

# STADT ARNSTADT ILM-KREIS/THÜR.



## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gem. § 5 (5) BauGB  
09. Juli 2015

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

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

# 1 Anlass und Zielstellung

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

Mit Beschluss vom 07.02.2013 hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Damit sollte der an der Ichtershäuser Straße gelegene und im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Änderungsbereich, der zunächst ausschließlich den Geltungsbereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "i49" umfasste, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 (3) BauNVO) ausgewiesen werden. In der Sitzung des Stadtrates vom 07.02.2013 wurde zugleich auch der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) BauGB und gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Diese Beteiligungen haben im März und April 2013 stattgefunden. Aufgrund von Bedenken an der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der räumlichen Integrität des Standorts und der Befürchtung negativer Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Arnstädter Innenstadt wurde im Zeitraum von Mitte 2013 bis Oktober 2014 eine die Gesamtstadt umfassende Bestandsanalyse des Einzelhandels und ein darauf basierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014). Zusätzlich wurde vor dem Hintergrund der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gewonnenen Erkenntnisse eine vertiefende gutachterliche Einschätzung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "i49" geplanten Einkaufszentrums vorgelegt (Stadt + Handel, Leipzig 14.01.2015). Die Stadt Arnstadt hat die daraus resultierenden Sachverhalte, Randbedingungen und Empfehlungen abgewogen und beschlossen, angesichts der bereits seit langem andauernden Bemühungen zur (Altlasten-)Sanierung und Reaktivierung des Standorts dem Konzept des Investors trotz der anderslautenden Empfehlungen aus den genannten Untersuchungen und im Gegensatz zu den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP 2025) zu folgen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Konzepts zu schaffen. Gleichzeitig sollen nunmehr aber auch die flächennutzungsplan-relevanten Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den Flächennutzungsplan übernommen werden und so als Grundlage für die zukünftige bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Arnstadt zur Geltung kommen.

Am 28. November 2013 hatte der Stadtrat der Stadt Arnstadt zwischenzeitlich die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wurden im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im wesentlichen Korrekturen und Anpassungen der Flächennutzungsplandarstellungen an die aktuell geltenden planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie an die Ergebnisse des 2012 erarbeiteten, die im FNP ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Natur und Landschaft konkretisierenden Ergebnisse des Pflege- und Entwicklungsplans vollzogen. Grundlage hierfür war zugleich die Umstellung der verwendeten, bisher analog zusammengestellten Kartengrundlage auf die Digitale Topographische Karte 1:10.000 (DTK) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Im Zusammenspiel mit den ebenfalls vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation zur Verfügung gestellten Digitalen Orthophotos (DOP) und der für Arnstadt darüber hinaus vorliegenden Digitalen Stadtkarte wurden somit erheblich präzisere Abgrenzungen der einzelnen Flächendarstellungen als bisher möglich. Die in diesem Sinne vorgenommenen Änderungen beschränkten sich jedoch auf die o.g. Kriterien, ohne dabei die Grundzüge des Flächennutzungsplanes zu berühren. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 26.07.2014 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

## 2 Planänderungen

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

Für die Änderung der bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen des an der Ichtershäuser Straße geplanten Fachmarktzentrum (Geltungsbereich Bebauungsplan "i49") als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (H<sup>5</sup>) sind insbesondere die planungsrechtlichen Gebote des **Baugesetzbuches**, wie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) sowie die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB) zu berücksichtigen.

Bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Arnstadt sind aus dem am 5. Juli 2014 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2025) für die Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere die Festlegungen des Kap. 2.6 Einzelhandels-großprojekte von Bedeutung. Demnach sind bei der Planung und Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten als Erfordernisse der Raumordnung u.a. insbesondere folgende Ziele und Grundsätze zu beachten:

- Z Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
  - in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen
  - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiete hinausgeht (vgl. Kap. 2.6.1 LEP 2025);
- G Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume (vgl. Kap. 2.6.2 LEP 2025);

- G Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (vgl. Kap. 2.6.3 LEP 2025);
- G Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot) (vgl. Kap. 2.6.4 LEP 2025).

Den Erfordernissen der Raumordnung liegen als strategisch-programmatische Aussagen die folgenden Leitvorstellungen zugrunde (vgl. Kap. 2.6 LEP 2025):

1. Die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten in Thüringen soll sich an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren, die gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten, nachhaltig stärken und zu einer insgesamt ausgewogenen und wettbewerbsgerechten Handelsstruktur beitragen.
2. Für alle Bevölkerungsgruppen soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden. Bei der Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten soll daher eine den Mobilitätsmöglichkeiten und Versorgungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen angepasste verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem ÖPNV, erreicht werden.

Der **Regionalplan Mittelthüringen** (RP-MT 2011) weist Arnstadt als Mittelzentrum aus. Im Hinblick auf die Ansiedlung von Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels im Sinne des § 11 (3) BauNVO wird in Kapitel 2.3 auf die Festlegungen des (bisher) geltenden Landesentwicklungsplanes (LEP 2004) Bezug genommen, der die Zulässigkeit und Konzentration solcher Ansiedlungen in Zentralen Orten höherer Stufe vorsieht.

Mit Datum vom 02.10.2014 wurde ein **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt** (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) vorgelegt. Dieses Konzept wurde am 23.10.2014 durch den Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr. 2014/053). Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB ist es damit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst eine Markt- und Standortanalyse, eine Angebots- und Nachfrageanalyse und eine Analyse der Nahversorgungsstruktur in Arnstadt. Darauf aufbauend werden Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert, die insbesondere den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen und übergeordnete Entwicklungsziele für Arnstadt berücksichtigen. Im konzeptionellen Teil wird zunächst ein Zentrumskonzept mit Empfehlungen für zentrale Versorgungsbereiche in Arnstadt entwickelt. Demnach werden zwei Zentrale Versorgungsbereiche definiert und räumlich abgegrenzt. Dabei handelt es sich um das Innenstadtzentrum Altstadt und das Nahversorgungszentrum Arnstadt West in der Goethestraße. Darüber hinaus werden ein Nahversorgungskonzept, ein Konzept für ergänzende Standorte (Standortbereich Ichtershäuser Straße) sowie Empfehlungen für sonstige Standortagglomerationen (z.B. Ilmkreis Center) definiert. Zudem wird aufgrund der Bestandsanalyse eine auf die Stadt Arnstadt bezogene Liste zentrenrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente erarbeitet. Schließlich werden für die zukünftige Einzel-

handelsentwicklung Ansiedlungsleitsätze sowie planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen formuliert.

