

Stadt Arnstadt

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Kübelberg“ gem. § 13 BauGB

Wohngebiet Am Wiesenrain

Begründung

Verfahrensstand: **SATZUNG März 2015**

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG Thüringen)

Abteilung Stadt- und Regionalentwicklung

Mainzerhofstraße 12

99084 Erfurt

www.leg-thueringen.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Kerstin Grünenwald

T +49 0361 5603-239

F +49 0361 5603-336

Kerstin.gruenenwald@leg-thueringen.de

CAD-Bearbeitung: Holger Mückenheim

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Planungsalternativen	3
2	Verfahrensablauf	4
2.1	Aufstellungsbeschluss	4
2.2	Öffentliche Auslegung des Entwurfes / Satzungsbeschluss	4
3	Geltungsbereich	4
4	Eigentumsverhältnisse	6
5	Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen	6
5.1	Flächennutzungsplan	6
5.2	Planungen benachbarter Gemeinden	7
6	Beschreibung des Plangebietes	7
6.1	Topographie.....	7
6.2	Nutzung	7
6.3	Erschließung.....	7
6.4	Ver- und Entsorgung	7
6.5	Boden	10
6.6	Schutzgebiete	10
6.7	Denkmalpflege / Archäologie.....	10
6.8	Auswirkungen der Planung.....	11
7	Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1	Allgemeine Planungsziele	12
7.2	Art der baulichen Nutzung	12
7.3	Maß der baulichen Nutzung	13
7.4	Grund- und Geschoßfläche	13
7.5	Höhe der baulichen Anlagen	13
7.6	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	14
7.7	Stellplätze und Garagen	14
7.8	Verkehrsflächen.....	14
7.9	Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.....	15
7.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8	Flächenbilanz	18
9	Kosten und Finanzierung	18

1 Allgemeines

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan Nr.5a für das Wohngebiet „Kübelberg“ wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 08.09.2001 rechtsverbindlich. In der Nachfolge wurde ein 1. Änderungsverfahren betrieben. Die 1. Änderung wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.07.2006 rechtsverbindlich.

Bisher erfolgte eine abschnittsweise Entwicklung des Gebietes, wobei innerhalb der entwickelten Bereiche eine Teilfläche bislang keiner baulichen Nutzung zugeführt wurde. Gründe dafür waren die nicht vorhandene Grundstücksverfügbarkeit und die kostenintensive Erschließung, da die Topografie des Geländes vor allem eine aufwendige Entwässerung zur Folge hat.

Planungsziel der Stadt Arnstadt ist es, die Entwicklung des planungsrechtlich gesicherten und zum Teil erschlossenen Gebietes für eine Wohnbedarfsdeckung fortzusetzen. Als Entwicklungsträger konnte die LEG Thüringen gewonnen werden, die für die Grundstücksverfügbarkeit, die Erschließung und den Verkauf der Baugrundstücke verantwortlich zeichnet.

Für eine optimale und bedarfsgerechte Entwicklung der betreffenden Fläche ist eine 2. Bebauungsplanänderung erforderlich. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB betrieben. Die städtebaulichen Leistungen werden im Auftrag der Stadt durch die LEG Thüringen erbracht.

1.2 Planungsalternativen

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine Baulücke zwischen bereits entwickelten Wohnbauflächen. Städtebauliches Ziel ist die Herstellung einer zusammenhängenden Bebauungsstruktur. Damit ist das Erfordernis zu einer Standortalternativenprüfung nicht gegeben.



Abb.1: Übersichtsplan

Für die Bebauung der Fläche wurden 2 städtebauliche Varianten erarbeitet, die sich hauptsächlich durch die Lage der Verkehrsfläche unterscheiden. Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf das Konzept mit südlich gelegener Straße, durch welche eine wirtschaftlichere Entwicklung möglich ist.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss-Nr. 2014/048 vom 23.10.2014 hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt die Einleitung eines 2. Änderungsverfahrens für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5a „Kübelberg“ Wohngebiet Am Wiesenrain beschlossen. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers für eine vorrangig Einfamilienhausbebauung geschaffen werden.

Mit der vorliegenden Planung werden die Grundzüge des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht berührt. Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Mit dem Erschließungssystem soll eine Bebauung mit größtenteils Einfamilienhäusern zulässig sein. Bisheriges Planungsziel war die Errichtung von Stadtvillen. Die Grünfläche an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, die einen baulichen Abstand zur L1047 – Gehrener Straße – gewährleistet, bleibt Planungsziel. Die Haupterschließung erfolgt ebenfalls vom Drosselweg aus. Das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan kann demnach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Diesbezüglich soll gem. § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden.

Das erforderliche Beteiligungsverfahren kann gem. der Bestimmungen des § 13 Abs.2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB wahlweise durchgeführt werden. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben werden.

In den jeweiligen Beteiligungsverfahren soll darauf hingewiesen werden, dass gem. § 13 Abs.3 Satz 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Gemäß § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB wird hier neben dem Verzicht auf eine Umweltprüfung auch von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Kübelberg“ Wohngebiet Am Wiesenrain, 2. vereinfachte Änderung soll als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Festsetzungen des jetzt gültigen Bebauungsplans werden mit Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans ersetzt.

2.2 Öffentliche Auslegung des Entwurfes / Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Arnstadt hat in seiner Sitzung am 23.10.2014 mit Beschluss-Nr. 2014/049 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans gebilligt.

Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2014 bis 29.12.2014 (einschließlich) durchgeführt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde bis zum 29.12.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und das Ergebnis der Prüfung in der Stadtratssitzung am 19. März 2015 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Kübelberg“ Wohngebiet Am Wiesenrain als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes von Arnstadt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,42 ha und wird derzeit vorrangig ackerbaulich genutzt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird er von einem Fuß-/Radweg durchquert. Entlang der südlichen Grenze befinden sich Strauchstrukturen.

Er wird räumlich umgrenzt:

im Norden: durch eine Einfamilienhausbebauung entlang des Finkenweges

im Osten: durch den unbefestigten Drosselweg und anschließender Ackerfläche

im Süden: durch eine Bebauung mit Hausgruppen

im Westen: durch die Landesstraße 1047 –Gehrener Str.- und anschließenden Einzelhandelseinrichtungen im Wohngebiet Rabenhold

Außer im Westen sind alle angrenzenden Flächen Bestandteil der rechtsverbindlichen Planung Nr. 5a „Kübelberg“

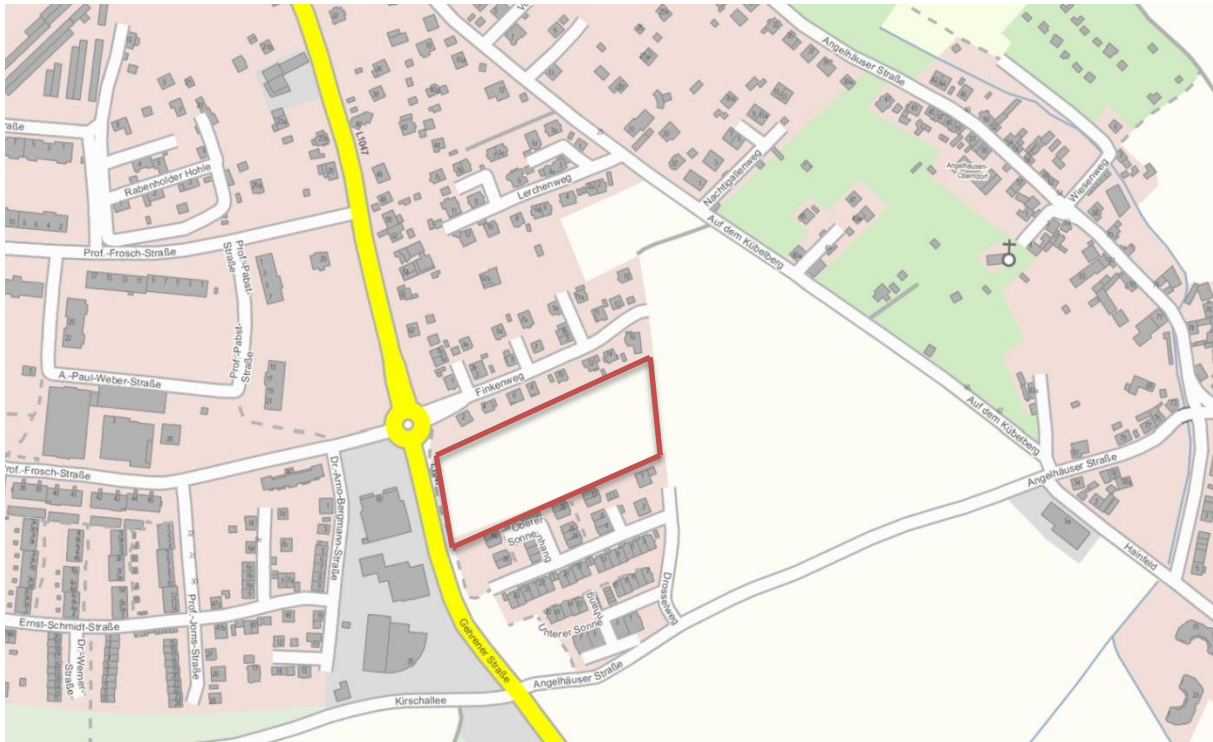


Abb.2: Lage des Geltungsbereiches

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die folgenden Grundstücke:

Tab. 1: Flurstücke im Geltungsbereich

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (Kataster)
Arnstadt	39	456 / 44	1.494 m ²
Arnstadt	39	456 / 45	12.688 m ²
			14.182 m ²

Ein weiterer Geltungsbereich wird für die externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die nachfolgende Grundstücke umfassen:

Tab. 2: Flurstücke der externen Ausgleichsmaßnahme

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (Kataster)
Arnstadt	56	TFL 480 / 8	ca. 2.000 m ²
Arnstadt	56	TFL 585 / 7	ca. 800 m ²
			ca. 2.800 m ²

4 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 456/45 wurde durch die LEG Thüringen erworben.

Das Flurstück 456/44 befindet sich im städtischen Eigentum. Da es mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch weiterhin öffentlich bleibt, erfolgt kein Erwerb durch die LEG.

Im Planbereich ist damit die Flächenverfügbarkeit gegeben.

