

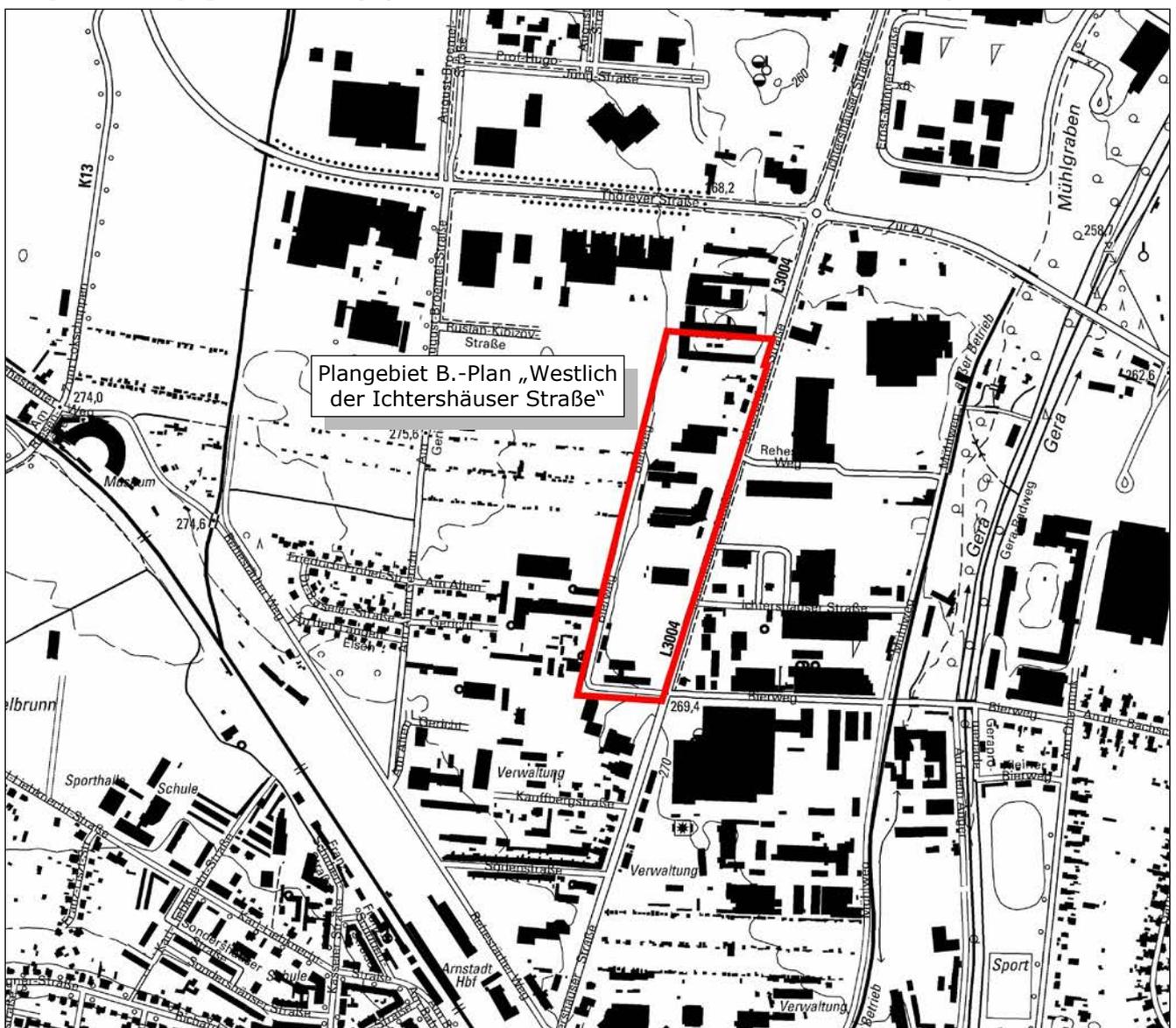
Stadt Arnstadt, Ilm-Kreis/Thür.

Stadtverwaltung, Markt 1, 99310 Arnstadt
Tel. +49 3628 745-6 Fax -800
info@stadtverwaltung.arnstadt.de
www.arnstadt.de

2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

11. September 2018



Übersichtskarte im Maßstab 1: 10.000

Die Planung wurde im Auftrag
der Stadt Arnstadt bearbeitet von:

TEPE

- landschafts-
- städtebau-
- architektur

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



1 Einleitung

1.1 Anlass und Ziele

Der Bebauungsplan „Westlich der Ichtershäuser Straße“ wurde erstmals mit Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 29.08.2003, Aktenzeichen 210-4621.20-070004-MI/GE/SO-Westlich der Ichtershäuser Straße, genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung ist im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 20.09.2003 bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Ursprungs-Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ wurde der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, der Kommunalaufsicht des Ilm-Kreises, vorgelegt. Mit Schreiben vom 11.05.2007 wurde die Vorlage bestätigt. Gründe zur Beanstandung der Satzung wurden nicht geltend gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist im Amtsblatt der Stadt Arnstadt und deren Ortsteile am 14.07.2007 bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Mit Beschluss-Nr.: 2015/0282 hat der Stadtrat der Stadt Arnstadt in seiner Sitzung am 10.12.2015 beschlossen, für diesen Bebauungsplan ein 2. Änderungsverfahren durchzuführen. Grundlage des erneuten Änderungsverfahrens ist der Beschluss-Nr.: 2015/220 vom 09.07.2015, mit dem der Bürgermeister der Stadt Arnstadt beauftragt wurde, gemäß der Empfehlungen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Arnstadt (Stadt+Handel, Leipzig, 02.10.2014) planungsrechtliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Eine wesentliche Empfehlung im EHZK war, die bereits rechtsverbindlich vorliegenden Bebauungspläne im Bereich des Agglomerationsstandortes „Ichtershäuser Straße“ bezüglich ihrer Wirksamkeit im Hinblick auf den Ausschluss zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Im vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung wurden bereits Festsetzungen für den Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Teilbereichen getroffen, die nunmehr im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens überprüft, korrigiert bzw. ggf. ergänzt werden sollen. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung in den Misch- und Gewerbegebieten. Aber auch in den Sondergebieten soll die zulässige Art der baulichen Nutzung in dieser Hinsicht sowie dem aktuellen Genehmigungsstand entsprechend korrigiert bzw. ergänzt werden.

Darüber hinaus sollen die Bereiche der bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen, die bereits aktuell durch das Möbelhaus Kieppe genutzt bzw. für eine zukünftige Nutzung hierfür in Anspruch genommen werden sollen, im Einklang mit den Empfehlungen des EHZK ebenfalls als Sondergebiet (SO⁽³⁾) für einen Möbelfachmarkt gewidmet werden. Das Möbelhaus Kieppe will an diesem Standort seine Verkaufsfläche von derzeit 2.600 m² auf zukünftig 8.000 m² erweitern.



Außerdem sollen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes auch alle anderen bisher geltenden Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Maßen der baulichen Nutzung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen überprüft und ggf. an aktuelle Entwicklungen angepasst werden.

1.2 Geltungsbereich und Planungsvoraussetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ mit einer Größe von insgesamt ca. 6,6 ha befindet sich nördlich der Innenstadt im Bereich der Kreuzung Ichtershäuser Straße/Bierweg. Das Plangebiet ist Teil der ausgedehnten, im nördlichen Teil Arnstadts gelegenen Gewerbeflächen, die insbesondere durch das Gewerbegebiet Nord und das Industriegebiet Erfurter Kreuz gebildet werden. Der Geltungsbereich wird durch die Ichtershäuser Straße im Osten, den Bierweg im Süden und im Westen sowie durch einen Teilabschnitt der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“ im Norden begrenzt.

Während im Bezug auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten und in den bereits bisher als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gewidmeten Teilen des Geltungsbereiches maßgeblich der jeweils aktuelle Genehmigungsstand zugrunde gelegt wird, sind für die Änderung der bisher als Gewerbegebiet dargestellten Flächen zum Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Erweiterung des Möbelhauses Kieppe insbesondere die planungsrechtlichen Gebote des **Baugesetzbuches**, wie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbe- reiche (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB), die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB) sowie die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen Entwick- lungskonzeptes [...] (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) (hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) zu berücksichtigen.

Dabei sind bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Arnstadt und somit auch für die Bebauungsplanänderung insbesondere die Festlegungen des Kap. 2.6 Einzelhandels- großprojekte aus dem am 5. Juli 2014 in Kraft getretenen **Landesentwicklungspro- gramm** (LEP 2025) von Bedeutung. Demnach sind bei der Planung und Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten als Erfordernisse der Raumordnung u.a. insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

- Z Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßpro- jekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Aus- nahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
 - in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen
 - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähig- keit 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 Einzelhandelsgroßpro- jekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzge- bot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräu- me (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. In der Raumnutzungskarte, Westblatt wird der Geltungsbereich nachrichtlich als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. 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** (EHZK Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) vorgelegt. Das EHZK 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. Diese zentralen Versorgungsbereiche werden entsprechend des EHZK bereits im geltenden Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung vom 15.12.2016 dargestellt.



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 Einzelhandelsentwicklung Ansiedlungsleitsätze sowie planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen formuliert.

Das Konzept für ergänzende Standorte (Kap. 6.5 EHZK) zielt im wesentlichen auf den Standortbereich Ichtershäuser Straße und ist damit auch für diese Planung von Bedeutung. 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.

Für die Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Arnstadt werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept schließlich 4 Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.8 EHZK) zur Anwendung empfohlen. Für diese Planung sind Leitsatz III und IV maßgeblich:

- 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 m² Verkaufsfläche; im Innenstadtzentrum keine Beschränkung.)

Basierend auf diesen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Arnstadt definierten Rahmenbedingungen wurde eine **Auswirkungsanalyse Umstrukturierung von Möbel Kieppe in der Ichtershäuser Straße 40 in 99310 Arnstadt** (BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, 19.01.2018) durchgeführt, die folgende die Inhalte der Analyse beschreibende sowie ihre Ergebnisse darstellende Zusammenfassung enthält:

„Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Umstrukturierung von Möbel Kieppe in Arnstadt resultieren können, zusammengefasst.

