetzt werden. Im Vergleich zum Bestandsgebäude wird sich ein Neubau aufgrund des Grundstückszuschnitts entlang der Gehrener Straße erstrecken, sodass der Discountmarkt als Lärmschutzriegel für die Wohnbauten an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße dienen kann. Die Stellplätze sollen weiterhin über die Zufahrt an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße erreicht werden. Im Nordosten des Plangebiets ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes geplant und wurde im Stadtrat am 09. Dezember 2021 mit dem Grundsatzbeschluss Nr. 2021-0601 beschlossen (Stadt Arnstadt 2021b). Die unterschiedlichen Möglichkeiten für die Lage und Erschließung eines neuen Marktes wurden in Varianten untersucht und mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

In der Vorzugsvariante C (siehe Abbildung 5) ist die Planung der städtebaulichen Studie von 2022 in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Arnstadt und den Investoren dargestellt. Das eingeschossige Gebäude des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks auf den Flurstücken 738/7, 738/8, 755/9 und 1202/3. Im Osten des Grundstücks in Richtung Gehrener Straße und Professor-Frosch Straße (Flurstücke 755/188, 755/192 und 1202/2) erstreckt sich der Parkplatz für den Vollsortimenter, welcher über eine Ein- und Ausfahrt an der Professor-Frosch-Straße erreicht wird. Die städtebauliche Studie sieht



für die Brachfläche an der Ecke Gehrener Straße/ Professor-Frosch-Straße folgende Zielstellungen vor:

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

Die erläuterten Zielstellungen bilden die Grundlage für die Festsetzungen des „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ und qualifizieren das Gebiet als Wohn- und Nahversorgungsstandort.



## 1.5 BESTANDSDARSTELLUNG

### 1.5.1 GEBÄUDEBESTAND UND AKTUELLE NUTZUNGEN

Die zentral sowie südlich gelegenen Flächen des Geltungsbereiches sind bebaut. Dabei wird der überwiegende Teil der Bebauung durch zentrenergänzende Funktionen genutzt. Dies betrifft die Flurstücke 755/11 (gegenwärtig Tiergesundheitszentrum Arnstadt), 755/196 (gegenwärtig Fitnessstudio STRAIGHT exclusive) und das Flurstück 755/83 mit dem Discountmarkt Norma. Die Flurstücke 755/20 und 1202/4 werden von den Stadtwerken Arnstadt für die Versorgung genutzt (Trafostation). Die übrigen Flurstücke stellen Brachflächen dar, die ehemals allesamt bebaut waren.

### 1.5.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISS E

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein wesentlicher Teil der Grundstücke in Privatbesitz. Lediglich die Straßenverkehrsflächen sowie die Flurstücke 738/84, 738/88, 755/199, 755/201 und 755/203 entlang der Nord-Süd-Wegeverbindung bzw. dem öffentlichen Grün zwischen der A.-Paul-Weber-Straße und der Prof.-Frosch-Straße sowie die Flächen der Trafostation (1202/4, 755/20) befinden sich im öffentlichen Eigentum.

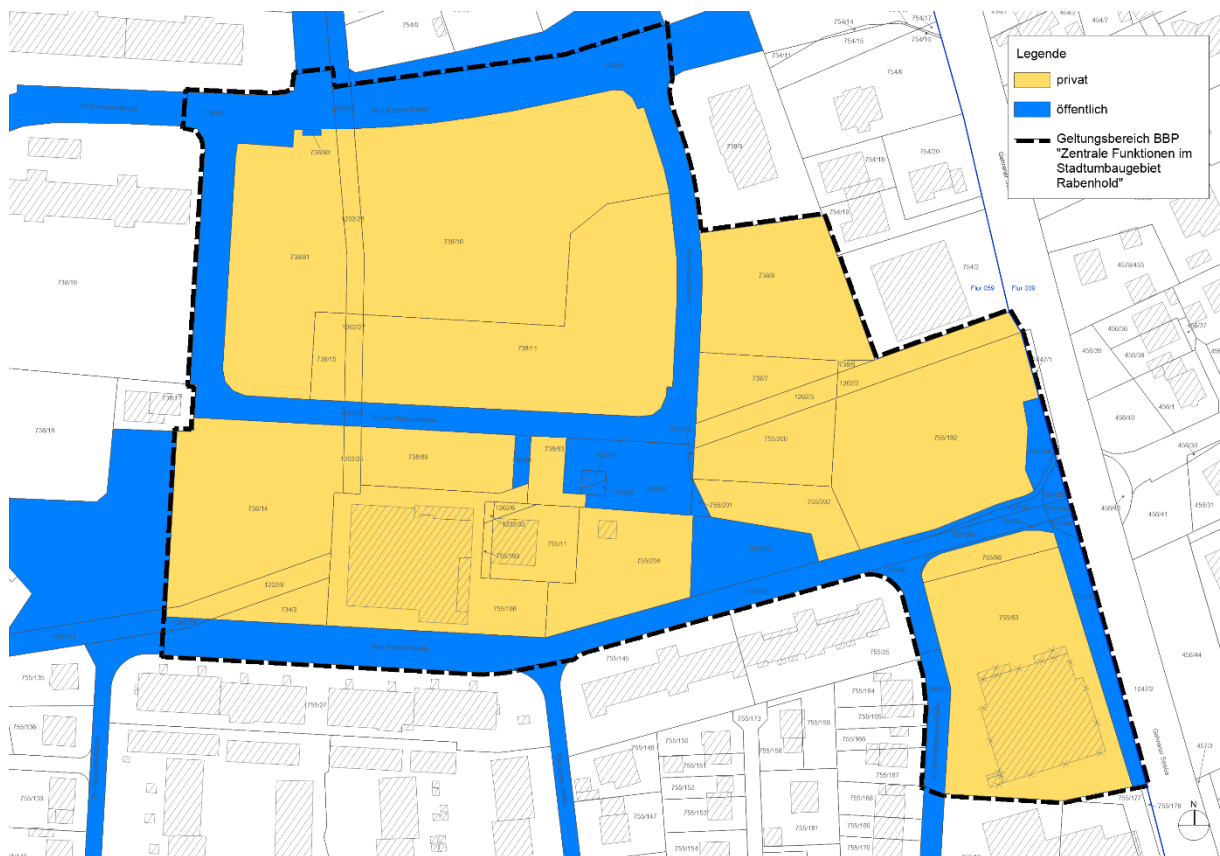


Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches (eigene Darstellung quaa-stadtplaner PartGmbB 2025)



### **1.5.3 DENKMALBESTAND**

Im Geltungsbereich liegen keine Denkmäler vor.

### **1.5.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Der Geltungsbereich liegt an dem Kreisverkehr der Landesstraße Gehrener Straße (L1047) und ist somit an das örtliche und überörtliche Straßennetz direkt angeschlossen.

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

Anbindungspunkte an den ÖPNV sind durch die drei Haltestellen entlang der Sammelstraße Professor-Frosch-Straße vorhanden. Zwei der Haltestellen befinden sich im Geltungsbereich, die andere Haltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Taktung der ÖPNV-Anbindung kann als gut bewertet werden.

Mittels einer Nord-Süd-Wegeverbindung im Bereich des öffentlichen Grüns östlich des Tiergesundheitszentrums wird der südlich angrenzende Landschaftsraum sowie das Einfamilienhausgebiet des Rabenholds mit der Innenstadt verbunden.

### **1.5.5 STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

#### **Wasser, Abwasser, Strom**

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

Derzeit befindet sich im Plangebiet auf den Flurstücken 1202/4 und 755/20 die Trafostation „TS 54 Weber-Straße“, von der unterschiedliche Leitungen abgehen und weitere in Planung sind. Im Bestand verlaufen die Kabel auf den privaten Grundstücken entlang der südlichen Gebäudekante der Bestandsbauten (Prof.-Frosch-Str. 28, A.-Paul-Weber-Straße 3) zur Trafostation. Perspektivisch sollen die Kabel über die geplante Nord-Süd Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche über den Norden zur Trafostation geleitet werden, das Vorhaben ist bereits in Umsetzung. Die bestehenden Kabelverbindungen sollen stillgelegt werden. Die ständige Zufahrt sowie der ständige Zutritt zur Anschlussnehmerstation muss auch weiterhin gewährleistet werden. Das Erfordernis von neuen Trafostationen ist in der Ausführungsplanung zu prüfen.

Durch das Gebiet verlaufen Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Abwasserkanäle des Wasser- und Abwasserzweckverbands Arnstadt und Umgebung, deren Leitungsrechte gesichert werden sollen. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes ist eine teilweise Umverlegung der Anlagen notwendig.

Im Geltungsbereich liegt kein Leitungsbestand der Thüringer Fernwasserversorgung vor.

**Gas**

Im Plangebiet liegt ein Netz an Gasleitungen (MD-Leitungen) vor, welches in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der südlichen Prof.-Frosch-Straße sowie Dr.-Arno-Bergmann-Straße verläuft. Im Plangebiet ist nur das Bestandsgebäude des Discountmarktes (Prof.-Frosch-Str. 60) an das Gasnetz angeschlossen.

**Löschwasser**

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

**Telekommunikation**

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

**Fernwärme**

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

Die Stadtwerke Arnstadt GmbH betreiben im Stadtgebiet Rabenhold in der Gehrner Straße ein Heizkraftwerk auf Basis einer hocheffizienten KWK-Technologie. Dieses Heizkraftwerk versorgt das angrenzende Wohngebiet Rabenhold mit Fernwärme. Im Plangebiet sind entsprechende Fernwärmeleitungen verlegt, zum Teil soll ein weiterer Ausbau des Fernwärmenetzes durch die Stadtwerke Arnstadt GmbH auf privaten sowie städtischen Flächen oder im Straßenraum erfolgen.

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind an das Fernwärmenetz angebunden. Für die Erschließung des geplanten Neubaus am Tiergesundheitszentrum (Prof.-Frosch-Straße 28) soll eine Verlegung der Fernwärmeleitung aus Richtung Norden über die A.-Paul-Weber-Straße erfolgen.



### **1.5.6 UMWELTBELANGE**

#### **Schutzgebiete**

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

#### **Vegetation/ Artenschutz**

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

#### **Oberflächengewässer**

Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

#### **Geologie / Baugrundbewertung**

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

Im Vorhabenbereich selbst sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Georisiken im Fachinformationssystem des TLUBN vermerkt. In Bereichen mit gleichem geologischem Setup im erweiterten Umfeld sind sie es sehr wohl, was ein gewisses Restrisiko beschreibt. Nach FIN 4149 wird das Plangebiet bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte zu keiner Erdbebenzone zugeordnet.