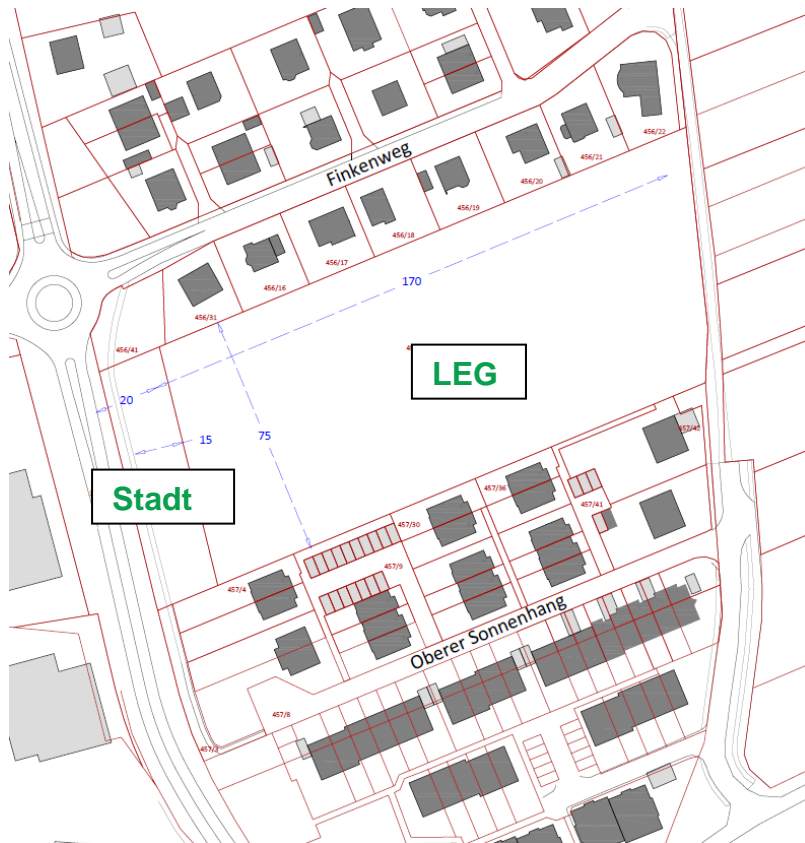


Abb.3: Übersicht der Grundstückseigentümer im Geltungsbereich

Die Flurstücke der externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich zum einen in Privateigentum und zum anderen ist der Arbeitskreis Heimische Orchideen AHO Thüringen e.V. Eigentümer. Der AHO Thüringen e.V. hat das Erfordernis derartiger Pflegemaßnahmen an den Landkreis, UNB, herangetragen, ebenso wurden schon Pflegemaßnahmen unter Zustimmung des Privateigentümers durchgeführt. Es ist demnach von einer Umsetzbarkeit der externen Maßnahmen auszugehen.

5 Übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen

5.1 Flächennutzungsplan - FNP

Der FNP war am 15.03.2007 im Rahmen eines außergerichtlichen Vergleiches genehmigt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 21.04.2007 wirksam geworden.

Im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens zum FNP wurden die geplanten Wohnungsbaustandorte der Stadt insgesamt einer Überprüfung unterzogen und es fand anschließend im geänderten FNP eine Neuordnung und Wichtung dieser Flächen statt. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 03.05.2010 genehmigt.

Ein 2. Änderungsverfahren befindet sich derzeit in Aufstellung.

Darüber hinaus wurde eine 3. Änderung im vereinfachten Verfahren (Umstellung auf digitale Kartengrundlagen, Anpassungen und Entzerrungen von Gebietsabgrenzungen sowie geringfügige Änderungen, die die Grundzüge nicht betrafen) durchgeführt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt in der Fassung der 3. Änderung vom 13.03.2014 wurde mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 30.06.2014 genehmigt und ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam im Amtsblatt der Stadt Arnstadt am 26.07.2014.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5a „Kübelberg“ wird im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach steht auch der hier zu ändernde Bereich dem verbindlichen FNP nicht entgegen.

5.2 Planungen benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der Beteiligung wurden die Nachbargemeinden um Stellungnahme zum geänderten Entwurf gebeten. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

6 Beschreibung des Plangebietes

6.1 Topographie

Das Plangebiet steigt von Südosten bis zur Mitte um ca. 0,8 m an und fällt dann zur westlichen Grenze in Teilbereichen bis zu ca. 3,5 m ab.

6.2 Nutzung

Der Planbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze führt ein Fuß- und Radweg über die städtische Fläche. Auf dieser Fläche (Flurstück 456/44) befinden sich vereinzelte Sträucher, vorrangig im Südwesten. Darüber hinaus quert dieses Flurstück eine Abwasserleitung.

6.3 Erschließung

Äußere Erschließung:

Das Plangebiet liegt an der Gehrener Landstraße an. Richtung Süden führt diese über Wipftratal bis zur B87 und in Richtung Norden ins Stadtgebiet.

Von der Gehrener Straße führt die Angelhäuser Straße bis zum Drosselweg, der am Planbereich entlang führt. Für die Erschließung des Planbereiches ist noch ein Teilausbau des Drosselweges erforderlich.

Innere Erschließung

Entsprechend der landwirtschaftlichen Nutzung ist eine innere Erschließung derzeit nicht vorhanden.

6.4 Ver- und Entsorgung

In Vorbereitung der Planung wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft mbH, Dipl.-Ing. Klaus Kunter, eine Erschließungsstudie bezüglich Wasserversorgung und Regenwasser- / Schmutzwasserentsorgung erarbeitet.