- *Möbel Kieppe betreibt bereits langjährig in Arnstadt ein Möbelhaus mit knapp 2.600 m² Verkaufsfläche. Auf Grund der veränderten Kundenansprüche und der gewach-*



senen Ansprüche des Handels an die Fläche ist eine konzeptionelle Neuausrichtung des Möbelhauses notwendig. Im Rahmen einer Umstrukturierung ist die flächenseitige Erweiterung auf rd. 5.000 m² Verkaufsfläche geplant. Die Erweiterung des Möbelhauses erfolgt durch die Hinzunahme von Lager-, Werkstatt- und Nebenflächen innerhalb des Bestandsgebäudes, so dass die Kubatur der Immobilie wie auch die Standortvoraussetzungen des Möbelhauses (u.a. Erreichbarkeit, Zufahrt, Fernwirkung, Lage der Parkplätze) zunächst unverändert bleiben.

- Im Rahmen einer langfristigen Neupositionierung ist in einem zweiten Schritt geplant, nach der Umstrukturierung des „Stammhauses“ durch die Hinzunahme von Grundstücken südlich des Möbelhauses einen Anbau mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.000 m² vorzunehmen. Auf dem Projektgrundstück ist ferner auf rd. 2.000 m² Nutzfläche ein Informationszentrum für Haus, Bau und Energie geplant, wobei diese Fläche lediglich für Beratung, Information und Service genutzt wird.
- Die prospektive Gesamtverkaufsfläche wird 8.000 m² betragen. Hiervon sind maximal 10 %, d.h. 800 m² für sog. zentrenrelevante Randsortimente i.S.d. Arnstädter Sortimentsliste vorgesehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird über einen Bebauungsplan geregelt, der das Vorhabenareal als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist.
- Der Standort des Möbelhauses befindet sich ca. 1 km nördlich der Arnstädter Innenstadt und ist dem sog. Standortbereich Ichtershäuser Straße zugeordnet. Gemäß den Aussagen im Arnstädter Einzelhandelskonzept sollen Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment primär in diesem Standortbereich angesiedelt werden. Demnach ist der Standort für den Betrieb eines Möbelhauses prädestiniert.
- Der betriebliche Kerneinzugsbereich von Möbel Kieppe wird durch größere Möbelhäuser im regionalen Umfeld begrenzt. Insbesondere stellt das Möbelangebot im Großraum Erfurt einen limitierenden Faktor für den gesamten Arnstädter Möbelhandel dar. Der Marktbereich von Möbel Kieppe umfasst im Wesentlichen den nördlichen und zentralen Bereich des Ilm-Kreises und auch angrenzende Gebiete. In dem gesamten Marktbereich kann Möbel Kieppe auf ein Konsumentenpotenzial von rd. 66.000 Einwohnern zurückgreifen, die eine jährliche Nachfrage nach Möbeln von rd. 28,7 Mio. EUR besitzen.
- In Arnstadt ist aktuell ein flächenseitig begrenztes Angebot an Möbelhändlern vorhanden, da neben dem Möbelhaus Kieppe lediglich ein Möbelfachmarkt und ein Möbelabholmarkt vorhanden sind. Dieses Angebot wird durch einzelne Spezialanbieter (Küchenstudios) ergänzt. Das eingeschränkte Angebot spiegelt sich in der Zentralität der Möbelbranche in Arnstadt wieder, wobei die Bindungsquote von 52 % auf einen hohen Kaufkraftabfluss deutet. In dem überörtlichen Einzugsgebiet besteht mit Ausnahme eines Möbeldiscounters (Möbelpiraten in Martinroda) kein weiteres strukturprägendes Angebot, so dass circa drei Viertel und somit der Großteil der Kaufkraft aus dem Marktgebiet abfließt und an umliegenden Angebotsstandorten gebunden wird.
- Auf Grund der Standortqualität und der geplanten Größe des Möbelhauses ist für Möbel Kieppe langfristig ein Umsatz von rd. 6,7 Mio. EUR zu erwarten. Dies entspricht einer üblichen bundesdurchschnittlichen Raumleistung von rd. 0,8 TEUR/m²



Verkaufsfläche. Bei der zu erwartenden Marktdurchdringung kann Möbel Kieppe keine marktbeherrschende Stellung in der Region einnehmen, so dass auch nach der Erweiterung offene Nachfragepotenziale verbleiben, die von anderen Möbelanbietern gebunden werden können.

- *Der Umsatz der erweiterten Verkaufsfläche wird naturgemäß aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von bestehenden Möbelanbietern bzw. auch von Betrieben mit sog. Randsortimenten aus dem Umfeld von Möbel Kieppe rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Möbelanbieter hinweg deutlich unterhalb des Schwellenwertes der Unverträglichkeit von rd. 20 % und erreichen auch einzelbetrieblich für keinen Betrieb einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Auf Grundlage der Höhe der Umsatzverluste ist somit keine Abschmelzung des bestehenden Angebots zu prognostizieren. Dies trifft sowohl auf andere Möbelmärkte wie auch auf Spezialanbieter im gesamten Einzugsgebiet zu.*
- *In den geplanten Randsortimenten werden durch das Umstrukturierungsvorhaben von Möbel Kieppe nur geringe Umsatzumlenkungen auf die betroffenen Anbieter ausgelöst. Auf Grund der geringen Höhe dieser Verdrängungsumsätze ist eine vorhabeninduzierte Abschmelzung von bestehenden Betrieben - insbesondere in der Arnstädter Innenstadt - mit einer hohen Sicherheit auszuschließen. Ferner ist auch eine Absiedlung der vereinzelter Anbieter mit Randsortimenten in dem überörtlichen Einzugsgebiet nicht zu erwarten.*
- *Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen Anbieter werden schrittweise erfolgen und somit nicht mit einem Mal wirksam. Somit verteilen bzw. relativieren sich die zu erwartenden Umsatzumverlagerungen, da sich die betroffenen Handelsbetriebe zwischenzeitlich auf die verstärkte Konkurrenz durch Möbel Kieppe einstellen können. Die Umstrukturierung des Stammhauses wird dabei zeitnah erfolgen, die Inwertsetzung bzw. die Neubebauung der Potenzialfläche ist für die nächsten Jahre geplant.*
- *Für die baurechtliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die erzeugten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Arnstadt bzw. auch in den Orten im überörtlichen Einzugsgebiet ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen. Dies ist insbesondere aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigung für diesen Bereich abzuleiten, zumal hier keine angebotsaffinen Betriebe verortet sind. Ebenso ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernah liegenden Betrieben nicht zu erwarten, da eine Absiedlung prägender Möbelanbieter oder sonstiger Anbieter mit den projektrelevanten Randsortimenten nicht anzunehmen ist.*
- *Derzeit decken Kunden aus Arnstadt und aus dem Umfeld der Stadt ihre Nachfrage nach Möbeln und auch den projektrelevanten Randsortimenten zum großen Teil in anderen Städten. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität von Möbel Kieppe auch verstärkt dieses Möbelhaus aufsuchen und hier einkaufen. Ein Großteil des Umsatzes des Erweiterungsvorhabens wird sich somit aus der Rückholung von derzeit abfließender Kauf-*



kraft zusammensetzen, wobei die verstärkte Bindung der lokalen Kaufkraft vor Ort unter raumordnerischen Gesichtspunkten positiv einzustufen ist. Eine vollständige Bindung der gesamten Möbelkaufkraft in Arnstadt durch Möbel Kieppe ist jedoch - auch zukünftig - nicht möglich. Dies ergibt sich aus der eingeschränkten Marktdurchdringung des geplanten Möbelhauses und der limitierten Gesamtgröße.

- *Die Umsätze, die umliegenden Möbel-Standorten außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich der breiten räumlichen Streuung und der geringen Höhe nicht zu einer Absiedlung von anderen Möbelanbietern im regionalen Umfeld von Arnstadt führen. Eine Schädigung - vor allem gleich- oder höherrangiger zentraler Orte - ist nicht zu erwarten, so dass das zentralörtlich abgestufte Versorgungssystem der Region durch die avisierte Erweiterung nicht beeinträchtigt wird. Grundsätzlich handelt es sich bei der zu erwartenden Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine legitime Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials in der als Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Arnstadt, so dass mögliche Umsatzrückverlagerungen prinzipiell als hinnehmbar einzustufen sind.*
- *Das Projektvorhaben ordnet sich in die formulierten Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Arnstadt sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen ein, da den hier formulierten Maßgaben zur Standortentwicklung und zur Sortimentsfestsetzung entsprochen wird.*
- *Für das geplante Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den relevanten Zielen bzw. Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben.“*

Der **geltende Flächennutzungsplan** der Stadt Arnstadt in der Fassung der 4. Änderung vom 15.12.2016 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dar:

- Im Norden ist ein Gewerbegebiet und südlich angrenzend eine gemischte Baufläche dargestellt; diesen Darstellungen entsprechen die im Entwurf der Bebauungsplanänderung vorgesehenen Flächen GE⁽¹⁾ und MI.
- Südlich an das Mischgebiet angrenzend ist ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (H⁴) mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ dargestellt, welches mit seiner südlichen Begrenzung auf Höhe der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5020/86 endet. Dieser Darstellung widerspricht das hinsichtlich Fläche und Zweckbestimmung wesentlich in südliche Richtung erweiterte Sondergebiet (SO⁽³⁾) im Entwurf der Bebauungsplanänderung.
- Wiederum südlich an das Sondergebiet angrenzend ist ein Gewerbegebiet dargestellt, was mit dem im Entwurf der Bebauungsplanänderung festgesetzten GE⁽²⁾ übereinstimmt.
- Als weitere Abweichung von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes ist der Wegfall der bisher dargestellten „Innerörtlichen Grünverbindung“ zu nennen.