## 1.6 ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

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

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

Während des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplans „BP 50 Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ wurde der städtebauliche Entwurf angepasst. Die Anpassung des Entwurfs erfolgte nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Grund hierfür war die Erweiterung des ursprünglichen Geltungsbereiches und damit der Einbezug der nördlichen Teilfläche in das Aufstellungsverfahren. Da sich seit Erstellung der städtebaulichen Studie die Rahmenbedingungen geändert haben und eine höhere Anzahl an Wohneinheiten auf der Fläche umgesetzt werden sollen, wurde der städtebauliche Entwurf dementsprechend angepasst, siehe Abbildung 7. Analog zur bereits genannten Studie sollte dabei die städtebauliche Grundfigur der „Hausgruppen“ aufgenommen und 188 WE umgesetzt werden.

Die Anordnung der Gebäude erfolgt ebenfalls wie bei der städtebaulichen Studie in einer aufgelockerten offenen Bauweise, wobei die Straßenführung der A.-Paul-Weber-Straße und Prof.-Pabst-Straße beibehalten wurde. Über einen Ost-West-verlaufenden Fuß- und Radweg können die Hausgruppen erschlossen werden. Durch die windmühlenförmige Anordnung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein gutes Verhältnis an Freiraum und städtebaulicher Dichte geschaffen wird und dass keine unmittelbaren Einblicke in die Nachbarbauten ermöglicht werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 bis 80 m<sup>2</sup> können in dem Geltungsbereich zwischen 183 und 209 WE umgesetzt werden. Hiervon können bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 bis 80 m<sup>2</sup> 129 bis 147 WE nördlich der A.-Paul-Weber-Straße (Allgemeines Wohngebiet WA) und 54 bis 62 WE südlich der A.-Paul-Weber-Straße (Urbanes Gebiet MU) errichtet werden. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass im Urbanen Gebiet MU in den Erdgeschossen der südlichen Gebäude entlang der Prof.-Frosch-Straße eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, um den Straßenraum zu beleben. Das Erdgeschoss steht dort somit nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf (Juni 2025) (eigene Darstellung quaas-stadtplaner PartGmbH 2025)



### 1.6.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Das Gebiet liegt im Stadtumbaugebiet Rabenhold und verfügt durch seine Lage an der Landesstraße Gehrener Straße, die das Wipftratal mit der Kernstadt Arnstadt verbindet, sowie die ÖPNV-Haltestellen über eine gute verkehrliche Anbindung. Im Geltungsbereich liegt eine bewegte Topografie vor. Dies betrifft insbesondere Böschungen im nördlichen Geltungsbereich zur Prof.-Frosch-Straße und Prof.-Pabst-Straße sowie Böschungen im östlichen Geltungsbereich zur Gehrener Straße. Vor allem das Grundstück des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes ist von einer stark ausgeprägten Topografie gekennzeichnet.

Aufgrund des Ziels, die Wohnfunktion am Standort Rabenhold zu stärken, sollen zukünftig neben zeitgemäßem Wohnungsbau das Wohngebiet ergänzende Funktionen ermöglicht werden, die auch die Versorgungsfunktion im Gebiet umfassen.

Auf allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches sind Bebauungen vorgesehen – Ausnahmen stellen die öffentliche Grünfläche und die Verkehrsflächen dar. Das Gebiet gliedert sich in mehrere Nutzungsbereiche, siehe Abbildung 8. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen die angegebenen Nutzungen so angeordnet werden, dass ein attraktiver Wohnstandort in Verbindung mit lärmarmem Gewerbe und das Gebiet versorgende Einrichtungen entsteht.

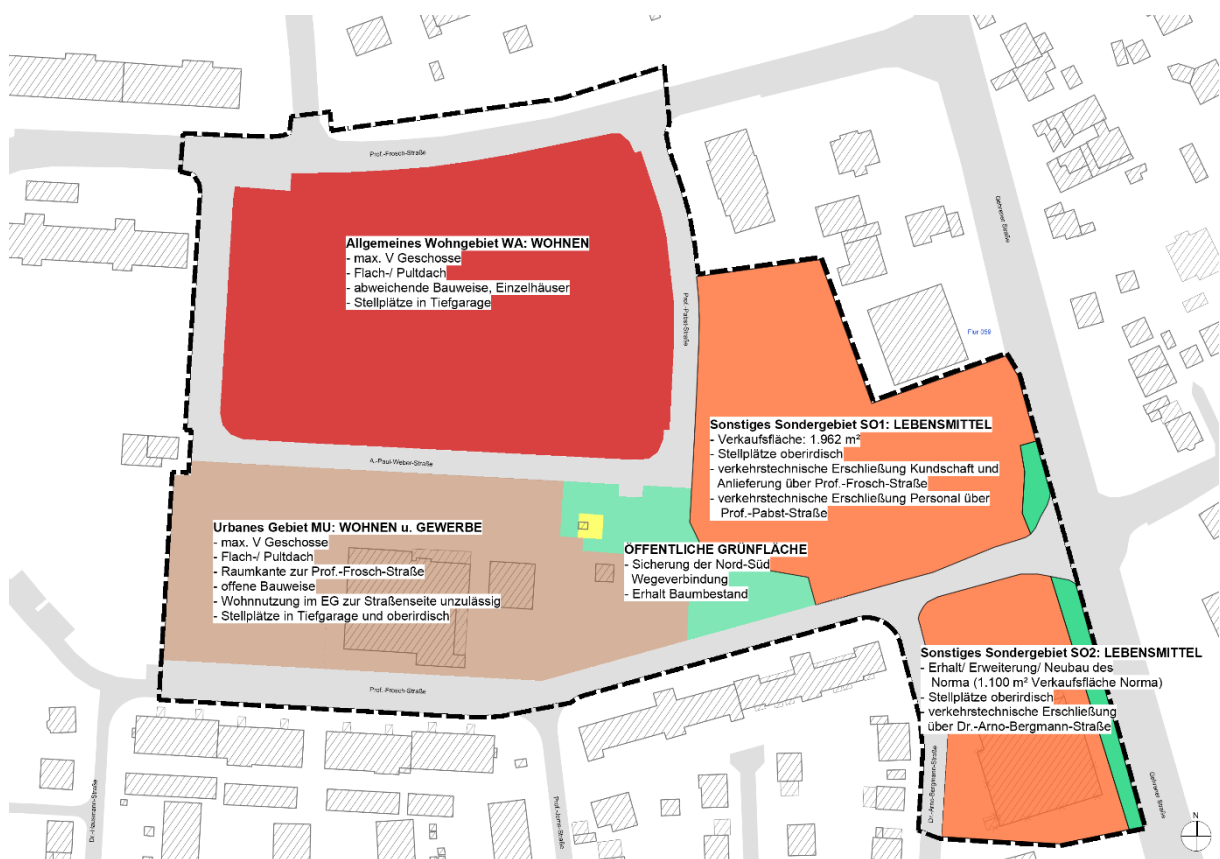


Abbildung 8: Gliederung des Geltungsbereiches (eigene Darstellung quaaas-stadtplaner PartGmbB 2025)



Zur Stärkung des gesamten Rabenholds sowie des neu zu entwickelnden Wohnstandortes sollen im äußersten Osten parallel zur Gehrener Straße Einrichtungen entstehen, die u.a. die Versorgungsfunktion für das Stadtumbaugebiet Rabenhold und die Ortsteile Angelhausen-Oberndorf, Brachewinda, Dannheim, Kettmannshausen, Neuroda, Reinsfeld und Schmerfeld sicherstellen. Im südöstlichen Gebiet des Geltungsbereiches liegt ein Discountmarkt im Bestand vor, welcher perspektivisch erweitert oder mit vergrößerter Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup> zusätzlich Konzessionären errichtet werden soll. Der Neubau ist eingeschossig geplant, im angrenzenden Freiraum sollen die bereits versiegelten Flächen weiterhin für die Unterbringung der Kundenstellplätze genutzt werden. Der geplante Neubau soll sich aufgrund des Grundstückszuschnitts parallel zur Gehrener Straße orientieren, sodass das Gebäude die westlich angrenzende Wohnbebauung von der Landesstraße abschirmt.

Für das geplante Vorhaben des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes im Nordosten liegen bereits konkrete Vorstellungen seitens eines Investors vor: Das Einzelhandelsgebäude ist demnach parallel zur Prof.-Pabst-Straße ausgerichtet und umfasst die Flurstücke 738/6 - 738/8, 755/9, 755/10 (teilweise), 755/192, 1202/2 und 1202/3. Die Bebauung besteht aus einem Baukörper, das einen Vollsortimenter mit 1.962 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittelmarkt, Backshop, Fleischer) beherbergen soll. Die Warenanlieferung ist im südlichen Gebäudeteil eingehaust vorgesehen, sodass die Anlieferung aus Richtung Osten über den Kundenstellplatz erfolgt. Geplant ist ein überwiegend eingeschossiger Bau, dessen Neben- und Technikräume im östlichen und nordöstlichen Gebäudeteil im Erd- und Obergeschoss angeordnet sind. Der östliche Bereich des Grundstücks, der zur Gehrener Straße orientiert ist, soll zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Kundinnen und Kunden dienen. Die Zufahrt erfolgt über die Prof.-Frosch-Straße, um Rückstau und Gefahrenquellen im Bereich der Gehrener Straße zu vermeiden. Eine weitere Zufahrt ist aus Richtung Prof.-Pabst-Straße zur Erschließung der Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Die Stellplätze und die Bebauung sollen von einem Grünraum gefasst werden. Außerdem soll die fußläufige Erreichbarkeit der Wohngebiete im Norden durch eine Nord-Süd-Fußwegeverbindung im Bereich des öffentlichen Grüns zur Prof.-Pabst-Straße gestärkt werden.

An den Lebensmittel-Vollsortiment-Markt grenzen im Westen Baukörper an, die in der Vergangenheit das Zentrum des Stadtumbaugebiets bildeten und heute lärmarmes Gewerbe beherbergen. Die Entwicklung der bestehenden Nutzungen soll durch zulässige Größenordnungen der baulichen Erweiterung ermöglicht werden. Für das bestehende eingeschossige östlich gelegene Gebäude (15m x 15m) ist ein zweigeschossiger Anbau an der östlichen Gebäudeseite geplant, welcher voraussichtlich dieselbe Gebäudetiefe und -länge umfasst. Perspektivisch kann eine erneute Erweiterung im selben Umfang nicht ausgeschlossen werden. Das ehemalige eingeschossige Einkaufszentrum von 1970-80 wurde als Fitness-Center umgewandelt. Im Weiteren soll die Nutzung des angrenzenden Freiraums für den Outdoor-Sport mitsamt Sportgeräten und Einfriedungen ermöglicht werden. In diesem Bereich sollen durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaße und die Art der baulichen Nutzung eine höhere städtebauliche sowie Funktionsdichte ermöglicht werden.

Im äußersten Westen des Geltungsbereiches sollen bis zu fünfgeschossige Wohngebäude errichtet werden. Ein erhöhtes Erdgeschoss ist durch die Errichtung einer Tiefgarage möglich.