Für die Sicherung der Erschließung ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem WAZV Arnstadt und Umgebung und dem Entwicklungsträger LEG Thüringen abzuschließen.

Trinkwasserversorgung



Abb.4: Übersichtsplan Trinkwasserversorgung

Für die Wasserversorgung des Gebietes ist ein Ringschluss zwischen der Leitung am Kreisel Gehrener Straße/Finkenweg und der Leitung im Drosselweg herzustellen. Für die innere Erschließung ist ein Verästelungsnetz (Stichwege) zu errichten. Über das Trinkwasserleitungsnetz vom Finkenweg kann ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s über zwei Stunden im Rahmen bestehender Kapazitäten bereitgestellt werden.

Regenwasserentsorgung



Abb.5: Übersichtsplan Regenwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.

Anfallende unbelastete Niederschlagswässer des Plangebietes können nach hydraulischen bzw. wasserrechtlichen Prämissen des Gesamtgebietes nur gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3,5 l/(s*ha) zur Ableitung kommen. Dies hat über zentrale und dezentrale Anlageneinrichtungen zu erfolgen. Den Direkt- bzw. Indirekteinleitungen in Gewässer sind ferner deren wasserrechtliche Erlaubnisse sowie das Einvernehmen der Stadt Arnstadt als Gewässerunterhaltungspflichtige voranzustellen.

Zur Drosselung der Einleitungen der Oberflächenwässer von den Wohngrundstücken in das Regenwassernetz sind grundstückseigene Regenrückhalteanlagen mit einem fluktuierenden Regenrückhaltevolumen von 4 m³ pro Grundstück für die Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2 und von 8 m³ für die Wohngebietsfläche WA 3 vorzuhalten. Mittels Schlauchdrosseln sind die Ableitungen aus den Rückhalteanlagen auf 0,2 l/s zu drosseln.

Anfallende Regenwässer der Mischverkehrsfläche sind zusammen mit den Drosselabflüssen der Flächen WA 1 und WA 2 südöstlich des Plangebietes über das Regenwassernetz des Wohngebietes „Am Sonnenhang“ zur Ableitung zu bringen. Die Anbindung hat an den Schacht R04OSO21 im Drosselweg zu erfolgen.

Für das Einzugsgebiet ist ferner unter Beachtung der Oberflächenentwässerung der öffentlichen Mischverkehrsflächen sowie der dezentralen grundstückseigenen Anlageneinrichtungen (Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2) eine zentrale Regenwasserrückhalteeinrichtung zu errichten. Die Bemessung des Regenrückhaltevolumens hat nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 zu erfolgen. Anfallende Drosselabflüsse der Oberflächenwässer der Wohngebietsfläche WA 3 sind über das Regenwassernetz des Finkenweges (Schacht R04FIW09) abzuleiten.

Oberflächenbefestigungen im Bereich des Plangebietes sind weitestgehend wasserdurchlässig auszuführen. Beeinträchtigungen von Drittgrundstücken durch Schichtwasserbildung sind auszuschließen. Die Nutzung von Brauchwasseranlagen für häusliche / sanitäre Zwecke sind genehmigungspflichtig.

Schmutzwasserentsorgung

Über das öffentliche Flurstück 456/44 verläuft von Süd nach Nord ein Schmutzwasserkanal DN 200, an den unproblematisch angeschlossen werden kann. Des Weiteren erfolgt die Ableitung über das Schmutzwassernetz im Finkenweg. Über die Verbandskläranlage (VKA) Arnstadt ist eine ordnungsgemäße biologische Abwasserbehandlung nach dem Stand der Technik gewährleistet.



Abb.6: Übersichtsplan Schmutzwasserentsorgung

Strom

Die versorgungstechnische Erschließung des Wohngebietes mit Strom ist, ausgehend von einer südöstlich des Wohngebietes neu zu errichtenden Trafostation, möglich. Die entsprechend benötigte Vorhaltefläche für den Trafostationsstandort wurde bereits in der rechtsverbindlichen Planung berücksichtigt. Zur Minimierung von Versorgungsunterbrechungen ist die Trafostation in das vorhandene Stromversorgungsnetz einzuschleifen. Dazu sind entlang des „Drosselweges“ im Bereich zwischen „Auf dem Kübelberg“ und „Unterer Sonnenhang“ Kabelverlegearbeiten notwendig, welche u.a. mit dem Bau der äußeren Erschließungsstraße für das Wohngebiet koordiniert werden müssen.

Erdgas

Auch die versorgungstechnische Erschließung des Wohngebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich, steht jedoch unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Die Hausanschlüsse insgesamt werden erst im Rahmen der Erstellung der Hochbauten, d.h. nicht als Anschlüsse im freien Gelände, verlegt. Die Anschlussanmeldungen für die Versorgung mit Strom und eventuell Erdgas sind mit Angabe des jeweiligen Bedarfs rechtzeitig bei der SWAN einzureichen.

6.5 Boden

Durch das Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt GbR, Hersmann-Milbredt-Rudolph, wurde eine Stellungnahme zur Versickerung erarbeitet. Dazu wurden Kleinbohrungen vorgenommen, die im Ergebnis folgende Schichtung nachwiesen:

Kies (Schicht 1)

Unter einer vernachlässigbar dünnen Mutterbodendecke (wenige cm) steht mit Schichtstärken (im untersuchten Bereich) zwischen ca. 1,5 – 2 m ein Terrassenschotter (Kies) an.