Aus der Bestandsanalyse (Kap. 4 und 5) sind folgende Erkenntnisse von besonderer Bedeutung:

- Arnstadt ist mit einer Gesamtverkaufsfläche (VKF) von 2,68 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner (EW) gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 1,52 m<sup>2</sup> VKF/EW bereits überdurchschnittlich gut mit Einzelhandelsflächen ausgestattet.
- Auch im zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel liegt die quantitative Verkaufsflächenausstattung in Arnstadt mit 0,71 m<sup>2</sup> VKF/EW deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,41 m<sup>2</sup> VKF/EW.
- Nur 17% der Gesamtverkaufsflächen liegen im Innenstadtzentrum, 3% im Nahversorgungszentrum Arnstadt West und 20% immerhin in sonstigen, städtebaulich integrierten Lagen. 60% der Gesamtverkaufsflächen befinden sich dagegen an städtebaulich nicht integrierten Standorten.
- Bezogen auf das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel liegen ca. 22% der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen und ca. 33% in sonstigen, städtebaulich integrierten Lagen. Jedoch befinden sich 45% der Verkaufsflächen in diesem Sortiment in städtebaulich nicht integrierten Lagen.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau liegt in Arnstadt nur bei 89% und ist damit gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100% unterdurchschnittlich.
- In den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren können nahezu die gesamte lokale Kaufkraft in Arnstadt gebunden und darüber hinaus z.T. Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzeugt werden.
- Der ermittelte Zentralitätswert von 105% wird für ein Mittelzentrum eher als unterdurchschnittlich bewertet. Sortimentsbezogen wurden jedoch diesbezüglich große Unterschiede festgestellt. Der höchste Zentralitätswert von 159% wurde für das Sortiment medizinische und orthopädische Artikel/Optik und der niedrigste Zentralitätswert von 41% für das Sortiment Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz ermittelt. Der Zentralitätswert für das Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 119%.
- Das Einzugsgebiet für den Einzelhandel in Arnstadt beschränkt sich im wesentlichen auf die umliegenden Städte und Gemeinden und wird durch das Oberzentrum Erfurt und das benachbarte Mittelzentrum Ilmenau begrenzt.

Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Kap. 6.1) ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen bis 2023 basiert auf der Nachfrageseite auf Prognosen zur Einwohnerentwicklung, Prognosen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft und evtl. Verschiebungen sortimentspezifischer Ausgabenanteile. Auf der Angebotsseite werden Strukturmerkmale im Einzelhandel, die Entwicklung der Flächenproduktivität sowie die Verkaufsflächenansprüche der Betreiber berücksichtigt. Außerdem fließen so genannte Ziel-Zentralitätswerte, die sich aus dem Versorgungsauftrag Arnstadts ergeben, in die Berechnungen ein. Wie der nebenstehenden Abbildung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entnehmen ist, existieren in einigen Sortimenten Entwicklungsmöglichkeiten, die von Stadt + Handel folgendermaßen beschrieben werden: Im kurzfristigen Sortimentsbereich ist ein gewisser -wenn auch begrenzter- absatz-

wirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden. So kann in den Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren das Verkaufsflächenpotenzial durch entsprechende Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Anbieter oder durch mögliche Kleinflächenkonzepte ausgeschöpft werden. Ansonsten kann der kurzfristige Bedarfsbereich als weitgehend saturiert angesehen werden.

Das Verkaufsflächenpotenzial im mittelfristigen Bedarfsbereich ergibt sich im wesentlichen durch die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping.

So ergibt sich in Arnstadt im Bereich Bekleidung mit 1.500 m<sup>2</sup> in der pessimistischen Variante bzw. 2.200 m<sup>2</sup> ein nennenswertes Potenzial, welches für die Ansiedlung eines größeren Fachmarktes ausreichend ist. Entsprechendes Potenzial sollte dazu genutzt werden, die Altstadt gegenüber den nicht integrierten Standortbereichen zu stärken, hier empfiehlt sich insbesondere die Entwicklung der Potenzialflächen im Bereich der Altstadt (.....). In der Warengruppe der Schuhe und Lederwaren ergibt sich mit 500 bis 600 m<sup>2</sup> ebenfalls ein Potenzial, welches für die Ansiedlung eines kleinflächigen Fachmarktes ausreichend ist. In den weiteren Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe ergibt sich ein Flächenpotenzial für Aktivierung von Leerständen und zur Arrondierung des altstädtischen Angebotes.

Durch das dargestellte Verkaufsflächenpotenzial im langfristigen Bedarfsbereich ergibt sich für die Warengruppe Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik ein Arrondierungsspielraum für einen weiteren Anbieter in Größe eines Fachmarktes.

Als übergeordnete Entwicklungsziele (Kap. 6.2) des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden folgende Zielstellungen formuliert:

1. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend deren funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden;
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln;

Tabelle 5: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Arnstadt in m<sup>2</sup> VKF bis 2023

Warengruppe	2022	
	▽	△
Nahrungs- und Genussmittel	-	1.700
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	100	400
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	-	-
<b>Kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>100</b>	<b>2.100</b>
Bekleidung	1.500	2.200
Schuhe/ Lederwaren	500	600
Pflanzen/ Gartenbedarf	-	-
Baummarktsortiment i. e. S.	-	-
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	-	-
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	300	300
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	200	300
<b>Mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>2.500</b>	<b>3.400</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	-	-
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnen-	-	-
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	-	-
Möbel	-	-
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	700	1.100
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	-	-
Uhren/ Schmuck	-	-
Sonstiges	-	-
<b>Langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>700</b>	<b>1.100</b>
<b>Gesamt</b>	<b>3.300</b>	<b>6.600</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 10/2012; ▽ = untere Variante, △ = obere Variante; Werte in m<sup>2</sup> VKF (gerundet)

3. Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen durch restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten.

Im Zentrumskonzept (Kap. 6.3) wird zunächst ausführlich die aktuelle Situation in der Arnstädter Innenstadt analysiert. Aufgrund dieser Bestandsanalyse wird der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt räumlich abgegrenzt. In der Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen wird u.a. konstatiert, dass sich das Innenstadtzentrum Altstadt in einem sehr ausgeprägten Wettbewerbsumfeld befindet; innerstädtisch sind dies v.a. die städtebaulich nicht integrierten Standorte Stadtilmer Straße (Ilmkreis Center) und Ichtershäuser Straße, hier sind im Bereich der innenstadtrelevanten Warengruppen mehr als unerhebliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Überörtlich stellt v.a. das Oberzentrum Erfurt ein leistungsfähiger Konkurrent dar. Auf der Analyse basierend werden eine Reihe von Entwicklungszielen und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Altstadt formuliert, die vor allem den Erhalt und die Fortentwicklung der Leitfunktion des Einzelhandels für die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums zum Ziel haben. So wird u.a. die Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten, empfohlen. Ebenso werden für das Nahversorgungszentrum Goethestraße auf der Bestandsanalyse aufbauend Entwicklungsziele und Empfehlungen formuliert, die insbesondere die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen zum Ziel haben. So sollen u.a. Funktionsverluste zulasten der frequenzbringenden Lebensmittelmärkte vermieden werden, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Goethestraße resultieren könnten.