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

Auf der nördlichen Fläche, die eine ehemalige Rückbaufläche von Plattenbauten darstellt, sollen langfristig die Wohnbauflächenpotenziale ausgeschöpft werden. Zur Erzielung einer hohen städtebaulichen Dichte sollen drei bis fünf Geschosse umgesetzt werden, die sich windmühlentypisch in offener Bauweise und entlang einer Ost-West verlaufenden Fußwegeerschließung orientieren. Durch die Anordnung der Gebäude soll ein Großteil des Baumbestands auf den Flächen erhalten werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll durch die Errichtung einer Tiefgarage gesichert werden. Der Böschungsbereich zur Prof.-Pabst-Straße und die Prof.-Frosch-Straße begünstigt die Errichtung einer Tiefgarage.

### 1.6.2 ERSCHLIEßUNG

Das **Allgemeine Wohngebiet WA** kann nur über die Ringstraße A.-Paul-Weber-Straße und Prof.-Pabst-Straße erschlossen werden, die über die Prof.-Pabst-Straße angebunden sind.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen des lärmarmen Gewerbes (**Urbanes Gebiet MU**) soll zum Teil über die Prof.-Frosch-Straße und die A.-Paul-Weber-Straße erfolgen.

Die Erschließung des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes (**Sonstiges Sondergebiet SO1: Lebensmittel**) ist aus Richtung Südosten nur über die Prof.-Frosch-Straße möglich. Die Erschließung des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes (**SO1: Lebensmittel**) für Kunden sowie den Anlieferverkehr ist von der Gehrener Straße aufgrund des naheliegenden Kreisverkehrs und die Beeinträchtigung der Fußgängerquerung nicht möglich. Als ergänzendes Angebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kann eine Zufahrt über die Prof.-Pabst-Straße errichtet werden.

Die Erschließung des **Sonstigen Sondergebiets SO2: Lebensmittel** erfolgt für Kundinnen und Kunden sowie Anlieferung über die Dr.-Arno-Bergmann-Straße. Zufahrten von der Gehrener Straße sind für beide **Sonstige Sondergebiete SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** (Lebensmittel-Vollsortiment-Markt und Discountmarkt) somit ausgeschlossen. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden für die Einkaufsstandorte die zu erwartenden Verkehrsaufkommen für die Verkehrslärmimmissionen abgeschätzt.

Im Weiteren wird für den angrenzenden Bereich der Gehrener Straße eine Prüfung der Fußweg- und Straßenbreite empfohlen. Ein potenzielles Defizit besteht laut Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr in der Gehrener Straße unmittelbar unter dem Kreisverkehr in Fahrtrichtung Stadt. Für diesen Bereich, der jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist, sollte die Erforderlichkeit einer Aufweitung mit einer Fußgängerinsel (in Regelbreite) geprüft werden.



### 1.6.3 RUHENDER VERKEHR, KUNDENSTELLPLÄTZE

Im nördlichen **Allgemeinen Wohngebiet WA** soll das Wohnumfeld autofrei gestaltet werden, sodass für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs Tiefgaragen vorgesehen sind.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im **Urbanen Gebiet MU** mit den bestehenden zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen soll ebenerdig erfolgen. Perspektivisch soll bei Neubauvorhaben die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen fokussiert werden.

Für die Kundinnen und Kunden des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes und des Discountmarkts sollen ausreichend Stellplätze hergestellt werden. Die erforderliche Anzahl kann aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der guten ÖPNV-Anbindung vom Stellplatzbedarf der Thüringer Bauordnung minimal abweichen. Über die Stellplatzanlage können die Kunden ebenerdig und barrierefrei den Markt erreichen. Die Stellplatzanlagen des **Sonstigen Sondergebiets SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** sollen durch Grünflächen und Baumbestand gegliedert und somit klimaangepasst gestaltet werden.

### 1.6.4 FREIRÄUME, GRÜNGESTALTUNG

In Übereinstimmung mit den grünordnerischen Zielen sollen die Freiräume so gestaltet werden, dass die Ausstattung mit Bäumen und Sträuchern zur städtebaulichen Einbindung, Raumbildung und Attraktivität des Wohnquartiers beitragen. Die nicht-überbaubaren Flächen sind ansonsten flächig als Vegetationsfläche geplant.

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

Im Bereich des nördlichen Wohnens sollen die Grünflächen zum wohnungsnahen Aufenthalt dienen. Möglich ist die Errichtung von Mietergärten. Der Baumbestand auf dieser Fläche soll soweit wie möglich erhalten werden.

Entlang der Gehrener Straße soll das Straßenbegleitgrün nördlich und südlich der Prof.-Frosch-Straße erhalten werden.

### 1.6.5 SCHALLSCHUTZ

Parallel zur Bebauungsplanung erfolgte eine schalltechnische Berechnung, die vom Ingenieurbüro Frank & Schellenberger erstellt wurde. Die Schallimmissionsprognose vom 07.11.2023 wurde im Jahr 2025 entsprechend der Erweiterung des Geltungsbereiches aktualisiert.

Im Rahmen dieser Schallimmissionsprognose wurden Prognosen zu den zu erwartenden Lärmimmissionen im Plangebiet durch den Gewerbe- und Verkehrslärm aufgestellt bzw. bestehende Studien herangezogen und diese mit den zulässigen Immissionswerten verglichen. Auf Grundlage der prognostizierten Ergebnisse wurden Festlegungen und Empfehlungen zum Schallschutz getroffen, die im Weiteren Berücksichtigung finden. Das Gutachten befindet sich in der Anlage der Begründung (siehe Anlage 04).



Im Vergleich zu der Schallimmissionsprognose „LG 61/2023“ mit Stand 07.11.2023 fallen die Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des **Sonstigen Sondergebietes SO1: Lebensmittel** mit der fortgeschriebenen Schallimmissionsprognose geringer aus. Grund hierfür sind Abweichungen zu den bisherigen Annahmen, die für den Fahrverkehr des REWE-Marktes (SO1: Lebensmittel) auf den Prognosedaten der SVU Dresden basieren. Unter Berücksichtigung der Daten des SVU Dresden konnte aufgezeigt werden, dass die bisherigen Annahmen zum zusätzlichen Verkehr des REWE deutlich höher angesetzt waren. Somit kommt es zu einer Anpassung der Festsetzungen für das **Sonstige Sondergebiet SO:1** zu den Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Vergleich zur Offenlage des Bebauungsplans im Herbst 2024.

## **1.7 PLANUNGALTERNATIVEN**

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

Das Plangebiet stellt aufgrund der daraus resultierenden Brachflächen eine der wenigen noch zur Verfügung stehenden großflächigen Bereiche innerhalb des bebauten Bereiches von Arnstadt dar, die der Innenentwicklung dienen. Eine Ergänzung der umliegenden Bebauung ist auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll und sollte zwingend verfolgt werden, bevor im Außenbereich Flächen versiegelt werden.



## 2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 2.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

##### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.1:

Gemäß der Zielstellung der Stadt Arnstadt, die Wohnfunktion im Stadtumbaugebiet Rabenhold zu stärken, wird die nördliche Fläche im Geltungsbereich als **Allgemeines Wohngebiet WA** festgesetzt. Damit wird das bestehende Wohngebiet Rabenhold, das heterogen geprägt ist und aus Einfamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhäusern besteht, im Zentrum erweitert. Durch die bauliche Entwicklung der Fläche kann die Reaktivierung einer Brachfläche i.V.m. einer doppelten Innenentwicklung erfolgen. In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** sind neben dem Wohnen auch der zur Versorgung des Wohnens dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienende Nutzungen allgemein zulässig. Zugunsten einer nutzungsverträglichen Bebauung und zur Vermeidung von Konflikten mit der bestehenden Wohnbebauung sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, um in dem Wohngebiet ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen ohne überproportional hohe Besucherfrequenzen zu generieren.

##### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 1.2 - 1.3:

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

Innerhalb des Stadtumbaugebiets sollen zukünftig weitere Wohnnutzungen entwickelt sowie die bestehenden gewerblichen Einrichtungen erweitert und durch Nahversorgungseinrichtungen ergänzt werden. Da die Stadt Arnstadt nur noch wenige Potenzialflächen im Innenbereich aufweist und gemäß der Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogramms Thüringen das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung verfolgt, sollen die Potenziale der vorliegenden Flächen optimal ausgenutzt werden. Die Fläche **MU** soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden zukünftig durch höhere bauliche Dichten ein Nebeneinander von gewerblichen Einrichtungen i.V.m. Wohnnutzung ermöglichen. Als ehemaliges Zentrum des Plattenbaugebietes soll der ursprüngliche Zentrumscharakter gewahrt bleiben, sodass im Erdgeschoss an der Straßenseite zur Prof.-Frosch-Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Stattdessen sollen in diesem Bereich des Plangebiets in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen angeordnet werden, die zur Belebung des Straßenraums beitragen. Es wird somit gem. § 6a Abs. 4



Nr. 1 BauNVO von dem Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite Gebrauch gemacht.

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

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.4-1.5:

In den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** sollen entsprechend der Beschlussfassung des Stadtrats von Arnstadt (Beschluss Nr. 2021-0601) die Umsetzung von Lebensmittelmärkten ermöglicht werden. Der Standort kann räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet und als städtebaulich integrierte Lage bewertet werden. Das Vorhaben befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit fußläufiger Erreichbarkeit und einer ortsüblichen und qualifizierten ÖPNV-Anbindung. Die Erweiterung des Standorts Professor-Frosch-Straße mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt durch einen weiteren Markt soll die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen sowie des erweiterten Grundbedarfs im Sinne einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung sichern und den zukünftigen Wohnstandort auf dem Rabenhold attraktiv gestalten. Durch die Ausweisung gem. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2025 als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ wird der Wohnstandort nicht nur gestärkt, sondern die Akzeptanz des Rabenholds als lebenswertes Quartier mit ergänzenden Funktionen weiterentwickelt und gefördert.

Die Entwicklungsabsichten im Standortbereich Prof.-Frosch-Straße waren Gegenstand einer Auswirkungsanalyse (siehe Anlage 06) und der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Arnstadt (siehe Anlage 10). Laut der Auswirkungsanalyse können die Vorhaben das Integrationsgebot, das Kongruenzgebot und das Konzentrationsgebot einhalten und entsprechen grundsätzlich den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (Quelle: BBE 2021: 54). Die zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung auf die zentralen Versorgungsbereiche wurden ebenfalls untersucht, „eine Schädigung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Goethestraße [ist] bei allen vier Szenarien auszuschließen“ (Quelle: BBE 2021: 50). Anlässlich der städtebaulichen Entwicklungszielstellungen wird der Standort gem. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2025 als „Nahversorgungszentrum Professor-Frosch-Straße“ ausgewiesen. Grund hierfür sind die stadtentwicklungsplanerischen Leitvorstellungen, den Wohnstandort im Stadtumbaugebiet zu stärken. Aufgrund der Entwicklung des Gewerbestandortes „Erfurter Kreuz“ wird ein steigender qualitativ hochwertiger Bedarf an Wohnraum in Arnstadt erwartet. Der Standort Rabenhold erweist sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen im Innenbereich als besonders geeignet. In Verbindung dessen soll eine räumlich integrierte quantitative und qualitative Versorgung gewährleistet werden.



