

STADT ARNSTADT ILM-KREIS/THÜR.



5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung gem. § 5 (5) BauGB
und Plandarstellung
11. September 2018

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Arnstadt von:

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



1 Anlass und Zielstellung

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

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in den Jahren 2013 und 2014 im Wesentlichen Korrekturen und Anpassungen der Flächennutzungsplandarstellungen an die seinerzeit geltenden planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie an die Ergebnisse des 2012 erarbeiteten, die im FNP ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft konkretisierenden Ergebnisse des Pflege- und Entwicklungsplans vollzogen. Grundlage hierfür war zugleich die Umstellung der verwendeten, bis dahin analog zusammengestellten Kartengrundlage auf die Digitale Topographische Karte 1:10.000 (DTK) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Im Zusammenspiel mit den ebenfalls vom Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zur Verfügung gestellten Digitalen Orthophotos (DOP) und der für Arnstadt darüber hinaus vorliegenden Digitalen Stadtkarte wurden erheblich präzisere Abgrenzungen der einzelnen Flächendarstellungen als zuvor möglich. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 26.07.2014 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in den Jahren von 2013 bis 2015 zum einen der an der Ichtershäuser Straße gelegene und im seinerzeit geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Änderungsbereich (Geltungsbereich entsprechend des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „149“) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 (3) BauNVO) ausgewiesen. Zum anderen wurde darüber hinaus aufgrund einer die Gesamtstadt umfassenden Bestandsanalyse des Einzelhandels und einem darauf basierenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stadt + Handel, Leipzig 02.10.2014) auch die flächennutzungsplanrelevanten Ergebnisse dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (zentrenrelevante Versorgungsbereiche, Konkretisierung der Sondergebiete ‚Handel‘ im Hinblick auf die jeweils zulässigen Sortimente, Differenzierung der gewerblichen Bauflächen in Industrie- und Gewerbegebiete sowie Ausschluss von Einzelhandel in den Industriegebieten und Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten) in den Flächennutzungsplan übernommen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 17.10.2015 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.



Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Arnstadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Wohngebiet Kirchheimer Blick“ geschaffen. Durch diese Bauleitplanverfahren wurde in einem eng begrenzten Teilbereich des Arnstädter Ortsteils Rudisleben der Bau von 5 Wohnhäusern östlich der Kirchheimer Straße ermöglicht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes am 08.04.2017 wirksam. Mit dieser Bekanntmachung wurde zugleich der Flächennutzungsplan gemäß § 6 (6) BauGB insgesamt neu bekannt gemacht.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes will die Stadt Arnstadt im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ einerseits die im Genehmigungsverfahren zur 4. Änderung beanstandete Zweckbestimmung des Sondergebietes H⁴ korrigieren und andererseits das Sondergebiet H⁴ in südliche Richtung auf die durch das Möbelhaus Kieppe genutzten Flächen erweitern. Das Möbelhaus Kieppe will seinen Betrieb an diesem Standort mittelfristig deutlich vergrößern. Dazu sollen die Verkaufsflächen von derzeit 2.600 m² auf zukünftig 8.000 m² erweitert werden. Bei der planungsrechtlichen Zulassung dieses Vorhabens sollen sowohl die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025) als auch die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (Stadt + Handel, Leipzig, 02.10.2016) formulierten Ansiedlungsleitsätze berücksichtigt werden.

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ gelegene Flächen zwischen der Ichtershäuser Straße und dem westlichen Bierweg. Er umfasst die Flächen des Sondergebietes H⁴ (Dänisches Bettenlager, Autohaus Fair Play) sowie die sich südlich daran anschließenden als Gewerbegebiet dargestellten und im wesentlichen durch das Möbelhaus Kieppe genutzten Flächen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 3,12 ha.

2.2 Planungsvoraussetzungen

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

- Z Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
 - in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen
 - in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die 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 Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume (vgl. Kap. 2.6.2 LEP 2025);
 - G Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot) (vgl. Kap. 2.6.3 LEP 2025);
 - G Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot) (vgl. Kap. 2.6.4 LEP 2025).

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

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

Der **Regionalplan Mittelthüringen** (RP-MT 2011) weist Arnstadt als Mittelzentrum aus. 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 gewachsenen 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 Mö-*



belabholmarkt 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 Kaufkraft 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.“*

Im Hinblick auf das in Aufstellung befindliche Planverfahren bezüglich der Erweiterungsabsichten des im Bereich der Stadt Erfurt unmittelbar an der BAB-A4-Anschlussstelle Erfurt-West gelegenen Betriebes Möbel Höffner von derzeit ca. 34.800 m² Verkaufsfläche (VK) auf zukünftig ca. 49.000 m² VK und die damit evtl. verbundenen Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Arnstadt hat die BBE Handelsberatung GmbH wie folgt Stellung genommen:

„[...] Im Rahmen der avisierten Flächenerweiterung von Möbel Kieppe ist mit einer Kunden- bzw. Umsatzrückholung von abfließender Kaufkraft zu rechnen, da derzeit ein Teil der Möbelkaufkraft insbesondere zu Möbelanbietern in die Landeshauptstadt Erfurt bzw. direkt umliegender Möbelhäuser fließt. Dies wird in der berechneten



Bindungsquote des Arnstädter Möbelhandels deutlich, die mit 52 auf einen Kundenabfluss von knapp der Hälfte der relevanten Kaufkraft hinweist. (vgl. BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse [...] 19.01.2018, Tab. 6).

Durch die Kaufkraftrückholung, die durch die Erweiterung von Möbel Kieppe ausgelöst wird, werden sich Umsatzzumlenkungseffekte für den Möbelhandel im Raum Erfurt ergeben, die auf rd. 1,3 % des hier generierten Umsatzes zu prognostizieren sind. (vgl. BBE Handelsberatung, Auswirkungsanalyse [...] 19.01.2018, Tab. 22). Hierbei ist u.a. auch der Verbundstandort von Höffner (Möbelhaus Höffner, Sconto) betroffen.

Im Rahmen einer Umstrukturierung dieses Standortes plant der Betreiber die flächenseitige Erweiterung der beiden Möbelhäuser um ca. 14.200 m² auf dann ca. 49.000 m² Verkaufsfläche. Die Umsätze dieser erweiterten Verkaufsfläche setzen sich naturgemäß aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von umliegenden Anbietern im Einzugsgebiet der beiden Höffner-Möbelhäuser zusammen. Da Höffner - im Vergleich zu Möbel Kieppe - ein weitaus größeres bzw. überregionales Einzugsgebiet erschließt, ist von einer hohen Streubreite der Umsatzherkunft auszugehen. Die Umsatzzumverlagerungen aus Arnstadt werden daher in einem niedrigen einstelligen Prozentbereich liegen.

Als Konsequenz für das Projektvorhaben von Möbel Kieppe ergibt sich, dass sich die beiderseitigen Erweiterungsvorhaben in Bezug auf die generierten Erlöse im gewissen Sinne relativieren werden. Da die geplante Erweiterungsfläche von Höffner mit ca. 14.200 m² über dem geplanten Flächenzuwachs von Möbel Kieppe mit ca. 5.400 m² liegt, werden sich die gegenseitigen Umsatzzumverlagerungen nicht vollständig egalisieren.

Somit wäre für das Erweiterungsvorhaben von Möbel Kieppe bzw. insbesondere den 2. Erweiterungsabschnitt - der zeitlich versetzt zu der ersten Flächenerweiterung erfolgen wird - ggf. mit niedrigeren zusätzlichen Erlösen zu rechnen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Möbel Kieppe einen leicht geringeren Gesamtumsatz erzielen wird und somit eine geringere Umsatzbindung vor Ort erreicht werden kann. Eine beiderseitig massive Beeinträchtigung der Vorhaben ist jedoch nicht zu erwarten.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Mathias Vlcek

Erfurt, 18.04.2018"

Der **geltende Flächennutzungsplan** der Stadt Arnstadt in der Fassung der 4. Änderung vom 15.12.2016 stellt den Änderungsbereich der 5. Änderung entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung als Gewerbegebiete (2,24 ha) sowie als Sondergebiet „Großflächigen Einzelhandel Nr. 4: Möbelfachmarkt“ (0,88 ha) dar.

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.



Im **Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“** wird der Änderungsbereich gemäß § 11 (3) BauNVO als Sondergebiete (SO⁽¹⁾, SO⁽²⁾ und SO⁽³⁾) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gewidmet. Gemäß der textlichen Festsetzungen sind im SO⁽¹⁾ 1.200 m² Verkaufsflächen (VK) für einen Möbelfachmarkt, im SO⁽²⁾ 1.100 m² VK für einen KFZ-Handel/KFZ-Zubehör und im SO⁽³⁾ ein Möbelfachmarkt mit insgesamt 8.000 m² VK zulässig. Zentrenrelevante und zentren- sowie nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen einen Anteil von 10% der Verkaufsflächen (insgesamt max. 800 m² VK) nicht überschreiten.

2.3 Planänderungen

Wie aus der Planzeichnung ersichtlich stellt der geltende Flächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung den Änderungsbereich als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Nr. 4, Möbelfachmarkt“ (0,88 ha) und als Gewerbegebiet (2,24 ha) dar. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nunmehr der gesamte Änderungsbereich entsprechend der tatsächlich vorhandenen und geplanten Betriebe als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Möbelfachmarkt, KFZ-Handel/KFZ-Zubehör, Möbelhaus“ (3,12 ha) dargestellt.

Darüber hinaus wird die im Änderungsbereich bisher vorhandene Darstellung einer „Innerörtlichen Grünverbindung, Gehölze“ aufgehoben, da eine landschaftsökologisch wirksame Grünverbindung zwischen der Kleingartenanlage und der Ichtershäuser Straße aufgrund der Bestandssituation und der sich abzeichnenden Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“ nicht mehr realisierbar sein wird. Die im geltenden Flächennutzungsplan den Änderungsbereich querende Darstellung einer innerörtlichen Grünverbindung resultiert zudem aus einer frühen Entwurfsphase zum Flächennutzungsplan Mitte der 1990-er Jahre. Es wurde das Ziel verfolgt, im Zuge einer damals möglich erscheinenden Neubebauung/Neustrukturierung des Änderungsbereiches eine Grünverbindung zwischen den westlich des Gebietes vorhandenen Grünflächen der Gartenanlagen mit der damals noch vorhandenen und das Erscheinungsbild der Ichtershäuser Straße prägenden Allee hochgewachsener Alt-Bäume herzustellen. In Anbetracht der seither vollzogenen und sich für die Zukunft abzeichnenden Entwicklungen des Änderungsbereiches sowie der im Zuge der Erneuerung der Ichtershäuser Straße verschwundenen Alt-Baumallee wird eine solche Grünverbindung nicht mehr realisierbar sein.

3 Umweltbericht

Bezugnehmend auf die gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB durchzuführende Umweltprüfung wird gem. § 2 (4) BauGB auf den in der Bebauungsplanung (2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Ichtershäuser Straße“) enthaltenen und nachfolgend zitierten Umweltbericht verwiesen. Dementsprechend sind aufgrund der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen als die dort beschriebenen nicht zu erwarten.



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;	
	Grundwasserschutz	mittlerer Grundwasserschutz;	
	Erosionsanfälligkeit	mittel	keine Bewertung/sehr gering aufgrund des hohen Versiegelungsgrades;
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 Gesamttraum 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 Einzelelemente 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/Basisszenario 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. Kaulle, 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;



4 Anhang

Planzeichnung DIN A 3:

FNP Bestand - FNP Planung Maßstab 1: 5.000, 11. September 2018

000