Auch das Nahversorgungskonzept (Kap. 6.4) empfiehlt als 1. Priorität die Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche. Als 2. Priorität wird eine Entwicklung in städtebaulich integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung gesehen. In städtebaulich nicht integrierten Lagen wird ein restriktiver Umgang mit Betriebsansiedlungen empfohlen. Darüber hinaus wird auf die Ansiedlungsleitsätze verwiesen.

Das Konzept für ergänzende Standorte (Kap. 6.5) zielt im wesentlichen auf den Standortbereich Ichtershäuser Straße. Hier gilt als Zielstellung, im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze und vor dem Hintergrund des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Gleichzeitig sollte dabei mit innenstadtrelevanten Randsortimenten restriktiv umgegangen werden. Der Bereich Ichtershäuser Straße soll dauerhaft Standort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sowie für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sein.

Sonstige Standortagglomerationen (Kap. 6.6) wie das Ilmkreis Center sollen in Zukunft zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Zudem sollen vorhandene Agglomerationen nicht erweitert bzw. ergänzt werden.

Aus der Bestandsanalyse und bezugnehmend auf die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird eine spezifische, explizit für die aktuelle Situation geltende Sortimentsliste der Stadt Arnstadt (Kap. 6.7), die so genannte "Arnstädter Liste", abgeleitet. Die auf den folgenden Seiten abgebildete Darstellung der "Arnstädter Liste" stammt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014).

**Tabelle 12: Sortimentsliste für die Stadt Arnstadt („Arnstädter Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>33</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikelartikel (einschließlich Sportbekleidung; ohne Campingmöbel/Boote)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
<b>Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/ Kosmetik)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen



Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente<sup>34</sup></b>		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52  aus 47.53  aus 47.59.9  aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>  <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>  <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>  <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9  aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i>  <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32  45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i>  <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Lampen/ Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1  47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln</i>  <i>Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/ Samen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9  aus 47.64.2	<i>Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)</i>  <i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)</i>
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren</i>

Für die Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Arnstadt werden schließlich 4 Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.8) zur Anwendung empfohlen:

- Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt sowie nachrangig am Nahversorgungszentrum Goethestraße anzusiedeln.  
(In der Altstadt unbegrenzt (Positivraum), bevorzugt in die Hauptlage und die Nebenlagen, nachrangig in den funktionalen Ergänzungsbereichen;  
im Nahversorgungszentrum Goethestraße: Mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote, Umstrukturierungen/Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept.)
- Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen.  
(In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).  
Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m<sup>2</sup>. (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel))
- Leitsatz III: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet; primär am Sonderstandort Ichtershäuser Straße.  
(Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung primär am Sonderstandort Ichtershäuser Straße angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Selbstverständlich ist auch eine Ansiedlung im Innenstadtzentrum empfehlenswert, sofern dies entsprechend der Standortanforderungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall realisierbar ist.)
- Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.  
(Bis zu max. 10% der Verkaufsfläche eines Vorhabens, max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; im Innenstadtzentrum keine Beschränkung.)

Als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde mit Datum vom 14.01.2015 eine **Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/Am Mühlweg ("i49")** (Stadt + Handel, Leipzig 14.01.2015) vorgelegt. In dieser gutachterlichen Einschätzung wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "i49" geplante Vorhaben vor dem Hintergrund und anhand der Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) geprüft.

Das geplante Vorhaben (vgl. Schreiben der MCF Stabernak GBR vom 12.11.2014) stellt sich aktuell folgendermaßen dar:

- Ersatz des bisher am Standort vorhandenen REWE-Getränkemarktes mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) durch einen REWE-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.965 m<sup>2</sup>. Der REWE-Supermarkt hat bereits eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 BauGB erhalten; der Rohbau wurde inzwischen fertiggestellt.
- Verlagerung des z.Zt. an der Ichtershäuser Straße 25 ansässigen ALDI-Discountmarktes mit ca. 600 m<sup>2</sup> VKF an den Vorhabensstandort und Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup>.
- Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes (MEDIMAX) mit 1.048 m<sup>2</sup> VKF.
- Ansiedlung weiterer nicht zentrenrelevanter Sortimente (gem. Arnstädter Liste) auf einer Verkaufsfläche von 583 m<sup>2</sup>.

Dieses Vorhaben wird in der gutachterlichen Einschätzung im Bezug auf die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der dort formulierten Ansiedlungsleitsätze I-IV vor dem Hintergrund des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens geprüft und bewertet. Zusammenfassend kommt die gutachterliche Einschätzung zu folgenden auf das Vorhaben bezogenen Ergebnissen:

- Mit einer Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi (ebenfalls städtebaulich nicht integrierte Lage, Ichtershäuser Straße 25) würde eine Erweiterung und Attraktivierung des Anbieters einhergehen, da sich dieser u.a. nun in einer Standortgemeinschaft mit einem im Bau befindlichen REWE Supermarkt auf der Vorhabensfläche befinden würde. Eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Version 12. Februar 2014) geht dabei von einer Umsatzsteigerung des Aldi Lebensmitteldiscounters von rd. 3,24 Mio Euro auf rd. 4,08 Mio. Euro (entspricht einer Steigerung von rd. 26%) aus. Auf Grund der städtebaulich nicht integrierten Lage ist nicht von einer Verbesserung der fußläufigen/wohnnahen Nahversorgung auszugehen. Bei Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes ist von weiteren Umsatzverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen.
- Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes Medimax wäre nicht kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, da dieser üblicherweise Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) als zentrenrelevantes Hauptsortiment sowie im mehr als unerheblichen Maße Elektrokleingeräte als zentrenrelevantes Nebensortiment anbietet. Mit einer solchen Ansiedlung würde das Innenstadtzentrum, welches bereits eine Vorschädigung aufweist, zusätzlich geschwächt. Das betrifft insbesondere die Anbieter der Sortimente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger), Computer/peripherie und -zubehör (PC) und Telekommunikationsartikel.
- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Mittelzentrums Arnstadt sind aufgrund der weitgehend saturierten Angebotssituation, der demographischen Entwicklung und der räumlichen Nähe zum attraktiven Oberzentrum Erfurt stark eingeschränkt. Mit einer Realisierung des Planvorhabens wären in einzelnen Warengruppen die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte. In diesen Wa-

rengruppen würde das Angebot der städtebaulich nicht integrierten Lagen gegenüber dem der zentralen Versorgungsbereiche und der städtebaulich integrierten Lagen zusätzlich geschwächt.

- Für das Innenstadtzentrum, welches innerhalb des Stadtgebietes ein verhältnismäßig geringes quantitatives Standortgewicht aufweist, würden sich bei einer Realisierung des Planvorhabens die Entwicklungspotenziale im Wesentlichen auf die Warengruppe Bekleidung sowie im eingeschränkten Maße auf die Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping beschränken.

Aufgrund der Widersprüchlichkeit des Vorhabens zu den maßgeblichen Planungsvoraussetzungen hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt mit dem Beschluss-Nr.: 2015/132 eine **Zwischenabwägung** vorgenommen (Anlage zum Beschluss-Nr.: 2015/132 des Stadtrates der Stadt Arnstadt vom 19.03.2015).