Die integrierte Lage einschließlich der damit verbundenen günstigen Anbindung entspricht dem Integrationsgebot gemäß Grundsatz 2.6.4 G des Landesentwicklungsprogramms Thüringen. Neben der qualifizierten Grundversorgung des räumlich integrierten Gebiets kann durch das Nahversorgungsangebot auch die Grundversorgung der umliegenden Bereiche (u.a. Kübelberg, ehemalige Gemeinden Wipfratal) gesichert werden.

Für den Besitz der Einzelhandelseinrichtungen existieren bereits konkrete Vorstellungen. Der nördlich gelegene Lebensmittel-Vollsortiment-Markt im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** soll eine Gesamtverkaufsfläche von 1.962 m<sup>2</sup> inklusive zwei Konzessionäre umfassen (Bäckerei und Fleischer). Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** wird die Gesamtverkaufsfläche daher auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 2.000 m<sup>2</sup> führt zu einer Abweichung von der in der Auswirkungsanalyse untersuchten Gesamtverkaufsfläche, die 1.900 m<sup>2</sup> betrug.

Im südlichen **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** soll dem bestehenden Discountmarkt die Möglichkeit zur Verkaufsflächenerweiterung mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> geboten werden. Außerdem sollen auf der Fläche zusätzlich zwei weitere Konzessionäre mit ca. 65 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Im **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** wird die Gesamtverkaufsfläche auf 1.250 m<sup>2</sup> beschränkt und weicht damit auch von der in der Auswirkungsanalyse untersuchten Gesamtverkaufsfläche ab, die mit 1.000 m<sup>2</sup> angenommen wurde.

In den beiden **Sonstigen Sondergebieten** sind Nahrungs- und Genussmittel zulässig, um das Nahversorgungsangebot im Rabenhold und den südlichen Ortsteilen zu erweitern und zugleich die Attraktivität des Wohnstandortes Rabenhold zu stärken. Um den Charakter der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich nicht zu schwächen, können in den **Sonstigen Sondergebieten – SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** – die weiteren zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, sofern die dafür vorgesehene Fläche maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Die Zuordnung der Sortimente erfolgt nach der Sortimentsliste für die Stadt Arnstadt („Arnstädter Liste“) gem. der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes und kann der Abbildung 9 entnommen werden.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
<b>zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Abbildung 9: Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Quelle: Stadt+Handel 2025: Anhang Tabelle 14)

Die Stadt Arnstadt verfolgt mit der flächenmäßigen Beschränkung der Sortimente in beiden **Sonstigen Sondergebieten (SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel)** auf zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von anteilig maximal 10 Prozent der maximal zulässigen Verkaufsfläche die nachfolgenden städtebaulichen Ziele (Quelle: Stadt+Handel 2025:101):

- Die Entwicklung und Stärkung eines neuen perspektivischen Nahversorgungszentrums zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtumbaugebiet Rabenhold, Angelhausen-Oberndorf, Brachewinda, Dannheim, Kettmannshausen, Neuroda, Reinsfeld, Schmerfeld und Wipfra.
- Zum Schutz des Innenstadtzentrums insbesondere der Vorbeugung eines Funktionsverlustes des Innenstadtzentrums den Ausschluss von Angeboten mit rein zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel**.

In der Summe soll ein umfängliches Nahversorgungsangebot im Stadtumbaugebiet Rabenhold entstehen unter Berücksichtigung der hierarchischen Bedeutung des Innenstadtzentrums (Quelle: Stadt+Handel 2025:82).

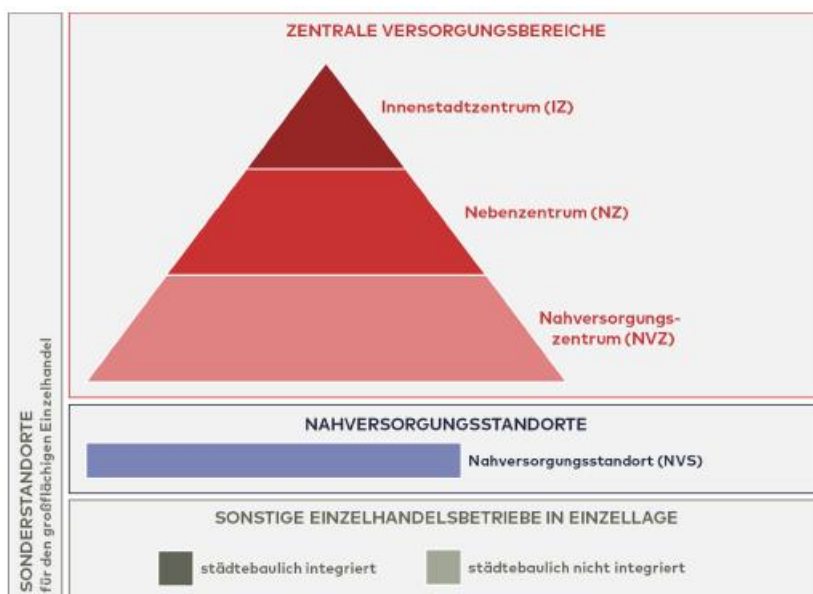


Abbildung 10: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft) (Quelle: Stadt+Handel 2025: 82)

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten am Standort Rabenhold im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Arnstadt und der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes ist und auch trotz der ambivalenten Ergebnisse der Auswirkungsanalyse vom Stadtrat verfolgt wird.

### 2.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Angaben zur Zahl der Vollgeschosse getroffen, die als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt werden.



In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens drei bis maximal fünf Geschosse festgesetzt. In dem **Urbanen Gebiet MU** wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei bis maximal fünf Geschosse festgesetzt. Durch die Mindestfestsetzung soll eine effiziente Nutzung der Flächen sichergestellt werden. Die Maximalfestsetzung soll aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Korrespondenz zur umliegenden Bebauung gewährleisten.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2:

Die in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** festgesetzte zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist zulässig, da in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** das Ziel eines autofreien Wohnquartiers verfolgt werden soll, sodass im Freiraum keine Stellplätze vorgesehen sind. Der notwendige Stellplatznachweis hat daher in einer Tiefgarage zu erfolgen, sodass die zulässige GRZ bis zu 0,7 betragen kann.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.3:

In dem **Urbanen Gebiet MU** wird die Grundflächenzahl in Höhe von 0,6 festgesetzt. Durch die für die Vorhaben erforderliche Erschließung und Unterbringung von Kundenstellplätzen bzw. die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die GRZ in dem **Urbanen Gebiet MU** bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.4-2.5:

In den **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** wird die Grundflächenzahl in Höhe von 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit der baukörperähnlichen Abgrenzung der Baufelder kann die Ansiedlung von überdimensionierte Lebensmittelmärkten ausgeschlossen werden.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 2.6-2.7:

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die maximale Oberkante (OKmax) der baulichen Anlage festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK die Oberkante der Attika/ Dachrandabdeckung. Bei Gebäuden mit Pultdach wird die OK als Oberkante der Dachrandabdeckung des höchsten Dachteils (Dachfirst) definiert. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** soll 338 m ü. NHN nicht überschreiten (und damit die bauliche Anlage circa 20,0 bis 22,0 m), um entsprechend der umliegenden Bebauung, die aus Einfamilienhäusern sowie Zeilenbebauung besteht, ein Einfügen zu gewährleisten. Im **Urbanen Gebiet MU** kann die maximale Oberkante baulicher Anlagen 339 m ü. NHN betragen (und damit die bauliche Anlage circa 19,0 bis 21,0 m). Durch die maximale Oberkante der baulichen Anlagen sollen außerdem gesunde Wohnverhältnisse und eine ansprechende Wohnumgebung geschaffen werden.



Die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** ermöglicht die in den Baugebieten anvisierten Planungen der Einzelhandelseinrichtungen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen soll nicht nur die Maßstäblichkeit des Gebietes gewahrt werden, sondern auch angemessene Gebäudekubaturen am Stadteingang von Arnstadt erzielt werden, die der angrenzenden Wohnbebauung nicht entgegenstehen. Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** wird aufgrund der bewegten Topografie zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung zum rückwärtigen, neu geplanten **Allgemeinen Wohngebiet WA** und der räumlichen Wirkung an der Prof.-Pabst-Straße die maximale Gebäudehöhe auf 321 m ü. NHN festgesetzt. In dem **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlage 326 m ü. NHN, um im Kreuzungsbereich der Gehrener Straße und der angrenzenden Wohnbebauung an der Dr.-Arno-Bergmannstraße die Maßstäblichkeit zu bewahren.

Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs können ausnahmsweise um bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und für die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden. Diese ausnahmsweise Überschreitung soll die Errichtung der benannten Anlagen ermöglichen.

### 2.1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE/ NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

Zur Einhaltung einer angemessenen Bau- und Raumstruktur im Gebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Im Bereich des **Urbanen Gebiets MU** soll an der Prof.-Frosch-Straße eine Raumkante gebildet werden, welche den Straßenraum ähnlich der gegenüberliegenden Bebauung fasst. Aus Lärmschutzgründen ist die Baulinie ca. 10,0 m von der Straßenmitte der Prof.-Frosch-Straße abgerückt. Im Osten des **Urbanen Gebiets MU** endet die Baulinie, um perspektivisch eine Platzgestaltung im Bereich des Gebietszentrums zu ermöglichen, die im Zentrum des Stadtumbaugebiets als Begegnungsort ausgebildet werden kann.

Im **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur Gehrener Straße eine Baulinie festgesetzt, welche die Raumkante entlang der Hauptstraße sichern soll. Durch die Baulinie soll außerdem ein Abrücken des zukünftigen Gebäudes von der Wohnbebauung an der Dr.-Arno-Bergmann-Straße erzielt werden. Durch die festgesetzte Bebauung auf der Ostseite des Grundstücks kann das Gebäude für die westlichen Wohngebäude stattdessen als Lärmschutz gegenüber der Gehrener Straße fungieren.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3.2:

Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen in dem **Urbanen Gebiet MU** und dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** soll die Gestaltungsfreiheit im Entwurfsprozess erhöhen, wobei die Grundidee der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert bleiben soll.

