

Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/Thür.

Stadtverwaltung, Markt 1, 99310 Arnstadt
Tel. +49 3628 745-6 Fax -800

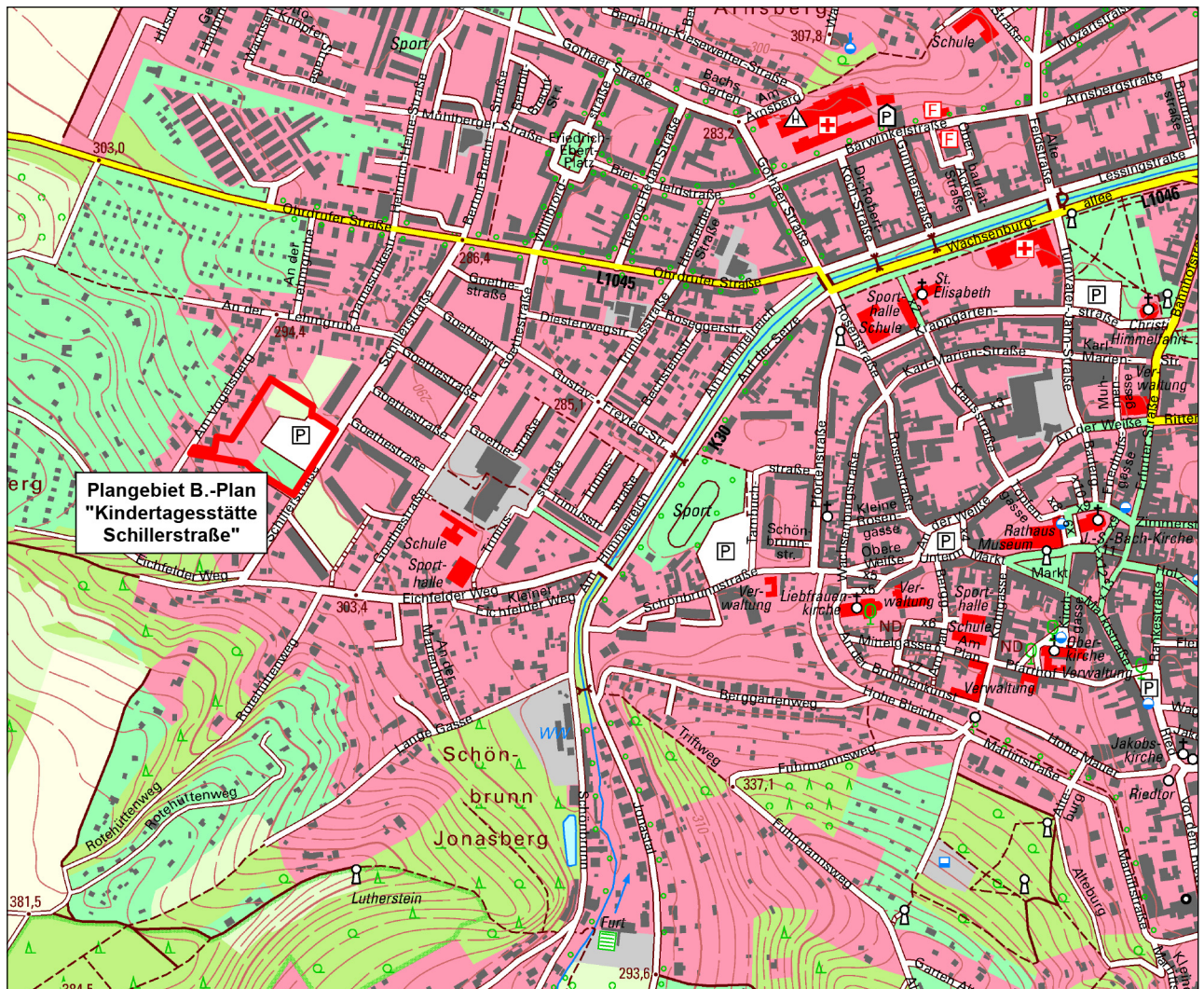
info@stadtverwaltung.arnstadt.de
www.arnstadt.de

Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Entwurf 14. September 2021

(ergänzt gem. Genehmigungsbescheid vom 04.01.2022)



Übersichtskarte im Maßstab 1: 10.000

Die Planung wurde im Auftrag
der Stadt Arnstadt bearbeitet von:

TEPE Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 9879880
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 361 26208670
info@planungsbuero-tepe.de

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Arnstadt will mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte für 160 Kinder in der Schillerstraße schaffen. Der Neubau der Kindertagesstätte wird erforderlich, da in Arnstadt aktuell die gesetzlich vorgegebene Anzahl an Kindergartenplätzen nicht zur Verfügung steht.

