

BEBAUUNGSPLAN 50 RABENHOLD  
„ZENTRALE FUNKTIONEN IM STADTUMBAUGEBIET RABENHOLD“

# BP 50

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

STADTVERWALTUNG ARNSTADT  
MARKT 1 | 99310 ARNSTADT





**DATUM: 28.11.2025**

## **BEARBEITUNG:**

**quaas-stadtplaner PartGmbH**

Marktstraße 14 (Hof)

99423 Weimar

T: 03643 / 494921

M: buero@quaas-stadtplaner.de





## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Standort / Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planaufstellung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....</b>	<b>2</b>
3.1	Umweltbelange.....	2
3.2	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
<b>4</b>	<b>Begründung der Auswahl der Planung aus den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>5</b>





Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **1 STANDORT / 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 weist eine Fläche von 4,87 ha auf und umfasst folgende Flurstücke: 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.

Der Geltungsbereich überplant das ehemalige Zentrum des Stadtumbaugebiets Rabenhold. Das Stadtumbaugebiet liegt oberhalb einer in Richtung Altstadt steil abfallenden Hangkante. Es befindet sich außerdem im Übergangsbereich der Innenstadt zum angrenzenden Landschaftsraum, welcher südlich der Einfamilienhausbebauung des Rabenholds folgt.

## **2 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG**

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. 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.

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. 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.

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. Die städtebauliche Studie liegt allen weiteren städtebaulichen Überlegungen sowie den noch erforderlichen verbindlichen Bauleitplanverfahren für dieses Stadtumbaugebiet zugrunde und dient als Empfehlung für alle weiteren Entscheidungen zu den Entwicklungen in diesem Stadtumbaugebiet.

### **3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **3.1 UMWELTBELANGE**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die Schutzgüter Geologie/ Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Klima und Luft, Orts-/ Landschaftsbild, Menschen/ Bevölkerung insgesamt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen beschrieben und bewertet und die Auswirkungen der Zielstellungen des Bebauungsplans auf die jeweiligen Schutzgüter prognostiziert. Der Umweltbericht umfasst einen integrierten Grünordnungsplan. Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes erfolgt in dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nicht über die Eingriffsregelung sondern mittels grünordnerischer Festsetzung im Bebauungsplan. Die Höhe bzw. der Umfang des Ausgleiches für den Verlust an Bäumen und Gehölzen sollte nach der Baumschutzsatzung der Stadt Arnstadt ermittelt und festgelegt werden. Grund für die Verfahrensweise war, dass nach Rücksprache der unteren Naturschutzbehörde mit der Bauaufsichtsbehörde die „neuen“ Flächen des allgemeinen Wohngebiets und des Sonstigen Sondergebiets SO1: Lebensmittel des Bebauungsplans als Innenbereichsflächen i. S. d. § 34 BauGB anzusehen sind. Maßgebend hierfür ist, dass diese ehemals mit Wohnblöcken bebaut waren (letzter Rückbau 2019) und bereits große Teilflächen durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Rabenhold II“ mit bestehendem Baurecht abgedeckt sind.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen oder Hinweise Maßnahmen zum Schutz von Boden/ Geologie/ Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Orts-/ Landschaftsbild



festgelegt. Da sich die Maßnahmen häufig auf mehrere Schutzgüter auswirken, schließt die gewählte Zuordnung zu den einzelnen Schutzgütern eine Wirkung auch auf andere Schutzgüter nicht aus.

Dazu zählen u.a. die Neuanlage von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baumpflanzungen und Ergänzungen von Baumreihen durch Baumpflanzungen, eine optionale extensive Dachbegrünung der geplanten Baukörper im Geltungsbereich sowie die Überdeckung von Tiefgaragen mit einer vegetationsfähigen Tragschicht. Für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Großsträuchern wurden Orientierungswerte für die Mindestqualitäten benannt.

Da die geplante baurechtliche Neuordnung der Flächennutzung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen könnte, waren im Ergebnis behördlicher Abstimmungen die Bestandsverhältnisse der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen durch die Auswertung vorhandener Daten zur Fauna abzuklären, durch eine Potenzialabschätzung nach Geländekontrollen zu ergänzen und eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durchzuführen. Gegenstand der Betrachtung waren dabei die nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG). Sonstige Ersatzpflichten, die sich ggf. aus anderen Rechtsständen (Eingriffsregelung, Baumsatzung u.a.) ergeben, werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung nicht betrachtet.

Im Vorhabengebiet sowie in unmittelbarer Umgebung sind besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 15 Thüringer Naturschutzgesetz nicht nachgewiesen und von keiner Unterschutzstellung nach Naturschutzrecht betroffen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken des Plangebiets durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Muldenversickerung, Retentionsmulden und -rigolen oder über Gründächer, zu versickern und/ oder zu bewirtschaften.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen zum Plangebiet durch den Gewerbe- und Verkehrslärm rechnerisch ermittelt und mit den zulässigen Immissionswerten verglichen. Es wurden notwendige Schallschutzmaßnahmen bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm sowie in dem urbanen Gebiet und dem allgemeinen Wohngebiet ermittelt. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des Immissionsschutzes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Das Gebiet ist archäologisch relevant gemäß § 2 Abs. 7 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG). Es muss daher davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet weitere Bodenfunde möglich sind. Daher wurde im Bebauungsplan unter „Hinweise“ ein entsprechender Passus aufgenommen, dass vor der Umsetzung von Maßnahmen im Plangebiet das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Kenntnis zu setzen ist und die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale (§§ 16-19 ThürDSchG) einzuhalten sind.