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

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** soll eine Bebauung angestrebt werden, welche neben einer hohen baulichen Dichte durch die Stellung der Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand eine hohe Wohnqualität zulässt. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) und die Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 35,0 m sollen in dem Gebiet mehrere kleine Einheiten (Hausgruppen) ausgebildet werden, welche sich in die heterogene Bebauungsstruktur der umliegenden Quartiere einfügen. Die vorgeschriebene Bauweise soll damit den Übergang zwischen der freistehenden Einfamilienhausbebauung (nördlich Prof.-Frosch-Straße / Rabenholder Hohle) und der dichteren Bebauung im Süden der Prof.-Frosch-Straße bilden. Durch diese abweichende Bauweise sollen die Vorzüge des Standortes hervorgehoben und zudem Blickbeziehungen zur umgebenden Landschaft und dem Stadtraum ermöglicht werden. Außerdem soll die aufgelockerte Bauweise mit hohem Freiraumanteil die Attraktivität des Gebiets als zukünftigen Wohnstandort stärken und die Akzeptanz des Rabenholds als lebenswertes Quartier mit ergänzenden Funktionen fördern.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.4:

In Anlehnung an die bestehende und die nördlich angrenzende, geplante Bebauung wird für das **Urbane Gebiet MU** die Bauweise als offene Bauweise (o) mit den Abstandsregelungen der Thüringer Bauordnung festgesetzt. Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sollen mit der Längsseite des Gebäudes parallel zu den Straßenverkehrsflächen angeordnet werden, um ein Pendant der an der Prof.-Frosch-Straße gegenüberliegenden Bestandsgebäude zu erhalten und den Straßenraum zu fassen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.5:

Mit der abweichenden Bauweise im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** kann die Bebauung als Solitär mit längeren Fassadenseiten ausgebildet werden. Die maximale Fassadenlänge wird zur Wahrung eines verträglichen Maßes bzw. des Gebietscharakters auf 85 m begrenzt.

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

Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** liegt die westliche Baugrenze teilweise innerhalb des Leitungsrechts „L3“. Dieses bestehende Leitungsrecht „L3“ soll den vorhandenen Regenwassersammler und Schmutzwasserkanal des Wasser- und Abwasserzweckverbands Arnstadt und Umgebung sichern. Eine Bebauung dieses Leitungsrecht ist zur Sicherung der Schmutz- und Regenwasserleitung nur möglich, wenn die Gründungssohle der Längswand des Gebäudes mindestens 1,0 m unterhalb der am tiefsten gelegenen Rohrsohle der dinglich gesicherten Leitungen „L3“ liegt - unter Beachtung des Leitungsgefälles.



Ausgehend von der tiefer liegenden Regenwasserleitung soll die Gründungssohle der Längswand des Gebäudes im Norden mindestens unterhalb von 308,88 m ü. NHN (Regenwassersammler liegt auf 309,88 m ü. NHN) und im Süden des Baufeldes mindestens unterhalb von 310,10 m ü. NHN (Regenwassersammler liegt auf 311,10 m ü. NHN) liegen.

Die Einhaltung muss vorab zwischen dem Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung sowie dem Vorhabenträger abgestimmt und vertraglich geregelt werden.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.7:

Mit der abweichenden Bauweise im **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** kann das Gebäude als Solitär mit längeren Fassadenseiten ausgebildet werden. Die maximale Fassadenlänge wird aufgrund des Grundstückszuschnitts auf 75 m begrenzt. Damit wird insbesondere erreicht, dass der Straßenraum an der Gehrener Straße gefasst wird. Zudem wird durch die größere Fassadenlänge die rückwärtige Bebauung westlich der Dr.-Arno-Bergmann-Straße vor dem Straßenverkehrslärm der Gehrener Straße geschützt.



#### 2.1.4 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN

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

Durch die Festsetzung der Lage der Stellplätze, Garagen und der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erzielt und zugleich die Lage der potenziell zu versiegelnden Flächen gesteuert. Die Errichtung von Fahrradstellplätzen und der Trafostation kann in Abhängigkeit der Erreichbarkeit und erschließungstechnisch sinnvollen Lage auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

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

Ein Ein- und Ausfahrtbereich für die Tiefgarage ist im **Allgemeinen Wohngebiet WA** im in der Planzeichnung dargestellten südlichen Bereich des Gebietes zulässig und kann eine maximale Breite von 5 m aufweisen. Die Lage wird mit den bestehenden Leitungen und Leitungsrechten zu den Straßen Prof.-Frosch-Straße und der A.-Paul-Weber-Straße und der bestehenden Vegetation im nördlichen Hangbereich begründet. Durch die Position des Ein- und Ausfahrtsbereich an der gering frequentierten A.-Paul-Weber-Straße wird das Gefahrenpotenzial beim Verlassen der Tiefgarage sowie der Rückstau des MIV im Straßenraum reduziert.

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

Eine Ein- und Ausfahrt zu den Nahversorgern im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** von der Gehrener Straße wird durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr nicht genehmigt. Aus diesem Grund werden die Ein- und Ausfahrten für die **Sonstigen Sondergebiete SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** durch die Planzeichnung festgesetzt und sollen so den Verkehrsfluss auf der stadteinwärts führenden Gehrener Straße nicht beeinflussen. Eine Abweichung der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrten ist um bis zu 2 m zulässig. Die maximale Breite des Ein- und Ausfahrtsbereiches soll im **SO1: Lebensmittel** 14 m und im **SO2: Lebensmittel** 12 m nicht überschreiten. Die maximal festgesetzten Breiten der Ein- und Ausfahrtsbereiche sollen eine ausreichende Dimensionierung für die gleichzeitige Zu- und Abfahrt von Pkw sowie Anlieferfahrzeugen gewährleisten, ohne die Verkehrssicherheit und Funktionsfähigkeit der Erschließungsstraße oder das Stadtbild zu beeinträchtigen.

Ausnahmsweise kann in den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** jeweils ein zweiter Ein- und Ausfahrtbereich mit max. 5 m Breite zugelassen werden, wenn dieser zur Erfüllung der logistischen Belange erforderlich ist. Im **SO1: Lebensmittel** ist dieser zweite Ein- und Ausfahrtbereich entlang der Prof.-Pabst-Straße zulässig und soll der Erschließung der Mitarbeiterstellplätze dienen. Im **SO2: Lebensmittel** ist ein zweiter Ein- und Ausfahrtbereich entlang der Dr.-Arno-Bergmann-Straße zur Anlieferung des Marktes zulässig. Eine Unterbrechung der Anpflanzflächen ist für diese ausnahmsweise zulässigen Ein- und Ausfahrten möglich.



### 2.1.5 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

#### Zeichnerische Festsetzungen: Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sichern den Bestand. Eine Aufteilung der Straßenverkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und Parkstände erfolgt in der Planzeichnung nicht.

#### Zeichnerische Festsetzungen: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und Wertstoffcontainer

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

### 2.1.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN/ELEKTRIZITÄT

#### Zeichnerische Festsetzungen: Fläche für Versorgungsanlage

Die bestehende Trafostation „TS 54 Weber-Straße“ auf den Flurstücken 755/20 und 1202/4 soll auf Wunsch der Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG erhalten werden, um umfangreiche Kabelneu- sowie -umverlegungen und damit zusammenhängende Kosten zu vermeiden.

### 2.1.7 GRÜNFLÄCHEN

#### Zeichnerische Festsetzungen: Öffentliches Grün

Im Geltungsbereich sind drei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die beiden öffentlichen Grünflächen entlang der Gehrener Straße stellen Straßenbegleitgrün dar, die zu erhalten sind.

Im Zentrum des Geltungsbereichs ist zeichnerisch eine **öffentliche Grünfläche** mit der **Zweckbestimmung Parkanlage** festgesetzt. Die **öffentliche Grünfläche** soll zugleich die Nord-Süd-Erschließung des Rabenholds sichern und den Anteil von öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen im Gebiet erhöhen. Eine Nutzung der **öffentlichen Grünfläche** für Freizeitaktivitäten ist möglich.



### 2.1.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.1:

Das **Allgemeine Wohngebiet WA** soll autofrei ausgebildet werden, sodass innerhalb des Gebietes keine allgemeinen Straßenverkehrsflächen oder ebenerdige Stellplatzanlagen vorgesehen sind. Zur Erreichbarkeit der Wohngebäude und zur Durchquerung des Gebietes ist daher ein Geh- und Fahrrecht „**G+Fr**“ (Fahrrecht ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Je nach Gebäudestellung kann das Geh- und Fahrrecht „**G+Fr**“ geringfügig von der in der Planzeichnung dargestellten Trasse abweichen, die Breite sollte jedoch mindestens 3,50 m betragen.

Um zudem die Nord-Süd-Erschließung des Rabenholds zu sichern und eine Verbindung der öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, wird ein Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht ausschließlich für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit im **öffentlichen Grün** und dem **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** festgesetzt. Die Geometrie des Geh- und Fahrrecht „**G+Fr**“ kann von der in der Planzeichnung dargestellten Trasse geringfügig abweichen.

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.2:

Zur Erreichbarkeit der Fläche für Versorgungslagen (Trafostation „TS 54 Weber-Straße“) durch die für Strom und Telekommunikation zuständigen Unternehmensträger wird im **Urbanen Gebiet MU** und im **öffentlichen Grün** aus Richtung der A.-Paul-Weber-Straße das Fahr- und Leitungsrecht „**F, L**“ festgesetzt. Die Trasse des Fahrrechts muss eine Breite von mind. 3,50 m aufweisen, um die Zuwegung der Flächen mit den entsprechenden Fahrzeugen zu ermöglichen und kann von der in der Planzeichnung dargestellten Fläche geringfügig abweichen.

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.3:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit einem Leitungsrecht „**L**“ festgesetzt, die zum Bau, Bestand und Betrieb von Abwasseranlagen und Leitungen für Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation dienen und für die jeweiligen Unternehmensträger zu sichern sind. Hiervon betroffen sind das **Allgemeine Wohngebiet WA**, das **Urbane Gebiet MU**, die beiden **öffentlichen Grünflächen** nördlich der Prof.-Frosch-Straße und das **Sonstige Sondergebiet SO1: Lebensmittel**.

Die Geometrie des Leitungsrechts „**L**“ innerhalb des zentralen **öffentlichen Grüns** kann von den in der Planzeichnung dargestellten Trassen geringfügig abweichen, da für diese Leitungen noch eine grundbuchrechtliche Sicherung erfolgen muss. Der Leitungsschutzstreifen sollte jedoch mindestens 3 m umfassen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.4:

Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** bestehen im Bestand Leitungen, die mit einem Leitungsrecht gesichert sind.

Die Festsetzung des Leitungsrechts innerhalb des **Sonstigen Sondergebiets SO1: Lebensmittel** sichert die Leitungsführung bestehender („L2“) und geplanter Leitungen („L1“) auf privaten Grundstücksflächen. Mit der Festsetzung des Leitungsrechts zugunsten der Versorgungsträger werden die entsprechenden Freihalteflächen für die geplanten Leitungen für Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation gesichert. Auf der Fläche des **Sonstigen Sondergebietes SO1: Lebensmittel** wurde das bestehende und geplante Leitungsrecht nachrichtlich von dem zuständigen Unternehmensträgern und dem Vorhabenträger übernommen.