Daher hat das Architekturbüro Jöck, Friedrich-König-Straße 14 in 98527 Suhl auf Grundlage der aktuell geltenden Gesetzlichkeiten zum Bau einer Kindertagesstätte, u.a.

- Thüringer Kindergartengesetz (ThürKigaG)
- Empfehlungen für Kindertageseinrichtungen des Thüringer Innenministeriums
 - Referat 44, Brandschutz,
- Unfallkasse Thüringen
- Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur
 - Referat 27, Kindertagesbetreuung
- Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr
 - Referat 21, Baurecht

eine Entwurfsplanung entwickelt, die auch als Grundlage für den Bebauungsplan dienen soll. Darüber hinaus sollen die durch die Planung angeschnittenen, an der Straße Am Vogelsberg verbleibenden, nicht als Fläche für Gemeinbedarf erforderlichen Grundstücksflächen entsprechend der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet gewidmet werden.

Aufgrund dieser Ziele und der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan lediglich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² zugelassen werden soll, für das Vorhaben keine UVP-Pflicht gemäß §§ 6 und 7 UVPG i.V.m. Anlage 1 zum UVP-Gesetz besteht sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b) BauGB genannten Belange vorliegen werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

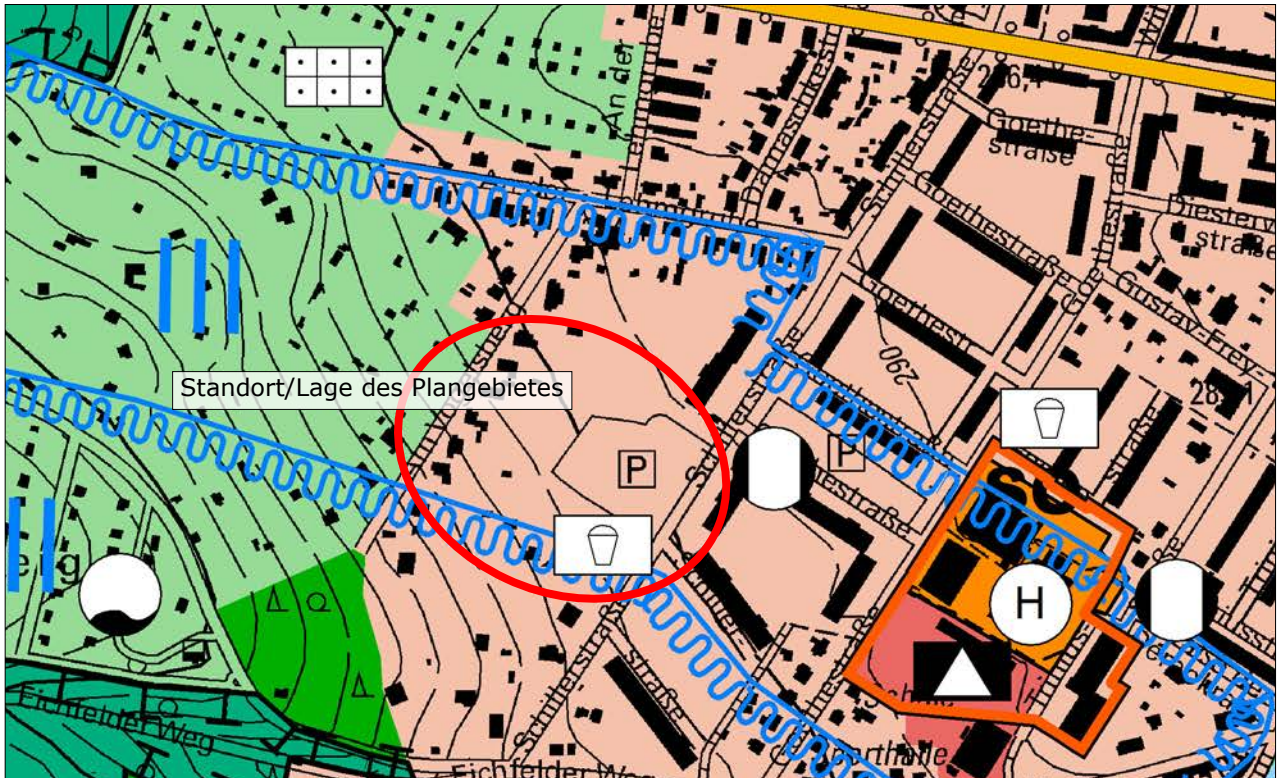
2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insbesondere die Parkplatzflächen westlich der Schillerstraße. Er beinhaltet die Flurstücke 490/57, 490/79, 490/82, 490/85 und 490/89 tlw. in der Flur 44 der Gemarkung Arnstadt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