Diese Zwischenabwägung setzt sich zunächst mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2015) auseinander.

Dabei werden folgende Abwägungen getroffen:

- Grundsatz 2.6.2 Kongruenzgebot:

Die Ansiedlung des Fachmarktzentrums entspricht den mittelzentralen Funktionsräumen der Stadt Arnstadt.

- Grundsatz 2.6.3 Beeinträchtungsverbot:

Trotz einer zu erwartenden weiteren Beeinträchtigung (Verstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtungsverbot) soll am Gesamtkonzept des Investors vom 12.11.2014 festgehalten werden und der Bebauungsplan mit diesen Inhalten und Planungszielen fortgeführt werden.

- Grundsatz 2.6.4 Integrationsgebot:

Trotz einer zu erwartenden weiteren Beeinträchtigung (Verstoß gegen das raumordnerische Integrationsgebot) soll am Gesamtkonzept des Investors vom 12.11.2014 festgehalten werden und der Bebauungsplan mit diesen Inhalten und Planungszielen fortgeführt werden.

Darüber hinaus setzt sich die Zwischenabwägung mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) sowie in der Vertiefenden gutachterlichen Einschätzung eines Fachmarktzentrums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/Am Mühlweg ("i49") (Stadt + Handel, Leipzig 14.01.2015) gewonnenen Erkenntnissen, insbesondere den Ansiedlungsleitsätzen auseinander.

Dabei werden folgende Abwägungen getroffen:

- zum Leitsatz I:

Obwohl dieser Fachmarkt mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment nicht im zentralen Versorgungsbereich Altstadt angesiedelt wird (besondere stadträumlich kleinteilige Strukturen mit entsprechend eingeschränkten Flächenangeboten) und die Ichtershäuser Straße einen städtebaulich nicht integrierten Standort darstellt, soll über die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes die mittelzentrale Funktion von Arnstadt gestärkt werden, um den Kaufkraftabfluss für dieses Sortiment zu minimieren.

Trotz einer zu erwartenden weiteren Beeinträchtigung (Verstoß gegen das raumordnerische Integrationsgebot) soll am Gesamtkonzept des Investors vom 12.11.2014 festgehalten und der Bebauungsplan mit diesen Inhalten und Planungszielen fortgeführt werden.

- zum Leitsatz II:

Obwohl es sich bei dem Standort "i49" um eine nicht integrierte Lage und keinen wohnortnahen Versorgungsbereich handelt und die Ansiedlung nicht kongruent mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Teil 1 und Teil 2) der Stadt Arnstadt ist und trotz einer zu erwartenden weiteren Beeinträchtigung (Verstoß gegen das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot) soll am Gesamtkonzept des Investors vom 12.11.2014 festgehalten und der Bebauungsplan mit diesen Inhalten und Planungszielen fortgeführt werden.

- zum Leitsatz III:

Mit der Herausnahme des Sortimentes Drogeriewaren und Festsetzung dieser Verkaufsfläche mit einer Größe von 583 m<sup>2</sup> als nicht zentrenrelevant wird diesem Leitsatz Rechnung getragen. Eine Begrenzung des Randsortimentes, wie im Leitsatz IV formuliert, wird entsprechend vorgenommen.

(Siehe EHZK, Sortimentsliste, Teil 1, Seite 112, Punkt 6.7.3, Tabelle 12)

- zum Leitsatz IV:

Siehe vorab

Im Zuge der **Abwägung der Stellungnahmen** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beschluss-Nr. 2015/0215) aus der zeitgleichen **öffentlichen Auslegung** des Entwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanentwurfes "i49" hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt seine Entscheidung für den Standort "i49" nochmals erläutert und nachvollziehbar begründet:

Abwägungsgegenstand (i.F. "Vorhaben" genannt):

Die Ausweisung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" dient der Baurechtschaffung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 4.596 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), in der die VK des nach § 34 BauGB genehmigten und bereits im Bau befindlichen Lebensmittel-Vollsortimenters (REWE) integriert ist. Neben dem Vollsortimenter soll ein Fachmarktzentrum zulässig sein, wobei für 583 m<sup>2</sup> VK der verbleibenden VK nichtzentrenrelevante Angebote festgesetzt werden sollen.

Zum raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot / zum raumordnerischen Kongruenz-/ Integrationsgebot / zum planungsrechtlichen Berücksichtigungsgebot zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung:

In der bisherigen Abwägung (Stadtratsbeschlüsse am 19.03.2015) hat der Stadtrat sich bereits mit den abwägungsbeachtlichen Belangen intensiv und ausführlich auseinandergesetzt. Im Ergebnis hat der Stadtrat sich entschieden, an dem geplanten Vorhaben festzuhalten, obwohl es teilweise im Widerspruch zu den raumordnerischen und planungsrechtlichen Geboten sowie zu einzelnen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Arnstadt (EHZK) steht und weitere Schädigungen des innerstädtischen Einzelhandels nicht ausgeschlossen werden können.

Aus der Stellungnahme der Raumordnung und Landesplanung ist erkennbar, dass die umfangreiche und intensive Abwägung im Stadtrat zu dieser Problematik aus der bisherigen Beschlusslage noch nicht vollständig nachvollziehbar erscheint.

Im Folgenden sollen daher standortbezogene Erläuterungen die Abwägungsentscheidung der Stadt für das Vorhaben noch einmal untersetzen und begründen (Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen des Vorhabens am Standort "i49") und somit ein möglicher Gewichtungsmangel in der bisherigen Abwägung ausgeräumt werden.

### 1. Erhöhung der Zentralität des Mittelzentrums Arnstadt und der Kaufkraftbindung (Konkurrenz zum benachbarten Oberzentrum Erfurt und anderen leistungsstarken Mittelzentren, wie z.B. Ilmenau)

Arnstadt ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP 2025) als Mittelzentrum ausgewiesen. Auf Grund der Lage im Verflechtungsbereich zum Oberzentrum Erfurt und der räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken Mittelzentren (wie z.B. Ilmenau) muss Arnstadt auf die Stärkung der eigenen mittelzentralen Funktionen bedacht sein.

Arnstadt verzeichnet insbesondere auf Grund der räumlichen Nähe zu Erfurt in einigen Warengruppen deutliche Kaufkraftabflüsse. Um für das Umland (den Einzugsbereich der Stadt) attraktiv zu bleiben, muss die Stadt ihre Zentralitätsfunktionen stärken und die Attraktivität erhöhen, um die relevante Kaufkraft binden zu können. Dazu zählt, die Angebote vielfältiger und breiter zu gestalten und sich dafür bietende Standortentwicklungen zu nutzen. Da Alternativen an anderen Standorten der Stadt (z.B. Standort "Muhmengasse", s.u.w.) bisher aus den verschiedensten Gründen nicht umgesetzt werden konnten, soll auch das Vorhaben am Standort "i49" dazu beitragen.