Ton (Schicht 2)

Es folgt eine geringmächtige (ca. 0,5 – 1 m) Übergangsschicht aus kiesigen Tonen.

Tonstein (Schicht 3)

Ab Tiefenlagen zwischen 2 – 2,5 m unter OK Gelände folgen einheitlich Tonsteine, die der Formation des mittleren Keupers zuzurechnen sind.

Eignung zur Versickerung

Der Standort ist prinzipiell für eine Versickerung geeignet. Als nachteilig sind jedoch die geringe und in Richtung Gehrener Straße abnehmende Kiesmächtigkeit sowie das Auslaufen dieser Schicht oberhalb der Verkehrsfläche anzusehen. Daher sind zentrale, respektive kompakte Sickeranlagen am Standort eher ungeeignet. Vorzugsweise sind kleine dezentrale Sickeranlagen vorzusehen. Das Aufstauen großer Wassermengen ist zu vermeiden. Hier besteht die Gefahr, dass infolge des dann hohen Druckpotentials eine Durchströmung der talseitigen Böschung erfolgt.

Den einzelnen Bauherren wird ein gesondertes Gutachten bezüglich Baugrundfestigkeit und Versickerung empfohlen.

6.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten für Natur und Landschaft bzw. des Grundwassers. Es berührt auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 ThürNatG. Im Plangebiet wurden keine geschützten und gefährdeten Tierarten nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten von Gewässern I. Ordnung.

6.7 Denkmalpflege / Archäologie

Aus der Stadt Arnstadt und deren Umgebung sind zahlreiche archäologische Fundstellen bekannt, die dieses Gebiet als Altsiedelland ausweisen (siehe erste urkundliche Erwähnung Thüringer Städte und

Dörfer). Daher muss bei den Erdarbeiten mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Steine, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

In diesem Zusammenhang ist auf das ThürDSchG § 16 zu verweisen, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unterliegen und durch Mitarbeiter des Landesamtes zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen.

Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen übernommen. Mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde durch die LEG bereits der Kontakt aufgenommen.

6.8 Auswirkungen der Planung

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird landwirtschaftliche Fläche entzogen. Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass auf den angrenzenden Nutzflächen die Bewirtschaftung nicht behindert wird. Schäden, die durch die Bauarbeiten auf den Flächen entstehen, sind vom Verursacher zu regulieren.

Das Verkehrsaufkommen wird steigen, im Zuge der Baumaßnahmen werden Belästigungen auftreten, vorrangig für die angrenzende Wohnbebauung.

Mit der Anlage von Grünflächen und Privatgärten werden neue Grünstrukturen gegenüber der nur ackerbaulichen Nutzung geschaffen.

Mit dem Angebot an Wohnraumflächen wird die Bevölkerungszahl stabilisiert. Die Entwicklung erfolgt nicht auf Flächen im Außenbereich, hier wird eine Baulücke geschlossen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Siehe Planeintrag

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Städtebau im Planbereich entscheidend geprägt. Beabsichtigt ist die Neuordnung des Areals zu einem Wohnbaustandort mit einer vorrangigen Einzelhausbebauung. Der Nachfrage folgend werden im Gebiet Grundstücke für die Einfamilienhausbebauung ab ca. 400 m² bis ca. 750 m² angeboten.

Entsprechend dem Bedarf an unterschiedlichen Bauformen werden Bereiche gleicher Bauform zur Einhaltung eines geordneten städtebaulichen Prinzips zusammengefasst. So werden entlang der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Finkenweg flachgeneigte eingeschossige Gebäude im Bungalowstil (WA 2) angeordnet. Diese eher niedrige Bebauung wird an dieser Stelle zum Schutz der vorhandenen Bebauung und deren Anordnung der Freiflächen festgesetzt.

Ein Großteil der Baugrundstücke wird einer Einfamilienhausbebauung mit steilgeneigtem Dach (WA 1) vorgehalten. Die denkbare Nutzung des Dachgeschosses bietet Familien ausreichend Wohnraum oder ermöglicht die Errichtung einer Einliegerwohnung. Für diese Bauform besteht ein hohes Nachfragepotential, daher wird sie vorrangig festgesetzt.

Im südlich gelegenen Bereich Oberer Sonnenhang wurde eine eher kompakte Bebauung (Doppel- und Reihenhäuser) realisiert. In Fortsetzung dieser größeren Baukörper sollen im westlichen Planbereich zur Gehrener Straße hin ebenfalls Gebäude mit größerem Bauvolumen entstehen können (WA 3). Die vorhandene Bebauungskante wird mit der Planung aufgenommen.

Im gesamten Planbereich wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

7.4 Grund- und Geschößfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt. Ihr kommt demzufolge auch eine ökologische Bedeutung zu. Im gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 gem. § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Damit erfolgt eine klare Definition des zu erwartenden Eingriffs, der auf dem Grundstück maximal zulässig ist. Die rechtsverbindliche Planung setzt eine GRZ von 0,3 fest, wobei eine Überschreitung für Reihemittelhäuser zulässig ist. Auf Grund der kleinteiligeren Bebauung und der kleineren Grundstücke ist die geringfügige Erhöhung der GRZ für die Umsetzung der Bauvorhaben erforderlich.