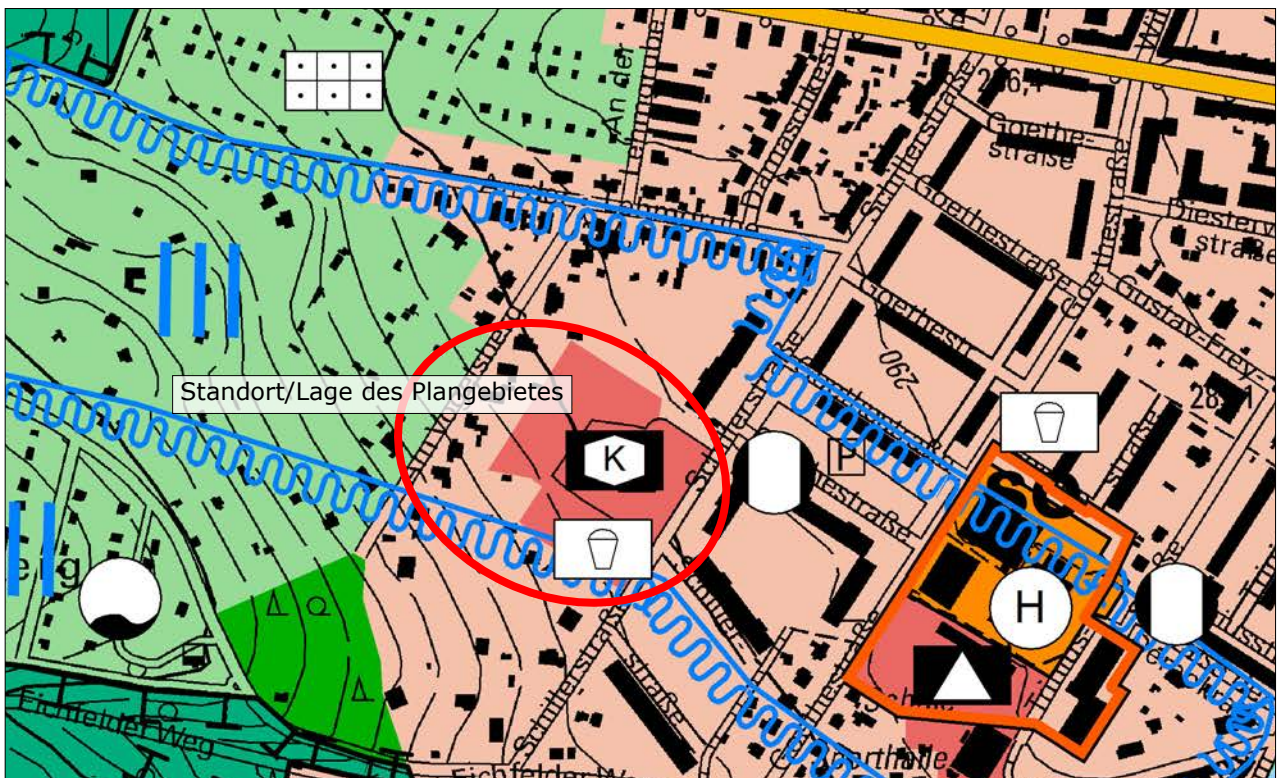
Die Stadt Arnstadt wird im **Regionalplan Mittelthüringen** (RP-MT 2011) als Mittelzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich keine besonders zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Arnstadt (Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung vom 11.09.2018) wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan,

der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens und dem Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich, wie in den nachfolgenden Planausschnitten (Bestand und Planung) dargestellt, im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).