### 2. Vorhaben an nicht integrierem Standort / Bauliche Nachnutzung einer altlastensanierten gewerblichen Brachfläche im Innenbereich

Der Standort "i49" an der Ichtershäuser Straße wird einheitlich, planungsrechtlich von den Behörden als auch gutachterlich, als "nicht integrierter Standort" eingestuft. Aus Sicht der Stadtentwicklung handelt es sich jedoch nicht um einen klassischen Standort "Grüne Wiese", sondern um einen gewerblichen Altstandort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Es ist eine gewerbliche Brachfläche, die einen bedeutenden städtebaulichen Missstand darstellt. Im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung war es schon immer Ziel der Stadt, derartige Innenbereichslagen insbesondere zur Vermeidung der weiteren Zersiedlung der Landschaft und der Minimierung des Flächenverbrauches wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Stadt Arnstadt hatte bereits im Jahr 1997 in diesem Bereich ein Bebauungsplanverfahren "Östlich der Ichtershäuser Straße" eingeleitet und auf den Weg gebracht. Aufgrund der Altlastenproblematik, die zu diesem Zeitpunkt mit der damals zuständigen Fachbehörde (Staatliches Umweltamt Erfurt) nicht abschließend geregelt werden konnte - insbesondere aufgrund der Auflagen zu vielfältigen Untersuchungen - konnte das Verfahren nicht abgeschlossen werden und kam im Jahre 2000 vollständig zum Stillstand.

Im Flächennutzungsplan Arnstadt war der Standort als Altstandort "Zerlith" und als Altlastenfläche gekennzeichnet, bevor mit einer umfangreichen und kostenintensiven Bodensanierung seitens der Eigentümerin begonnen wurde.

Nach entsprechender Antragstellung im Jahr 2002 wurde ein Freistellungsbescheid zur Beseitigung der Altlasten verbunden mit einer Investitionsverpflichtung und der Schaffung von 25 Dauerarbeitsplätzen und deren Sicherung über 5 Jahre erteilt. Verbunden war dieser Bescheid zusätzlich mit Widerrufskriterien bei Nichtrealisierung in dem geforderten Umfang und in einer bestimmten Frist.

In den folgenden Jahren gab es mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung der Stadtmarketing GmbH, der Stadt Arnstadt und auch der Fach- und Genehmigungsbehörden in Zusammenarbeit mit der Eigentümerin intensive und wiederholte Versuche, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Davon zeugen auch die vielfältigen Aktivitäten und Abstimmungen, die zu einer möglichen Nutzung dieser Fläche geführt wurden. Die wiederholten Anträge auf Verlängerung des Freistellungsbescheides (nunmehr letztmalig bis zum 31.12.2015) waren der Tatsache geschuldet, dass letztlich keine dieser gewerblichen Nachnutzung realisierbar war.

Zusammenfassend muss an dieser Stelle eingeschätzt werden, dass die geforderte und auch seitens der Stadtentwicklung gewünschte gewerbliche Nachnutzung der Brachfläche nicht zu den angestrebten Reaktivierungseffekten geführt hat und der städtebauliche Missstand über viele Jahre nicht beseitigt werden konnte.

### 3. Entwicklung Nutzungskonzept "SO" am Standort / Baurecht

Nach diesen erfolglosen Bemühungen wurde von der Eigentümerin anschließend eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Handelsfläche mit 2.550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) gestellt. Diese beinhaltete folgende Nutzungsmöglichkeiten: Lebensmittel, Getränke, Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte, Heimtextilien, Schuh- und Lederwaren, Damen-, Herren- und Kinderbekleidung. Der Bauvorbescheid wurde von der zuständigen Genehmigungsbehörde am 13.07.2009 erteilt, damit wurde das Bauvorhaben insoweit planungsrechtlich zulässig.

Ein weiterer Bauvorbescheid wurde am 18.02.2010 erteilt, der wiederum den Bau einer Handelsfläche in der Größe von 2.550 m<sup>2</sup> mit gleichem Sortiment, wie vorab genannt, vorsah.

Beide Anträge waren insofern nicht zu versagen, als dass im planungsrechtlich zu beurteilenden Bereich der Ichtershäuser Straße in unmittelbarer räumlicher Nähe bereits Einzelhandelseinrichtungen vergleichbarer Größenordnung und Angebot vorhanden waren und sind. Die Vorhaben waren deshalb, jeweils einzeln betrachtet, gemäß § 34 BauGB zulässig, da sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügten und eine gesicherte Erschließung vorlag.

Hinzu kam, dass der rechtskräftige Bebauungsplan "Westlich der Ichtershäuser Straße", in dessen Geltungsbereich innenstadtrelevante Waren ursprünglich ausgeschlossen waren, dahingehend geändert wurde, dass die Ansiedlung eines LIDL-Marktes ermöglicht wurde.

Ein Ablehnungstatbestand aus § 34 (3) BauGB konnte ebenfalls nur schwierig abgeleitet werden, da zu diesem Zeitpunkt die Stadt noch kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Beurteilungsgrundlage zu Rate ziehen konnte.

Das altlastenfreigestellte Grundstück wurde durch die neue Eigentümerin, dem heutigen Investor, zu seinen angrenzenden Grundstücken erworben. Die bereits vorliegenden, genehmigten Bauvoranfragen wurden ergänzt: um die Errichtung eines weiteren Discounters von 800 m<sup>2</sup> samt Fitnesscenter/Spielcenter. Der auf dem Grundstück vorhandene Getränkemarkt sollte zunächst bestehen bleiben.

Mit Vorlage des 3. Antrages wurde seitens der Stadt vermutet, dass am Standort ein Gesamtvorhaben entwickelt werden soll, welches möglicherweise erhebliche bodenrechtliche Spannungen und dementsprechende negative Auswirkungen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung bzw. unter Umständen auch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 34 (3) BauGB sowie schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen könnte.

Im Bauvorbescheid wurde seitens der Stadt ein Planungserfordernis zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung formuliert, diesem wurde im Einvernehmen mit dem Investor mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Rechnung getragen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB wurde am 08.12.2011 gefasst.

Das Handelssortiment (SO 1-Gebiet) - entsprechend der vorliegenden Bauvorbescheide - wurde ergänzt: um Apothekenwaren, gastronomische Nutzung, Sportwaren, Spielwaren und Bücher. Das als SO 2 ausgewiesene Gebiet war für Beherbergungsbetriebe und Freizeit vorgesehen, bereits vorhandene Gewerbeflächen ergänzten das Bebauungsplankonzept. Insgesamt war zu diesem Zeitpunkt eine Verkaufsfläche von 6.900 m<sup>2</sup> vorgesehen.