Die festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) stellt ein weiteres Maß für die Qualität des Wohngebietes dar. Vorrangig ist eine Einzelhausbebauung für eine Familie geplant. Bei zulässigen Gebäuden, in welchen Wohnraum auch in einem 2. Geschoss entstehen kann, wird die GFZ auf 0,6 erhöht. Für eine eventuelle Mehrfamilienhausbebauung ist im WA 3 eine GFZ von 0,8 zulässig.

Die Fläche in Vollgeschossen soll Wohnzwecken vorbehalten sein. Um dennoch die gewünschte Unterbringung von Stellplätzen und Garagen im Gebäude zuzulassen, soll die dafür erforderliche Geschossfläche zur Konfliktvermeidung bei der Ermittlung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

7.5 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Um die städtebauliche Ordnung gewährleisten und dem Schutz des vorhandenen Landschaftsbildes sowie der benachbarten Bebauung Rechnung tragen zu können, wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Dies dient ebenso dem Erscheinungsbild des Plangebietes selbst und jenen künftigen Bauherren im Planbereich.

Das Gelände steigt von Süd-Ost geringfügig an, bleibt im Mittelbereich annähernd auf einer Höhe, so dass ein Plateau entsteht und fällt dann bis fast 4 m in Nord-West-Richtung ab. nach Nord-Ost um ca. 4 m. Auf Grund dieser Geländesituation ist die Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt nicht geeignet. Unterer Bezugspunkt bildet das Gelände. Höhenpunkte wurden in die Planzeichnung als Festsetzung übernommen.

Die Höhe der künftigen baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe bestimmt. Die Höhen wurden entsprechend der geplanten Bauform festgelegt.

Mit der Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Raumwirkung entlang der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung, dass gut nutzbare Gebäude entstehen können, definiert. Die Festsetzung von Maximalhöhen der Traufe und des Firstes gibt einen gewissen Spielraum für die individuelle Ausführung der Bauvorhaben, ohne jedoch durch große Höhenversprünge der einzelnen Baukörper die Raumkanten aufzulösen. Insbesondere soll über die Festsetzungen geregelt werden, dass der öffentliche Verkehrsraum zu einem geordneten positiven Erscheinungsbild beiträgt.

Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand sollen für das Erscheinungsbild in gleicher Höhe ausgebildet werden.

7.6 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Bauweise ist die besondere Bestimmung für die Anordnung der Hauptgebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Grundsätzlich ist im Planbereich eine offene Bauweise umzusetzen. D.h., dass ein seitlicher Grenzabstand, der sich nach der ThürBO berechnet, über die gesamte Tiefe des Grundstückes einzuhalten ist und die Länge der Gebäude nicht über 50 m betragen darf. Im Entwurf der Planung werden durchgehende Baufelder festgesetzt, damit wird einer zu strengen Vorgabe zum Standort der künftigen Gebäude und der daraus folgenden Parzellierung entgegengewirkt. Bezüglich der Abstandsflächen ist die Thüringer Bauordnung einzuhalten.

Im gesamten Planbereich werden Einzelhäuser planungsrechtlich gesichert. Es handelt sich hierbei um freistehende Gebäude mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, dessen Abstandsfläche sich nach der Thüringer Bauordnung bemisst.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, befestigte Zufahrten und Zugänge sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

7.7 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO)

Mit steigendem Lebensstandard und weiteren technischem Fortschritt kommt dem privaten ruhenden Verkehr quantitativ und qualitativ immer mehr Bedeutung zu. Die Errichtung der Garagen, Carports und Stellplätze prägt entscheidend das Erscheinungsbild des Baugebietes.

Eine ungeordnete Errichtung von Garagen und Carports soll im Plangebiet vermieden werden, demzufolge sind sie in den Bereichen WA 1 und WA 2 nur innerhalb der vorgegebenen Baufelder zulässig. Für die Errichtung der Garagen und Carports sind die seitlichen Abstandsflächen heranzuziehen, von denen eine direkte Zufahrt von der Verkehrsfläche zur Garage / Carport möglich ist. Eine dafür erforderliche Umfahrung des Hauptgebäudes soll vermieden werden.

Im Bereich WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. Ein Integrieren in den Baukörper oder Tiefgaragen sind zulässig. Eine mögliche Umparkung der Gebäude soll damit vermieden werden, auch zum Schutz der umgebenden Freiräume und der angrenzenden Grünfläche.

Der private Stellplatznachweis ist durch den einzelnen Bauherren auf dem Baugrundstück zu erbringen.

7.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO)

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zur öffentlichen Erschließung des Planbereiches festgesetzt.

Der öffentliche Akt der Widmung der Verkehrsflächen wurde unter Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen, da dieser Akt den Planvollzug betrifft und ausschließlich deklaratorischen Charakter hat.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung ist die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ (Thüringen, Juli 1998) zu beachten.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer) in einer Breite von 6 m bzw. 4 m. Für eine wirtschaftliche Erschließung und unter Berücksichtigung der geringen Anzahl von Baugrundstücken werden ausschließlich Stichstraßen festgesetzt.