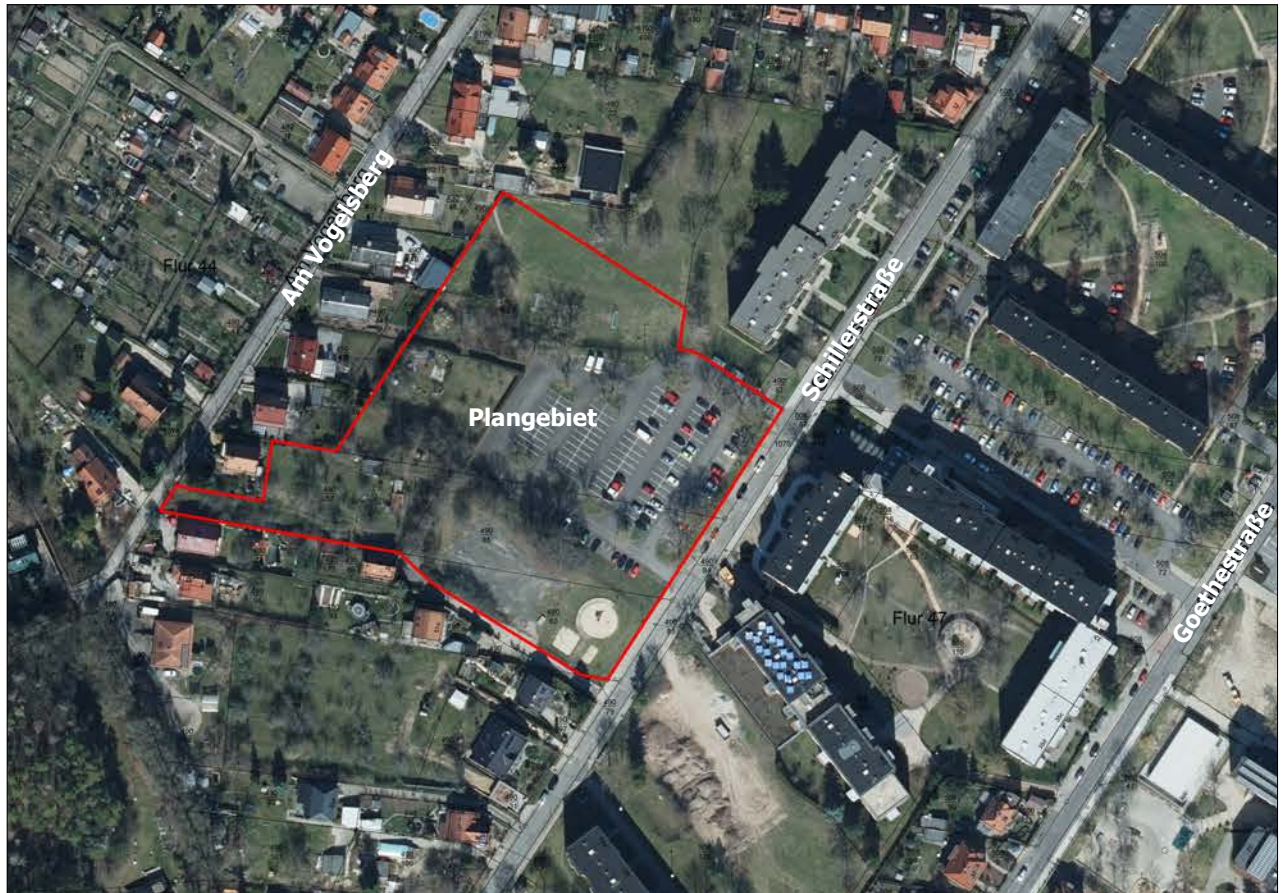
Auszug aus dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung



Auszug aus dem zukünftig berichtigten Flächennutzungsplan

3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich westlich der Innenstadt von Arnstadt im Stadtumbaugebiet Westviertel. Das Plangebiet liegt westlich der Schillerstraße und umfasst im wesentlichen den dort vorhandenen Parkplatz sowie die südlich, westlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Flächen.