In der öffentlichen Beteiligung wurde postuliert, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB hier nicht zur Anwendung kommen kann. Der Forderung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und zur Umwandlung des Bebauungsplanverfahrens in ein "Regelverfahren", wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung der FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Beschluss-Nr.: 2013/0708 vom 07.02.2013) Rechnung getragen. Eine weitere Forderung aus der TÖB-Beteiligung war die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - eines unabhängigen, gesamtstädtischen Gutachtens als weitere Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Stadt. Dieses Konzept wurde daraufhin beauftragt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan im Regelverfahren wurde mit Beschluss-Nr.: 2014/0931 im April 2014 gebilligt. Diesem Entwurf lag aufgrund der umfangreichen Diskussionen in den Entscheidungsgremien der Stadt zu einem verträglichen Nutzungskonzept bereits ein geändertes, reduziertes Nutzungskonzept des Investors zugrunde. Das Sondergebiet SO 1 wurde in Art und Umfang der Sortimente reduziert und geändert. Innenstadtrelevante Sortimente wurden gestrichen (insbesondere Bekleidung und Schuhe). Es erfolgte die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit Fachmärkten (Lebensmittel mit 2.000 m<sup>2</sup> VK und 1.000 m<sup>2</sup> VK, Drogerie mit 583 m<sup>2</sup> VK und Elektrofachmarkt mit 1.285 m<sup>2</sup> VK). In dieser Gesamt-VK waren die 2.000 m<sup>2</sup> VK Lebensmittel enthalten, für die bereits auf Basis der beschiedenen Bauvoranfrage mit AZ.: 20130755 am 19.03.2014 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Dieses Objekt

befindet sich bereits in der Realisierung und wurde in den Bebauungsplan als Bestand aufgenommen. Damit erfolgte eine Reduzierung von ehemals 6.900 m<sup>2</sup> VK gesamt auf 4.868 m<sup>2</sup> VK gesamt.

Das SO 2 (Beherbergungsbetriebe und Freizeit) war seit diesem Zeitpunkt nicht mehr Bestandteil der Planung. Hier wurden nunmehr Gewerbegebiets-Flächen zur Errichtung von 2 Autohäusern und einer Waschstraße festgesetzt. Beide Vorhaben befinden sich bereits in der Realisierung.

Nach weiteren Diskussionen sowohl mit Genehmigungs- und Fachbehörden als auch in den Entscheidungsgremien der Stadt erfolgte nochmals eine Änderung / Anpassung des Nutzungskonzeptes, indem das Sortiment "Drogeriewaren" (585 m<sup>2</sup>) als zentrenrelevantes Sortiment gestrichen wurde und dafür nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt wurden. Das aktuelle Nutzungskonzept des Investors für das SO ist oben mit "Vorhaben" bezeichnet und somit Beurteilungsgegenstand der 2. Offenlegung des Bebauungsplanes gewesen.

Zusammenfassend muss an dieser Stelle eingeschätzt werden, dass mit Blick auf die Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen sowohl auf das Innenstadtzentrum als auch auf die verbrauchernahe Versorgung eine intensive Auseinandersetzung mit dem geplanten Nutzungskonzept des Investors sowohl mit den Genehmigungs- und Fachbehörden als auch in den Entscheidungsgremien der Stadt erfolgte und im Ergebnis dessen eine wesentliche Reduzierung des Vorhabens in Art und Umfang der baulichen Nutzung erfolgte. Dabei wurde allseitig davon ausgegangen und von den städtischen Entscheidungsgremien letztlich akzeptiert, dass die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes (mit Altlasten vorbelastete gewerbliche Brachfläche) abweichend von den städtebaulichen Zielen einer gewerblichen Nachnutzung nur mit einer anderen, sondergebietsrelevanten Nutzung zeitnah erfolgen kann. Für die grundsätzliche Reaktivierung wurde damit in Kauf genommen, dass mit dem geplanten Vorhaben möglicherweise auch negative Einflüsse auf das Innenstadtzentrum und die verbrauchernahe Versorgung eintreten können. Es wurde versucht, diese möglichen Auswirkungen mit den vorgenommenen Änderungen im Nutzungskonzept zu reduzieren und minimieren.

#### Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept Arnstadt (EHZK)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt (EHZK) wurde mit den Stadtratsbeschlüssen 2014/053 (Teil 1) und 2015/0138 (Teil 2) im Stadtrat (10/2014 und 03/2015) als Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Stadt beschlossen. Mit der Entscheidung, das hier vorliegende Vorhaben umzusetzen, hat der Stadtrat einer Abweichung von den Empfehlungen des Gutachtens für diesen Einzelfall aus folgenden Gründen befürwortet:

##### 1. Vorhaben - erzeugt keine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

Im EHZK wurden in der Kernstadt keine Defizite in der Nahversorgung festgestellt. In diesem Siedlungsschwerpunkt (im Gegensatz zu den ländlich geprägten Ortsteilen) ist weitgehend bereits eine fußläufige Nahversorgung möglich. Eine Verbesserung und Stärkung der wohnortnahen Versorgung hat deshalb zunächst keine Handlungspriorität.



Die vorhandenen funktionierenden Nahversorgungen sollen jedoch durch Neuansiedlungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass eine derartig gut funktionierende, fußläufig erreichbare Nahversorgung durch geplante Nahversorger, die auf eine Auto- und ÖPNV-Erreichbarkeit angewiesen sind, grundsätzlich bedroht ist.

Kaufkraftumverteilungen sind bei jeder Neuansiedlung, unabhängig vom Standort (integrierte oder nicht integrierte Lage) zu erwarten.

Für den Standort spricht dagegen, dass das zweifelsohne vorhandene Defizit in der Nahversorgung der ländlich geprägten Ortsteile verringert werden kann. Der Standort ist sowohl mit dem PKW gut und komfortabel erreichbar als auch direkt im ÖPNV-Netz verankert und angeschlossen. Das Gleiche gilt für das sonstige Umland, für das die Stadt als Mittelzentrum eine Versorgungsfunktion übernimmt.

## 2. Sonderstandort "Ichtershäuser Straße" - geplant für die Ansiedlung von flächenintensiven Unternehmen mit nicht zentrenrelevanten Angeboten

Ein Elektrofachmarkt hat üblicherweise ein zentrenrelevantes Hauptsortiment. Mit einer solchen Ansiedlung muss davon ausgegangen werden, dass das Innenstadtzentrum, welches bereits eine gewisse Vorschädigung aufweist, zusätzlich geschwächt wird. Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale in Arnstadt sind gemäß EHZK auf Grund der weitgehend saturierten Angebotssituation, der demografischen Entwicklung und der räumlichen Nähe zum attraktiven Oberzentrum Erfurt stark eingeschränkt. Mit einer Realisierung des Planvorhabens wären dann in einzelnen Warengruppen die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale ausgeschöpft.

Für das Innenstadtzentrum würden sich bei der Realisierung des Vorhabens die Entwicklungspotentiale im Wesentlichen auf die Warengruppe Bekleidung sowie in eingeschränktem Maße auf die Warengruppen Schuhe/Lederwaren, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping beschränken.

Obwohl dieser Fachmarkt mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment (Elektro) die möglichen Entwicklungen in diesem Warensortiment im zentralen Versorgungsbereich Altstadt einschränken wird, soll über die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes die mittelzentrale Funktion von Arnstadt gestärkt werden, um den Kaufkraftabfluss für dieses Sortiment zu minimieren.