Des Weiteren wird eine fußläufige Anbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Gehrener Straße planungsrechtlich gesichert.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 5a „Kübelberg“ wurde eine Verkehrskonzeption zu verkehrsorganisatorischen Belangen“ Verkehr 2000 Ahner + Münch, November 2000 erarbeitet. Die rechtsverbindliche Bebauungsplanung berücksichtigt die darin festgelegten Prämissen:

- Straßenseitige Hauptanbindung über den Finkenweg an die Gehrener Str. über den Kreisverkehrsplatz
- Anbindung der Angelhäuser Straße an die Gehrener Straße nur als Einbahnstraße für eine Ausfahrt
- Führung der städtischen Buslinie über den Drossel- und Finkenweg
- Keine östliche Querverbindung zwischen Stadtilmer Straße (L1048) und Gehrener Straße (L1047)

Das gesamte Plangebiet „Kübelberg“ ist bisher teilerschlossen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll derzeit lediglich ein weiterer Teilbereich planungsrechtlich für eine Einfamilienhausbebauung optimiert werden. An dem planungsrechtlich gesicherten Haupteerschließungskonzept werden keine Änderungen vorgenommen, so dass es auch weiterhin Ziel ist, die Festlegungen aus der Verkehrskonzeption von November 2000 umzusetzen. Für die Umsetzung ist der Ausbau des Drosselweges wie im Bebauungsplan festgesetzt erforderlich. Entwicklungsträger ist die LEG, die die entstandenen finanziellen Aufwendungen durch den Grundstücksverkauf refinanziert. Bei einer künftig zu erwartenden Baulandfläche für den neuen Erschließungsbereich von nur ca. 11.350 m² ist ein vollständiger Ausbau des Drosselweges mit Straße und beidseitig Fußweg und Grünstreifen nicht refinanzierbar. Die geplante Erschließung stellt daher eine Zwischenlösung dar. Da die Schmutzwasserentsorgung zu einem großen Teil der Fläche in Richtung Angelhäuser Straße geführt werden muss, wurde aus wirtschaftlichen Gründen die Entscheidung getroffen, vorerst auch die verkehrstechnische Anbindung von Süden her zu realisieren. Folge ist, dass auch künftig die Bewohner der neu erschlossenen ca. 20 Baugrundstücke von der Gehrener Straße in die Angelhäuser Straße in das Wohngebiet ein- und ausfahren. Die LEG beabsichtigt die Entwicklung weiterer Flächen im Gebiet. Derzeitig finden Grundstücksverhandlungen über Flächenankäufe statt. Sofern die Wirtschaftlichkeit für eine weitere Erschließung gegeben ist, erfolgt der Ausbau des Drosselweges, so dass dann die verkehrliche Erschließung entsprechend der Verkehrskonzeption erfolgen kann.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung der rechtsverbindlichen Planung wurde der Ausgleich des durch die Planung verursachten Eingriffs bereits nachgewiesen. Mit der hier geänderten Planung erfolgt ein geringfügig höherer zulässiger Eingriff als in der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung. Dieser stellt sich im Vergleich wie folgt dar:

Tab. 3: Vergleich Ausgleichsbedarf

	Rechtsverbindliche Planung	Änderungsplanung	Differenz zur rechtsverb. Planung
Fläche gesamt	14.182 m ²	14.182 m ²	0
Verkehrsfläche	995 m ²	1.338 m ²	+ 343 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.100 m ²	1.350 m ²	- 250 m ²
Fuß-/Radweg	130 m ²	140 m ²	+ 10 m ²
Überbaubare Grundstücksfläche	(11.957 m ² x GRZ 0,3) 3.587 m ²	(11.350 m ² x GRZ 0,4) 4.540 m ²	+ 953 m ²
Gesamt Differenz = Ausgleichsbedarf			+ 1.056 m²

In der rechtsverbindlichen Planung sind entlang der inneren Erschließungsstraßen 10 Bäume festgesetzt. Die geänderte Planung hat die Errichtung von Einfamilienhäusern als Ziel, so dass davon auszugehen ist, dass durch die Vorgartengestaltung der künftige Straßenraum durch Pflanzungen auf den Privatflächen eingegrünt wird. Aus Erfahrungen hat sich gezeigt, dass Baumstandorte innerhalb von Wohngebietsstraßen oft zu späteren Konflikten mit den künftigen Bauvorhaben führen. Daher wurde auf die Festsetzung von Straßenbäumen innerhalb des Wohngebietes verzichtet.

Das Flurstück 456/44 ist in der rechtsverbindlichen Planung zum größten Teil Bestandteil der Maßnahmefläche Nr. 1. Diese ist Teil der Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Planbereich. Die bereits vorgenommenen Anpflanzungen sollen weiterhin Bestand haben.

Der Ersatz der weggefallenen 10 Einzelbäume wird zum Teil auf dieser öffentlichen Grünfläche Flurstück 456/44 vorgenommen. Im Rahmen der bisherigen Entwicklung des Wohngebietes wurden innerhalb dieser Grünfläche zum einen ein Geh- und Radweg errichtet sowie eine Abwasserleitung verlegt. Unter Berücksichtigung der technisch erforderlichen Abstände, der Pflanzabstände und der Abstände bezgl. des Nachbarrechtsgesetzes können auf der Fläche nur 7 Großbäume gepflanzt werden. Die weiteren 3 Bäume werden auf den Flurstücken 456/41 (2 Bäume) und 456/40 (1 Baum) gepflanzt. Beide Flächen stehen im Eigentum der Stadt Arnstadt und sind planungsrechtlich gesicherte Maßnahmeflächen.