Kartengrundlage Auszug ALK/Luftbild 2020/Geltungsbereich

Das gesamte Umfeld des Geltungsbereiches ist durch Wohnbebauung geprägt. Dabei handelt es sich im Süden, Westen und Norden ausschließlich um ein- bis zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, während die Wohnbebauung im Osten und Nordosten durch die fünfgeschossige Zeilenbauten des Westviertels geprägt wird. Über den Eichfelder Weg, in den die Schillerstraße südlich des Plangebietes mündet, ist ein unmittelbarer Zugang in den sich süd-westlich anschließenden Landschaftsraum gegeben.

Aufgrund seiner Lage zeichnet sich der Geltungsbereich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für alle Verkehrsarten einschließlich des ÖPNV aus (Haltestellen in der Goethestraße und in der Ohrdruffer Straße). Die Ohrdruffer Straße ist als Landesstraße (L 1045) ausgewiesen und verbindet den Standort direkt mit der Innenstadt. Darüber hinaus dient sie als leistungsfähige Verkehrsachse in Richtung Holzhausen, Mühlberg und zur Anschlussstelle Wandersleben an der BAB A 4. Durch diese Anbindung ist das Westviertel zudem unmittelbar mit dem überregionalen Straßennetz verbunden.

und Ausfahrt zum PKW-Parkplatz erfolgt über eine 7,0 m breite, unmittelbar an die Schillerstraße angebundene Fahrgasse. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist der Bau eines ausschließlich der Kindertagesstätte zugeordneten PKW-Parkplatzes mit 24 Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz erfolgt wie bereits im Bestand ausschließlich von der Schillerstraße aus.



Darüber hinaus soll der südwestliche Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet gewidmet werden, um hier eine entsprechend der unmittelbar benachbart vorhandenen Wohnnutzungen ergänzende, die Siedlungsstruktur abschließende Bebauung des an der Straße Am Vogelsberg gelegenen Grundstücks mit einem maximal zweigeschossigen Einzelhaus zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist versorgungstechnisch sowohl von der Straße Am Vogelsberg als auch von der Schillerstraße direkt bzw. indirekt erschließbar. Hinsichtlich der Wasser- und Entsorgung, der Fernwärmeanbindung sowie der Telekommunikation und Stromversorgung ist ein Anschluss des geplanten Vorhabens an die in diesen Straßen vorhandenen Leitungen möglich.

Nach Informationen des Wasser-/ Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung kann die wasserseitige Anbindung der geplanten Kindertagesstätte direkt vom anliegenden Trinkwasserversorgungsnetz DN 100 GG in der Schillerstraße und der geplanten Wohnbebauung vom anliegenden Trinkwasserversorgungsnetz DN 80 Am Vogelsberg erfolgen. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz in der Schillerstraße kann im Ergebnis vorangegangener Messungen (Juni 2021) eine Löschwasserbereitstellung von 13,3 l/s (48 m³/h) mit >1,5 bar Vordruck über zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gewährleistet werden. Über das Trinkwasserversorgungsnetz Am Vogelsberg ist eine Löschwasserbereitstellung nicht gewährleistet. 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.

Nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Arnstadt soll die Entwässerung der Kindertagesstätte im Trennsystem und der Wohnbebauung im Mischsystem erfolgen. Über die Verbandskläranlage Arnstadt ist eine biologische Reinigung der anfallenden Schmutzwässer des B-Plangebietes

gewährleistet. Anfallende Schmutzwässer aus der Kindertagesstätte sind unmittelbar dem nordöstlich des B-Plangebietes anliegenden Schmutzwassernetz DN 200 Stz. in der Schillerstraße (Schacht S04SIS0046) und die der Wohnbebauung dem westlich anliegenden Mischwassernetz DN 300 über eine grundstückseigene Abwasserhebeanlage zuzuführen. Anfallende sanitäre Abwässer aus dem Küchenbereich/-betrieb der Kindertagesstätte sind über Fettabscheider nach DIN EN 1825 (Abscheideranlagen für Fette) zur Trennung von Fetten und Ölen pflanzlichen und tierischen Ursprungs vorzubehandeln.