## 3. Empfehlungen zu planungsrechtlichen Regelungen zur Einzelhandelssteuerung

An der Beschlussfassung zum EHZK als künftige Entscheidungs- und Handlungsgrundlage der Stadt wird festgehalten. Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt mit dem Beschluss-Nr.: 2015/0220 die Verwaltung bereits beauftragt, weitere planungsrechtliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung gemäß der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen vorzubereiten und einzuleiten. Um weitere, für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt schädliche Agglomerationen des Einzelhandels im Bereich des ergänzenden "Sonderstandortes Ichtershäuser Straße" künftig zu vermeiden, wurde vorgeschlagen

- im unbeplanten Innenbereich am Agglomerationsstandort "Ichtershäuser Straße" einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB (Bebauungsplan mit Festsetzungen, dass nur bestimmte Arten der zulässigen Nutzungen zulässig oder



nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können) aufzustellen sowie

- die bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Bereich des Agglomerationsstandortes "Ichtershäuser Straße" bezüglich des Ausschlusses von zentrenrelevanten Einzelhandel zu überprüfen und ggf. entsprechend zu ergänzen.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmenempfehlungen aus dem EHZK soll in Abhängigkeit von der Haushaltssituation und somit der Leistungsfähigkeit der Stadt zeitnah begonnen werden. Weitere vorgeschlagene, auf die Gesamtstadt bezogene Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aus dem EHZK, sollen gemäß dieses Stadtratsbeschlusses gewichtet und in einer Prioritätenliste zusammengestellt werden.

#### Zum alternativ vorgeschlagenen Standort im zentralen Versorgungsberich Innenstadt - Potentialfläche Bebauungsplan Arnstadt "Muhmengasse"

Der innerstädtische Standort "Muhmengasse" ist als Potentialfläche bauleitplanerisch vorbereitet. Der relevante Bebauungsplan wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.02.1998 erstmals rechtsverbindlich. Die inzwischen vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.08.2009 bekanntgemacht und ist seit diesem Tage rechtsverbindlich. Dass das Potential dieses innerstädtischen Standortes derzeit trotzdem noch immer ungenutzt und städtebaulich noch nicht entwickelt ist, zeigt, dass neben den bauleitplanerischen Vorbereitungen und dem "Wollen" der Stadt andere Faktoren die tatsächliche Entwicklung vor Ort nicht nur beeinflussen, sondern maßgeblich bestimmen.

#### 1. Grundstücksverfügbarkeit

Am Standort "Muhmengasse" gab es verschiedene Eigentümer und es sind mehrere, z.T. sehr kleine Grundstücke in entscheidender Lage innerhalb des Standortes betroffen. Infolge von Eigentümer- bzw. Investorenwechseln war und ist der Grunderwerb kompliziert und damit die Grundstücksverfügbarkeit an längere Verhandlungszeiträume geknüpft.

Ohne oder nur mit teilweiser Grundstücksverfügbarkeit sind Investitionsvorbereitungen und erst recht deren Durchführung schwierig. Bei Änderungen waren und sind kurzfristige Entscheidungen zu erforderlichen Änderungen/ Anpassungen im Bauplanungsrecht nicht möglich (gesetzliche Bindungen an die Durchführung von Bauleitplanverfahren verbunden mit den entsprechenden Beschlüssen in den Entscheidungsgremien der Stadt). Für potentielle Investoren waren und sind somit bei abweichenden Vorhaben keine Sicherheiten für "Mieterbindungen", insbesondere für einen gewünschten "Ankermieter", vorhanden.

#### 2. Akzeptanz des Standortes durch einen potentiellen Investor mit dem "richtigen/verträglichen" Handelskonzept

Die Lage der Grundstücke in der historischen Altstadt, inmitten vorhandener baulicher Strukturen bringen auch Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzungszahlen, der gestalterischen Aspekte und insbesondere der verkehrlichen Anbindung mit sich. Das betrifft sowohl den Lieferverkehr, als auch den ruhenden Verkehr.

Das Straßennetz in diesem Bereich, vor allem die Knotenpunkte, die baulich (flächenmäßig) kaum veränderbar sind, geben die zusätzlich (zu den schon vorhandenen Strömen dieser Hauptachse in Richtung Innenstadt) aufnehmbaren Belastungen vor.

Der Standort befindet sich unweit des Einzelhandelsstandortes "Altes Lederwerk" und der Hauptgeschäftslage "Fußgängerzone Erfurter Straße" und sollte funktionell, insbesondere fußläufig, mit diesen verknüpft werden. Deshalb sieht die Stadt nach wie vor in diesem Flächenpotential einen wesentlichen Baustein zur Innenstadtstärkung.

### 3. Stadträumliche Zwangspunkte / kleinteilige Strukturen / Großflächigkeit bei den VK / Verkehrs(un)günstige Lage

Wie vorab schon beschrieben, befindet sich der Standort in der historischen Innenstadt. In diesem Bereich sind in Teilen die Quartiersränder aufgebrochen und mit der leerstehenden Bausubstanz, hauptsächlich den ehemals gewerblichen Nutzungen, ist ein städtebaulicher Missstand gegeben. Die weiteren Quartiersränder bilden Wohngebäude und die Sparkasse in einem neuen Anbau in Richtung des zentralen Busumsteigepunktes (ZOB). Die Nähe zur Fußgängerzone in der Erfurter Straße postuliert die Notwendigkeit der Fußgängerführung und -verbindung. Damit erhält die historische Achse der eigentlichen Muhmengasse wieder funktionelle Bedeutung.

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich des Denkmalensembles "Historische Altstadt", dem Erhaltungssatzungs- und Gestaltungssatzungsgebiet, und dem Sanierungsgebiet. Insofern gehen von diesem "Rahmen" auch fachliche Anforderungen aus, denen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung tragen mussten. Im Bebauungsplan sind Mischgebiete und Sondergebiete festgesetzt, die Sondergebiete in Summe von 2.650 m<sup>2</sup> mit der Festsetzung, dass der großflächige Einzelhandel auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

Ein zulässiges Sortiment ist nicht festgesetzt worden, mit der Begründung der besseren Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen. Die festgesetzten Größenordnungen schränken auf ihre Weise die zulässigen Nutzungen bereits erheblich ein.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Turnvater-Jahn-Straße, die Karl-Marien-Straße und die Muhmengasse. Da das vorhandene Straßennetz nicht Restrikte vorgibt, wurde bei der Anlieferung eine Tonnagebegrenzung auf 12t vorgenommen.