Für die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Ausweisung eines Sondergebietes zur Erweiterung des Möbelhauses Kieppe (SO⁽³⁾) sowie den Wegfall der innerörtlichen Grünverbindung wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung) im Parallelverfahren durchgeführt.

Im **Landschaftsplan Arnstadt** (Stand Mai 1996) wird das Plangebiet sowohl in der Bestandserfassung als auch in der Entwicklungskonzeption als Gewerbegebiet dargestellt. Besondere Merkmale oder Ziele der Landschaftsplanung werden daüber hinaus für dieses Gebiet nicht formuliert.

2 Planänderungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Mischgebiet

Für das Mischgebiet MI gelten die bisher zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen im wesentlichen weiter. Demnach sind hier Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Die hier bisher zulässigen Einzelhandelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr gänzlich ausgeschlossen. Denn die Mischgebietsausweisung dient hier seit jeher vor allem dem Erhalt und der planungsrechtlichen Sicherung der in dem Gebiet vorhandenen Nutzungen; eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für nicht zentrenrelevante Sortimente ist hier aufgrund der strukturellen Voraussetzungen (vorhandene Bebauung, überbaubare Flächen, etc.) kaum möglich und wird daher ausgeschlossen.

Der Ausschluss weiterer Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten gilt wie bisher unverändert weiter.

2.1.2 Gewerbegebiete

Für die Gewerbegebiete GE⁽¹⁾ und GE⁽²⁾ gelten die bisher zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen unverändert weiter. Demnach sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Der Ausschluss von Tankstellen gilt ebenfalls wie bisher unverändert weiter.

Der im Ursprungsplan bezüglich der in den Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe geltende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Tabelle 4/03 des RROP/MT 1999 wurde bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass die zentrenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk sowie Drogeriewaren, Kosmetika und Pharmazie im GE⁽²⁾ zugelassen wurden, um eine Ansiedlung des Lidl-Marktes auf den Flurstücken 93/2, 93/4, 94/11 und 94/12 zu ermöglichen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der in den Gewerbegebieten geltende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Arnstadt so modifiziert, dass zukünftig Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Arnstädter Liste“ (vgl. im Anhang: Tabelle 12 EHZZ) grundsätzlich ausgeschlossen sind. Da von dieser Festsetzung der vorhandene Lidl-Markt nicht



erfasst würde, wird dieser im Sinne des Bestandsschutzes auf den o.g. Flurstücken in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung baurechtlich genehmigten Größenordnung einschließlich eines Anteils von 10% der Verkaufsflächen für andere zentrenrelevante- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente (Non-Food-Artikel) ausnahmsweise zugelassen. Im Falle einer Nutzungsänderung, bei der andere zentrenrelevante und zentren- sowie nahversorgungsrelevante Hauptsortimente gemäß „Arnstädter Liste“ angeboten werden, als zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung genehmigt, sind dabei im Sinne des grundsätzlich geltenden Ausschlusses von zentrenrelevanten und zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig, während Nutzungsänderungen in rein gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig sind. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Verkaufsflächen auf den aktuell baurechtlich genehmigten Bestand begründet sich aufgrund der abschließenden Empfehlung der „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lidl-Marktes in Arnstadt, Ichtershäuser Straße“ des Büros Stadt + Handel, Leipzig, vom 8.11.2017, wonach eine über den genehmigten Bestand hinausgehende Erweiterung des Lidl-Marktes nicht kongruent zum EHZK Arnstadt 2014 und nicht kongruent zu den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen (LEP 2025) ist.

Die zum Schutz der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen in den Gewerbegebieten festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel gelten wie bisher unverändert weiter.

2.1.3 Sondergebiete

Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung gewidmete Sondergebiet SO^(e) wird mit der 2. Änderung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung modifiziert festgesetzt. Grundsätzlich sind in den Sondergebieten entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Arnstadt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten- und zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Arnstädter Liste“ (vgl. im Anhang: Tabelle 12 EHZK) ausgeschlossen. Dabei wird das bisherige Sondergebiet SO^(e) entsprechend der hier aktuell baurechtlich genehmigten Betriebe in zwei Teilgebiete SO⁽¹⁾ und SO⁽²⁾ gegliedert.

Im Sondergebiet SO⁽¹⁾ sind Verkaufsflächen für einen Möbelfachmarkt von insgesamt 1.200 m² zulässig. Entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Arnstadt sind dabei bis zu 10% der Verkaufsflächen für zentrenrelevante- und zentren- sowie nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen entspricht damit der aktuellen Baugenehmigung.

Im Sondergebiet SO⁽²⁾ sind Verkaufsflächen für einen KFZ-Handel/KFZ-Zubehör von insgesamt 1.100 m² zulässig. Entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Arnstadt sind dabei bis zu 10% der Verkaufsflächen für zentrenrelevante- und zentren- sowie nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig. Der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen entspricht hier damit ebenfalls der aktuellen Baugenehmigung.

Das Sondergebiet SO⁽³⁾ ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung bisher als Gewerbegebiet gewidmet. Hier ist bereits seit vielen Jahren das Möbelhaus Kieppe ansässig. Das Möbelhaus Kieppe beabsichtigt, seine derzeitige

Verkaufsflächen von ca. 2.600 m² mittelfristig auf 8.000 m² zu vergrößern. Hierfür ist eine Widmung des Gebietes als Sondergebiet erforderlich. Entsprechend der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH wird das SO⁽³⁾ als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Arnstadt wird für das SO⁽³⁾ zudem geregelt, dass zentrenrelevante- und zentren- sowie nahversorgungsrelevante Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsflächen, also maximal 800 m² nicht überschreiten dürfen. Hiervon dürfen gemäß der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse für Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel max. 300 m² Verkaufsfläche, für Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz, Haus-/Bett-/Tischwaren) max. 400 m² Verkaufsfläche und für Wohnungseinrichtungsbedarf/Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände max. 300 m² Verkaufsfläche genutzt werden. Im SO⁽³⁾ sind außerdem 2.000 m² Nutzflächen ohne Verkauf zulässig. Diese Flächen sind für betriebsnotwendige Nebeneinrichtungen wie Büros, Sozialräume und Lagerflächen sowie Ausstellungs- und Präsentationsflächen für den Bau-, Einrichtungs- und Möbelsektor vorgesehen. Darüber hinaus sind hier Dienstleistungseinrichtungen und ein gastronomischer Betrieb innerhalb des Möbelhauses geplant.

In den Sondergebieten gelten außerdem die zum Schutz der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen bisher festgesetzten immissionswirksamen Schallleistungspegel unverändert weiter.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht auch im Entwurf zur 2. Änderung unverändert den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung bzw. den Festsetzungen des Ursprungsplans. Danach gilt in den Gewerbe- und Sondergebieten eine GRZ von 0,8 sowie im Mischgebiet eine GRZ von 0,5; Im Mischgebiet ist zudem gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ausgeschlossen.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gilt in allen Baugebieten eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ). Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Festsetzung lediglich für das Mischgebiet unverändert beibehalten. Hier gilt wie bisher eine GFZ von höchstens 0,8. In den Gewerbe- und Sondergebieten soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Geschossflächenzahl zugunsten einer Baumassenzahl aufgegeben werden, da die hier bisher geltende GFZ von 2,4 sowohl bezogen auf die Bestandsbebauung als auch auf die aufgrund der anderen Festsetzungen maximal mögliche Bebauung ohne praktische Relevanz ist. Gewerblich genutzte Gebäude sind zumeist eingeschossig sowie durch große Grundflächen und Raumhöhen gekennzeichnet. Eine Mehrgeschossigkeit findet sich häufig nur untergeordnet an einer Gebäudeseite, ohne dass dadurch die in Gewerbegebieten verbreitet anzutreffende Hallenstruktur der Baukörper beeinträchtigt wird. Dementsprechend ist aus städtebaulicher Sicht insbesondere das Volumen bzw. die Baumasse der Bebauung von Bedeutung.



2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Ebenso wird die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse lediglich für das Mischgebiet unverändert beibehalten. Hier gilt auch zukünftig wie bisher eine Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen. In den Gewerbe- und Sondergebieten wird im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes analog zum Wegfall der GFZ zukünftig auch auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen aus den oben genannten Gründen verzichtet.

2.2.4 Baumassenzahl

Für die Gewerbe- und Sondergebiete wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes statt GFZ und Zahl der Vollgeschosse nunmehr eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die Baumassenzahl bestimmt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Fläche des Baugrundstücks im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig ist. Damit begrenzt sie die zulässige Bebauung im Zusammenwirken mit der jeweils zulässigen GRZ und der jeweils zulässigen Firsthöhe. In den Gewerbe- und Sondergebieten des Bebauungsplans gilt dementsprechend eine BMZ von 6,0. Nur im SO⁽³⁾ wird die BMZ mit 8,0 aufgrund der hier bereits vorhandenen und mit der Erweiterung des Möbelhauses vorgesehenen Bebauung höher festgesetzt. Damit sind in allen Gewerbe- und Sondergebieten des Bebauungsplanes ausreichende Spielräume für eine der städtebaulichen Situation und gegenüber der Bestandsbebauung angemessenen Verdichtung gegeben.