Abb.8: Baumpflanzungen außerhalb Geltungsbereich

Da sie nicht im Geltungsbereich der Änderungsplanung liegen, wird die Pflanzung der 3 Bäume im Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Entwicklungsträger LEG geregelt. Ebenso wird die Grünfläche durch Strauch- Mischpflanzungen ergänzt. Entsprechend konkrete Festsetzungen wurden in die Planung übernommen.

Im Vergleich der rechtsverbindlichen Planung zur Änderungsplanung werden nunmehr ca. 1.056 m² mehr versiegelt. Für diesen zusätzlich erforderlichen Ausgleich wird die externe Kompensationsmaßnahme im GLB „Wüster Berg“, Gemarkung Arnstadt, Flur 56, Flurstücke 580/1 und 3914/585 in die Planung als Festsetzung übernommen (siehe Abstimmungsprotokoll zwischen LEG und UNB des LRA Ilmkreis vom 24.02.2015).

Der Ausgleich des durch die Entwicklung des Gebietes verursachten Eingriffs erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, die ebenfalls durch die LEG herzustellen sind.

Die Refinanzierung der im Zuge der Entwicklung hergestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt mit dem Verkauf der Grundstücke an die einzelnen Bauherren durch die LEG.

7.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. d. ThürBO)

Der Erfolg der Entwicklung des Projektes hängt entscheidend von seinen gestalterischen Elementen ab. Wie ist die Wirkung innerhalb des Stadtgefüges, wie werden die Bedingungen des Standortes in der Planung berücksichtigt, wie können sich die Bürger und die späteren Nutzer mit dem Gebiet identifizieren. Die getroffenen Festsetzungen sollen insgesamt dem gestalterischen Anspruch an den Entwicklungsbereich Rechnung tragen.

Dächer

Die Ausbildung einer zusammenhängenden Dachlandschaft ist ein wichtiges städtebauliches Ziel. Die Dachform ist sowohl für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes als auch für den Zusammenhalt von Gebäudegruppen von wesentlicher Bedeutung. Die aufgenommenen Festsetzungen sollen in ihrer Gesamtheit ein Auflösen des Daches verhindern.

Im Plangebiet sind unterschiedliche Dachformen zulässig. In den Bereichen WA 1 und WA 2 werden die für den festgelegten Gebäudetyp üblichen Dachformen zugelassen und die dafür entsprechende Dachneigung festgesetzt. Damit kann ein städtebaulich geordnetes Gesamtbild gewährleistet werden.

In dem Bereich WA 3 wird auf die Festsetzung einer Dachform- und -neigung verzichtet, um hier die Umsetzung verschiedener Bauformen ermöglichen zu können. Die vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gewährleisten dennoch auch hier ein geordnetes Erscheinungsbild.

Der Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern ist insgesamt zulässig und im Sinne einer ökologischen Bauweise sinnvoll.

Fassaden

Nicht nur die Gebäudekubatur sondern auch die Oberflächengestaltung der Gebäude haben wesentlichen Einfluss auf die Wirkung des Straßenraumes und auf den räumlichen Zusammenhalt der einzelnen Bereiche. Direkt angrenzende Gebäude sind daher einheitlich zu gestalten.

Einfriedungen, Stützmauern

Einfriedungen wirken auf den öffentlichen Raum und schützen gleichzeitig den Privatraum. Die Ausführung der Einfriedungen hat in abgestimmter Form zur qualitativen Unterstützung des Planbereiches zu erfolgen. Diesbezüglich soll die natürliche Hecke den Straßenraum bestimmen. Eine Einzäunung soll jedoch zugelassen werden.

Eventuell erforderliche Stützmauern oder die Errichtung von Gabionen sollen ausnahmsweise zum öffentlichen Straßenraum zulässig sein. Auf Grund ihrer städtebaulichen Dominanz soll eine Zulässigkeit im Ausnahmefall geprüft werden können und ihre Höhe begrenzt werden.

Private Müllsammelanlagen / Containerstellplatz

Private Müllsammelanlagen sind für die Funktionalität des Wohngebietes erforderlich. Eine Anordnung erfolgt oft zum Straßenraum hin. Hier soll eine direkte Einsichtnahme vermieden werden. Die Festsetzungen zur vorgeschriebenen Einhausung fügen sich in das Gesamtbild des Planbereiches ein.

8 Flächenbilanz

Parzelle	Fläche	Bauland	Verkehrfläche	Grünfläche	Versorgungsfläche	Maßnahmefläche
1	2.240 m ²	2.240 m ²				
2	2.490 m ²	2.490 m ²				
3	2.730 m ²	2.730 m ²				
4	1.320 m ²	1.320 m ²				
5	2.570 m ²	2.570 m ²				
Straße	1.180 m ²		1.180 m ²			
Wege	150 m ²		150 m ²			
Grün	0 m ²		0 m ²			
Summe LEG	12.688 m²	11.350 m²	1.338 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Wege	140 m ²		140 m ²			
Grün	1.350 m ²			1.350 m ²		
	0 m ²		0 m ²			
Summe Gesamt	14.182 m²	11.350 m²	1.482 m²	1.350 m²	0 m²	0 m²

9 Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung des Planbereiches wird von der LEG Thüringen vorgenommen. Sie umfasst alle mit der Planung und Herstellung der Grundstücksverfügbarkeiten erforderlichen Maßnahmen, die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie den anschließenden Verkauf der Grundstücke und damit aller im Zusammenhang stehenden Maßnahmen.

Die Übernahme der Planungsleistungen wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.