Hiervon betroffen sind der Bestand und Betrieb der Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 GG des Wasser- und Abwasserzweckverbands sowie der Bestand und Betrieb der Leitungen für Strom und Fernwärme der Stadtwerke Arnstadt. Der Vorhabenträger hat zur Bebauung des **SO1: Lebensmittel** im Bereich der bestehenden Leitungen eine vertragliche Vereinbarung mit den dort betroffenen Unternehmensträgern (Wasser- und Abwasserzweckverband, Stadtwerke Arnstadt) zu treffen. Diese Vereinbarung muss besagen, dass das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht „L2“ entfällt, sobald die grundbuchrechtliche Sicherung der umverlegten Leitungen in den Leitungsschutzstreifen des „L1“ und die bauseitige Ab- und technische Inbetriebnahme der Leitungen erfolgt ist.

Die Breite des Leitungsrechts orientiert sich dabei an den Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers. Das Leitungsrecht „L1“ kann in der Umsetzung in seiner Geometrie geringfügig von den in der Planzeichnung dargestellten Trassen abweichen, sollte jedoch mindestens 3,0 m betragen.

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 5.5:

Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** bestehen im Bestand Leitungen, die durch das Leitungsrecht der Fläche „L3“ gesichert sind. Die Errichtung von Fremdanlagen/ -leitungen ist innerhalb des Leitungsschutzstreifens „L3“ untersagt. Eine Bebauung des Leitungsschutzstreifens „L3“ bis zur festgesetzten Baugrenze stellt ein Ausnahmefall dar, der weitreichendere Schutzmaßnahmen der Leitungsanlage voranstellt, siehe Festsetzung Nr. 3.6.

Dabei sind sämtliche Folgekosten bzw. zukünftig entstehende Mehrkosten vom Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer zu tragen und vertraglich ergänzende Regelungen mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung mit grundbuchrechtlicher Sicherung zu treffen.



## Begründung

### 2.1.9 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

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

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlichen Festsetzungen Nr. 6.1-6.2:

In dem **Allgemeine Wohngebiet WA** und dem **Urbanen Gebiet MU** sind die nachfolgenden schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten:

Gebietseinstufung	tags / nachts Verkehr / nachts Gewerbe
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A) / 45 dB(A) / 40 dB(A)
Urbanes Gebiet	60 dB(A) / 50 dB(A) / 45 dB(A)

Aufgrund der in der Prognose ermittelten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind entsprechend den Festsetzungen 6.2 Maßnahmen zu treffen und die Werte aus Festsetzung 6.1 gemäß der ermittelten Außenlärmpegel einzuhalten, siehe Anlage 13 und 14 der Schallimmissionsprognose (Anlage 04).

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.3-6.7:

Da die Vorhaben in den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** zu punktuellen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen, wurden zur Reduzierung der Geräuschimmissionen der **Sonstigen Sondergebiete SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** im Rahmen der Schallimmissionsprognose aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** ist der Anlieferungsbereich ab Gebäudekante in Richtung Parkplatz auf einer Länge von 5 m zu überdachen. Außerdem sind die Seitenwände mit absorbierendem Material zu verkleiden (Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,9$ ).

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen im Bereich der Lieferzone des **Sonstigen Sondergebiets SO2: Lebensmittel** wurden weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen festgesetzt, die absorbierende Materialien an den Seitenwänden des Lieferbereiches sollen einen Absorptionsgrad  $\alpha \geq 0,9$  einhalten. Außerdem ist im **SO2: Lebensmittel** im südlichen Verladebereich die Errichtung einer Schallschutzwand notwendig, die eine Länge von 20 m und eine Höhe von 2 m umfasst. Geplante Einkaufswagensammelstellen im **SO2: Lebensmittel** sind einzuhausen und die Öffnung nach Norden auszurichten.



Von den Schallschutzmaßnahmen (Festsetzungen Nr. 6.3-6.6) in den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** kann abgewichen werden, sofern der Vorhabenträger mittels eines Gutachtens nachweisen kann, dass durch das Vorhaben eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht erfolgt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zusätzlich zu den festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen weitere Auflagen, wie die Einschränkung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten, durch die im Bauantragsverfahren zu beteiligenden Behörden erfolgen kann. Hinzukommende Lüftungs- und kühlungstechnische Anlagen im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** sind auf deren schalltechnische Zulässigkeit zu prüfen, da in der Schallimmissionsprognose von einer Verbringung im Gebäude ausgegangen wurde.



## 2.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.2.1 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

#### Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen 7.1-7.15:

Die Begrünungsmaßnahmen haben eine klimaökologische Ausgleichsfunktion und dienen der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion. Darüber hinaus führen sie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen. Diese und weitere Begrünungsmaßnahmen führen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und schaffen neue Biotope für Tierarten.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind innerhalb der Maßnahmenflächen Bäume sowie Großsträucher, Sträucher sowie Kletterpflanzen vorgesehen. Für Baumpflanzungen 1. und 2. Ordnung gelten folgende Orientierungswerte:

- „normalkronige“ Großbäume 1. Ordnung (für Überschirmung von Parkplatz oder Straßenraum): Mindesthöhe: ca. 18,0 – 20,0 m, Mindestbreite: ca. 8,0 m
- „schmalkronige“ Großbäume 1. Ordnung (für enge Pflanzstreifen): Mindesthöhe: ca. 18,0 – 20,0 m, Mindestbreite: maximal ca. 5,0 m
- „normalkronige“ Bäume 2. Ordnung (für unterbaute Flächen): Mindesthöhe: ca. 12,0 – 16,0 m, Mindestbreite: ca. 5,0 m

Für die Pflanzung von Sträuchern und Großsträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 2xv., 60 – 100 cm
- Großsträucher: Solitär, 3xv, 150 – 200 cm

Die Mindestanforderungen an Art und Qualität der Baumpflanzungen, Sträuchern und Großsträuchern sichern zu Beginn der Pflanzung eine gestalterische Wirkung, eine höhere ökologische Wertigkeit und stellen ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicher.

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

Die Festsetzung 7.12 zum Erhalt von Bestandsbäumen (**V1**) innerhalb der Maßnahmenflächen **M4, M5, M7** sowie des **Allgemeinen Wohngebietes WA** und der **öffentlichen Straßenverkehrsfläche** ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.

Im **Allgemeinen Wohngebiet WA** sollen die Flächen der Tiefgarage, die nicht mit einem Gebäude bebaut oder einem Weg befestigt sind, außerdem mit einer mindestens 60 bzw. 80 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht bedeckt sein, um die Begrünung der Flächen zu ermöglichen und damit das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet zu erhöhen.

Textliche Festsetzung 7.16:

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

Textliche Festsetzung 7.17:

Seitens des Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung sind Ableitungen von Regen-/ Niederschlagswässern über die Gehrener Straße hinsichtlich fehlender nördlicher Vorflut nicht genehmigungsfähig. Das Niederschlagswasser soll daher innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Retentionsmulden und -rigolen, Muldenversickerung, Gründächer, etc. versickert und/ oder bewirtschaftet werden.



## 2.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.3.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1:

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

### 2.3.2 WERBEANLAGEN

#### Textliche Festsetzungen 9.1-9.4:

Im Geltungsbereich sind auf den Flächen des **Urbanen Gebiets MU** und den **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Aufgrund dessen werden außerdem Festsetzungen zur Anzahl, Position und Art der Werbeanlagen getroffen. In den Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel und SO2: Lebensmittel dürfen nur fünf Werbeanlagen der im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen mit einer Gesamtansichtsfläche von maximal 35 m<sup>2</sup> angebracht werden. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Gesamtansichtsfläche errechnet sich bei Einzelbuchstaben durch die äußere Abgrenzung der Buchstaben und nicht durch die Fläche der Einzelbuchstaben. Zusätzlich zu den fünf Werbeanlagen können je **Sonstiges Sondergebiet** eine Sammelhinweistafel (Gemeinschaftspyron) und eine Einfahrtstele errichtet werden, um den Lebensmittelunternehmen zur Verkehrsfläche Werbung zu ermöglichen.

Mit diesen Beschränkungen soll gesichert werden, dass das Gebiet maßgeblich vom städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbild der Gebäude und nicht von Werbeanlagen geprägt wird. Das Ortsbild soll durch überdimensionierte oder aufdringliche Werbung nicht negativ beeinträchtigt werden. Schließlich liegen die **Sonstigen Sondergebiete SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Gehrener Straße, die die südliche Ortseinfahrt der Stadt Arnstadt bildet, sodass eine hohe Gestaltqualität erreicht werden soll.

Im **Urbanen Gebiet MU** wird die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlagen sowie die Anbringung in der Erdgeschosszone begrenzt, um dem Charakter des Zentrums mit Wohnnutzung und zentralen Funktionen zu entsprechen.

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



### **2.3.3 GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DER STELLPLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER**

#### Textliche Festsetzung Nr. 10.1:

Durch die Festsetzung der Ausbildung von wasserdurchlässigen Wegen und Stellplätzen können Beeinträchtigungen auf die Bodenfunktion und den Wasserkreislauf vermieden werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 10.2:

Durch den Verzicht auf großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen angelegte Flächen (Schottergärten) können u.a. Nachteile auf das örtliche Mikroklima sowie die Artenvielfalt ausgeschlossen werden. Schottergärten bieten kein Raum für Tiere und Pflanzen und können sich vor allem in den Sommermonaten erheblich aufheizen. Des Weiteren kann es zu einer Erhöhung der Feinstaubbelastung kommen, da keine oder nur spärliche Blätter und Zweige vorhanden sind, welche als natürliche Filter fungieren. Weiterhin führen schwere Schottersteine zu einer weiteren Bodenverdichtung und stören den natürlichen Wasserkreislauf erheblich.

#### Textliche Festsetzung Nr. 10.3:

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

#### Textliche Festsetzung Nr. 10.4:

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



### 2.3.4 BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN

#### Textliche Festsetzungen Nr. 11.1-11.2:

Die Anordnung von Bepflanzung an der westseitigen Fassadenfläche des Gebäudes innerhalb des **Sonstigen Sondergebiets SO1: Lebensmittel** sowie an der ostseitigen Fassadenfläche des Gebäudes innerhalb des **SO2: Lebensmittel** erhöht das klimaaktive Grünvolumen im Plangebiet. Berankte Fassadenflächen binden durch ihre Vegetationsmasse Staub und fördern die Verdunstung. Sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet und dienen damit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

### 2.3.5 NOTWENDIGE STELLPLÄTZE

#### Textliche Festsetzung Nr. 12.1:

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche empfohlen. In den beiden **Sonstigen Sondergebieten SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 12.1 eine maximal zulässige Abweichung von der Stellplatzanzahl der Vollzugsbekanntmachung gem. § 97 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. § 52 Abs. 2 Nr. 1 ThürBO zulässig, sodass eine Reduzierung der Stellplätze um maximal 20 Prozent möglich ist.