Fazit: Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu keinen erheblichen



nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

### **3.2 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgten sowohl eine frühzeitige Beteiligung (08.05.2023 bis 16.06.2023 bzw. mit Schreiben vom 30.05.2023) als auch eine förmliche Beteiligung (23.09.2024 bis 25.10.2023 bzw. mit Schreiben vom 23.09.2024) der Träger öffentlicher Belange, der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände und der Öffentlichkeit. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 15.09.2025 bis 17.10.2025 bzw. mit Schreiben vom 12.09.2025 durchgeführt.

Folgende Anregungen wurden ganz oder teilweise berücksichtigt:

- Ergänzung der Hinweise zur archäologischen Relevanz des Gebietes, möglichen Bodenfunden und Einhaltung der Vorschriften §§ 16-19 des ThürDSchG
- Abgleich/ Korrektur der Anzahl der zu pflanzenden Bäume der textlichen Festsetzungen und des Umweltberichts
- Korrekturen im Umweltbericht (Verschiebung Thematik Lärm zum Schutzgut Mensch/ Bevölkerung; Korrektur der Anzahl der Ersatzquartiere für Fledermäuse und Vögel, Korrektur der Anzahl der zu pflanzenden Bäume, Bezug zur städtebaulichen Studie bei den Planungsalternativen, Ergänzung wer und in welcher Art und Weise die Überwachung der Umweltauswirkungen umsetzt)
- Abgleich/ Korrektur der Nummerierung der textlichen Festsetzungen
- Ergänzung/ Anpassung der textlichen Festsetzungen und/oder Begründung zu: Leitungsrechten, Überschrift 7 der textlichen Festsetzungen, Stellplatzanzahl, Maßangabe zur Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Begründung zur Breite der Einfahrtsbereiche, Diskrepanz der Verkaufsfläche des Bebauungsplans und der Auswirkungsanalyse, Rechtsgrundlage zum Ausschluss von Wohnnutzung zur Straßenseite, Festsetzung zum Niederschlagswasser, Verschiebung des Hinweises V1 Artenschutz als textliche Festsetzung
- Ergänzung Amt und Anschrift bei Hinweis, der sich auf DIN-Normen bezieht
- Ergänzung der Thematik Schallschutz unter Hinweise
- Überprüfung Lesbarkeit und Bezeichnung der Flurstücke und Anpassung des Textabschnitts zur „Kartengrundlage“

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Erhöhung der GRZ im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel und Verschiebung der Baulinie
- Reduzierung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel



- zeichnerische Festsetzung eines zweiten Ein- und Ausfahrtsbereich im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel
- Anpassung der textlichen Festsetzung zur Höhe der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sonstigen Sondergebiet SO2: Lebensmittel (Erhöhung Flächenanteil)
- negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel/ Umsatzeinbußen für Nahversorger/ Wettbewerbsverschärfung bzw. Beeinträchtigungsverbot
- Ergänzungen zum Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. Gegenüberstellung zwischen Eingriff und Ausgleich
- Abstimmung mit Versorgungsträgern zur Überlagerung des Leitungsrechts L3 mit Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erstellung einer Pflanzliste
- Überführung aller vorgeschlagenen Maßnahmen der Schallimmissionsprognose in die textlichen Festsetzungen
- Überprüfung Aufweitung Geheurer Straße mit einer Fußgängerinsel
- Einhaltung von Auflagen der Arbeitsstätten- und Gefahrenstoffverordnung
- Festsetzung zum lichten Abstand von Einfriedungen zur Bodenoberfläche
- Gestaltung der Verkehrsräume, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Radabstellanlagen und Führung der Verkehre auf den Grundstücken
- Erhöhung der Geschoszahl in den Sonstigen Sondergebieten: Lebensmittel
- Überflutungsnachweis für ein 30jähriges Regenereignis

#### **4 BEGRÜNDUNG DER AUSWAHL DER PLANUNG AUS DEN IN BE- TRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEI- TEN**

Der Bebauungsplan BP50 „Zentrale Funktionen im Stadtumbaugebiet Rabenhold“ setzt die Planungsziele der Stadt Arnstadt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2025, Städtebauliche Studie 2021/2022) um. Somit soll zum einen die Wohnqualität im Stadtumbaugebiet erhöht, die zentralen Funktionen innerhalb des Gebietes gestärkt und auch das Nahversorgungsangebot erweitert werden, um die Attraktivität des Rabenholds für die Arnstädter Bevölkerung sowie potenzielle Zuziehende zu erhöhen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung verfolgt die Stadt Arnstadt gem. den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G des Landesentwicklungsprogramms außerdem 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 Bau-recht 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.