2.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Höhe baulicher Anlagen durch eine maximal zulässige Traufhöhe begrenzt. Dies gilt jedoch nur in den Gewerbe- und Sondergebieten; im Mischgebiet ist keine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Mit Ausnahme des nördlich des Sondergebietes festgesetzten Gewerbegebietes, in dem eine maximal zulässige Traufhöhe von 5,0 m gilt, ist die maximal zulässige Traufhöhe in den anderen Gewerbe- und Sondergebieten des geltenden Bebauungsplanes auf 7,5 m begrenzt. Angesichts der städtebaulichen Entwicklung entlang der Ichtershäuser Straße seit des erstmaligen Inkrafttretens des Bebauungsplanes soll diese bisher eher an der Bestandssicherung orientierte Festsetzung im Zuge der 2. Änderung so geändert werden, dass eine auf beiden Seiten der Ichtershäuser Straße ähnlich hohe Bebauung ermöglicht und auf diese Weise eine prägnantere bauliche Fassung des Straßenraums erzielt wird. Aus diesem Grunde wird die Höhe baulicher Anlagen zukünftig durch die Begrenzung der maximal zulässigen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 12,0 m in den Gewerbe- und Sondergebieten festgesetzt. Nur im SO⁽³⁾ gilt eine maximal zulässige Firsthöhe von 13,0 m, da diese Höhe hier bereits durch die Bestandsbebauung erreicht wird. Dabei wird die festgesetzte Firsthöhe auf die dem jeweiligen Baugrundstück erschließungsseitig vorgelagerte, mittlere Höhe der Verkehrsflächen bezogen. In der Planzeichnung sind die Höhen der erschließenden Verkehrsflächen von Ichtershäuser Straße und der Bierwegkreuzung auf Grundlage der Ausführungsplanung der inzwischen abgeschlossenen Erneuerung der Verkehrsflächen dargestellt.

2.2.5 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen und damit die Abgrenzung der überbaubaren und der nicht

überbaubaren Flächen zueinander bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend unverändert erhalten. Im südöstlichen Bereich erfolgt eine geringfügige Anpassung an den hier geänderten Verlauf der Straßenbegrenzungslinie, um weiterhin den bisher geltenden regelmäßigen Abstand der Baugrenzen von 5 m zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. zu den Straßenbegrenzungslinien einzuhalten. Die im geltenden Bebauungsplan zu den überbaubaren Flächen enthaltene textliche Festsetzung wird allerdings im Zuge der 2. Änderung gestrichen, da sie gegenüber den zeichnerischen Festsetzungen lediglich erläuternden Charakter besitzt.

2.2.6 Verkehrsflächen

Die bisher festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereiches und den parallel zur Ichtershäuser Straße verlaufenden Baugrenzen werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgehoben und zukünftig als nicht überbaubare Grundstücksflächen gewidmet. Nachdem inzwischen die straßenbauliche Erneuerung der Ichtershäuser Straße abgeschlossen wurde, sind die bisher als Vorbehaltsflächen für den Aus-/Umbau der Straße gewidmeten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht mehr erforderlich. Dementsprechend wird im Kreuzungsbereich Ichtershäuser Straße/Bierweg Lage und Verlauf der Straßenbegrenzungslinie und somit die Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und den Verkehrsflächen gemäß der Ausführungsplanung angepasst; eine Schlussvermessung des umgebauten Knotens liegt zur Zeit noch nicht vor. Die Festsetzung der Verkehrsflächen entspricht ansonsten unverändert den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Mit der fertiggestellten Straßenerneuerung sind zugleich auch die Grundstückszufahrten zu den angrenzenden Grundstücken definiert und hergestellt worden. Daher erübrigt sich die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt.

2.2.7 Stellplätze und grünordnerische Festsetzungen

Die entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans geltenden Festsetzungen zu Stellplätzen, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern werden im Zuge der 2. Änderung nicht geändert.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.3.1 Werbeanlagen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den Werbeanlagen haben sich in den vergangenen Jahren als zu undifferenziert heraus gestellt, als dass mit ihnen die gestalterische Qualität insbesondere der Straßenrandbereiche befriedigend gesteuert werden könnte. Die Ichtershäuser Straße ist heute durch zahlreiche und eine teilweise störende Häufung von Werbeanlagen gekennzeichnet. Deshalb werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen zu den Werbeanlagen präzisiert. Grundsätzlich darf die jeweils festgesetzte Höhe baulicher Anlagen durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Anlagen der Außenwerbung, die als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gelten und die keine eigenständige bauliche Anlage zur Hauptnutzung sind, sollen in allen Baugebieten zulässig sein. Allerdings sollen sie in ihrem Erscheinungsbild baulich und gestalterisch der Hauptnutzung untergeordnet erscheinen, auf die Hauptnutzung bezogen sein und sich in die jeweilige



städtebauliche Situation einfügen. Werbeanlagen, die eine eigenständige bauliche Anlage zur Hauptnutzung i.S.d. § 10 (2) ThürBO darstellen, dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überschreiten. Befinden sich auf einem Grundstück mehrere Hauptnutzungen, sollen die Hinweise darauf auf einem Sammelwerbeträger zusammengefasst werden, um eine störende Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden. Der Standort für solche Sammelwerbeträger kann sich ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Flächen befinden. Sonderformen von Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche und bauliche Anlage i.S.d. § 10 (2) ThürBO darstellen, wie beispielsweise großflächige Plakatanschlagtafeln, freistehende zweiseitige und zweiseitig beleuchtete Werbeanlagen wie Säulen, Tafeln und Flächen mit wechselndem Plakatanschlag, sollen mit den nachfolgenden räumlichen Beschränkungen zulässig sein:

- zum südlich des Bebauungsplanes liegenden Straßenknotenpunkt Ichtershäuser Straße/Bierweg muss ein Mindestabstand von 40 m, gemessen von der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 94/16 eingehalten werden.
- Der Abstand zwischen zwei Standorten dieser Werbeanlagen muss mindestens 200 m betragen.

Nicht zugelassen werden sollen dagegen Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Himmelsstrahler = Skybeamer bzw. Skytracker). Werbeanlagen an Gebäuden dürfen selbstleuchtend sein und/oder beleuchtet werden. Wechselndes Licht soll ausgeschlossen werden.

2.3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

Die gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans geltenden Festsetzungen zur Oberflächengestaltung und Grünordnung werden im Zuge der 2. Änderung nicht geändert.

2.4 Hinweise

2.4.1 Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine historische Erkundung durch das Büro IGUS GbR, Rosenstraße 19-23, 99310 Arnstadt (Prüfbericht vom 05.11.2000) erstellt. Gemäß dieses Gutachtens werden bereits im geltenden Bebauungsplan gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB folgende Flächen VK und Nr. 1 - 8 gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind:

- | | |
|----|--|
| VK | Verfüllte Kiesgrubenstandorte |
| 1 | Ehemals Farbenlager, derzeit Lager für Schalöl
Hier muss mit dem Eintrag von MKW,PAK, BETX-Aromaten, Phenolen, Schwermetallen gerechnet werden. |
| 2 | Betonierte Abstellfläche für Fahrzeuge
Hier muss mit lokalen Belastungsbereichen von MKW,PAK, BETX-Aromaten, Phenolen, Schwermetallen gerechnet werden. |
| 5 | Kfz-Waschplatz und Ölabscheider
Hier können Schadstoffeinträge -MKW,PAK, BETX-Aromaten- vorliegen |
| 6 | Ehemals Öl- und Farblager
Hier muss mit Schadstoffeinträgen -MKW,PAK, BETX-Aromaten, Phenole, Schwermetallen- gerechnet werden. |



- 7 Derzeit Öllager der Reifenwerkstatt
- 8 Derzeit Öllager der Reifenwerkstatt

Bei Durchführung von Erdaushubarbeiten in den gekennzeichneten Bereichen ist das anfallende Erdaushubmaterial entsprechend zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen. Der Umfang der Arbeiten und die entsprechenden Untersuchungsparameter sind im Vorfeld der Maßnahme mit dem SUA Erfurt, Dezernat Abfallwirtschaft/Altlasten (heute Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des ILM-Kreises), abzustimmen. Die weitere Vorgehensweise wird durch dieses Dezernat (bzw. durch diese Ämter) festgelegt. Erdbaumaßnahmen sind im Untersuchungsbereich durch einen Fachgutachter zu begleiten. Das SUA Erfurt (bzw. das Umweltamt des ILM-Kreises) ist über den Beginn der Maßnahmen zu informieren.

Beim Abbruch der Gebäude und Gebäudeteile in den gekennzeichneten Bereichen, ist neben der Abbruchgenehmigung der zuständigen Baubehörde die fachtechnische Stellungnahme des Dezernates Abfallwirtschaft/Altlasten (bzw. der o.g. Ämter) einzuholen.

2.4.2 Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des ILM-Kreises anzuzeigen.

2.4.3 Immissionsschutz

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist bei Annahme einer Emissionshöhe von 2 m sowie einer Immissionshöhe von 4 m und gemäß VDI-Richtlinie 2714 unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und ohne Berücksichtigung der Abschirmwirkung und Reflexion von Gebäuden vorzunehmen. Die VDI-Richtlinie 2714 wird in der Stadtverwaltung Arnstadt zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2.4.4 Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein amtliche Festpunkt (Höhenfestpunkt) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund seiner Bedeutung ist der Festpunkt besonders zu schützen (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008, § 25 (3)).

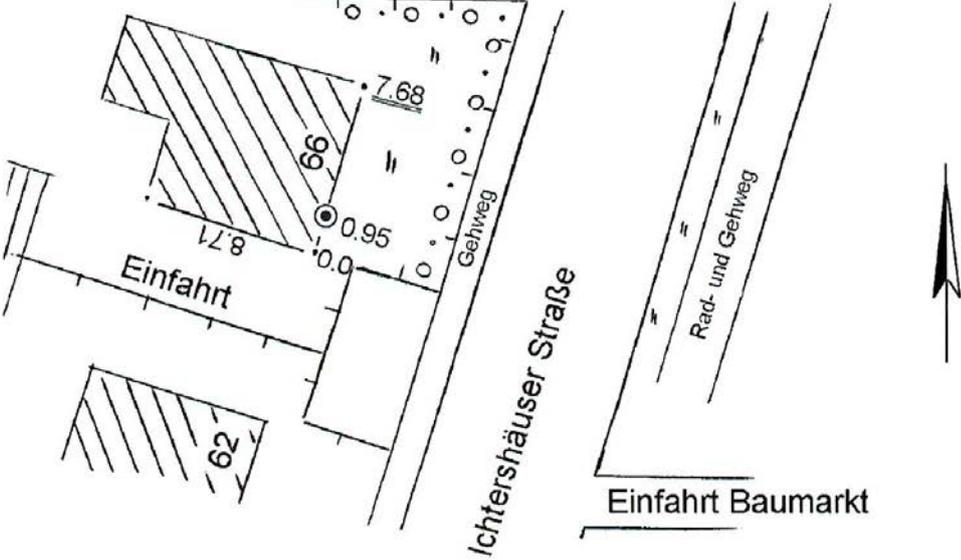
Um die Standsicherheit des Festpunktes nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um den betreffenden Festpunkt keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.