Alternativen zum möglichen Stellplatznachweis am Standort "Muhmengasse", so wie insgesamt für den ruhenden Verkehrs in unmittelbarer Zentrumsnähe wurden seitens der Stadt untersucht, um die komplizierten Zu-/Abfahrten zum/vom Standort zu reduzieren. Eine weitere Begründung war die damit verbundene Stärkung der Innenstadt in und mit ihren komplexen Funktionen, die auch das oberste Stadtentwicklungsziel der Stadt darstellt. Insbesondere eine ausgewogene Funktionsmischung macht eine erlebenswerte, lebendige Stadt und eine "Stadt der kurzen Wege" aus. Dabei sind unstrittig funktionierende und ausreichende Angebote des ruhenden Verkehrs notwendig, um die urbanen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Kommunizieren, Kunst, Kultur, Aufenthalt u.a., mit ihren komplexen Anforderungen und deren Verflechtungen untereinander, zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln. Hierbei geht es auch darum, wertvollen Stadtraum zu schonen und bereits vorhandene Angebote effektiver zu nutzen.

Die Stadt stellte aus diesem Grunde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Parkdecks auf der jetzigen Parkplatzfläche des Alten Friedhofes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort "Muhmengasse". Die Bauvoranfrage wurde aus denkmalfachlichen Gesichtspunkten versagt und befindet sich im Widerspruchsverfahren derzeit zur Klärung im Thüringer Landesverwaltungsamt. Für die geplante Entwicklung des Standortes "Muhmengasse" ist somit die Verfügbarkeit von weiteren Stellplätzen in unmittelbarer Nachbarschaft weiterhin ein nicht abschließend geklärt Sachverhalt.

In Zusammenfassung dieser Aspekte und mit Blick auf die Zeitschiene zur Entwicklung eines derartigen Standortes (könnte mit Erlangung des Baurechtes bereits seit 1998 entwickelt sein) hat sich der Stadtrat entschieden, den Standort "i49" trotz der vorab benannten Nachteile und vor einer Entwicklung des Standortes "Muhmengasse" zu entwickeln. Der Angebotsspielraum insbesondere im Sektor "Elektrofachmarkt" soll nunmehr sofort genutzt und somit ein weiterer Kaufkraftabfluss, insbesondere in das Oberzentrum Erfurt gestoppt werden.

Damit soll die Entwicklung des innerstädtischen Standortes "Muhmengasse" nicht aufgegeben werden, die Stadt wird sich weiterhin um potentielle Entwicklungsträger und um standortgerechte Entwicklungskonzepte bemühen, um diesen städtebaulichen Missstand dauerhaft zu beseitigen und innenstadtverträglich als Potentialfläche zu entwickeln.

## 2.2 Planänderungen

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nunmehr sowohl die flächennutzungsplanrelevanten Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich umgesetzt als zugleich auch dem politischen Willen des Stadtrates der Stadt Arnstadt zur Ansiedlung des Fachmarktzentrum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "i49" Rechnung getragen werden.

1. Dementsprechend werden als planungsrechtliche Voraussetzung für den Bebauungsplan "i49" die bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen des an der Ichtershäuser Straße geplanten Fachmarktzentrum als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die Abgrenzung des Sondergebietes bezieht sich auf die im Bebauungsplanentwurf "i49" als Sondergebiet vorgesehenen Flächen.
2. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden um die bisher nicht ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Altstadt und Nahversorgungszentrum Arnstadt West ergänzt. Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche wird analog der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) ausgewiesenen Bereiche vorgenommen. Die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgt als die bereits dargestellten Nutzungen überlagernd. Durch die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan kommt diesen Darstellungen eine wesentlich stärkere Bindungswirkung zu, als etwa der bloßen Festlegung in einem Zentrenkonzept. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zukünftig die Funktionsvorgabe "Zentraler Versorgungsbereich" im Rahmen der Anforderungen an das Entwicklungsgebot zu beachten. Darüber hinaus ist die gem. § 1 (6) Nr. 4 BauGB gebotene Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung

Zentraler Versorgungsbereiche von gewichtigem Belang (vgl. Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan 4. Auflage Dez. 2010 Rd 216). Auch für die Anwendung des § 34 (3) BauGB bildet die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereich im Flächennutzungsplan eine bei der Entscheidung der Behörde zu berücksichtigende planungsrechtliche Voraussetzung. Denn für die Annahme einer Gefährdung ist es nicht ausreichend, dass in einem informellen Einzelhandelskonzept Zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. § 34 (3) BauGB beabsichtigt keinen Schutz von Konzepten, die das Stadium einer außenwirksamen Planung nicht erreicht haben (vgl. Jörg Berkemann, Günter Halama, Erstkommentierung zum BauGB 2004, 1. Auflage 2005, § 34 BauGB Rd. 21). Durch die aufgrund der Bestandsanalyse im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgenommene und schließlich in den Flächennutzungsplan übernommene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird ihr tatsächliches Vorhandensein dokumentiert und planungsrechtlich außenwirksam fixiert.

3. Die im Flächennutzungsplan an städtebaulich nicht integrierten Standorten dargestellten Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel werden im Zuge dieses Änderungsverfahrens im Hinblick auf ihre Zweckbestimmung konkretisiert. Es handelt sich dabei um die Sonderbauflächen, die bisher pauschal für den großflächigen Einzelhandel gewidmet sind und nunmehr als Sondergebiete H<sup>1</sup> bis H<sup>6</sup> differenziert sowie hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung entsprechend der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt bezeichneten Sortimente konkretisiert werden.

Es handelt sich dabei im einzelnen um folgende Sonderbauflächen:

- H<sup>1</sup>: Kaufland;  
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Verbrauchermarkt, Vollsortiment
- H<sup>2</sup>: Hagebaumarkt;  
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Baumarkt, Heimwerkerbedarf
- H<sup>3</sup>: Hellweg-Baumarkt;  
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Baumarkt, Heimwerkerbedarf
- H<sup>4</sup>: Dänisches Bettenlager;  
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Möbelfachmarkt
- H<sup>5</sup>: Fachmarktzentrum "i49";  
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittel, Vollsortiment, nicht zentrenrelevante Sortimente, Elektronikfachmarkt
- H<sup>6</sup>: Ilm-Kreis-Center;  
Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Verbrauchermarkt, Vollsortiment, Elektromarkt, Drogeriemarkt, Textilfachmarkt, Schuhfachmarkt.

4. Die bisher ausschließlich als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen werden im Zuge dieses Änderungsverfahrens in Industrie- und Gewerbegebiete differenziert. Grundlage dieser Differenzierung sind die verbindlichen Gebietsfestsetzungen geltender Bebauungspläne sowie in den bisher unbeplanten Bereichen als planungsrechtliche Vorgaben zu verstehende Darstellungen. In den Industriegebieten sollen zukünftig Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich ausgeschlossen werden. In den Gewerbegebieten sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Arnstädter Liste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) nicht zulässig sein.

### 3 Umweltbericht (§§ 2, 2a BauGB)

Bezugnehmend auf die gem. §§ 2, 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung wird im Hinblick die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 2 (4) BauGB auf den in der Bebauungsplanung "i49" enthaltenen Umweltbericht verwiesen. Dementsprechend sind aufgrund der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die dort beschriebenen nicht zu erwarten.

ooo