Anfallende unbelastete Regen-/Niederschlagswässer der befestigten Oberflächen im Bereich der Kindertagesstätte sind über den östlich des B-Plangebietes in der Schillerstraße verlaufenden Regenwassersammler DN 300 Stz., Schacht M04SIS0007, und die der Wohnbebauung über den westlich Am Vogelsberg anliegenden Mischwassersammler DN 300 gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss von 3,5 l/(s x ha) über entsprechende Regenrückhalteanlagen zur Ableitung zu bringen. Die Anschlussleitung und der Anbindepunkt an das Regenwassernetz in der Schillerstraße bedürfen des kostenpflichtigen Ausbaus. Für Ableitungen aus dem Wohngebiet ist analog zum Schmutzwasser eine grundstückseigene Abwasserhebeanlage vorzuhalten.

Um die Erschließung der Grundstücke zu erleichtern bzw. eine Ergänzung der jeweiligen Versorgungsnetze den technischen Erfordernissen entsprechend zu ermöglichen, ist zudem vorgesehen, im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches festzusetzen, über das die Abwässer des Wohngebietes in Richtung Schillerstraße abgeleitet, ggf. ein Ringschluss für die Trinkwasserversorgung hergestellt sowie die erforderlichen Strom- und Kommunikationsleitungen geführt werden können.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der übergeordneten Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserwerks Schönbrunn der Stadt Arnstadt. Gebote, Verbote bzw. genehmigungsbedürftige Handlungen, die in der festgesetzten Schutzzone des Wasserwerks Schönbrunn gelten, sind bei Bauvorhaben zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen im Bereich der TWSZ III bedarf im Einzelfall der Ausnahmegenehmigung der Unteren Wasserbehörde des Ilm-Kreises. Die Entwässerungsanlagen sind entsprechend den gestellten Anforderungen in der TWSZ III (Anforderungen zum DWA-M 146 (Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten - Hinweise und Beispiele - November 2018) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zu errichten.

Die Trinkwasserinstallationen sind entsprechend der Anforderungen gemäß DIN 1988, die Grundstücksentwässerungseinrichtungen gemäß DIN 1986-100 zu planen und zu errichten. Die Anschlussbedingungen an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze sind rechtzeitig mit dem Zweckverband im Rahmen der Vorhabensplanung abzustimmen; die Planungen im Rahmen der Wasser- und Entwässerungsgesuche sind dem Zweckverband zur Zustimmung/Genehmigung vorzulegen.

Bestehende Anschlussleitungen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind im Zuge des Neubaus der Kindertagesstätte zurückzubauen bzw. vom öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetz zu trennen, wenn keine Weiternutzung ansteht. Hierfür anfallende Aufwendungen sind dem Zweckverband durch den Vorhabensträger zu erstatten. Ein Rückbau von Anschlussleitungen ist rechtzeitig zu beantragen. Sämtliche Kosten für Erweiterungen/Umverlegungen/Zweitanschlüsse, etc. sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Weiterhin ist zu beachten, dass bei Neuanpflanzungen ein Mindestabstand 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 sind. Gegebenenfalls sind diesbezügliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen.

Über den Bebauungsplan hinaus sind generell auch die Satzungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes zu beachten und bindend. Zu berücksichtigen ist auch die entstehende Teilbeitragspflicht nach der Teilbeitragsatzung zur Entwässerungssatzung (TBS-EWS) mit Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sowie der Änderung zu bereits festgesetzten Geschossen.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Allgemeine Wohngebiet wird für Nutzungen gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewidmet. In Allgemeinen Wohngebieten sind als Hauptnutzung insbesondere Wohngebäude, aber auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die darüber hinaus in Allgemeinen Wohngebieten nach der BauNVO ausnahmsweise auch zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier gemäß § 1 (6) BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen, um damit eventuell verbundene Benachbarungskonflikte von vorn herein zu vermeiden.