Kontaktadresse:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Dezernat 30, Raumbezug
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Das Dezernat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung des Festpunktes erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt.

Die folgende Abbildung zeigt den Einzelpunktnachweis für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Höhenfestpunkt Nr. 5131 9 02211.

 Freistaat Thüringen Landesamt für Vermessung und Geoinformation Hohenwindenstraße 13a 99086 Erfurt		 Einzelnachweis Höhenfestpunkt 5131 9 02211	
Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem			
Punktvermarkung Mauerbolzen	Klassifikation Ordnung NivP(2) - Nivellementpunkt 2. Ordnung Hierarchiestufe Linienpunkt Linie 24205		
Punktkenung als SFP Punktkenung als LFP Punktkenung ALKIS	Lage System ETRS89_UTM32 Messjahr East [m] North [m] 2009 32637636 5634978 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 100 cm		
Überwachungsdatum 2011 Gemeinde Arnstadt Gemarkung Arnstadt	Übersicht DTK25 	Höhe System DE_DHHN92_NH Messjahr Höhe [m] 2015 266.424 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S kleiner gleich 2 mm	
		Lagebeschreibung Arnstadt, Ichtershäuser Str. 66	
		Bemerkungen Wohnhaus, unterkellert; 0.57 m unter Sockelkante	
		GNSS-Tauglichkeit ungeeignet	
Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht 			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.			Erstellt am: 15.02.2018



2.4.5 Hinweise zur wasser- und abwasserseitigen Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist über die neu erstellten Ver- und Entsorgungsanlagen in der Ichtershäuser Straße wasser- und abwasserseitig erschlossen. Über die Verbandskläranlage Arnstadt ist eine biologische Behandlung der anfallenden Abwässer nach dem Stand der Technik gegeben. Für die Anbindung von Bebauungen an die Ver- und Entsorgungsanlagen sind die bestehenden bzw. neu erstellten Grundstücksanschlussleitungen von der Ichtershäuser Straße zu nutzen.

Die Anschlussbedingungen der Grundstücke an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtungen werden vom Wasser-/Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung im Rahmen seiner satzungsrechtlichen Regelungen zur Wasserbenutzungs- und Entwässerungssatzung vorgegeben.

Die Entwässerung des Einzugsgebietes erfolgt im Misch- bzw. modifizierten Mischsystem. Für die Einleitungen von Oberflächenwässern über das öffentliche Entwässerungsnetz sind die Fixierungen zum Generalentwässerungsplan der Stadt Arnstadt aus 2011 maßgeblich. Anfallende unbelastete Oberflächenwässer im Plangebiet sind, sofern keine anderweitigen Vorgaben vom Zweckverband erfolgen, vorzugsweise zu versickern. Rückhaltemaßnahmen von Oberflächenwässern auf den Grundstücken werden vom Zweckverband in Abhängigkeit des Versiegelungsgrades im Einzelnen bestimmt. Über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz im Bereich der Ichtershäuser Straße kann eine Löschwasserbereitstellung von 26,6 l/s (96 m³/h) mit > 1,5 bar Vordruck über zwei Stunden im Rahmen anstehender Kapazitäten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz mit gewährleistet werden.

Falls für einzelne Vorhaben die Absicherung des Löschwasserbedarfs in dem jeweils erforderlichen Umfang über das öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes nicht gewährleistet werden kann, ist ein ausreichender Objektschutz auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Bei Neuanpflanzungen sind Mindestabstände von 2,5 m zu wasser- und abwasserseitigen Anschlussleitungen nach DVGW-Regelwerk GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen - bzw. nach Merkblatt DWA-M 162 - Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle - zu beachten. Sofern notwendig, sind Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Überbauungen von leitungsgebundenen Erschließungsanlagen sind grundsätzlich auszuschließen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind generell auch die Satzungen des Zweckverbandes zu beachten und bindend. Soweit sich grundstücksbezogene Vorteile gemäß Teilbeitragsatzung zur Entwässerungssatzung des Zweckverbandes ergeben, entsteht eine Beitragspflicht.



3. Umweltbericht (§§ 2a und 2 (4) BauGB)

3.1. Einleitung

3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes (Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ will die Stadt Arnstadt gemäß der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Arnstadt (Stadt+Handel, Leipzig, 02.10.2014) planungsrechtliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung umzusetzen. Dabei geht es insbesondere darum, die Zulässigkeit bestimmter Sortimente im Hinblick auf die Größe der Verkaufsflächen neu zu bestimmen. Die bereits geltenden Festsetzungen sollen hinsichtlich des Ausschlusses von bestimmten Einzelhandelsnutzungen überprüft, ggf. korrigiert bzw. ergänzt werden.

Darüber hinaus sollen bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen, die bereits aktuell durch das Möbelhaus Kieppe genutzt bzw. für eine zukünftige Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, in ein Sondergebiet für einen Möbelfachmarkt umgewidmet werden. Das Möbelhaus Kieppe will seine Verkaufsfläche von derzeit 2.600 m² auf zukünftig 8.000 m² erweitern.

Außerdem sollen im Zuge dieser Bebauungsplanänderung auch alle anderen bisher geltenden Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Maßen der baulichen Nutzung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen überprüft und ggf. an aktuelle Entwicklungen angepasst werden.

Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die Lage der Baugrenzen sowie die geltenden Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ) werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Es werden gegenüber dem geltenden Bebauungsplan weder neue Versiegelungen noch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

3.1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Grundlagen (Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

Als für die Umweltprüfung/Umweltbericht maßgeblichen Gesetze und Fachplanungen werden das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG), Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), der Regionalplan Mittelthüringen (RP/MT 2011) sowie der Landschaftsplan Arnstadt berücksichtigt.

3.2. Beschreibung und Bewertung der im Zuge der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandserfassung des Umweltzustands (Basisszenario), Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete, voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2a BauGB)

Naturraum und Geologie

Die Stadt Arnstadt befindet sich hinsichtlich ihrer naturräumlichen Lage im Innerthüringer Ackerhügelland (5.1) als Teil der Ackerhügelländer (5). Die leicht gewellte Vor-



landregion des Thüringer Waldes erscheint als Übergangsbereich vom südwestlich gelegenen Westthüringer Berg- und Hügelland zum nordöstlich angrenzenden Thüringer Becken als flachwellige, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte und nahezu waldfreie Hügellandschaft mit Höhen zwischen 200 und 300 m ü. NN. Geologisch betrachtet handelt es sich hier um mesozoische Gesteine der Vorländer und Beckenbereiche als Ablagerungen des Mittleren Keupers, gekennzeichnet durch Wechsellagerungen von Ton- und Schluffstein, plattigen Sandsteinen, mergeligen Kalksteinen, Dolomiten und Schiefertönen. Südlich begrenzt von den muschelkalkgeprägten Vorbergen des Thüringer Waldes einschließlich einer von Nordwest nach Südost verlaufenden herzynisch gerichteten Hauptstörungszone (Eichenberg-Gotha-Saalfelder Störungszone), wird das Innerthüringer Ackerhügelland mit mäßig dichter Besiedlung sowie guter Verkehrserschließung überwiegend intensivlandwirtschaftlich genutzt.

Geografische und Naturräumliche Lage des Plangebietes

Gliederung	Nummer	Bezeichnung
Geografische Lage		Ilm-Kreis
Untereinheit	5	Ackerhügelländer
Teileinheit	5.1	Innerthüringer Ackerhügelland

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 270 m ü. NN und hinsichtlich seiner geologischen Voraussetzungen überwiegend im holozän geprägten Bereich einer Niederterrasse randlich des ebenen, durch Schotterauflagen geprägten Talbodens der Gera (Lithostratigraphisches Kürzel qwN). Ein schmalerer Streifen ist durch die sich unmittelbar westlich anschließende geologische pleistozänbeeinflusste Formation des saalezeitlichen, ungegliederten Mittelterrassenschotters, größtenteils Flussschotter geprägt (Lithostratigraphisches Kürzel qsM). Die in beiden Formationen in einer Mächtigkeit von 0 bis 5 m auftretende, z.T. steinige, sandige oder siltige Kiesschicht erscheint ohne metamorphe Überprägung (Kartierung 1920).

Schutzgut Boden und Flächen

Böden wirken in unterschiedlicher Weise als Filter für Stoffe, die aufgrund anthropogener Beeinflussung von der Oberfläche über Niederschläge als Bodenlösung eindringen und in größere Tiefen bis hin zum Grundwasser verlagert werden können. Die Belastbarkeit der Böden, das physiko-chemische Filtervermögen (Speicher- und Reglerfunktion) als Fähigkeit, gelöste Stoffe aus der Bodenlösung zu absorbieren, hängt insbesondere von der Oberflächenaktivität der Bodenteilchen ab, der so genannten Austauscherkapazität für gelöste Stoffe. Die Bodenqualität und -nutzbarkeit einer Bodenformation steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Speicher- und Reglerfunktion. Das Nitratrückhaltevermögen eines Bodens, das über die Verlagerung von Nitrat mit dem Sickerwasser als ausschlaggebender Faktor einer Grundwassergefährdung betrachtet wird, hängt vom Bodentypus und seiner Feldkapazität sowie der Sickerwasserrate und dem Nitratentzug durch die Pflanzen ab. Die Bodenbewertung ist Resultat des Funktionserfüllungsgrades hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktion (Lebensgrundlage und Lebensraum, Wasser- und Nährstoffkreislauf, Ausgleichsmedium für Filter- und Pufferfunktion), der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie seiner Nutzungsfunktion.



