

und Umfang der künftigen Entwicklungsabsichten des Unternehmens an diesem Standort in Arnstadt. Das Entwicklungskonzept wurde im Bau-, Vergabe- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Arnstadt in der Sitzung am 18.10.2016 vorgestellt. Das Vorhaben ist seit mehreren Jahren in der Stadt, sowohl dem Stadtrat als auch der Verwaltung, hinreichend bekannt. Seitens der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auf Grund der derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan – Gebietsausweisung als „GE“ Gewerbegebiet – aus planungsrechtlicher Sicht nicht umsetzbar ist.

Erforderlich für die Entwicklungsabsichten am Standort des Unternehmens wäre die Festsetzung eines „SO-Einzelhandel“ Sondergebietes. Im Rahmen einer formellen Bauvoranfrage wurde von der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Ilm-Kreis) bestätigt, dass die geplanten Entwicklungsabsichten des Unternehmens auf Grund der Festsetzung – Gebietsausweisung „GE“ Gewerbegebiet – im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt (i.d.F.d.1.Änderung) nicht genehmigungsfähig sind.

Dem Unternehmen ist dieser Tatbestand von daher bekannt.

Das Unternehmen nutzte nunmehr in dem aktuell seitens der Stadt initiierten 2. Änderungsverfahren (bisher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) für diesen Bebauungsplan die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB seine Belange und die geplanten Entwicklungsabsichten erneut vorzutragen. Diese Entwicklungsabsichten des Unternehmens am Standort (Ausweisung eines „SO-Einzelhandel“ anstelle der bisherigen Gebietsausweisung „GE“) wurden sinngemäß wie folgt erläutert und begründet:

- In der ersten Entwicklungsstufe wird keine bauliche Erweiterung vorgenommen, der Leerstand ehemaliger Getränkemarkt als städtebaulicher Missstand kann somit beseitigt werden;
- Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung, dem Unternehmen sollte eine Eigenentwicklung am Standort zur Erhöhung der Attraktivität, Verkaufskultur und Leistungsfähigkeit in Nachbarschaft zu neu entstandenen Verkaufsflächen eingeräumt bzw. ermöglicht werden;
- Die unterschiedlichen Ausbaustufen 1 (auf 1.000 m² Vkfl.) und 2 (Endausbau 1.300 m² Vkfl.) haben keinen unterschiedlichen Einfluss auf die Änderung der städtebaulichen Zielstellungen und auf das erforderliche Änderungsverfahren. Von der bisherigen Zielstellung wird abgewichen, eine Festsetzung des Gebietes als „SO“ ist auch in der 1. Ausbaustufe bereits erforderlich, eine neue Zielstellung ist zu erarbeiten und zu begründen. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind die ermittelten Belange, die im Beteiligungsverfahren geäußert wurden und für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu bewerten. Da die Entscheidung zur Berücksichtigung oder Nichtberücksichtigung der vorgetragenen Belange dieses Unternehmens wesentlichen Einfluss auf die Beibehaltung oder aber die Änderung von bisherigen städtebaulichen Zielstellungen hat, ist aus Sicht der Verwaltung diese Teilabwägung vor der Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zwingend erforderlich. Die Entwicklungsziele des Unternehmens wurden bisher in den beratenden und beschließenden Gremien der Stadt – wie in den zurückliegenden Jahre auch schon – kontrovers diskutiert.

Für eine Änderung der bisherigen städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes für den Standort dieses Unternehmens (Zulässigkeit von Einzelhandelsverkaufsflächen im Rahmen der derzeitigen Gebietsausweisung „GE“) sprechen folgende Fakten:

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Arnstadt vom 02.10.2014 / 14.01.2015, beschlossen als Handlungsleitfaden und zur Selbstbindung der Stadt;
- Grundsatz der städtebaulichen Zielstellung im bisherigen 2. Änderungsverfahren war die Umsetzung des EHZK; Dabei ist allerdings festzustellen, dass die Präambel im EHZK die Stärkung und Sicherung der Nahversorgung für alle Lagen der Stadt Arnstadt aussagt. Die Icherhäuser Straße ist dabei mit 47 % der VKF der größte zusammenhängende Verkaufsflächenstandort für Arnstadt.

Das EHZK bewertet den Standort Icherhäuser Straße zwar als nicht integrierte Lage, allerdings mit der Anmerkung, dass der südliche Bereich (Lidl) schon als teilweise integriert eingestuft werden kann, da sich eine nicht unerhebliche Wohnbebauung in Umfeld von 700 m befindet, von der aus die Fußläufigkeit zum Einzelhandel gegeben ist. Nach Einschätzung der einreichenden Fraktionen sollen die vorhandene Einzelhandelsstrukturen für die Zukunft gesichert werden, um Kaufkraftabwanderungen zu verhindern.

Der Entscheidungsrahmen für eventuelle Vorhaben muss sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren, dabei kann eingeschätzt werden dass Arnstadt seit 3 Jahren Zugang in der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat.

Als einen weiteren Aspekt für die veränderte Zielstellung bildet diese Entscheidung durch die Möglichkeiten der Erreichbarkeit, Parkplätze, ÖPNV, L1044, L3004 für überörtlichen Zulauf und damit Kaufkraftgewinnung von den Umlandgemeinden, die sonst in die Landeshauptstadt abgewandert wären, sowie keine verfügbaren Einzelhandelsflächen in der Innenstadt in benötigter Größenordnung und kein Ladenflächenmanagement für die Innenstadt.

Das EHZK schließt lediglich Neuansiedlungen für innenstadtrelevante Waren aus, allerdings ist eine Erweiterung in unerheblichem Umfang als Standortstärkung akzeptabel.

Die einreichenden Fraktionen schätzen besonders die Ausbaustufe 1 des Lidl Standortes als unerheblicher Umfang ein. Für die weitere Entwicklung der Innenstadt ist nach Einschätzung der einreichenden Fraktionen die Einbeziehung des ehemaligen Getränkemarktes in die beantragte Verkaufsfläche ohne Bedeutung. Ein Kaufkraftabfluss ist nicht einzuschätzen.

Änderung der städtebaulichen Zielstellung ist aus gesamtstädtischen und städtebaulichen Entwicklungszielen mit den vor genannten Argumenten zu begründen. Der Stadtrat der Stadt Arnstadt schlägt deshalb vor, die bisherigen städtebaulichen Zielstellungen zu erweitern und die Entwicklungsabsichten des Unternehmens im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Aus genannten Gründen wird die obige Beschlussfassung des Änderungsantrages empfohlen

gez. Georg Bräutigam
Vorsitzender
Fraktion Pro Arnstadt

gez. Frank Kuschel
Vorsitzender
Fraktion DIE LINKE.

gez. Christian Hühn
Vorsitzender
Fraktion der SPD