Im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** ist bei einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> gemäß Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung ein Nachweis von 100 Stellplätzen zu erbringen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12.1, die eine Reduzierung der Stellplätze um maximal 20 Prozent zulässt, ist in dem **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** somit der Nachweis von mindestens 80 Stellplätzen notwendig. Die festgesetzte Anzahl der Stellplätze geht aus dem städtischen Ziel hervor, auf der Fläche einen angemessenen Grünflächenanteil nachzuweisen. Durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl um maximal 20 % soll eine angemessene Anpflanzfläche ermöglicht werden, die eine Pflanzung von Bäumen und das Wachstum dieser sichert. Die Fläche des **SO1: Lebensmittel** war in der Vergangenheit durch einen hohen Grünflächenanteil mit Gehölzstrukturen geprägt, der auch zukünftig neben der Errichtung der Einzelhandelseinrichtung wieder erreicht werden und damit zum Klimaschutz in der Stadt beitragen soll. Baumpflanzungen auf der versiegelten Stellplatzfläche wirken sich an heißen Tagen als Schattenspender positiv auf das Mikroklima aus und erhöhen die Aufenthaltsqualität - insbesondere für die geplante Außengastronomie.

Im **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** ist bei einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> gemäß Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung ein Nachweis von 63 Stellplätzen zu erbringen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 12.1, die eine Reduzierung der Stellplätze um maximal 20 Prozent zulässt, ist in dem **Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel** somit der Nachweis von mindestens 51 Stellplätzen notwendig. Die Reduzierung der Stellplatzanzahl soll ermöglichen, auch auf der Fläche des **Sonstigen Sondergebiets SO2: Lebensmittel** den Anteil an Grünfläche zu erhöhen und auf der versiegelten Fläche schatten spendende Vegetation zu integrieren.



Die zulässige Reduzierung der Stellplatzanzahl um maximal 20 % wird auch mit der städtebaulich integrierten Lage begründet, da die beiden **Sonstigen Sondergebiete SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** fußläufig von der Bewohnerschaft des Wohngebiets Rabenhold und des angrenzenden Kübelberg erreicht werden können. Innerhalb des fußläufigen Nahbereichs von 800 m kann ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.200 Einwohnern ermittelt werden, welches perspektivisch durch weitere Nachverdichtungen zunehmen wird. Neben der guten fußläufigen Erreichbarkeit der **Sonstigen Sondergebiete SO1: Lebensmittel** und **SO2: Lebensmittel** weist das Stadtumbaugebiet Rabenhold eine regelmäßige ÖPNV-Anbindung auf, die in der Hauptverkehrszeit zwei Mal pro Stunde bedient wird und auch das Einzugsgebiet Angelhausen-Oberndorf anbindet. Durch die gute fußläufige Anbindung und das ÖPNV-Angebot können circa 10 % der Bewohner der Kernstadt Arnstadt den Standort erreichen.



### 3 HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

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

#### 1 Archäologische Bodenfunde

Das Gebiet ist archäologisch relevant gemäß § 2 Abs. 7 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Im Plangebiet Rabenhold, östlich des Geralaufes und unterhalb des Kübelberges muss bei Erdarbeiten mit archäologisch relevanten Befunden und Funden gerechnet werden, sodass vor der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie jeweils gesondert zur Stellungnahme in Kenntnis zu setzen ist.

Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 - 19 sind einzuhalten.

#### 2 Brandschutz

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

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

Die jeweiligen Flächen für die Feuerwehr sind darüber hinaus freizuhalten und als solche zu kennzeichnen. Zudem sollen amtliche Beschilderungen auf das Parkverbot auf diesen Flächen hinweisen.

#### 3 Fernwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Arnstadt vom 30. Juli 2019, öffentlich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Arnstadt vom 17.08.2019. Allgemein gelten folgende Regelungen für Fernwärme (FW) - Leitungen:



1. Eine Überbauung oder Überpflanzung von FW-Leitungen auch innerhalb des Schutzstreifens ist verboten.
2. Für FW-Leitungen gilt ein Schutzstreifen von jeweils 3 m rechts und links der Trasse, bei einer Norm-Verlegetiefe mit 1m Überdeckung – Schutzstreifen bei Übertiefen vergrößern sich und müssen entsprechend angepasst werden.
3. Bei gemeinsamen Mediengräben gilt ein seitlicher Abstand zu Fremdmedien von 50cm
4. Medienkreuzung kann mit 30cm erfolgen – Einzelabstimmungen sind möglich
5. Grabenprofil und Grabensole ergeben sich immer aus dem Außendurchmesser der zu verlegenden FW-Leitung.
6. Das Freilegen von FW-Leitungen im Dauerbetrieb ist untersagt.
7. Im Bereich der FW-Leitungen sind Spühlbohrungen und Schießen mit Bodensonden verboten – Handschachtung.
8. Arbeiten oder Änderungen an FW-Leitungen sind nur durch den Netzinhaber bzw. dessen Erfüllungsgehilfen gestattet.
9. Leitungsverlauf, Form und Umfang der Leitungsverlegung obliegt dem Netzinhaber.
10. Schachtscheine und Planauskünfte müssen Gültigkeit besitzen.
11. Schachtscheine sind auf Verlangen vorzulegen und auf der Baustelle vorzuhalten.
12. Ein Rückbau, Entsorgung von FW-Leitungen, Schachtbauwerken, Hauben-Kanälen oder gefundenen Leitungen hat erst nach Rücksprache oder Freigabe durch Stadtwerke Arnstadt GmbH zu erfolgen.
13. Im Satzungsgebiet sind FW-Hausanschlüsse möglich und müssen durch den Bauherrn bei der Stadtwerke Arnstadt GmbH/Bereich Fernwärme beauftragt werden – diese werden nicht automatisch zur Verfügung gestellt.

#### **4 Versorgungsleitungen**

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

Mindestabstände:

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

Mindestüberdeckung:

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

In diesem Zusammenhang weist die Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG darauf hin, dass die Mindestüberdeckung der Erdgas- und Stromversorgungsleitungen die o.g. Werte aufweisen, die Verlegung der Versorgungsleitungen nebeneinander erfolgen und vor deren Verlegung die wasser- und abwasserseitige Erschließung abgeschlossen sein muss. Weiterhin weist die Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG darauf hin, dass eine Überbauung oder Entfernung



vorhandener Versorgungsleitungen nicht zulässig ist und dass bei Neubebauung bzw. -verlegung die o.a. Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen einzuhalten sind. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Bei Abständen unter diesem Mindestmaß sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen mit der die Stadtwerke Arnstadt Netz GmbH & Co. KG abzustimmen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Überbauung oder Bepflanzung der Leitungskorridore bzw. der dinglich belasteten Flächen auszuschließen ist. Die Schutzstreifenbreite hat zur Sicherung des Leitungsbestandes, zur Gewährleistung dessen Wartung und zur Abwendung äußerer Auswirkungen für Leitungsnennweiten bis DN 150 4,0 m, über DN 150 bis DN 400 6,0 m und über DN 400 bis DN 600 8,0 m mittig Leitungssachse zu betragen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden; dieser ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen. Zudem ist die Zuwegbarkeit jederzeit zu gewährleisten. Zu den geplanten Bebauungen ist ein seitlicher Mindestabstand von mindestens 8,0 m einzuhalten, sofern gründungstechnisch keine weiteren Sicherungsmaßnahmen erfolgen. Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Erschließungsanlagen nach DVGW-Regelwerk GW 125 – Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen – bzw. DWA-M 162 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle – einzuhalten.

Entsprechend den Anforderungen sind gemäß DIN 1988 die Trinkwasserinstallationen und gemäß DIN 1986-100 die Grundstücksentwässerungseinrichtungen zu planen und zu errichten. Die Anschlussbedingungen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind rechtzeitig mit dem Zweckverband im Rahmen geplanter Neubebauungen abzustimmen; die Planung (Wasser- und Entwässerungsgesuch) ist zur Zustimmung/Genehmigung dem Zweckverband vorzulegen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung weist ausdrücklich darauf hin, dass die Entwässerung des Einzugsgebietes Rabenhold im Trennsystem zu erfolgen hat. Anfallende Schmutzwässer sind dem anliegenden Schmutzwassernetz und anfallenden Regenwässer nach gegebenen Einleitparametern dem anliegenden Regenwassernetz über neu zu erstellende Grundstücksanschlussleitungen zuzuführen. Eine biologische Reinigung der anfallenden Schmutzwässer ist über die Verbandskläranlage Arnstadt abgesichert. Sofern erforderlich sind bei gewerblichen Abwassereinleitungen weitere grundstückseigene Vorbehandlungsanlagen vorzuhalten (z.B. Abscheideranlagen).

## **5 Artenschutz**

Um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG auszuschließen, war für den Planungsraum eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen in der die Relevanz als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten sowie national besonders / streng geschützte Arten durch einen Sachverständigen untersucht wurde. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches im Zuge des Verfahrens wurde die Artenschutzkonzeption im ersten Halbjahr des Jahres 2025 fortgeschrieben bzw. aktualisiert.



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

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

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

Die Vermeidung großflächiger Glasflächen an Gebäuden (V3) dient dem Schutz der Avifauna. Im Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (2022) sind verschiedene Maßnahmen und Hinweise aufgeführt, um Beeinträchtigungen der vorkommenden Avifauna zu minimieren.

## **6 Kampfmittel**

Die Firma Tauber Delaborierung GmbH hat die potenzielle Kampfmittelbelastung der Flächen im Geltungsbereich geprüft. Hierzu fanden zwei Kampfmitteluntersuchungen statt. Die erste Untersuchung vom 01.12.2023 betraf den einstigen Geltungsbereich der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegung (Quelle: Tauber Delaborierung GmbH 2023). Für diesen Bereich enthalten die Luftbilder bzw. die gesichteten Archivalien keine Hinweise auf eine Belastung der Untersuchungsfläche durch Abwurfmunition (Bomben) bzw. andere Kampfmittel (Kategorie 1 gemäß Baufachliche Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR)). Diese Flächen sind der Kategorie 1 gem. BFR KMR zuzuordnen: „Der Kampfmittelverdacht hat sich für diese Fläche nicht bestätigt“ (Quelle: Tauber Delaborierung GmbH 2023: 7).