5.2 Maße der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (FH Firsthöhe) für die Kindertagesstätte bzw. einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH Traufhöhe) im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen. Die auf den Flächen für Gemeinbedarf geltende Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die geplanten Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Terrassen, Wege, etc. bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können. Mit einer Geschossflächenzahl von 0,4, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,00 m bezogen auf eine Höhe von 299,00 m über NHN ist hier zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Kindertagesstätte technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,00 m überschritten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 als ausreichend angesehen, um in Anbetracht der großzügig bemessenen Grundstücksfläche gleichwohl eine der umgebenden Baustruktur angepasste Bebauung zu ermöglichen. Um zugleich das realisierbare Bauvolumen entsprechend der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung zu begrenzen, wird die GFZ nur wenig höher gewählt. In diesem Sinne gilt zudem eine maximale Traufhöhe von 5,00 m, die auf 310,00 m ü. NHN bezogen wird, die der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der überbauba-

ren Flächen entspricht. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Begrenzungskante des Daches bzw. der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Lage der Baugrenzen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf orientiert sich eng an dem hier geplanten Gebäude. Die zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des geplanten Baukörpers mehr als 50 m beträgt. Gleichwohl sind jedoch erforderliche Grenzabstände einzuhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der zugleich im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch Baugrenzen deutlich eingeschränkt festgesetzten Überbaubarkeit soll hier somit lediglich ein der benachbarten Bebauung entsprechendes Einzelhaus realisiert werden können.

5.4 Flächen für Stellplätze mit Ihren Einfahrten

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind Stellplätze und Einfahrten ausschließlich im Bereich der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der für Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig, um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soweit wie möglich unversiegelt zu belassen. Die im Bebauungsplan vorgenommene Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen geplanten Flächen.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden die Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten nicht explizit festgesetzt. Sie sind somit grundsätzlich auch in den nicht überbaubaren Flächen bis zu dem sich aus den Regelungen nach § 19 (4) BauNVO ergebenden Höchstmaß zulässig.

5.5 Flächen für Gemeinbedarf

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wird als Flächen für Gemeinbedarf gewidmet. Auf diese Weise soll insbesondere der Bau und Betrieb einer Kindertagesstätte mit den erforderlichen Stellplätzen und Freianlagen ermöglicht sowie darüber hinaus die vorhandenen, südlich angrenzenden Spielanlagen planungsrechtlich auf Dauer gesichert werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für erforderliche Netzerweiterungen im Zusammenhang mit der versorgungstechnischen Erschließung der Grundstücke wird entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zwischen der Straße Am Vogelsberg und der Schillerstraße ein 5,00 m breites Leitungsrecht (Strom- und Kommunikationsleitungen sowie Wasser und Abwasserleitungen) im Bereich der Gemeinbedarfsflächen und ein 2,00 m breites Leitungsrecht (Strom- und Kommunikationsleitungen) im Bereich des Wohngebietes zugunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt.

5.7 Flächenbilanz

Bebauungsplan „Kindertagesstätte Schillerstraße“	in m ²
Größe des Geltungsbereiches	14.510
davon Allgemeines Wohngebiet WA	1.839
zulässige Grundfläche GRZ 0,2	368
zusätzlich versiegelbar +50%	184
zulässige Grundflächen insgesamt	552
davon Flächen für Gemeinbedarf: Kindertagesstätte	10.296
zulässige Grundfläche GRZ 0,4	4.118
zusätzlich versiegelbar +50%	2.059
zulässige Grundflächen insgesamt	6.178
davon Flächen für Stellplätze	1.576
davon Flächen für Gemeinbedarf: Spielanlagen	2.375

6 Hinweise

6.1 Archäologischer Denkmalschutz

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 2 (7) Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) als archäologisch relevant gilt, muss mit Bodenfunden gerechnet werden. Erdarbeiten sind daher gemäß § 13 (1) ThürDSchG erlaubnispflichtig.

Darüber hinaus sind Zufallsfunde von Bodendenkmalen im Rahmen von Erdarbeiten unverzüglich gemäß § 16 ff. ThürDSchG dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise mit den Behörden abzustimmen.

6.2 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Zone III, im Bereich der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches im Wasserschutzgebiet Zone II des Wasserwerkes Schönbrunn des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Arnstadt und Umgebung. Bei Baumaßnahmen sind die geltenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten.