Stadt + Handel

Vertiefende gutachterliche Einschätzung eines Fachmarktzentrums in Arnstadt im Bereich Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“)

Als Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt

- Endbericht -

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Leipzig, 14. Januar 2015

Stadt + Handel

Im Auftrag

der Stadt Arnstadt

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

Markt 9
04109 Leipzig

fon 0341.92723942
fax 0341 92723943

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

fon 0231.8626890
fax 0231.8626891

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

fon 0721.14512262
fax 0721.14512263
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel ____ 1

2 Einordnung und Kurzbewertung des Vorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ____ 3

2.1 Standortbeschreibung des Standortes Ichtershäuser Straße / Mühlweg („i49“) ____ 3

2.2 Prüfung der Kongruenz zu den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt ____ 4

3 Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis ____ 10

4 Gutachterliche Empfehlung zur bauleitplanerischen Vermeidung weiterer angrenzender Einzelhandelsagglomerationen am Standort Ichtershäuser Straße ____ 20

5 Zusammenfassung der Ergebnisse ____ 25

Abbildungsverzeichnis ____ 28

Tabellenverzeichnis ____ 28

Literatur und sonstige Quellen ____ 29

1 Ausgangslage und Untersuchungsziel

Mit Beschluss-Nr.: 2014/ 053 wurde am 23. Oktober 2014 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt beschlossen. In diesem wurde bereits in Form eines Steckbriefes eine kurze Einordnung des Standortes Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg (i49) sowie eine Ersteinschätzung einer geplanten Fachmarktansiedlung an diesem Standort in Arnstadt vorgenommen.

Nach einer neuerlichen Modifizierung der Vorhabensplanungen durch den Projektentwickler Stabernack Holding GmbH sowie Beratungen mit dem Landesverwaltungsamt Thüringen (Beratung vom 10. 10. 2014) wurde in einem weiteren Stadtratsbeschluss (Beschluss Nr. 2014/ 065) die Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Arnstadt durch eine vertiefende gutachterliche Einschätzung des Vorhabens und dessen gutachterliche Bewertung sowie konzeptionelle Einordnung verfügt.

In seiner gegenwärtigen Ausprägung plant die Stabernack Holding GmbH am Standort die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem sowie nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment. Konkret ist die Ansiedlung folgender Anbieter geplant:

- Eines Lebensmitteldiscounters Aldi (Verlagerung und Erweiterung vom Standort Ichtershäuser Straße 25 auf 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche)
- Eines Elektrofachmarktes (Neuansiedlung eines Medimax-Fachmarktes, 1.285 m² Gesamtverkaufsfläche)
- Sowie eines noch nicht konkretisierten Anbieters mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (583 m² Gesamtverkaufsfläche)

Die Einzelhandelsanbieter sollen perspektivisch das Angebot des momentan im Bau befindlichen REWE Supermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m² arrondieren. Dieser ersetzt einen vorher ansässigen REWE Getränkemarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche.

Die vertiefende fachgutachterliche Einschätzung umfasst dabei folgende Untersuchungsaufträge:

- Einordnung und Kurzbewertung des Vorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Hinreichende Würdigung des bereits im Bau befindlichen REWE Supermarktes (Bewertung des Gesamtvorhabens als Fachmarktagglomeration)
- Durchführung einer Zwischenabwägung hinsichtlich der konzeptionellen Vorhabensplanung als Basis für das Bauleitverfahren
- Gutachterliche Empfehlung inwiefern ein kommunales Handlungserfordernis zur bauleitplanerischen Vermeidung weiterer angrenzender Einzelhandelsagglomerationen am Standort Ichtershäuser Straße besteht

- Ergänzende Auswertung zum Einzelhandelsbestand in Arnstadt zur Vorbereitung der Abwägungsentscheidung durch die Stadt (Auswertung zum Einzelhandelsbestand nach Lagen, Leerstände)

2 Einordnung und Kurzbewertung des Vorhabens hinsichtlich der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

2.1 Standortbeschreibung des Standortes Ichtershäuser Straße / Mühlweg („i49")

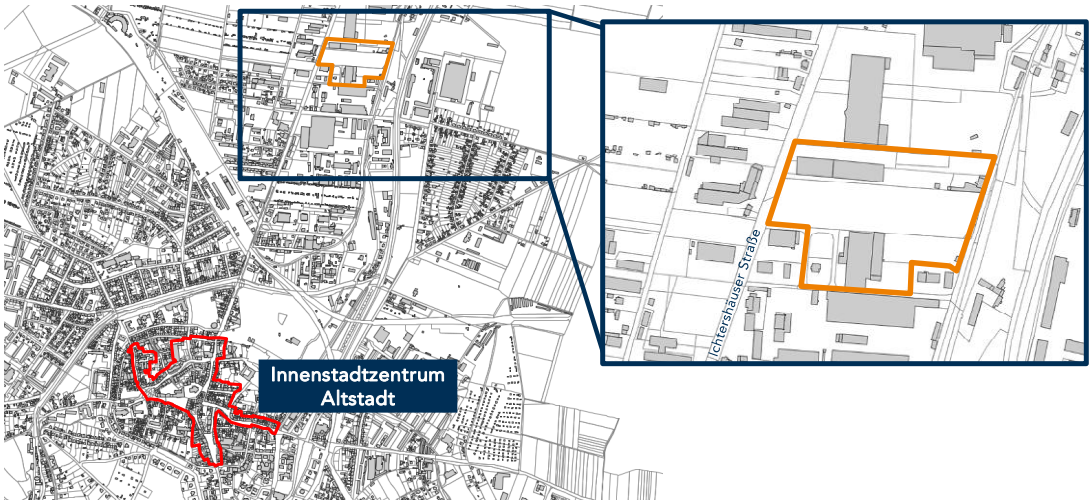
Der Standort des Planvorhabens befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Arnstadt in einer Entfernung von rd. 1,6 km zum Innenstadtzentrum in städtebaulich nicht integrierter Lage (niL) (vgl. Abbildung 1). Das Umfeld des Vorhabenstandortes, ist durch Gewerbeansiedlungen sowie Einzelhandelsnutzungen in Form von zahlreichen Fachmärkten mit überwiegend nicht zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment geprägt. Nördlich angrenzend an den Vorhabenstandort befindet ein Zoofachmarkt, ein Möbelfachmarkt sowie ein Hellweg Baumarkt. Zentrenrelevante Sortimente werden in den bestehenden Nutzungen überwiegend als Randsortiment angeboten, einzelne benachbarte Einzelhandelsbetriebe weisen jedoch auch ein zentrenrelevantes Hauptsortiment auf (z.B. S & M Schuhmoden mit Hauptsortiment Schuhe/ Lederwaren). Ergänzt wird das Angebot durch Geschäfte des Lebensmittelhandwerks sowie kleinere Fachgeschäfte, welche teilweise als Konzessionäre zu großflächigen Anbietern fungieren.

Die Erreichbarkeit für den MIV ist über die Ichtershäuser Straße (L 3004) sichergestellt, über letztere ist auch die verkehrliche Anbindung der Fachmarktagglomeration geplant. Die Ichtershäuser Straße stellt dabei die zentrale Nord-Süd-Verbindungsachse der Bachstadt sowie einen hoch frequentierten Zubringer zur Autobahn A 4 dar, so dass die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes durch den MIV für die Bewohner Arnstadts sowie der umliegenden Gemeinden als optimal einzustufen ist.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht ebenfalls über die in rd. 240 m bzw. 370 m fußläufig erreichbaren Haltestellen Hellweg und Bierweg, welche von einer Regionalbuslinie angefahren werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt ist der Standort als Sonderstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ausgewiesen.

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes



Quelle: eigene Darstellung. Kartengrundlage: Stadt Arnstadt.

2.2 Prüfung der Kongruenz zu den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Arnstadt

Mit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden durch die Stadt Arnstadt die nachfolgend benannten übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung verabschiedet, die als entwicklungspolitisches Leitbild der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen sind:

1. *„Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiches entsprechend deren funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden,*
2. *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln,*
3. *Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung - Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen durch restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten.“*

Quelle: Stadt + Handel 2014, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt S. 62

Der Vorhabenstandort Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg befindet sich im beschlossenen Sonderstandort Ichtershäuser Straße, entsprechend gestaltet sich folglich das dritte Ziel als besonders untersuchungsrelevant. Demzufolge sollen Sonderstandorte insbesondere als

Ansiedlungsräume für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment dienen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass von diesen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der Zentren- oder Nahversorgungsstrukturen ausgehen dürfen.

Die übergeordneten Ziele werden durch Ansiedlungsleitsätze weiter konkretisiert, die letztlich ein Regelwerk darstellen, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen (im Sinne der kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteure) vorbereitet. Die Ansiedlungsleitsätze sind zu diesem Zweck mit der Arnstädter Liste, also der ortsspezifischen Sortimentsliste, verzahnt. Diese Liste dokumentiert, welche Sortimente gegenwärtig die Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche prägen und/oder zukünftig vorrangig dort angesiedelt werden sollen. Folglich sind zur Prüfung der Kongruenz zunächst die anzunehmenden Hauptsortimente der in Rede stehenden Vorhaben innerhalb der Sortimentsliste bezüglich ihrer Zentrenrelevanz einzuordnen (vgl. folgende Tabelle).

Tabelle 1: Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Arnstädter Liste

Vorhaben	Anzunehmendes Hauptsortiment	Nummer nach WZ 2008	Einordnung entsprechend Arnstädter Liste
Lebensmitteldiscounter	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	47.2	zentren- und nahversorgungsrelevant
Elektrofachmarkt Medimax	*üblicherweise:* Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43, 47.63	zentrenrelevant
Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment			

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von vom Auftraggeber übermittelten Materials sowie regelmäßiger Bestandserhebungen durch Stadt + Handel.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Planvorhaben (vgl. auch Kapitel 1) sowie der in Tabelle 1 dargestellten Einordnung der Hauptsortimente sind damit die nachfolgenden im Einzelhandelskonzept formulierten Ansiedlungsleitsätze zu berücksichtigen:

„Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Altstadt sowie nachrangig am Nahversorgungszentrum Goethestraße anzusiedeln.

- *In der Altstadt unbegrenzt (Positivraum)[1], bevorzugt in die Hauptlage und die Nebenlagen, nachrangig in den funktionalen Ergänzungsbereichen*
- *Im Nahversorgungszentrum Goethestraße: Mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote, Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept"*

Quelle: Stadt + Handel 2014, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt S. 117.

Üblicherweise weist ein Elektrofachmarkt des Betreibers Medimax Unterhaltungselektronik als Hauptsortiment auf, da dieses in der Arnstädter Sortimentsliste als zentrenrelevant ausgewiesen ist, wäre eine entsprechende Ansiedlung am Vorhabenstandort nicht kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt.

Während eine Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit Hauptsortiment Elektrogroßwaren entsprechend der Arnstädter Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant und somit eine Ansiedlung kongruent zum ersten Leitsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzept einzustufen

[1] Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-) Begrenzung erforderlich werden lassen.

wäre, wären Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik als Hauptsortiment ebenfalls zentrenrelevant und somit eine Ansiedlung nicht kongruent zum Ansiedlungsleitsatz I.

„Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen."

- *In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).*
- *Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel[2]).*

Quelle: Stadt + Handel 2014, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt S. 118.

Aufgrund des Leitsatzes II stellt sich die Verlagerung mit gleichzeitiger Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Aldi) mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) am Vorhabenstandort als nicht kongruent zum bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt dar. Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, sondern einen Sonderstandort, der sich zudem in städtebaulich nicht integrierter Lage befindet (vgl. Kap. 2.1).

Für die weiteren Abwägungen ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Lebensmitteldiscounter bereits als Bestandsbetrieb an der Ichtershäuser Straße 25 (städtebaulich nicht integriert) ansässig ist. Im Rahmen des Projektvorhabens ist eine Verlagerung an den Vorhabenstandort und eine Erweiterung von rd. 600 m² auf rd. 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche geplant. Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche des Lebensmitteldiscounters und deren Auswirkungen wäre unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität eines Betriebes erheblich steigern können.[3] Daher ist der prognostizierte Gesamtumsatz des sich durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebes abzüglich des Bestandsumsatzes in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/ erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebes korrekt in die Berechnung der Auswirkungen unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation eingeht. Durch die Vergrößerung und die damit einhergehende Attraktivierung des Lebensmitteldiscounters sowie der

---

[2] Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO" beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

[3] Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/ 2601/07).

Agglomerationswirkung mit den weiteren Anbietern (REWE Supermarkt, Medimax und ein weiterer Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Sortiment) ist von mehr als unerheblichen Umsatzsteigerungen auszugehen.[4]

Auf Grund der fehlenden städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes ist dabei durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters nicht von einer Verbesserung der fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung auszugehen, vielmehr sind weitere Umsatzumverteilungen von integrierten Nahversorgungsstandorten hin zu dem städtebaulich nicht integrierten Standort anzunehmen.

„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."

Quelle: Stadt + Handel 2014, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt S. 118.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Vorhabenstandort mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment steht in grundsätzlicher Kongruenz zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (bspw. der vorgesehene weitere Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment).

„Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.

- *Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, max. 800 m² VKF*
- *Im Innenstadtzentrum keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes[5]"*

Quelle: Stadt + Handel 2014, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt S. 119.

Ein Hauptsortiment wird insbesondere in Fachmärkten und größeren Fachgeschäften durch sogenannte Randsortimente ergänzt. Randsortimente arrondieren regelmäßig das Angebot der flächen-/umsatzbezogen prägenden Sortimente eines Einzelhandelsbetriebs. Randsor-

---

[4] Eine detaillierte Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen oder die Überprüfung bestehender Analysen ist nicht Bestandteil dieser fachgutachterlichen Prüfung. Lt. einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Version 12. Februar 2014) ist von einer Umsatzsteigerung des Aldi Lebensmitteldiscounters von rd. 3,24 Mio. Euro auf rd. 4,08 Mio. Euro (entspricht einer Steigerung von rd. 26 %) auszugehen (vgl. BBE 2014, S. 41).

[5] Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

timente sind dabei nur solche Sortimente, die dem Hauptsortiment *sachlich zugeordnet* und *hinsichtlich des Verkaufsflächenumfanges deutlich untergeordnet* sind. Regelmäßig wird davon ausgegangen, dass bei einem Verkaufsflächenanteil von mehr als 10 % tendenziell nicht mehr von einem Randsortiment ausgegangen werden kann, da dieses nicht mehr in hinreichendem Maße dem Hauptsortiment untergeordnet ist.[6]

Die Kongruenz der einzelnen Vorhaben mit dem Ansiedlungsleitsatzes IV lässt sich aufgrund fehlender Informationen bezüglich der einzelnen Verkaufsflächendimensionierungen im Vorliegenden Gutachten nicht beurteilen. Der Leitsatz ist allerdings innerhalb des weiteren Ansiedlungsprozesses beachtungspflichtig und sollte über textliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Insbesondere der geplante Lebensmitteldiscounter Aldi verfügt regelmäßig über zentrenrelevante Nebensortimente, die in der Summe auf mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.[7] Auch der geplante Elektrofachmarkt Medimax bietet im Regelfall auf mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente an (bspw. Elektrokleingeräte).

Zusammenfassend ergibt sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellte Kongruenz für die einzelnen Vorhaben mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt.

Tabelle 2: Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Arnstädter Liste

Vorhaben	Anzunehmendes Hauptsortiment	Kongruenz zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt
Lebensmitteldiscounter	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	nein
Elektrofachmarkt Medimax)	*üblicherweise: Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)*	nein
Anbieter mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment	nicht zentrenrelevant	ja

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von vom Auftraggeber übermittelten Materials sowie Datenbank Stadt + Handel 2014

[6] Vgl. Kuschnerus (2007), RdNr.52ff.

[7] Darstellung auf Grundlage ständiger Bestandserhebungen durch Stadt + Handel.

3 Zusammenstellung und Verdichtung der untersuchungsrelevanten Datenbasis

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Sortimente für untersuchungsrelevant eingeschätzt[8]:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Computer/ -peripherie und -zubehör (PC)
- Telekommunikationsartikel

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und Analyse der lageseitigen Vorprägungen. Dabei wurde auf die für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Arnstadt verwendeten Datengrundlagen zurückgegriffen (flächendeckende, sortimentsgenaue Bestandserhebung durch Stadt + Handel 08/ 2013). Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen dieser Bestandserhebung Anwendung.

Nachfolgend werden die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche aufgezeigt.

Verkaufsfläche und städtebauliche Verortung untersuchungsrelevanter Sortimente

In der nachfolgenden Tabelle wird die Verkaufsfläche untersuchungsrelevanter Sortimente nach städtebaulicher Lage dargestellt. Hierbei wird deutlich, dass in den Sortimenten Drogeriewaren, Elektrokleingeräte sowie Unterhaltungselektronik zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen bereits mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten verortet waren.

Insbesondere im Bereich der Drogeriewaren als Randsortiment des Aldi-Lebensmitteldiscounters kann dabei von einer mehr als unerheblichen Konkurrenzbeziehung zwischen dem Innenstadtzentrum und den Anbietern in nicht integrierter Lage

[8] Weitere nicht explizit angeführte Randsortimente des Vorhabens weisen nur eine sehr geringe Verkaufsflächenausprägung in der Vorhabenplanung auf. Aufgrund der geringen Verkaufsflächengröße sind für entsprechende Sortimente nur marginale Umsatzumverteilungen zu vermuten, diese sind auf Grund der geringen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen vernachlässigbar. Auf Grund der konzeptionellen Zielstellungen des Konzepts wurden auch die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung des Anbieters mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment vernachlässigt.

ausgegangen werden. So befindet sich ein dm Drogeriemarkt als Magnetbetrieb im Innenstadtzentrum, während der zweite strukturprägende Anbieter dieses Sortimentsbereichs Rossmann sich am städtebaulich nicht integrierten Standort Ilmkreis-Center befindet.[9]

Im Bereich der Warengruppe der Elektrowaren befindet sich der größte Anbieter Technik Partner ebenfalls am Standort Ilmkreis Center. Der zweitgrößte strukturprägende Anbieter im Stadtgebiet befindet sich zwar an der Ichtershäuser Straße in städtebaulich integrierter Lage, dieser ist jedoch auf Grund seines Marktauftritts als autokundenorientiert einzustufen. In dem Innenstadtzentrum wird die Warengruppe ausschließlich von mehreren kleinen Fachgeschäften angeboten.

Während die Elektrogroßgeräte als nicht zentrenrelevantes Sortiment v. a. von den beiden genannten Elektro-Fachmärkten außerhalb des Innenstadtzentrums angeboten werden, befindet sich bei den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen der Elektrokleingeräte und der Unterhaltungselektronik mit rd. einem Viertel der Arnstädter Verkaufsfläche ein nennenswerter Anteil in dem Innenstadtzentrum. Die Sortimentsgruppe Computer/ -peripherie und -zubehör (PC) wird v. a. im Innenstadtzentrum sowie an städtebaulich integrierten Standorten angeboten, die Gesamtverkaufsfläche ist mit 100 m² für ein Mittelzentrum jedoch deutlich unterdurchschnittlich. Das Sortiment Telekommunikationsgeräte wird zu 82 % überwiegend im Innenstadtzentrum angeboten (vgl. Tabelle 3).

Hinsichtlich der Anzahl der Betriebe, die die Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/ Unterhaltungselektronik in Arnstadt anbieten, befinden sich zehn Einzelhändler (53 %) im Innenstadtzentrum, fünf Betriebe (26 %) in städtebaulich integrierten Lagen und vier Anbieter (21 %) in nicht integrierten Lagen. Im Verhältnis zur Verkaufsfläche (siehe Tabelle 3) zeigt sich somit die Kleinteiligkeit der Angebotsstrukturen in dem Innenstadtzentrum auf. Keiner der Anbieter mit entsprechendem Hauptsortiment weist dabei eine Verkaufsfläche von über 150 m² auf, die Angebotsvielfalt ist somit jeweils eingeschränkt.

Die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel wird mehrheitlich in städtebaulich integrierten Lagen und in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. In den zentralen Versorgungsbereichen sind dabei insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelanbieter verortet. Diese Anbieter (REWE Supermarkt im Innenstadtzentrum sowie REWE Supermarkt und Lidl Lebensmitteldiscounter am Nahversorgungszentrum Goethestraße) übernehmen wichtige Frequenzbringerfunktionen für die beiden zentralen Versorgungsbereiche Arnstadts und tragen maßgeblich zu deren Funktionsfähigkeit bei.

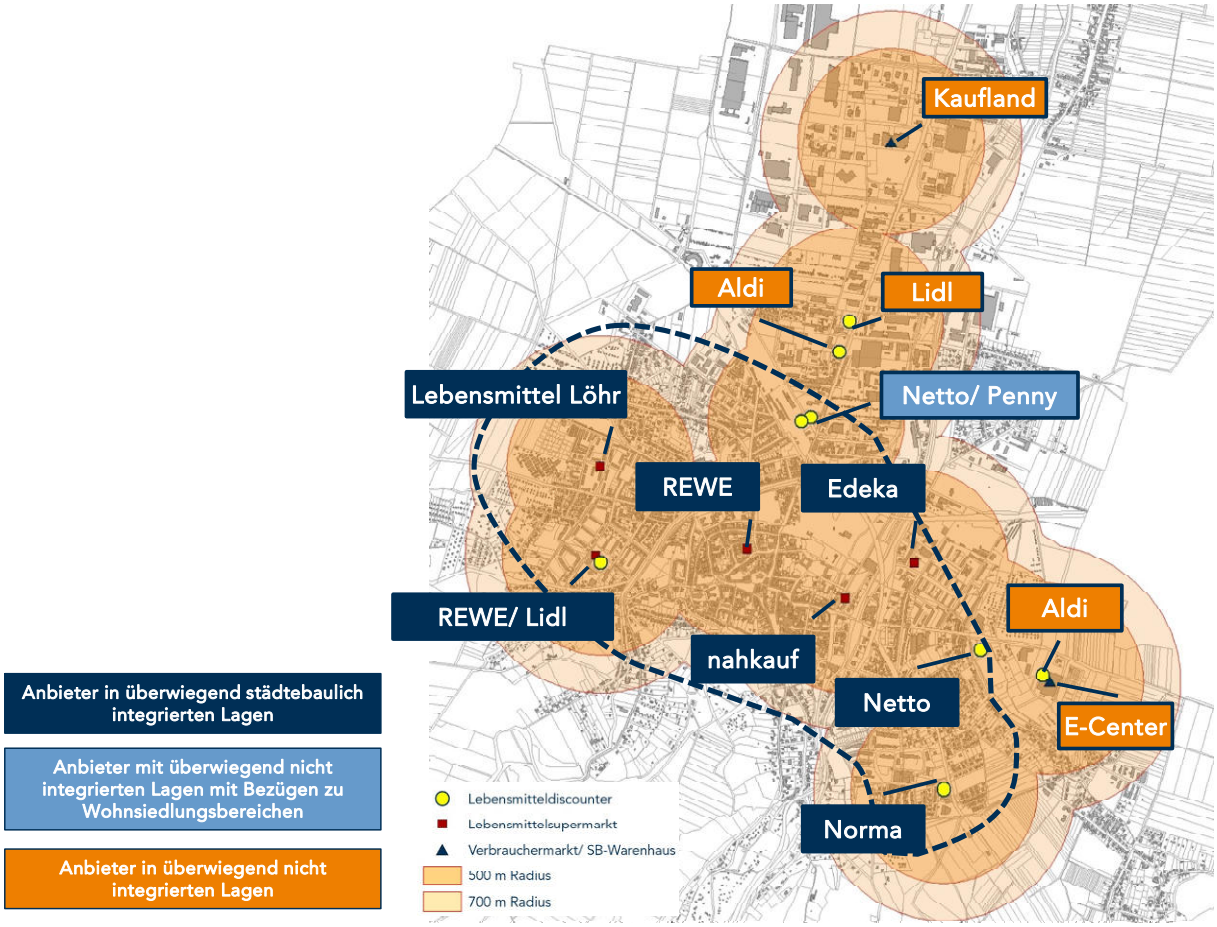
In den Hauptsiedlungsbereichen der Bachstadt ist eine fußläufige Nahversorgung weitgehend möglich, so befinden sich neben den genannten Anbietern in den zentralen Versorgungsbereichen drei weitere Supermärkte und zwei weitere Discounter in städtebau-

[9] Vgl. hierzu auch die Auswertungen der primärstatistischen Erhebungen (u.a. telefonische Haushaltsbefragung) sowie weitergehenden Ausführungen im Rahmen der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

lich integrierten Lagen, zwei Discounter befinden sich in nicht integrierten Lagen weisen jedoch direkte Bezüge zu Wohnsiedlungsbereichen auf.

Dennoch ist gegenwärtig mit rd. 46 % ein erheblicher Verkaufsflächenanteil in Arnstadt an nicht integrierten Standorten verortet, da insbesondere die größten Anbieter randstädtische Standorte besetzen. Im Wesentlichen verteilt sich die Verkaufsfläche auf die beiden Verbrauchermärkte E-Center Herkules und Kaufland sowie drei Lebensmitteldiscounter (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 2: Die Nahversorgungsstruktur in Arnstadt (Ausschnitt Kernstadt)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Arnstadt.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m²* nach städtebaulicher Lage

	Innenstadt-zentrum		Nahversorgungs-zentrum Goethestraße		städtebaulich integrierte Lagen		städtebaulich nicht integrierte Lagen	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.050	12	1.770	10	5.460	32	7.740	46
Drogeriewaren	430	20	150	7	460	22	1.100	51
Elektrogroßgeräte	40	8	-	-	340	71	100	21
Elektrokleingeräte	200	26	< 0	0	110	23	450	59
Unterhaltungselektronik	190	24	10	1	100	13	490	62
Computer/ -peripherie und -zubehör (PC)	40	40	-	-	40	40	20	20
Telekommunikations-geräte	140	82	-	-	-	-	30	18

Quelle: Stadt + Handel 2014; Basis Einzelhandelsbestandserhebung 08/ 2013
* auf 50 m² gerundet; Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Umsätze, die Kaufkraft sowie die Zentralitäten in den untersuchungsrelevanten Warengruppen dargestellt. Die Einschätzung der Umsätze beruht dabei auf einer breiten und validen Datenbasis. Ihr liegt u. a. eine Händlerbefragung, eine Kundenwohnorterhebung sowie eine Haushaltsbefragung zugrunde.[10]

[10] Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2014): Kap. 5.2.2

Tabelle 4: Umsatz, Kaufkraft und Zentralitätswerte in den untersuchungsrelevanten Warengruppen

Warengruppen	Umsatz in Mio. Euro p.a.	Kaufkraft in Mio. Euro p.a.	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	56,0	47,1	119 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	8,2	7,1	114 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	3,8	3,1	122 %
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	5,8	8,4	69 %

Quelle: eigene Berechnung Stadt + Handel 2014

Deutlich wird hierbei, dass das Mittelzentrum insbesondere in den Warengruppen der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und der Warengruppe Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte bereits erhebliche Kaufkraftzuflüsse verzeichnet. Diese sind in Hinblick auf die Versorgungsfunktion Arnstadts als Mittelzentrum und der Siedlungsstrukturen im Mittelzentralen Funktionsraum nur noch als moderat steigerungsfähig anzusehen. In der Warengruppe der Neuen Medien/ Unterhaltungselektronik ist eingeschränkt noch Steigerungspotenzial hinsichtlich der Kaufkraftbindung erkennbar, jedoch ist hier die räumliche Nähe zum Oberzentrum Erfurt mit seinen attraktiven Anbietern (bspw. Saturn, Mediamarkt) limitierend.

Im Folgenden wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im Sinne einer Potenzialanalyse für Arnstadt dargestellt. In diesen fließen neben den Umsätzen und Zielzentralitäten auch weitere Parameter wie u. a. die Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter, die Demographische Entwicklung und ihre absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die Entwicklung der Flächenproduktivitäten und des Online-Handels mit ein.[11] Der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen wird dabei auf Grund der Prognoseunsicherheit in zwei Varianten (worst-case und best-case) ausgewiesen.

[11] für eine detaillierte methodische Darstellung sei auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt hingewiesen (Kap. 6.1).

Tabelle 5: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Arnstadt

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

Quelle: eigene Berechnung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2013;
∇ = untere Variante, △ = obere Variante, Werte in m² VKF (gerundet).

Bei Betrachtung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird deutlich, dass lediglich in einigen wenigen Warengruppen noch absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale bestehen. Der Verkaufsflächenbedarf in der Bachstadt ist somit weitgehend saturiert. Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente bestehen für die Innenstadt insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, sowie im eingeschränkten Umfange in den Warengruppen Nahrungs- und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken, Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel, Fahrräder/ Camping. Durch die Realisierung des Projektvorhabens am Stand-

ort Ichtershäuser Straße würden sich die verbleibenden Entwicklungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche reduzieren. Diese würden sich im Wesentlichen auf die zentrenrelevanten Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren sowie im geringeren Umfang auf die Warengruppen Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping beschränken.

Leerstände und Potenzialflächen im Innenstadtzentrum

Zur Zeit der Einzelhandelsbestandserhebung standen im Innenstadtzentrum insgesamt 50 Ladenlokale leer, bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich somit eine Leerstandsquote von rd. 33 %.[12] Diese hohe Leerstandsquote, die sich auch partiell negativ auf das Stadtbild auswirkt (bspw. im Bereich Am Ried) ist zum einen in der ausgeprägten interkommunalen sowie auch innerkommunalen Konkurrenzsituation begründet. Zu anderen weisen auch zahlreiche leerstehende Ladenlokale einen historischen Gebäudezuschnitt auf, der nur bedingt für Einzelhandelsnutzungen geeignet ist. Für die Ansiedlung eines größeren Fachmarktes (VKF > 400 m²), der auch eine gewisse Frequenzbringerfunktion hätte, ist keiner der Leerstände geeignet.

Im Innenstadtzentrum befinden sich zudem neben den benannten Leerständen drei Potenzialflächen:

- Holzmarkt 3
- Muhmengasse
- An der Weiße

Zur Zeit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes war an der Adresse Holzmarkt 3 mit einer Baulücke eine Potenzialfläche vorhanden. Diese Potenzialfläche wird momentan bebaut, doch statt einer (teilweisen) Einzelhandelsnutzung soll dort ein Wohnhaus für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen entstehen, so dass diese Fläche für Einzelhandelnutzungen perspektivisch nicht mehr zur Verfügung steht.

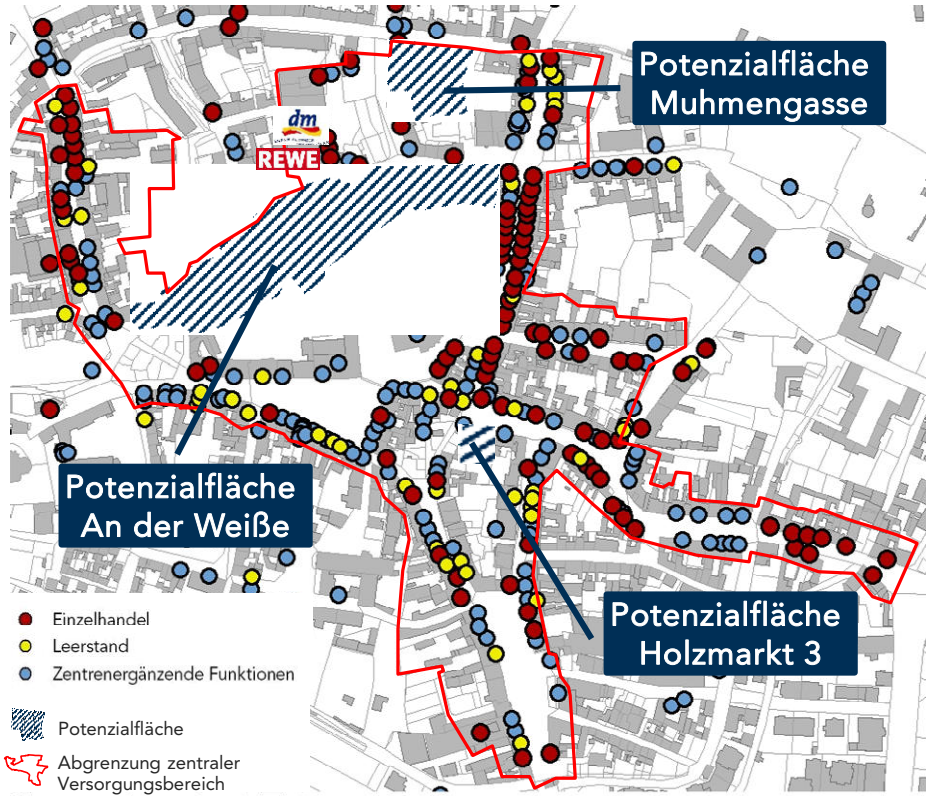
Eine noch vorhandene Potenzialfläche im Innenstadtzentrum befindet sich in der Muhmengasse, diese ist im Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt auch bereits als Sondergebiet Einkaufszentrum ausgewiesen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Muhmengasse“ (i.d.F.d.1.Ä.) sieht eine bis zu viergeschossige Bebauung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² vor, eine Erhöhung der zulässigen maximalen Verkaufsfläche ist aus Sicht der Stadtverwaltung möglich, so dass dort auch kurzfristig eine Ansiedlung von größeren Fachmärkten realisierbar ist. Durch seine Nähe zum innerstädtischen Fachmarktstandort Turnvater-Jahn Straße (u. a. REWE Supermarkt und dm Drogeriefachmarkt) ergeben sich Kopplungsmöglichkeiten mit den vorhandenen Magnetbetrieben der Innenstadt, eine optimale Anbindung durch den ÖPNV ist durch die Nähe zum Bustreff sichergestellt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt diese Fläche prioritär zu entwickeln und dort

[12] Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung 08/ 2013

möglichst Anbieter mit einem Hauptsortiment anzusiedeln, welches gemäß der Ergebnisse der Haushalts- und Händlerbefragung durch die Händler bzw. Kunden im Innenstadtzentrum vermisst wird (v. a. Bekleidung, Schuhe). Zudem besteht die Möglichkeit über eine Entwicklung der Potenzialfläche den Fachmarktstandort Turnvater-Jahn-Straße mit den Geschäftsbereichen der historischen Altstadt besser funktional zu verbinden und Kopplungs- und Laufbeziehungen zu schaffen.

Südlich der Muhmengasse befindet sich An der Weiße eine weitere Potenzialfläche, die dortigen Gebäude der Plattenbauweise stellen potenzielle Sanierungs- und Umgestaltungsobjekte dar. Mit einer Sanierung/ Umgestaltung könnten im Erdgeschossbereich Einzelhandelsflächen entstehen. Obschon durch eine Entwicklung von Einzelhandelsunterlagerung im Erdgeschoss die Möglichkeit einer Schaffung einer funktionalen Verbindung zwischen dem Fachmarktstandort Turnvater-Jahn-Straße und der Nebenlage Rosenstraße besteht, empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nur eine nachrangige Entwicklung gegenüber der Potenzialfläche Muhmengasse. Grund hierfür sind die nur eingeschränkt optimale Verkehrssituation für den Kunden- und Lieferverkehr, die geringe Aufenthaltsqualität und der geringe Nutzungsdruck, der im Innenstadtzentrum bzgl. Einzelhandelsnutzungen besteht. Eine Möglichkeit zur Etablierung von strukturprägenden Betrieben, die auch eine gewisse Magnetfunktion innehaben und somit das Innenstadtzentrum insgesamt stärken könnten, besteht nur bedingt.

Abbildung 3: Lage der Potenzialflächen im Innenstadtzentrum



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Arnstadt.

Insgesamt zeigt sich, dass das Innenstadtzentrum nur bedingt Potenzialflächen aufweist, auf denen die geplanten Einzelhandelsansiedlungen am Vorhabenstandort („i49") realisiert werden könnten. Die einzige Potenzialfläche, eine Ansiedlung eines größeren Fachmarktes möglich wäre, ist in der Muhmengasse verortet. Diese sollte zur Ansiedlung eines strukturprägenden Anbieters mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und einer gewissen Frequenzbringerfunktion genutzt werden.

Aus fachgutachterlicher Sicht weist die Potenzialfläche Muhmengasse die besten Entwicklungschancen auf. Auf Grund des bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Realisierung von Planvorhaben im Bereich des großflächigen Einzelhandels kurzfristig realisierbar. Durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zu den Magnetbetrieben des Innenstadtzentrums (REWE und dm) sind in diesem Bereich vergleichsweise hohe Frequentierungen feststellbar, es ergeben sich somit Möglichkeiten zu Kopplungskäufen. Der bestehende Bebauungsplan bietet die Möglichkeit einer multifunktionalen Entwicklung insbesondere das Erdgeschoss und ggf. das erste Obergeschoss könnten dabei durch Einzelhandel genutzt werden. Die Realisierungschancen einer solchen multifunktionalen Nutzung sind im Zusammenhang mit einem schlüssigen Gesamtkonzept dabei aus fachgutachterlicher Sicht als gut einzustufen, da der Standort für den Einzelhan-

del günstige Rahmenbedingungen bietet. Limitierend hierbei ist jedoch die bedingt optimale Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr.

Inwieweit die Potenzialfläche An der Weiße für eine Einzelhandelsnutzung attraktiv ist, hängt im Wesentlichen von der Ausgestaltung der Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen ab. Insbesondere die nicht optimale Verkehrsanbindung und Parksituation für den motorisierten Individualverkehr wirken limitierend.

4 Gutachterliche Empfehlung zur bauleitplanerischen Vermeidung weiterer angrenzender Einzelhandelsagglomerationen am Standort Ichtershäuser Straße

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Bereich Ichtershäuser Straße als Sonder- bzw. Ergänzungsstandort empfohlen.

Neue Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig in den zentralen Versorgungsbereichen oder an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden, sofern damit eine Verbesserung der Nahversorgungssituation verbunden ist.[13] Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept feststellt, ist bereits heute eine gewisse Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum feststellbar, die im Wesentlichen auf die ausgeprägte Konkurrenzbeziehung zwischen dem Innenstadtzentrum und dem Angebot an den nicht integrierten Standorten zurückzuführen ist.[14]

Um die bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Leitbilder und entwicklungspolitischen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu erreichen bedarf es neben einer aktivierenden Entwicklung auch einer steuernden Angebotsplanung. Auch wenn beispielsweise in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Großflächigkeitsschwelle (< 800 m² VKF) genehmigungsfähig sind, geht von diesen kleinflächigen Fachmarkkonzepten gerade unter Berücksichtigung der Strukturen der Arnstädter Innenstadt eine theoretische Gefahr der Beeinträchtigung der in Einzelhandelskonzepten empfohlenen Zentrenstruktur bzw. deren Entwicklungsmöglichkeiten einher.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien - Allgemein

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte" Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte" Standorte[15] bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

---

[13] ebd.

[14] Vgl.: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt (2014), S. 35.

[15] „Erwünscht" bzw. „unerwünscht" im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Arnstadt.

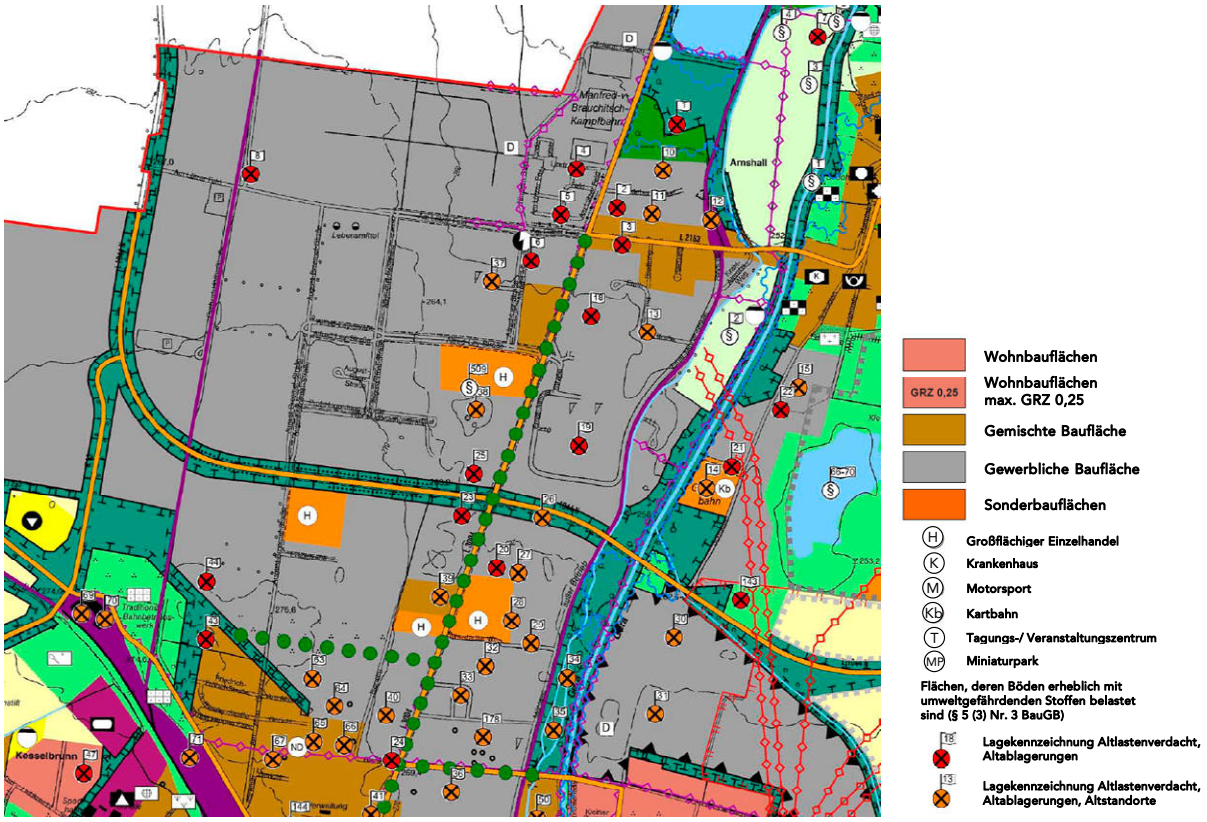
Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß den in der Einzelhandelsuntersuchung empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß der Einzelhandelsuntersuchung für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben im Stadtgebiet, die erkennbar die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotentiale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Ansiedlungsspielräume gefährden. Als wesentliche Basis fungieren hierfür die Abwehrrechte des BauGB und die mit der „Arnstädter Liste“ ausgewiesenen zentrenrelevanten Sortimente.

Bewertung der Ausgangssituation und Ableitung von Handlungserfordernissen im Bereich Ichtershäuser Straße

Der Bereich Ichtershäuser Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt als Gewerbliche Bauflächen, als Gemischte Bauflächen sowie als Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt (Auszug Bereich Ichtershäuser Straße)



Quelle: Stadt Arnstadt (2009): Flächennutzungsplan

Darüber hinaus sind in dem Bereich der Ichtershäuser Straße folgende Bebauungspläne vorhanden:

- Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord“
- Bebauungsplan „Industriegebiet Erfurter Kreuz“
- Bebauungsplan „Industriegebiet Nord-West“
- Bebauungsplan „Westlich der Ichtershäuser Straße“

Aus fachgutachterlicher Sicht wird empfohlen an der Standortagglomeration Ichtershäuser Straße in sämtlichen **GI-Gebieten** Arnstadts Einzelhandel auszuschließen oder auf Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zu beschränken. Dies dient zum einem einer Sicherung von Ansiedlungsflächen für den landesweit bedeutenden Industriestandort Arnstadt – Erfurter Kreuz sowie der Vermeidung von Einzelhandelsansiedlungen, die zu einer weiteren Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche führen könnte.

Die vorliegenden Bebauungspläne mit GI-Gebietsfestsetzung „Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Süd“, „Industriegebiet Nord-West“ und „Gewerbegebiet Nord“ sehen einen entsprechenden Ausschluss bisher nicht vor. Somit sind Einzelhandelbetriebe als Gewerbetriebe nach den § 9 BauNVO Abs. 1 sowie Abs. 2 in GI-Gebieten allgemein zuläs-

sig. Ausgeschlossen sind lediglich Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO einen kern- oder sondergebietspflichtigen Charakter aufweisen.[16]

In den **GE-Gebieten** wird empfohlen unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen oder auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment und die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten zu beschränken. Als Grundlage hierzu dient die Arnstädter Sortimentsliste. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplänen im Bereich der Ichtershäuser Straße weitgehend vorgenommen worden.

In den **Mischgebieten** empfiehlt sich eine analoge Verfahrensweise. Dies wurde auch bereits weitgehend in den vorhandenen Bebauungsplänen umgesetzt. Während im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord" im Mischgebiet ein Ausschluss von Einzelhandel vorgenommen wird, sieht der Bebauungsplan „Westlich der Ichtershäuser Straße" einen Ausschluss von Einzelhandel mit „Sortimentsstruktur nach zentrenrelevanter Bedeutung" vor. Entsprechende Sortimente sind in Bezugnahme auf die Sortimentsliste des Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen 1999 (RROP-MT Tabelle 4/03) aufgelistet. Diese wurde auf Grundlage einer Liste des Handelsverbandes Bayern und eines Runderlasses des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport Nordrhein-Westfalen vom 09. 05. 1996 festgelegt.[17] Ein solcher Verweis auf eine landesweite oder regionale Sortimentsliste ist nicht zulässig. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentsspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.[18] Eine solche Herleitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste („Arnstädter Sortimentsliste") ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt enthalten. Die Arnstädter Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.[19]

In den **Sondergebieten** für den großflächigen Einzelhandel empfiehlt sich im Zuge der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Leitbilder und entwicklungspolitischen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts eine Beschränkung auf den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment inkl. einer Begrenzung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten. Es ist zu prüfen, inwiefern bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten über Fremdkörperfestsetzungen gefasst werden können. Auch hier sollten Anpassungen an die „Arnstädter Sortimentsliste" erfolgen. Zudem ist

---

16 Vgl.: Kuschnerus (2007): RdNr. 240ff

17 Vgl: RROP Mittelthüringen 1999, S.44.

18 Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03. 06. 2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

19 Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

juristisch zu prüfen inwieweit bestehende Festsetzungen hinreichend definiert und damit rechtssicher bestimmt sind (bspw. im Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Nord" Begriffe wie „food" und der Betriebstyp „Wohn- und Sparmarkt"). Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist hierzu der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.[20]

Im unbeplanten Innenbereich empfiehlt zum Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (unter Beachtung des Bestandsschutzes) eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen (bspw. durch einen vereinfachten Bebauungsplan nach § 9 Abs. 9 2a BauGB). Ein solcher Ausschluss würde weitere Einzelhandelsagglomerationen angrenzend an den Vorhabenstandort vermeiden.

Grundsätzlich empfiehlt es sich eine Anpassung von Bebauungsplänen sowie eine Überplanung des unbeplanten Innenbereiches bspw. über vereinfachte Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a, die einen Ausschluss oder eine Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen ermöglichen. Prioritär sind hierbei verkehrsgünstig gelegene Bereiche, die für eine Einzelhandelsnutzung besonders attraktiv sind, sowie Bereiche, die in der direkten Umgebung einer bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung liegen. Ziel hierbei sollte sein, dass Entstehen weiterer Einzelhandelsagglomerationen mit innenstadtprägenden Sortimenten in städtebaulich nicht integrierten Standorten zu vermeiden, da diese eine weitere Schädigung der zentralen Versorgungsbereichen mit sich führen könnten.

[20] Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips" in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Ansiedlungsvorhaben Ichtershäuser Straße nördlich der Arnstädter Altstadt wurde hinsichtlich der konzeptionellen Einordnung in das *Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt* (Stadt + Handel 2014) geprüft und bewertet. Zudem wurden ergänzende Auswertungen zum Einzelhandelsbestand zur Vorbereitung der kommunalen Zwischenabwägung des Vorhabens vorgenommen.

In der Gesamtschau bleibt festzuhalten, dass

- sich der Vorhabenstandort in einer städtebaulich nicht integrierten Lage befindet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist den Bereich entlang der Ichtershäuser Straße als Sonderstandort für den großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

Positive Aspekte einer möglichen Fachmarktansiedlung am Standort Ichtershäuser Straße/ Am Mühlweg („i49“) sind aus fachgutachterlicher Sicht:

- Durch eine Ansiedlung weiterer attraktiver Anbieter am Vorhabenstandort dürfte in einzelnen Sortimenten eine Erhöhung der Kaufkraftbindung und damit der Zentralität für Arnstadt erreicht werden,
- Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums für das Stadtgebiet und den zugewiesenen mittelzentralen Funktionsraum könnte durch die Realisierung des Planvorhabens gestärkt werden.
- Eine Ansiedlung von Betreibern mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (bspw. Elektrogroßgeräte) wäre bei gleichzeitiger Beschränkung des Randsortimentsanteils auf 10 % und maximal 800 m² Verkaufsfläche kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt.

Das Vorhaben in seiner aktuellen Projektierung ist nur eingeschränkt kongruent zu den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Arnstadt:

- Mit einer Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters Aldi (ebenfalls städtebaulich nicht integrierte Lage, Ichtershäuser Straße 25) würde eine Erweiterung und Attraktivierung des Anbieters einhergehen, da sich dieser u. a. nun in einer Standortgemeinschaft mit einem in Bau befindlichen REWE Supermarkt auf der Vorhabenfläche befinden würde. Eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Version 12. Februar 2014) geht dabei von einer Umsatzsteigerung des Aldi Lebensmitteldiscounters von rd. 3,24 Mio. Euro auf rd. 4,08 Mio. Euro (entspricht einer Steigerung von rd. 26 %) aus.[21] Auf Grund der städtebaulich nicht integrierten Lage ist nicht von einer Verbesserung der fußläufigen/ wohnortnahen Nahversorgung auszugehen. Bei Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes ist von weiteren

[21] Vgl.: BBE (2014): S. 41. Eine inhaltliche und rechnerische Überprüfung der Auswirkungsanalysen ist nicht Bestandteil des Untersuchungsauftrages dieses Gutachtens.

Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und den städtebaulich integrierten Nahversorgern auszugehen.

- Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes Medimax wäre nicht kongruent zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept, da dieser üblicherweise Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger) als zentrenrelevantes Hauptsortiment sowie im mehr als unerheblichen Maße Elektrokleingeräte als zentrenrelevantes Nebensortiment anbietet. Mit einer solchen Ansiedlung würde das Innenstadtzentrum, welches bereits eine Vorschädigung aufweist, zusätzlich geschwächt. Dies betrifft insbesondere die Anbieter der Sortimente Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger), Computer/ -peripherie und -zubehör (PC) und Telekommunikationsartikel.
- Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale des Mittelzentrums Arnstadt sind auf Grund des weitgehend saturierten Angebotssituation, der demographischen Entwicklung und der räumlichen Nähe zum attraktiven Oberzentrum Erfurt stark eingeschränkt. Mit einer Realisierung des Planvorhabens wären in einzelnen Warengruppen die absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft. Dies betrifft insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken sowie Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte. In diesen Warengruppen würde das Angebot der städtebaulich nicht integrierten Lagen gegenüber dem der zentralen Versorgungsbereichen und der städtebaulich integrierten Lagen zusätzlich gestärkt.
- Für das Innenstadtzentrums, welches innerhalb des Stadtgebietes ein verhältnismäßig geringes quantitatives Standortgewicht aufweist, würden sich bei einer Realisierung des Planvorhabens die Entwicklungspotenziale im Wesentlichen auf die Warengruppe Bekleidung sowie im eingeschränkten Maße auf die Warengruppen Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Sportartikel/ Fahrräder/ Camping beschränken.
- Hinsichtlich der bauleitplanerischen Steuerung lässt sich im Bereich der Ichtershäuser Straße ein mittelfristiger Anpassungsbedarf erkennen. Es wird empfohlen die bestehenden Bebauungspläne an die informellen Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes anzupassen (u.a. Sortimentsliste). Für den unbeplanten Innenbereich wird die Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2 a BauGB zur Erhaltung und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und in bestehenden Bebauungsplänen ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment empfohlen.[22]
- Ferner empfiehlt sich im Falle einer Ansiedlung und Verlagerung des Aldi Marktes eine Überplanung des Altstandortes, da eine Nachnutzung des Gebäudes mit Ein-

[22] Unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Arnstadt (2014) als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11.

zelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kurzfristig möglich erscheint.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Vorhabenstandortes ____ 4
Abbildung 2: Die Nahversorgungsstruktur in Arnstadt (Ausschnitt Kernstadt) ____ 12
Abbildung 3: Lage der Potenzialflächen im Innenstadtzentrum ____ 18
Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Arnstadt (Auszug Bereich Ichtershäuser Straße) ____ 22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Arnstädter Liste ____ 6
Tabelle 2: Einordnung der Hauptsortimente der Planvorhaben entsprechend der Arnstädter Liste ____ 9
Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsflächen in m²* nach städtebaulicher Lage ____ 13
Tabelle 4: Umsatz, Kaufkraft und Zentralitätswerte in den untersuchungsrelevanten Warengruppen ____ 14
Tabelle 5: Absatzwirtschaftlich tragfähiger Entwicklungsrahmen für Arnstadt 15

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

EHI Retail Institute (2005-2014): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgaben 2005/2006 – 2014/2015. Köln

IfH (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln) (2013): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

IfH (Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln) (2013b): Branchenreport Online Handel. Köln

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (2011): Regionalplan Mittelthüringen. Weimar.

Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (1999): Regionaler Raumordnungsplan Mittelthüringen. Weimar.

Stadt + Handel (2014): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Arnstadt. Leipzig.

Sonstige Quellen

EHI handeldaten.de