Das Plangebiet befindet sich im mittleren Abschnitt des durch ebene Flächen eines 1,4 bis 1,7 km breiten Auebereichs geprägten Geratales. Aufgrund seiner geologischen Ausgangssituation und Lage im Raum treten hier Böden der Hochflutlehm- und Terrassengebiete der Bodenregion Flusslandschaften mit Braunerden, Regosole und Pararendzinen aus Flusssand, -lehm und -kies auf, an die sich westlich die Bodenformationen der Auen und Niederterrassen mit Pararendzinen und Tschernoseme aus fluviatilen Lehm, Sand und Kies anschließen. Das Plangebiet befindet sich hinsichtlich seiner geologischen Voraussetzungen überwiegend im holozän geprägten Bereich einer Niederterrasse als Teilbereich des ebenen, durch Schotterauflagen geprägten Talbodens der Gera (Lithostratigraphisches Kürzel qwN). Ein schmalerer Streifen ist durch die sich unmittelbar westlich anschließende geologische pleistozänbeeinflusste Formation des saalezeitlichen, ungegliederten Mittelterrassenschotters, größtenteils Flussschotter geprägt (Lithostratigraphisches Kürzel qsM). Die in beiden Formationen in einer Mächtigkeit von 0 bis 5m auftretende, z.T. steinige, sandige oder siltige Kiesschicht erscheint ohne metamorphe Überprägung (Kartierung 1920).

Die natürlicherweise anstehenden Böden der Hochflutlehm- und Terrassengebiete der Bodenregion Flusslandschaften sind durch Braunerden, Regosole und Pararendzinen aus Flusssand, -lehm und -kies gekennzeichnet, an die sich westlich die Bodenformationen der Auen und Niederterrassen mit Pararendzinen und Tschernoseme aus fluviatilen Lehm, Sand und Kies anschließen.

Der östliche Bereich des Plangebietes wäre somit natürlicherweise durch die Leitbodenform breiter Flussauen ‚Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies)‘ (ds3) geprägt, ein Bodentypus der ebenen bis flachwelligen Terrassenflächen im Bereich breiter Flusstäler (vgl. Bodengeologische Karte (BGKK100)). Dieser lehmige bis lehmig-sandige Boden mit einem Grundwasseranschluss von >2 m unter Geländeoberkante besitzt eine ca. 0,2 bis 0,3 m humose Deckschicht bei durchschnittlich mittlerer Wasserspeicherfähigkeit, einer Austrocknungstendenz mit jedoch überwiegend ausgeglichenem Wasserhaushalt sowie Versauerungstendenz bei mäßigem Krümelgefüge. Grundsätzlich ist dieser Bodentypus pleistozänen Ursprungs gemäß Bodenschätzung (SL 5 D) mit der durchschnittliche Bodenzustandsklasse 5 (von 1-7) als mittel- bis hochwertig bei einer Bodenzahl von \emptyset 42 gekennzeichnet. Er besitzt eine stark schwankende, durchschnittlich mittlere Ertragspotenz sowie eine mittlere Speicher- und Reglerfunktion.

Der westliche Bereich des Plangebietes wäre natürlicherweise durch die Leitbodenform ‚Sandig-lehmiger Kies (ds2)‘ geprägt, ein Bodentypus der ebenen Flächen im Bereich breiter Flussauen bzw. in welliger Plateaubereiche, insbesondere der pleistozänen Terrassen (vgl. Bodengeologische Karte (BGKK100)). Mit einem Grundwasseranschluss von >2 m unter Geländeoberkante weist dieser kalkhaltige bis kalkfreie, leichte, kiesig-sandige Lehm bis lehmige Sand eine ca. 0,2 - 0,3 m humose Überdeckung mit vorwiegend geringer Wasserspeicherfähigkeit eine Austrocknungstendenz sowie mäßiges Krümelgefüge auf. Bei vergleichsweise günstigem natürlichem Nährstoffpotenzial, jedoch allgemein eingeschränkter Anbaueignung besteht eine geringe bis mittlere Speicher- und Regler- sowie Ertragsfunktion bei geringer Ertragssicherheit. Dieser Boden ist gemäß Bodenschätzung (SL 4 D) mit der durchschnittliche Bodenzustandsklasse 4 (von 1-7) als mittelwertig bei einer Bodenzahl von \emptyset 48 gekennzeichnet.

Aufgrund seiner Nutzungsgeschichte, gekennzeichnet durch eine vollständige anthropogene Überformung verbunden mit einer jahrzehntelangen, nahezu flächendeckenden gewerblichen Nutzung, ist für das Plangebiet jedoch von einer veränderten Bestandssituation auszugehen, so dass eine Schutzgutbewertung auf Grundlage des natürlich anstehenden Bodens nicht erfolgen kann. Durch Bebauungen und sonstige Versiegelungen ist im Plangebiet mit Ausnahme der im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen kein natürlich anstehender Boden mehr zu erwarten. Dabei sind insbesondere in den Versiegelungsbereichen die Bodenfunktionen vollständig zum Erliegen gekommen. Insgesamt wird daher die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Boden sowie die Ausprägung der Bodenfunktionen als nachrangig eingestuft.

Für das Plangebiet ergibt sich gemäß der Bodenfunktionsbewertung (TLUG 2016) im Hinblick auf den Funktionserfüllungsgrad lediglich eine sehr geringe Wertigkeit.

Bodenfunktionen/Kriterien		Wertigkeit	
		natürlich anstehender Boden	aktueller Bestand
Bodenqualität	Bodenfruchtbarkeit	Bodenzahl: \varnothing 42 - 48 mittlere Wertigkeit;	keine Bewertung, aufgrund nahezu flächendeckender anthropogener Überformung, Versiegelung und Bebauung;
	Speicher-/Reglerfunktion	gering-mittel, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium; mittlerer Grundwasserschutz;	
	Grundwasserschutz		keine Bewertung/sehr gering aufgrund des hohen Versiegelungsgrades;
	Erosionsanfälligkeit	mittel	
Naturnähe	aktuelle und frühere Bodennutzung		keine Bewertung/sehr gering aufgrund des hohen Versiegelungsgrades;
	Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen		keine Bewertung/sehr gering aufgrund des hohen Versiegelungsgrades;
	Vorbelastungen		sehr hoch aufgrund des hohen Versiegelungsgrades;
Archivfunktion	naturgeschichtliche Bedeutung	keine Vorkommen seltener, schutzwürdiger Böden;	keine Vorkommen seltener, schutzwürdiger Böden;
	kulturgeschichtliche Bedeutung	keine Vorkommen schutzwürdiger Landschaftsteile (z.B. Ackerterrassen, alte Weinberge, etc.);	keine Vorkommen schutzwürdiger Landschaftsteile;
Nutzungsfunktion			Flächen für gewerbliche Nutzung
Bodenfunktionserfüllungsgrad, insgesamt		mittel;	sehr geringwertig;

Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Grundwasserergiebigkeit und -qualität:

Im Hinblick auf die hydrogeologische Voraussetzungen befindet sich das Plangebiet im Bereich der nördlichen Geraue innerhalb des Mitteldeutschen Bruchschollenlandes, des als Lithofacieseinheit L10 gekennzeichneten Teilraumes ‚Keuper der Thüringischen Senke‘. Der anstehende Kluft/Karst- bzw. teilweise Poren-Grundwasser(-gering)leiter besteht aus sulfatischen bzw. silikatischen Sedimentgesteinen des Keupers mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit. Aufgrund der überdeckenden, natürlicherweise anstehenden Leitbodenformen ‚Sandiger Lehm - Braunerde (über Kies)‘ (ds3) sowie ‚Sandig-lehmiger Kies (ds2)‘ besteht hier grundsätzlich eine mittlere Grundwasserbedeutung. Das natürlicherweise <5 m unter Geländeoberkante auftretende Grundwasser ist durch eine hohe Verdunstungs- sowie geringe Neubildungsra-



te mit relativ tragem Abfluss in nord- bis nordöstliche Richtung gekennzeichnet. Die Gesamtregion ist aufgrund geringer Wassereinträge durch eine gering- bis mittelwertige Grundwasserführung gekennzeichnet, zusätzlich beeinträchtigt durch ungünstige hydrologische und hydrogeologische Voraussetzungen der muschelkalkgeprägten Vorberge des Thüringer Waldes mit einem daraus resultierenden hohen Wasserhärtegrad, die eine nachrangige Qualität zur Folge haben.

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers:

Die Bewertung der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hängt von der Mächtigkeit, Ausbildung und Durchlässigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten, der Durchlässigkeit des Grundwasserleiters, der Grundwasserneubildungsrate, der mikrobiellen Aktivität, der Sorptionskapazitäten, den klimatischen Faktoren sowie einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Danach besteht für den natürlicherweise anstehenden Boden des Plangebietes, auch aufgrund des eher geringen Grundwasserflurabstandes eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffen.

Aufgrund des sehr hohen Maßes anthropogener Überformung und der nahezu flächendeckenden gewerblichen Nutzung ist für das Plangebiet jedoch von einer veränderten Bestandssituation auszugehen, so dass eine Schutzgutbewertung auf Grundlage des natürlich anstehenden Bodens nicht erfolgen kann. Aufgrund der Bebauungen und Versiegelungen im Plangebiet ist dementsprechend für die das Grundwasser betreffenden Funktionen lediglich von einer nachrangigen Wertigkeit auszugehen.

Trinkwasserschutzzonen:

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung werden nicht von Trinkwasserschutzzonen überlagert.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Makroklimatisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den atlantisch und kontinental geprägten Großklimazonen Eurasiens bzw. kleinräumiger betrachtet innerhalb der ‚Südostdeutschen Becken und Hügel‘, als Teil der insgesamt vier Klimabereiche Thüringens. Mesoklimatische Klimaeinflüsse resultieren aus der Oberflächenstruktur, Boden- und Landnutzung, wie Waldgebiete, kleinere Höhenzüge, Tal- oder Hanglagen sowie Ebenen, die zu differenzierten Wetterlagen und -werten hinsichtlich der Niederschläge, Temperaturen, Windströmungen und Sonnenscheindauer führen können. Bei vorherrschenden, niederschlagsreichen West-Südwestwinden ergeben sich durch die Windschattenlage des Raumes zum Thüringer Wald für das Plangebiet reduzierte Niederschlagsmengen, eine schwache Bewölkungsdichte mit daraus folgender hoher Sonneneinstrahlung aber auch einer ungehinderten Wärmeabstrahlung mit tiefen Temperaturen in der Nacht und im Winter. In den Winter- und Frühjahresmonaten können als klimatische Besonderheit gehäuft auftretende Winde aus Ost- und Südost in Verbindung mit kälteren Luftmassen zu Inversionswetterlagen und Trockenfrösten führen. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsraumes so-

wie der Nutzung als Gewerbegebiet und den damit verbundenen Immissionen aus Straßenverkehr und Gebäudeheizungen als mäßig belastet eingestuft. Die Ichtershäuser Straße (L 3004) gilt mit einer täglichen Kfz-Frequentierung >8.000 als Großemittent.

Allgemeine Klimadaten für die Stadt Arnstadt: (Datengrundlage TLUG 1991-2000 u. Deutscher Wetterdienst)	
Mittlere Jahrestemperatur:	8,7°C
Wärmster Monat:	Juli mit $\bar{\varnothing}$ 17,7°C
Kältester Monat:	Januar mit $\bar{\varnothing}$ -0,5°C
Mittlere Niederschlagsmenge:	600-700 mm
Reale Verdunstung	550-650mm
Niederschlagsreichster Monat:	Juni mit 75 mm
Mittlere Sonnenscheindauer:	1.451-1.500 Std./Jahr
Windrichtung:	Hauptwindrichtung aus Süd-Südwest (Sommer und Herbst ausgeprägt) teilweise aus West und Südwest, auch drehend; Ost- u. Südost (Winter und Frühjahr ausgeprägt);
Bewölkung im Jahresmittel:	65%
Vegetationsperiode:	5,0°C im Tagesmittel, ca. 222 Tage
Verdunstung > Niederschlag:	Juni bis September

Klimaökologie:

Im Hinblick auf die Klimaökologie, die sich als klima- und lufthygienische Ausgleichsleistung eines Raumes definiert, werden die Belastungen sowie Klimafunktionen hinsichtlich der Kaltluft- und Frischluftentstehung innerhalb des Plangebietes betrachtet. Im Gesamtraum hat sich die unmittelbare Emissionsbelastung ausgewählter Luftschadstoffe (z.B. Schwefeldioxid (SO₂), anorganischen Gase (z.B. NO_x), organische Gase und Dämpfe (z.B. Methan), Kohlendioxid (CO₂), Stäube), insbesondere für die Emissionsgruppen SO₂, NO_x, organische Gase und Dämpfe durch Industrie, Gebäudeheizungen und Kfz-Verkehr zwischen 1995/96 und 2000/01 deutlich verringert (vgl. TLUG). Innerhalb des Plangebietes als Teil der ausgedehnten, im nördlichen Teil Arnstadts gelegenen Gewerbeflächen, die insbesondere durch das Gewerbegebiet Nord und das Industriegebiet Erfurter Kreuz gebildet werden, kann es aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades in den Sommermonaten zu Überwärmungserscheinungen kommen.

Das Plangebiet ist durch ein hohes Maß anthropogener Überformung, einer nahezu flächendeckenden gewerblichen Nutzung, einen hohen Versiegelungsgrad sowie verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionsbelastungen gekennzeichnet. Da zudem innerhalb des Plangebietes keine thermische, lufthygienische oder klimatische Ausgleichsfunktionen durch Kaltluftentstehungs-, Waldflächen und/oder Kaltluftabflussbahnen vorhanden sind, werden die Klimafunktionen als sehr geringwertig eingestuft.

Bioklima:

Das Bioklima als Ausdruck der Summe aller Klimafaktoren wie Windgeschwindigkeit, Temperatur, relative Luftfeuchte, Strahlungsintensität, etc. und seiner Wirkung auf lebende Organismen besitzt unmittelbare Auswirkungen auf das Wohlbefinden, die Leis-



tungsfähigkeit und Gesundheit des Menschen. Das Plangebiet befindet sich danach bioklimatisch in einem schonenden bis reizschwachen Bereich, in dem zuweilen Wärmebelastungen für den Menschen auftreten können.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV):

Die Darstellung der heutigen potenziellen, natürlichen Vegetation (HPNV) bezogen auf die aktuellen Standortverhältnisse dient als Einstufungsmaßstab für die anthropogene Entwicklung einer Landschaft und ist z.B. im Hinblick auf Pflanzungen im Rahmen geplanter Projekte von Bedeutung.

Wie der gesamte mitteleuropäische Raum wäre auch das Plangebiet ohne Einflussnahme des Menschen unter Einwirkung der standörtlichen, abiotischen Faktoren wie Klima-, Boden- und Wasser bis auf wenige Ausnahmen von Wäldern, insbesondere den in Mitteleuropa vorherrschenden sommergrünen Laubwäldern bedeckt. In Abhängigkeit der Topografie, des Bodens und der Wasserverfügbarkeit wären unterschiedliche Ausprägungen vorhanden. Vorherrschend wären hier Buchenwälder stark basenreicher bis kalkhaltiger Standorte in der Ausprägung des ‚submontanen Bergseggen-Waldgersten-Buchenwaldes‘ mit örtlich auftretendem Orchideen-Buchenwald (N32). Diese artenreiche Buchenwaldgesellschaft der Hanglagen mit gut ausgebildeter, artenreicher Strauchschicht ist durch Baumarten wie die Buche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Linde (*Tilia platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und den Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) geprägt. Waldfreie Flächen der Extremstandorte wären im Plangebiet nicht vorhanden.

Bestands-Biototypen:

Das Plangebiet als Teil der ausgedehnten, im nördlichen Teil Arnstadts gelegenen Gewerbeflächen, die insbesondere durch das Gewerbegebiet Nord und das Industriegebiet Erfurter Kreuz gebildet werden, befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes. Während die Flächen des Mischgebietes mit einer Bebauung in niedriger, offener Bauweise und Gärten durch eine gemischte Nutzung mit städtischer Prägung (9121) charakterisiert sind, werden alle anderen Flächen der Gewerbe- und Sondergebiete als Gewerbeflächen (9142) eingestuft. Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gelten als sonstige Straße (9213), die Ichtershäuser Straße als Hauptstraße (9212).

Arten- und Biotopausstattung:

Die nachfolgende floristische und faunistische Einschätzung und Bewertung des Plangebietes basiert auf Datenmaterial der TLUG, des Landschaftsplanes Arnstadt (1996) sowie eigener örtlicher Erhebungen. Der floristische und faunistische Bestand des Plangebietes wird als Vegetationseinheit bzw. Lebensraumkomplex beschrieben. Da für das Plangebiet und angrenzende Flächen bisher keine faunistischen Erhebungen und Kartierungen vorliegen, leitet sich die faunistische Bewertung aus der Einschätzung der Lebensraumqualität aufgrund der vorhandenen Biototypen ab.

Lebensraumkomplex Gewerbeflächen innerhalb des Siedlungsraumes:

Das Plangebiet ist insgesamt Teil dieses Lebensraumkomplexes, der nahezu vollständig durch gewerbliche Bebauungen und Flächenversiegelungen sowie nur geringflächig durch Freiflächen mit Gehölzbestand gekennzeichnet ist. Lediglich das Mischgebiet



weist rückwärtig teilweise strukturreiche Gärten auf, die bereits im geltenden Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind. Das Plangebiet ist ansonsten durch ein hohes Maß an Versiegelung mit nicht vorhandenen bzw. kaum ausgeprägten Saumstrukturen charakterisiert. Aufgrund der nur sehr gering- bis teilweise geringwertigen natürlichen Voraussetzungen als floristischer und faunistischer Lebensraum beschränkt sich das floristische Arteninventar auf wenige Arten mit einer weiten, ökologischen Amplitude. Im Hinblick auf die wertgebenden Kriterien Vollkommenheit, Grad der Naturnähe, Seltenheit/Gefährdung, Alter, Biotopverbund, Entwicklungsgrad/-potenzial, Vielfalt und anthropogene Beeinträchtigung wird dieser Lebensraumkomplex für die Artengruppen der Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien sowie Insekten demzufolge als gering- bis sehr geringwertig eingestuft.

Biologische Vielfalt:

Die bereits lange andauernde, überwiegend gewerbliche Nutzung des Plangebietes, die Auswirkungen der angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung vorhandenen, als Barrieren mit Zerschneidungseffekt wirkenden Verkehrswege und Gewerbeflächen sowie nicht vorhandene Biotopvernetzungsstrukturen für mögliche Wechselbeziehungen faunistischer Populationen bedingen lediglich eine geringe bis sehr geringe floristische und faunistische Lebensraumqualität. Im Plangebiet ist daher keine biologische Vielfalt zu erwarten. Geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG geschützte Biotope sind im Plangebiet zudem nicht vorhanden.

Schutzgut Landschaft

Für die Bewertung des Schutzgutes Landschaft werden in der Regel die Merkmale Relief, Vegetation und Nutzung sowie die Kriterien Vielfalt, Schönheit und Eigenart betrachtet. Als Teil des Thüringer Ackerhügellandes befindet sich das nahezu ebenflächige, leicht nordöstlich exponierte Plangebiet innerhalb des Siedlungsraumes nördlich der Innenstadt. Das insbesondere durch eine gewerbliche Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnete, aus Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten bestehende Plangebiet grenzt unmittelbar westlich an die Ichtershäuser Straße, die als innerstädtische Hauptverkehrsstraße fungiert und den Siedlungsraum mit dem regionalen und überregionalen Straßennetz nördlich von Arnstadt verbindet. Der entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Bierweg dient als örtliche Erschließungsstraße für die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes sowie die sich westlich anschließenden Siedlungsbereiche. Mit Ausnahme der Mischgebiete mit den in den rückwärtigen Bereichen vorhandenen gering bis mäßig strukturierten Gartenflächen ist das Plangebiet durch ein hohes Maß an Versiegelung und Bebauung mit einem sehr geringen Anteil vegetationsgeprägter Flächen gekennzeichnet.

Als Teil der ausgedehnten, im nördlichen Teil Arnstadts gelegenen Gewerbeflächen, die insbesondere durch das Gewerbegebiet Nord und das Industriegebiet Erfurter Kreuz gebildet werden ist das Plangebiet intensiv durch anthropogen überformte Strukturen bei einem nur sehr geringen Maß an Naturnähe ohne naturraumtypische Einzelemente gekennzeichnet. Daher wird das Plangebiet in Bezug auf die Eigenart des Landschaftsraumes sowie aufgrund seiner Lage, seiner geringen Vielfalt, Schönheit und Eigenart als sehr geringwertig eingestuft.



Schutzgut Mensch

Die Bewertung des Schutzgutes Mensch, Wohnen/Wohnumfeld und Erholungsnutzung erfolgt nach den Kriterien anthropogene Beeinträchtigung, natürliche Erholwirksamkeit sowie infrastrukturelle Ausstattung. Danach kann lediglich im Bereich des Mischgebietes aufgrund der hier vorhandenen Wohnnutzungen bzw. des hier zumindest anteilig zulässigen Wohnens von einer geringen bis mittleren Bedeutung bezüglich des Teilaspektes Wohnen ausgegangen werden. Um das hier zulässige Wohnen vor unverträglichen Lärmimmissionen zu schützen, gelten bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung in allen anderen Baugebieten des Geltungsbereiches entsprechende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel. Diese Regelungen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert, sodass weiterhin von einer störungsfreien Benachbarung der verschiedenen Nutzungen ausgegangen werden kann. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Mensch aufgrund des geringen Umfangs des Wohnens, der fehlenden Wohnumfeldfunktion, nicht vorhandenen Relieferung, fehlenden Randeffekten sowie nicht vorhandenen infrastrukturellen Ausstattungen im Hinblick auf die Erholungsnutzung als nachrangig eingestuft.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter nach aktuellem Kenntnisstand keine Bedeutung, da hier keine entsprechenden Schutzgegenstände (z.B. des Denkmalschutzes bzw. des archäologischen Denkmalschutzes) vorhanden sind.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand des Plangebietes wird bei Nichtdurchführung der Planung wie in der Bestandserfassung/Basiszenario beschrieben verbleiben. Als Teilbereich der im Norden Arnstadts gelegenen Gewerbeflächen ist das Plangebiet bereits seit vielen Jahrzehnten intensiv durch anthropogen überformte Strukturen bei einem sehr geringen Maß an Naturnähe gekennzeichnet. Versiegelungsgrad und die bauliche Nutzung der Grundstücke entsprechen dabei im wesentlichen den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes i.d.F. der 1. Änderung. Auch bei Nichtdurchführung der Planung kann sich gleichwohl im Rahmen der geltenden Festsetzungen das Verhältnis von bebauten Flächen und versiegelten Freiflächen ändern, ohne dass dies Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes haben wird.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB)

Bei Durchführung der Planung sind keine Veränderungen des Umweltzustandes zu erwarten, da von der 2. Änderung des Bebauungsplanes weder die Abgrenzung des Geltungsbereiches noch die Lage der Baugrenzen und/oder die geltenden Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ) berührt werden. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan werden weder neue Versiegelungen noch zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Die Planänderungen betreffen lediglich die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten einschließlich der jeweils zulässigen Verkaufsflächengrößen sowie der zulässigen Sortimente, die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und die Festsetzungen zu den zulässigen Werbeanlagen.

3.2.2.1 Tabellarische Darstellung zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch planungsbedingte erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch planungsbedingte erhebliche bau-/betriebsbedingte Auswirkungen																	
		Erhebliche Auswirkungen infolge															
		Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, einschl. Abrissarbeiten		Nutzung natürlicher Ressourcen		Art und Menge von Emissionen		Art und Menge von Abfällen		Risiken für die menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe, Umwelt		kumulierende Auswirkungen benachbarter Plangebiete		Auswirkungen auf das Klima		eingesetzte Techniken und Stoffe	
		Bau	Betrieb	Bau	Betrieb	Bau	Betrieb	Bau	Betrieb	Bau	Betrieb	Bau	Betrieb	Bau	Betrieb	Bau	Betrieb
Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7a) - i) BauGB	Bewertungsmaßstab	Erläuterung: ✓ = erhebliche Auswirkungen zu erwarten; x = keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten;															
a	Tiere	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Pflanzen	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Boden und Fläche	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Wasser	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Luft	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Klima	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Wirkungsgefüge zwischen den Vorgenannten	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	Landschaft	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	biologische Vielfalt	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
b	Erhaltungsziele, Schutzzwecke Natura 2000-Gebiete;	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
c	Mensch	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
d	Kultur- und Sachgüter	gem. Bestandsbewertung	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
e	Belange der Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen, Abwässern;	Bebauung und Betrieb gem. der aktuellen Richtlinien und Verordnungen, festgelegte Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt;	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
f	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame, effiziente Nutzung von Energie;	Einrichtung und Nutzung gem. der aktuellen Richtlinien und Verordnungen;	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
g	Darstellungen von Landschaftsplänen, sonstige Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes;	Gewerbe- und Sondergebiet, keine besonderen Ziele oder Merkmale;	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;	Bebauung und Betrieb gem. der aktuellen Richtlinien und Verordnungen;	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
i	Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes (a - d);		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

3.2.2.2 Beschreibung von ggf. planungsbedingten erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Entwicklung des Umweltzustandes

Wie der tabellarischen Darstellung in Kap. 3.2.2.1 zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch planungsbedingte erhebliche bau- und betriebsbedingte Auswirkungen zu entnehmen ist, sind aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sowie ggf. Überwachungsmaßnahmen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB)

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes festgestellt wurden, werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich sowie keine Überwachungsmaßnahmen festgesetzt.

3.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 Nr. 2d BauGB)

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes standort- bzw. satzungsbezogen erfolgt, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten verfolgt.

3.2.5 Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7a - d und i BauGB) aufgrund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2e BauGB)

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Vorhaben keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

3.3 Zusätzliche Angaben

3.3.1 Angaben zur Methodik (Anlage 1 Nr. 3a BauGB)

Die Bestandserfassung der betroffenen Schutzgüter erfolgte aufgrund örtlicher Erhebungen gemäß der "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens" des TMLNU von Juli 1999, Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG), der bodengeologischen Übersichtskarte Thüringens sowie der vorliegenden Fachplanungen.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte darüber hinaus entsprechend fachlich allgemein anerkannter Methoden, wie sie der einschlägigen Fachliteratur z.B. Kaul, Ellenberger, Köppel/Peters/Wende, Gassner/Winkelbrandt, Knospe, Scheffer/Schachtschabel, Deutsches Institut für Urbanistik, etc. und dem dort dokumentierten Stand der Wissenschaft zu entnehmen sind.



3.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Anlage 1 Nr. 3b BauGB)

Aufgrund nicht zu erwartender, erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

3.3.3 Zusammenfassung (Anlage 1 Nr. 3c BauGB)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ will die Stadt Arnstadt insbesondere planungsrechtliche Regelungen zur Einzelhandelssteuerung neu festsetzen. Bereits geltende Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses bestimmter Einzelhandelsnutzungen sollen überprüft, ggf. korrigiert bzw. ergänzt werden. Darüber hinaus sollen bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen in ein Sondergebiet mit 8.000 m² Verkaufsfläche für einen Möbelfachmarkt umgewidmet werden. Zudem sollen auch alle anderen bisher geltenden Festsetzungen überprüft und ggf. an aktuelle Entwicklungen angepasst werden. Dabei werden sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch die Lage der Baugrenzen sowie die geltenden Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ) nicht geändert. Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan werden keine neuen Versiegelungen und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Entsprechend der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sind aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes zu erwarten. Daher sind aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine besonderen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich sowie keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht, da die Planung standort- bzw. satzungsbezogen erfolgt. Da keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wurden zudem keine Überwachungsmaßnahmen geplant.

3.3.4 Quellen (Anlage 1 Nr. 3d BauGB)

- Bebauungsplan "Westlich der Ichtershäuser Straße", 1. Änderung, 14.7.2007;
- Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt i.d.F. der 4. Änderung, 8.4.2017;
- Landschaftsplan Arnstadt (1996);
- Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RP/MT 2011);
- Informationen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, 2017/2018, (www.tlug-jena.de);
- Baugesetzbuch (BauGB), 20.7.2017;
- Eigene örtliche Erhebungen und Kartierungen, 2017;
- Giselher Kaule, Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, 1991;
- Giselher Kaule, Umweltplanung, 2002;
- Heinz Ellenberger, Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen, 6. Auflage, 2010;
- Johann Köppel, Wolfgang Peters, Wolfgang Wende, Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung, 2004;
- Erich Gassner, Arnd Winkelbrandt, Dirk Bernotat, UVP und strategische Umweltprüfung, 5. Auflage, 2010
- Frank Knospe, Handbuch zur argumentativen Bewertung, 2001;
- Scheffer/Schachschabel, Lehrbuch der Bodenkunde, 16. Auflage, 2016;

6.7.3 Sortimentsliste für die Stadt Arnstadt („Arnstädter Liste“)

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ³³	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche</i>
Hausrat	aus 47.59.9	<i>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)</i>
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen</i> <i>Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.</i>
Kinderwagen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)</i>

³³ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
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
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	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflege-mitteln (NUR: Drogeriewaren)
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpfle-gemitteln (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
Nicht zentrenrelevante Sortimente³⁴		
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	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmä- hern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußboden- belägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzel- handel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Ein- zelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Mat- ratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwa- ren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)

³⁴ Kurzform für nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
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.		
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten) Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
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	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung von Stadt + Handel 08/2013.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.³⁵ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

³⁵ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.