Eine zweite Untersuchung wurde am 16.06.2025 für die nördliche Erweiterungsfläche durchgeführt (Quelle: Tauber Delaborierung GmbH 2025). Auch hier enthalten die Luftbilder bzw. die gesichteten Archivalien keine Hinweise auf Belastung der Untersuchungsfläche durch Abwurfmunition (Bomben) bzw. andere Kampfmittel. Die Fläche ist ebenfalls der Kategorie 1 gem. BFR KMR zuzuordnen: „Der Kampfmittelverdacht hat sich für die Untersuchungsfläche nicht bestätigt“ (Quelle: Tauber Delaborierung GmbH 2025: 8).

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

## **7 Baudurchführung**

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



## 8 Sicherungsmaßnahmen

Das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), weist darauf hin, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Grundstücken (z.B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Gemäß § 25 Abs. 2 des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und erkennbar zu halten. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe stellen eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 ThürVermGeoG dar und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 9 Immissionsschutz

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

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

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

## 10 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

## 11 Geologie

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9



GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

## **12 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen**

Während der Baudurchführung ist der Erhalt des Mutterbodens zu sichern. Das bei der Baumaßnahme anfallende Bodenmaterial ist soweit wie im Rahmen der Baumaßnahme möglich auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen. Für die fachgerechte Zwischenlagerung von Mutterböden sind Anforderungen der DIN 18915 und 19731 zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit unter Beachtung der DIN 19639 zu verhindern sowie Bodenverunreinigungen in jeglicher Form zu vermeiden.

Für Havariefälle von Baumaschinen sind geeignete Auffangbehälter auf der Baustelle vorzuhalten, um austretende Kraft-/Betriebsstoffe vom Eindringen in den Boden zurückhalten zu können.

Werden bei der Ausführung des Vorhabens schadstoffkontaminierte Medien bzw. organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Geruch, Färbung, usw.) wahrgenommen, ist gem. § 2 ThürBodSchG das Umweltamt des IIm-Kreises umgehend zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.



## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE LEBENS- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Durch die Bebauung der Brachflächen im Zentrum des Stadtumbaugebiets Rabenhold soll der Wohnstandort im Weiteren gestärkt und zugleich hochwertiger Wohnraum geschaffen werden, der das Wohnraumangebot von Arnstadt erweitert. Mit der dynamischen Entwicklung des Gewerbegebietes Erfurter Kreuz wurde bereits im Rahmen der Siedlungsflächenkonzeption ein möglicher Wohnraumbedarf für die Stadt Arnstadt abgeleitet, siehe Kapitel 1.4.5.

Durch die Ansiedlung des Lebensmittel-Vollsortiment-Markts und die Erweiterung bzw. den Neubau des Discountmarkts soll die Versorgung des Gebietes gesichert und damit die Standortqualität des zukünftigen Wohngebiets erhöht werden. Der vorliegende Bebauungsplan sichert zudem die zentrenbildenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen des ehemaligen Zentrums des Stadtumbaugebiets Rabenhold und trägt damit zur Belebung des Quartiers bei. Durch die öffentliche Grünfläche innerhalb des Zentrums soll weiterhin die Durchwegung und Begrünung des Quartiers erhalten werden.

Durch die Planungen kann somit das Wohnungsangebot in Arnstadt erweitert und das Angebot an hochwertigen Wohnraum erhöht werden. Durch die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche im Zentrum steigt zudem für die dort lebende Bevölkerung das Angebot an wohnungsnahen Grünflächen. Die Ansiedlung der Lebensmittelmärkte trägt ebenfalls zur Erhöhung der Standortqualität des Stadtumbaugebiets Rabenhold bei.

### 4.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Für die Vorhaben liegen – bis auf das Vorhaben im **Sonstigen Sondergebiet SO1: Lebensmittel** – keine Verkehrsdaten bzw. Prognosen zum Verkehr vor. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen bezogen auf die Planungen des Norma und der beiden Vorhaben im **Urbanen Gebiet MU** (Tiergesundheitszentrum, Fitnessstudio) annähernd gleichbleiben wird. Lediglich durch die geplanten Wohnnutzungen im **Allgemeinen Wohngebiet WA** sowie in dem **Urbanen Gebiet MU** sind leichte Zunahmen des Verkehrs durch die Bewohnerschaft zu vermuten. Außerdem wird durch die Errichtung des Lebensmittel-Vollsortiment-Markts das Verkehrsaufkommen zunehmen. Gemäß der Schallimmissionsprognose bzw. den Berechnungen des SVU Dresden kann davon ausgegangen werden, dass durch den Neubau des Lebensmittel-Vollsortiment-Marktes mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von etwa 1.110 Pkw in der Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr gerechnet werden kann (Quelle: Anlage 04).



## 5 FOLGEKOSTEN DER GEMEINDE

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

Im Plangebiet soll eine öffentliche Grünfläche durch die Stadt Arnstadt hergestellt werden, die 1.630 m<sup>2</sup> umfasst. Für die Neuerrichtung und Aufwertung des bestehenden Grünanteils durch weitere Pflanzungen und die Installation von Sitzgelegenheiten sowie das Anlegen einer Nord-Süd-Wegebeziehung werden im Weiteren Kosten für die Stadt Arnstadt auftreten.

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



## 6 FLÄCHENBILANZIERUNG

<b>Bruttobauland</b> (Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes)	<b>48.750 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>36.875 m<sup>2</sup></b>	<b>75 %</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche	23.960 m <sup>2</sup>	65 %
davon nicht-überbaubare Grundstücksfläche	12.915 m <sup>2</sup>	35 %
<b>Flächen für Erschließung und öffentliches Grün</b>	<b>11.875 m<sup>2</sup></b>	<b>25 %</b>
davon Verkehrsfläche	9.480 m <sup>2</sup>	80 %
davon öffentliche Grünfläche	2.330 m <sup>2</sup>	19 %
davon Versorgungsfläche	65 m <sup>2</sup>	1 %



## QUELLEN

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

Ingenieurbüro STADT + NATUR 1996: Landschaftsplan Arnstadt. Entwurf.

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

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG Mittelthüringen) 2011: Regionalplan Mittelthüringen. [https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Mittelthueringen/Dokumente/RPM-Bestand/RPM2011/RPM-Inet-2-1\\_RP-Text.pdf](https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Mittelthueringen/Dokumente/RPM-Bestand/RPM2011/RPM-Inet-2-1_RP-Text.pdf) (zuletzt abgerufen am 25.04.2024).

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG Mittelthüringen) 2018: Vorgezogene Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen im Abschnitt 2.2.2. Vorranggebiete Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen - Z 2 2. [https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Mittelthueringen/Dokumente/RPM-Bestand/RPM2018-FS2.2.2/RPMitte-AEnd2.2.2.pdf](https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Mittelthueringen/Dokumente/RPM-Bestand/RPM2018-FS2.2.2/RPMitte-AEnd2.2.2.pdf) (zuletzt abgerufen am 25.04.2024).

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (RPG Mittelthüringen) 2019: Regionalplan Mittelthüringen. Änderung (1. Entwurf) zur Anhörung / Öffentlichen Auslegung vom 07.11.2019 bis einschließlich 10.02.2020. [https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user\\_upload/Mittelthueringen/Dokumente/RPM-Aend14plus/RPM14-02-1AO/RPM14-1AO-01-RP-01-Text.pdf](https://regionalplanung.thueringen.de/fileadmin/user_upload/Mittelthueringen/Dokumente/RPM-Aend14plus/RPM14-02-1AO/RPM14-1AO-01-RP-01-Text.pdf) (zuletzt abgerufen am 25.04.2024).

Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf) (zuletzt abgerufen am 21.08.2025).

Stadt Arnstadt 1998: Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum BPlan Nr. 4 „Rabenhold II“.

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

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

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

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

Stadt Arnstadt 2022b: Arnstadt, Stadtumbaugebiet Rabenhold – Städtebauliche Studie Teil 1 und 2, Beschluss-Nr. 2022-0052.



Stadt Arnstadt 2022c: Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung. [https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt\\_und\\_Verwaltung/Stadtplanung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/20220202\\_6\\_Aenderung\\_Plan.pdf](https://www.arnstadt.de/fileadmin/Arnstadt/Stadt_und_Verwaltung/Stadtplanung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/20220202_6_Aenderung_Plan.pdf) (zuletzt abgerufen am 08.12.2022)

Stadt Arnstadt 2022d: Amtsblatt der Stadt Arnstadt Nr. 7/2022, Datum: 12.11.2022.

Stadt Arnstadt 2025a: 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Stadt Arnstadt 2025b: Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf (Abwägungsbeschluss), Billigung des Entwurfs und Offenlage (Auslegungsbeschluss) im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstadt, Beschluss Nr.: 2025-0232.

Stadt Arnstadt 2025c: Fortschreibung des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2025“ der Stadt Arnstadt, Beschluss Nr. 2025-0188.

Stadt+Handel 2025: Konzept. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt. Stand: 03/2025.

Tauber Delaborierung GmbH 2023: Bericht zur Luftbildauswertung für Arnstadt. Objekt: Arnstadt, BP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ (lt. LP AG). Luftbildauswertung.

Tauber Delaborierung GmbH 2025: Bericht zur Luftbildauswertung. Objekt: Arnstadt, BP „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“; Erweiterungsfläche.

TEPE 2003: Stadtentwicklungskonzeption Stadtumbau Ost. Teilbereich Rabenhold. Rahmenplan.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel. Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderung gestalten. Erfurt.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV) 2024: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025. Thüringen im Wandel. Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderung gestalten. geändert durch die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025. Erfurt.

Timouro Wohn- und Stadtraumkonzepte 2024: Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz für die Stadt Erfurt, den Landkreis Gotha und den IIm-Kreis. Stadt Erfurt, Landkreis Gotha, IIm-Kreis (Auftraggeber). Leipzig.



## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz (ThürBKG)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)

Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)

Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

### **In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, DIN-Normen etc.) können im Amt für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Arnstadt (Am Plan 2, 99310 Arnstadt) eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.



## **ANLAGEN**

**Anlage 01:**

Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan

**Anlage 02:**

GOP Bestands-/ Konfliktplan

**Anlage 03:**

Artenschutzrechtliche Beurteilung zum Bebauungsplan „Zentrale Funktionen Stadtumbaugebiet Rabenhold“ in Arnstadt (Ilm-Kreis/Thüringen). Abschlussbericht, 1. Fortschreibung

**Anlage 04:**

Schallimmissionsprognose zu den anliegenden Schallimmissionen im Rahmen des Bebauungsplans „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ in Arnstadt

**Anlage 05:**

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

**Anlage 06:**

Auswirkungsanalyse. Sicherung der Nahversorgung für das Stadtumbaugebiet Rabenhold in der Professor-Frosch-Straße in 99310 Arnstadt.

**Anlage 07:**

Stadtumbaugebiet Rabenhold, Arnstadt. Abschlussbericht zur Städtebaulichen Studie.

**Anlage 08:**

Bericht zur Luftbildauswertung für Arnstadt.

**Anlage 09:**

Bericht zur Luftbildauswertung für Arnstadt; Erweiterungsfläche.

**Anlage 10:**

Konzept. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt.