



Stadt Artern



Begründung

zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Artern

Verfahrensstand:

Vorentwurf

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und frühzeitigen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Artern Januar 2021

Präambel
zur Aufstellung

der
4. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Stadt Artern

Verfahrensstand:

**frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB**

Stadt / Gemeinde:	Stadt Artern Markt 14 06556 Artern
Ansprechpartner:	Frau Antje Große Tel.: (03466) 325522 email: bauamt@artern.de
Auftragnehmer:	Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR Käthe-Kollwitz-Straße 9 99734 Nordhausen Tel.: (03631) 990919 Fax.: (03631) 981300 email: info@meiplan.de web: www.meiplan.de
Ansprechpartner:	Herr Andreas Meißner Architekt für Stadtplanung

Artern, Januar 2021

Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

zur Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Artern

**Verfahrensstand: frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB**

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB		3
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Artern		3
2. Begriffsdefinitionen		4
3. Inhalt der Planunterlagen		4
4. Ausgangslage der Darstellungen von Sonderbauflächen für Einzelhandel im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Artern		5
5. Planungserfordernis für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB.....		5
6. Lage und räumliche Abgrenzung des 4. Planänderungsbereiches im Stadtgebiet.....		8
7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur		9
8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....		9
9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen		9
9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht		9
9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB		10
9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen		11
9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Artern.....		11
9.5. Planungen benachbarter Gemeinden.....		12
9.6. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen in der 4. Änderung.....		12
9.6.1. Lage und räumliche Ausdehnung des Planänderungsbereiches		12
9.6.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)		12
10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB).....		12
11. Planverfasser		12

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Artern

Lage der Stadt Artern im Raum

Die Stadt Artern liegt im äußersten Nordosten des Kyffhäuserkreises (Bundesland Thüringen) an der Grenze zu Sachsen-Anhalt. Artern ist umgeben von Gebirgen wie dem Harz, weiter im Norden, dem Kyffhäuser im Westen und der Hohen Schrecke im Süden. Das Stadtgebiet von Artern wird im Süden von Westen nach Osten von der Unstrut durchflossen.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden die VG „Goldenen Aue“
- im Norden/ Nordosten die Stadt Allstedt
- im Osten die Gemeinde Mönchspiffel-Nikolausrieth
- im Südosten die Gemeinde Kalbsrieth und die Stadt Roßleben-Wiehe
- im Süden die Gemeinde Reinsdorf und die Stadt „An der Schmücke“
- im Westen die Stadt Bad Frankenhausen
- im Nordwesten die Gemeinde Borxleben

Artern liegt mit einer direkten Anschlussstelle verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A71 und ist über diese gut an das nördlich, ca. 8 km entfernte Dreieck Südharz verkehrstechnisch an die Bundesautobahn A38 angebunden. Innerhalb des Stadtgebietes führen die Landesstraßen L3086 (ehemalige B 86) sowie die Landesstraße L1172.

Die Kernstadt von Artern verfügt über einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Sangerhausen-Erfurt, die von Regionalbahnen Richtung Erfurt und Magdeburg angefahren werden.

Es gibt zahlreiche Busverbindungen, unter anderem nach Heldrungen, Bad Frankenhausen und Sonderhausen.

Verwaltungsstruktur, Einwohner, Flächenausdehnung und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Artern ist eine Landgemeinde. Zu ihr gehören neben Artern die Ortschaften Schönfeld, Heygendorf und Voigtstedt. In der Landgemeinde Stadt Artern lebten mit Stand 30.06.2020 ca. 6.660 Einwohner. Des Weiteren übernimmt sie seit dem 01.01.2019 die Funktion der erfüllende Gemeinde für die Orte Borxleben, Reinsdorf, Gehofen, Kalbsrieth/ Ritteburg und Mönchspiffel- Nikolausrieth.

Die Gemarkungsflächen der Stadt Artern mit den o.g. Ortsteilen haben eine Ausdehnung von insgesamt ca. 45,5 km² (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Der Stadt Artern wird im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet, was im Regionalplan Nordthüringen (2012) nachrichtlich übernommen wurde. Im mittelzentralen Versorgungsbereich wohnen ca. 29.950 Einwohner. Zum Grundversorgungsbereich der Stadt Artern zählen neben der Stadt selbst mit 6.799 Einwohnern die Gemeinden:

Borxleben mit ca.280 EW

Gehofen mit ca. 610 EW

Reinsdorf mit ca. 720 EW

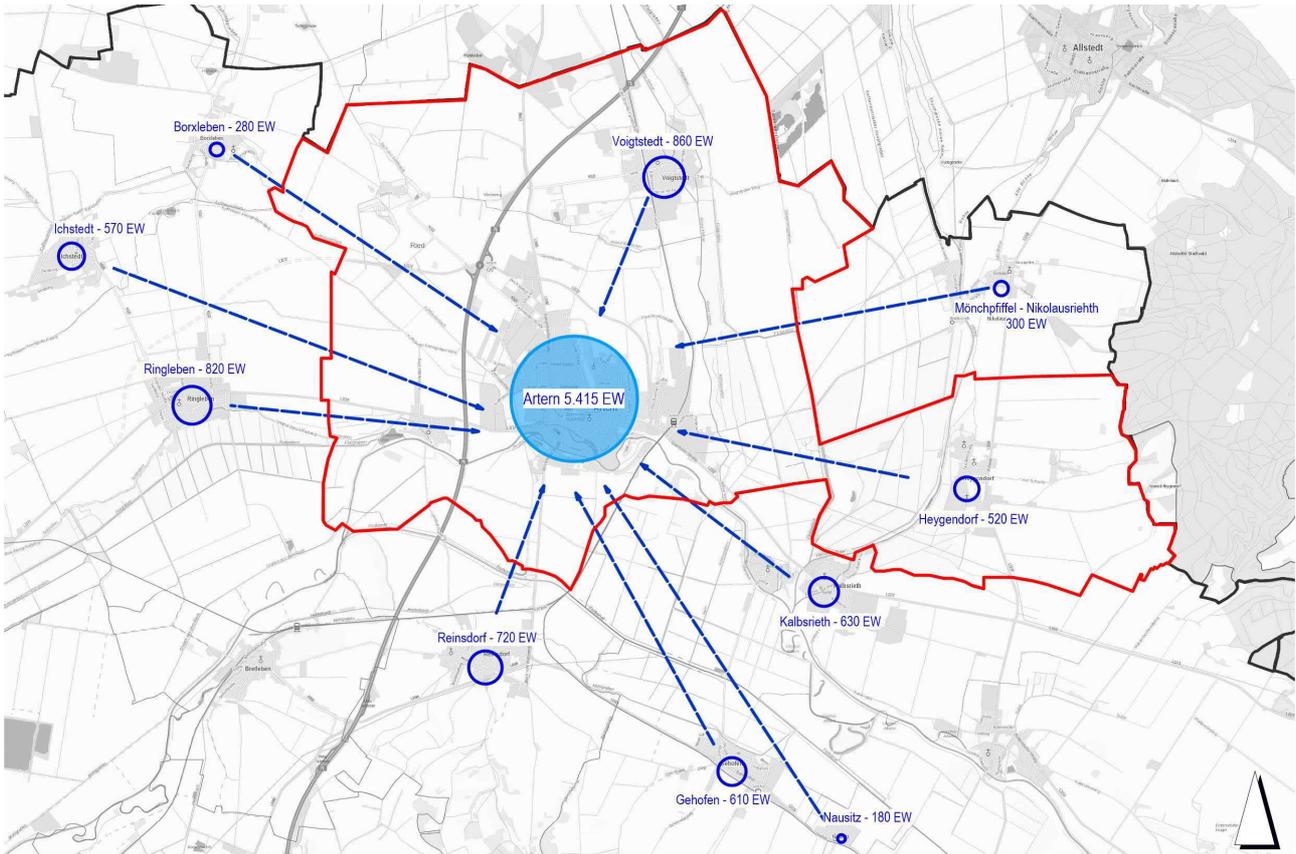
Ichstedt mit ca. 570 EW

Mönchspiffel- Nikolausrieth mit ca. 300 EW

Nausitz mit ca. 180 EW

Ringleben mit ca. 820 EW

Kalbsrieth mit ca. 630 EW



Grundzentraler Versorgungsbereich der Stadt Artern

Quelle Einwohnerzahlen: Thüringer Landesamt für Statistik; Stand vom 31. Dezember 2018, gerundet auf volle 10

2. Begriffsdefinitionen

Die 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Artern wird im Folgenden auch als „**4. Flächennutzungsplanänderung**“ bezeichnet und ist bis zum Feststellungsbeschluss durch die Stadt Artern als „**Entwurf**“ zu verstehen.

Die 4. Änderung des wirksamen der Stadt Artern umfasst einen Teilbereich des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Stadt Artern und wird nachfolgend auch als **Planänderungsbereich** bezeichnet.

3. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der in Rede stehenden 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Artern bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **den Zeichnerischen Darstellungen des Planänderungsbereiches** (und den danebenstehenden Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan)
 - **dem Übersichtsplan zur Lage des Teilbereiches**
 - **der Planzeichenerklärung**
- der **Begründung Teil I** gemäß § 5 (5) BauGB
- der **Begründung Teil II - Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB (erst Bestandteil der Offenlage der Planunterlagen gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB)

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Artern auf der topografischen Karte (Maßstab 1:20.000) verwendet. Die Kartengrundlage wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

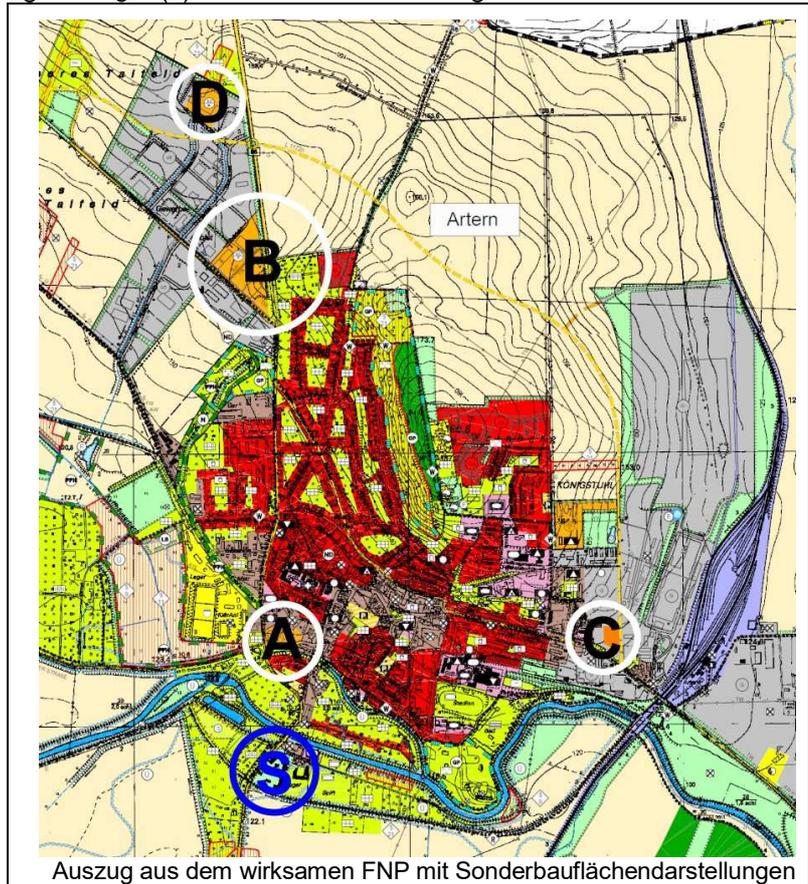
4. Ausgangslage der Darstellungen von Sonderbauflächen für Einzelhandel im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Artern

Die Stadt Artern besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (ohne Ortsteile) aus dem Jahr 2007, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Neuaufstellung oder Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Bezüglich der Sonderbauflächendarstellungen ist festzustellen, dass im Ursprungsplan folgende Bereiche / Standorte als Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt sind bzw. waren:

- **Standort „A“**, als SO_E im westlichen Bereich des faktischen zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt, nördlich der Schönfelder Straße
- **Standort „B“**, als SO_E im Norden der Stadt, westlich der Sangerhäuser Straße, im Gewerbegebiet Nord, 1,2 km (Luftlinie) vom Innenstadtzentrum entfernt,
- **Standort „D“**, als SO_M ebenfalls im Gewerbegebiet Nord; diese Fläche für einen einmal vorgesehenen Möbelmarkt wurde aber im Zuge der 1. Flächennutzungsplanänderung (2013) in eine gewerbliche Bauflächendarstellung geändert.

Beim **Standort „C“** handelt es sich um den an diesem Standort heute noch in Betrieb befindlichen Lebensmittel-discounter „Netto“. Diese Sonderbauflächendarstellung für den erforderlichen Nahversorger im östlichen Kernstadtbereich erfolgte im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung (2015).



Auszug aus dem wirksamen FNP mit Sonderbauflächendarstellungen

Der Bereich der in Rede stehenden 4. Flächennutzungsplanänderung ist im obigen Übersichtsplan mit einem „S“ gekennzeichnet.

5. Planungserfordernis für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 (3) BauGB

Die Stadt Artern hat im letzten Jahr 2020 begonnen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Qualität der fußläufigen Erreichbarkeit für die Bevölkerung insbesondere der südlichen Kernstadt zu Handelseinrichtungen mit Waren des täglichen Grundbedarfs im Segment des Lebensmittel-Vollsortiments zu erhöhen. Im Vorfeld dazu wurden bereits umfangreiche gesamtstädtische Untersuchungen zu vorhandenen Einzelhandelsstruktur (Ausstattung, Leistungskraft und Lageverteilung im Stadtgebiet) durchgeführt.

Im Norden der Stadt Artern, westlich der Sangerhäuser Straße, im Gewerbegebiet Nord, **ca. 1,2 km** (Luftlinie) vom Innenstadtzentrum entfernt, befinden sich der einzige Lebensmittel-Vollsortimenter der Stadt, sowie 2 Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt, ein Baumarkt und ein Schuhfachmarkt (siehe Standort „B“ auf dem Übersichtsplan auf der nächsten Seite).

Die Anbieter dieser sogenannten „Fachmarktglomerations“ (vgl. LEP 2.6.5) sind maßgeblich auf motorisierte Kunden ausgerichtet, da es sich – wie bereits dargelegt – um einen dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standort handelt.

Gemäß vorliegender Auswirkungsanalyse der BBE 2020 (siehe paralleles B-Planverfahren) ist in Bezug auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels ein Großteil der Handelsbetriebe in der Innenstadt verortet, da hier mit 33 Anbietern die größte zusammenhängende Angebotsagglomeration besteht. Somit ist dieser Bereich als faktischer, zentraler Versorgungsbereich (ZVB) zu betrachten (siehe nebenstehender Übersichtsplan).

Die Verkaufsflächen (VKF) dieses Versorgungsbereiches umfassen jedoch nur rd. 3.900 m² und nehmen damit lediglich ein Viertel der gesamtörtlichen Einzelhandelsfläche ein.

Der äußerst westliche Teil im ZVB, der Bereich (A), bildet den Schwerpunkt der Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und ist durch einen Nahversorger (Aldi), einen Drogisten (Rossmann) und ein Textilfachmarkt (KIK) sowie ein Bäcker manifestiert. Diese Anbieter fungieren als innerstädtische Magnetbetriebe und nehmen mit knapp 1.800 m² fast die Hälfte der gesamten VKF im zentralen Versorgungsbereich ein.

Seit einigen Jahren beabsichtigen diese Handelsunternehmen Aldi, Rossmann und KIK aber auch, ihre im westlichen Bereich der Innenstadt von Artern gelegenen Standorte zu modernisieren und neu aufzustellen.

Entwicklungsflächen, insbesondere im Zuge notwendiger Modernisierungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels innerhalb des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches, stehen jedoch sowohl aus städtebaulichen als auch aus privatrechtlichen Gründen im ZVB gar nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

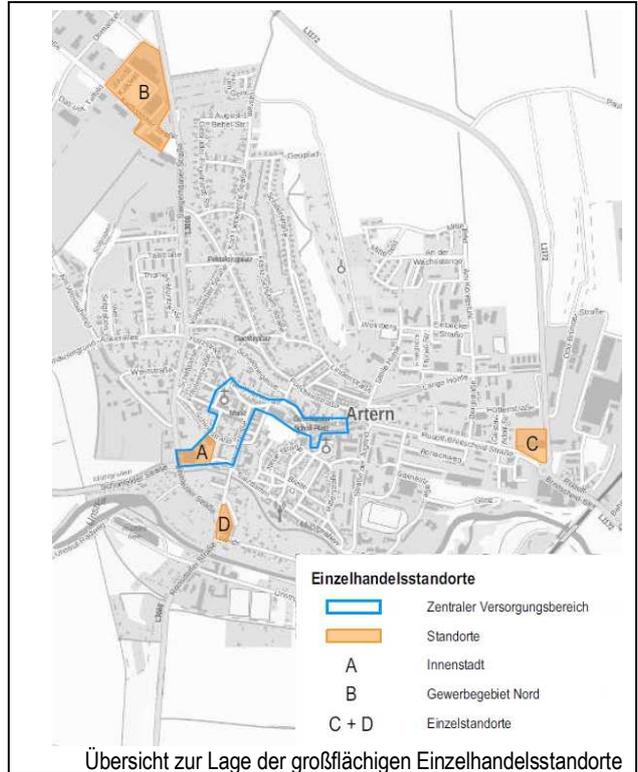
Im Osten der Stadt ergänzt ein Nettomarkt (Standort C, Rudolf-Breitscheid-Straße) die Nahversorgung in diesem Stadtgebietsteil. Im Süden befindet sich ein weiterer Einzelstandort (D) (Groschenmarkt) ca. 250 m südlich der zentralen Innenstadt (keine SO-Ausweisung im FNP).

Auf der nebenstehenden Übersichtskarte wurde die fußläufige Erreichbarkeit (500 m / 800 m) der bestehenden Einzelhandelsstandorte dargestellt.

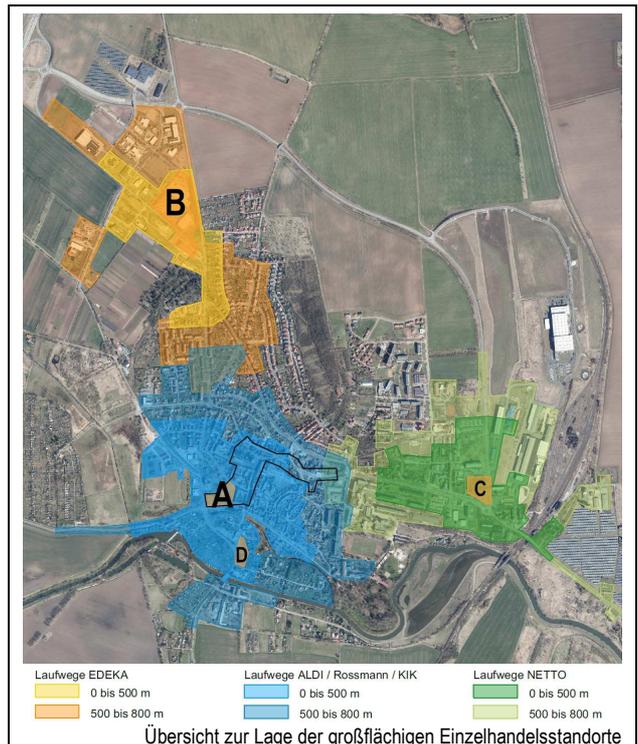
Darauf ist klar ersichtlich, dass sich die fußläufige Erreichbarkeit der Standorte (A) bis (C) kaum überschneidet. Das heißt aber auch, dass der einzige Vollsortimenter in Artern (Standort B) für nur ca. 20 % der Einwohner der Kernstadt fußläufig erreichbar ist.

Für den anderen, größeren Teil der Einwohner der zentralen oder gar der südlichen Kernstadt von Artern ist diese am Standort (B) vorhandene Konzentration, das Spektrum der Sortimentsbereiche des täglichen Grundbedarfs und insbesondere auch eine gute wohnortnahe Versorgungsqualität so nicht gegeben.

Aus diesem Grunde erfolgten die städtebaulichen Überlegungen zur Suche nach einem geeigneten Standort für einen Supermarkt / Lebensmittelvollversorger innerhalb des ZVB oder in räumlicher Nähe des Stadtzentrums, um für einen noch größeren Teil der Einwohner der zentralen und der südlichen Kernstadt von Artern gleichwertige Lebensbedingungen im Hinblick auf eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelvollversorgers / Supermarktes zu schaffen.



Übersicht zur Lage der großflächigen Einzelhandelsstandorte



Übersicht zur Lage der großflächigen Einzelhandelsstandorte

Gleichzeitig würden die Einwohner der eingemeindeten Ortsteile südlich und östlich von Artern davon profitieren, indem sie nicht mehr das ganze Stadtgebiet von Süden nach Norden durchqueren müssten. Darüber hinaus könnte auch der Quell- und Zielverkehr in der Stadt minimiert werden, mit allen damit verbundenen positiven Auswirkungen zur CO₂-Reduktion und des Klimaschutzes.

Da der Bereich (A) innerhalb des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) nördlich der Schönfelder Straße insbesondere im Hinblick auf die flächenmäßige Erweiterung keine Potentiale / Voraussetzungen besitzt, wurden im Umkreis von 500 m alle zentrumsnahen städtebaulichen Bereiche im Hinblick auf verfügbare Flächenpotenziale untersucht.

Im Ergebnis dieser Potenzialflächensuche ist festzustellen:

- im Nordwesten, Norden, Nordosten, Osten und Südosten gibt es keine Flächenpotenziale innerhalb der gewachsenen baulichen Struktur; auch keine flächenmäßig relevanten Leerstände oder Brachflächen,
- in westlicher Richtung des zentralen Standortes (nördlich der Schönfelder Straße) setzen Flächen mit FFH-Gebietsschutz und Überschwemmungsgebiet der weiteren städtebau-

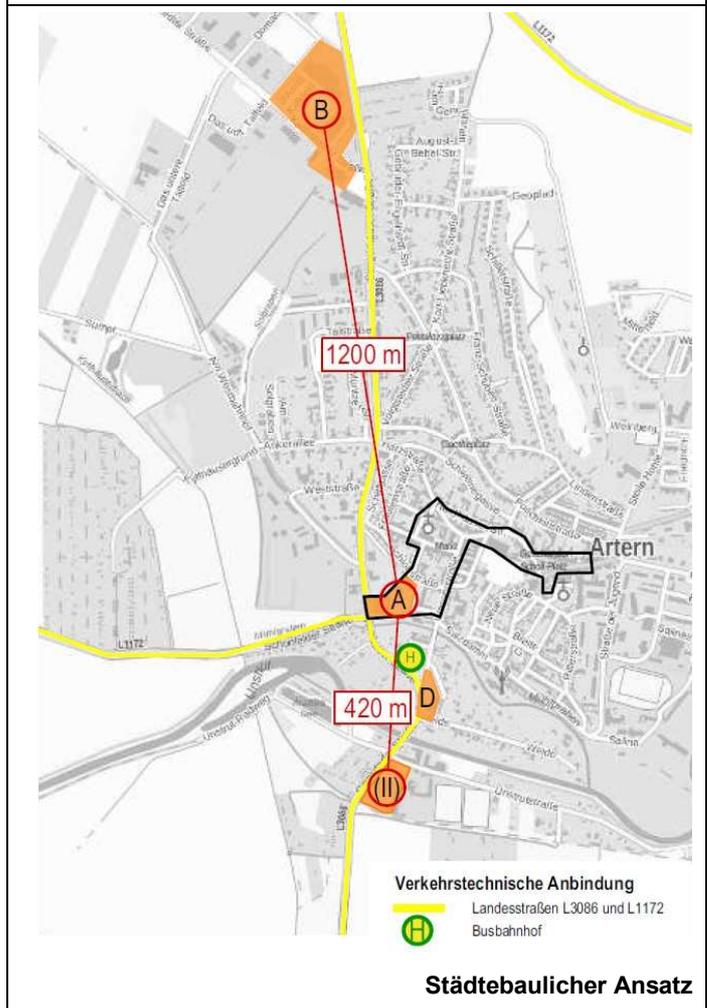
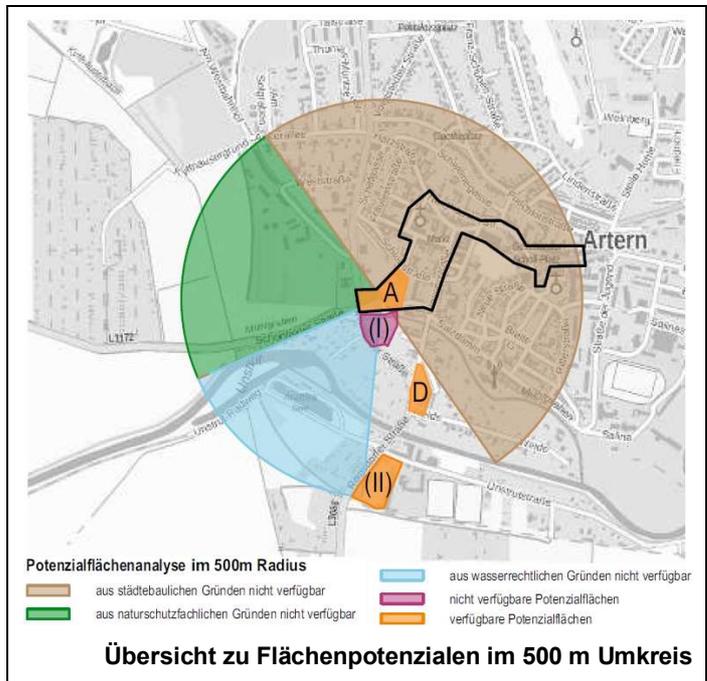
lichen Entwicklung der Stadt Artern schwer oder gar nicht zu überwindende Grenzen,

- lediglich in Richtung Süden gibt es 3 potenzielle Bereiche, welche im Ergebnis der Recherche übrig bleiben (I), (D) und (II),
- der Standortbereich (I) südlich der Schönfelder Straße wäre zu favorisieren, steht eigentumsrechtlich jedoch leider nicht zur Verfügung, da die Eigentümer eine Bereitstellung generell ablehnen,
- trotz jahrelanger Bemühungen gelang es auch nicht, Flächen von den Eigentümern im Bereich (D) zu erwerben,
- im Ergebnis steht lediglich die Gewerbebrache im Bereich (II) zur Verfügung, was die Voraussetzungen, zur Umsetzung des geplanten Vorhabens bietet.

Die untersuchten Standorte sind alle, durch die Lage an der Reinsdorfer Straße (L3086) verkehrstechnisch gut angebunden.

Die verbindende Nutzung des ÖPNV ist durch die räumliche Nähe des Zentralen Busbahnhofes an allen Standorten gegeben.

Andere, zentraler gelegene Standorte stehen auf Grund von unpassenden Grundstückszuschnitten, zu geringer Flächengröße und der fehlenden Bereitschaft zum Verkauf nicht zur Verfügung.



Der Einzelhandelsstandort an der Reinsdorfer Straße (II) mit seiner ergänzenden Funktion für Einzelhandelsnutzungen, die in der Innenstadt (Bereich A) flächenmäßig nicht untergebracht werden können, ist im untersuchten 500 m Umkreis alternativlos.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse der BBE (siehe Anlage 1 der Begründung) wurde festgestellt, dass durch die Ansiedlung des Supermarktes am Standort der Reinsdorfer Straße (II) keine maßgebliche Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren ist.

In der Begründung wurde bereits dargestellt, dass die Handelsunternehmen Aldi, Rossmann und KIK im Bereich (B) des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches seit einigen Jahren beabsichtigen, ihre zentral in der Innenstadt von Artern gelegenen Standorte zu modernisieren und neu aufzustellen. Das ist bislang gescheitert, da an ihrem derzeitigen Standort die dafür erforderlichen Flächen für alle 3 Handelsunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

Im Zusammenhang mit der Standortentwicklung für den Supermarkt an der Reinsdorfer Straße (Standort II) ergibt sich nun jedoch die Möglichkeit, den Textilfachmarkt an diesen Standort an der Reinsdorfer Straße zu verlagern und die dann im Stadtzentrum frei werdenden Flächen zu nutzen, um den Lebensmittelmarkt (Aldi) und den Drogeristen (Rossmann) zeitgemäß neu aufzustellen.

Dieses ist erforderlich, um veränderten Kundenwünschen und geändertem Kaufverhalten für eine zeitgemäße Präsentation der Warensortimente Rechnung zu tragen und damit mittel- und langfristig dessen Bestand zu sichern.

Die damit einhergehende Erhöhung des Verkaufsflächenbedarfes resultiert vor allem aus innerbetrieblichen Abläufen, wie:

- Verbesserung der derzeit sehr beengten Verkaufsraumsituation im Markt durch breitere Gänge,
- niedrigere Regalhöhen,
- Vereinfachung der Warenbestückung,
- Vergrößerung der Präsentationsflächen zur übersichtlicheren Produktpräsentation,
- größere Warenmengen je Artikel und
- weniger überbaute Bereiche.

Die größeren Verkaufsflächen führen dabei nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Zahl der Food- und Non-Food-Artikel in den Märkten auch nach der Erweiterung nicht maßgeblich steigen wird.

Die Stadt Artern besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) (ohne Ortsteile), der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und insbesondere bei der Neuaufstellung oder Änderung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan insgesamt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die beabsichtigte Größe des geplanten Einzelhandelsstandortes erfordert aber eine Sondergebietsdarstellung für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO innerhalb des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes.

6. Lage und räumliche Abgrenzung des 4. Planänderungsbereiches im Stadtgebiet

Der Planänderungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 1 ha. Es liegt im Süden des Siedlungskerns der Stadt Artern, östlich der Reinsdorfer Straße.

Der räumliche 4. Planänderungsbereich des im Übrigen fortgeltenden Flächennutzungsplanes ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch dargestellt.

7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Hinweis: Die nachfolgenden Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit gültigen Fassung Anwendung.

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

Planungsvorgaben der Raumordnungsebene

- Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025)
- Regionalplan Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012)

8. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Artern führt das Planverfahren der in Rede stehenden 4. Flächennutzungsplanänderung als so genanntes Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) durch.

Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (1), § 4 (1), § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Stadtrat der Stadt Artern am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist anschließend bei der höheren Verwaltungsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar) zur Genehmigung einzureichen.

9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan enthält zwar grundlegende, richtungweisende „Darstellungen“, jedoch keine rechtsverbindlichen Regelungen in Form von „Festsetzungen“ wie z.B. Bebauungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die in der Regel (§ 8 (2) BauGB) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Für den in Rede stehenden 4. Planänderungsbereich gibt es noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund dessen sind planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben in diesem Planänderungsbereich nach den sogenannten „Planersatzparagraph“ § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Deshalb ist beabsichtigt im Planänderungsbereich eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel SO_E darzustellen, um am Ende des Planverfahrens den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Handel – Reinsdorfer Straße“ daraus entwickeln zu können.

9.2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist es erforderlich, sich mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

im Klaren zu sein.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

Im Zusammenhang mit der in Rede stehenden 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Artern sind die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP 2025) sowie des Regionalplans Nordthüringen 2012 (RP-NT 2012) zu berücksichtigen.

Die konkrete Nachweisführung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, in der Begründung zum parallel mit ausliegenden Bebauungsplan Nr. 18 „Sondergebiet Handel - Reinsdorfer Straße“ der Stadt Artern bereits geführt worden, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der gemeindlichen Entwicklung darstellen kann.

Die städtebaulichen Gründe, die letztendlich zur Entscheidung über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geführt haben, sowie die damit inzident in Verbindung stehende 4. Flächennutzungsplanänderung werden nachfolgend noch einmal kurz zusammenfassend dargestellt:

- die Stadt Artern besitzt im Hinblick auf die Verteilung ihrer derzeit vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung im grundzentralen Einzugsbereich mit Waren des täglichen Grundbedarfs eine **städtebaulich deutlich asymmetrisch Struktur**,
- die Läden und Einzelhandelseinrichtungen im faktischen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur rd. 3.900 m² **reichen für eine gesamtstädtische Versorgung allein nicht aus**,
- **Entwicklungsflächen**, insbesondere im Zuge notwendiger Modernisierungsmaßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels insbesondere innerhalb des faktischen, zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), **stehen aber sowohl aus städtebaulichen als auch aus privatrechtlichen Gründen im ZVB im erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung**,
- der externe Standort (B) im Gewerbegebiet Kachstedter Straße besitzt mit 10.000 m² Verkaufsfläche fast die 2,5-fache Größe auf konzentriertem Raum – stellt jedoch auf Grund seiner nicht-integrierten Lage und ca. 1.200 m Entfernung (Luftlinie) zum ZVB ein überwiegend autokundenorientierter Standort dar, und ist **für etwa 80% der Bevölkerung der gesamten Kernstadt fußläufig nicht erreichbar**,
- der geplante Vollsortimenter-Standort an der Reinsdorfer Straße liegt mit lediglich 420 m (Luftlinie) zum faktischen, zentralen Versorgungsbereich **wesentlich näher zur Innenstadt**,
- er besitzt sehr gute **Lagevorteile auf Grund der Nähe des Zentralen Busbahnhofs**, der alle umliegenden Ortsteile zur Kernstadt sehr gut anbindet (einschließlich Umsteigemöglichkeiten),

- es handelt sich um einen zukunftsorientierten Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Sortimenten für Waren des täglichen Grundbedarfs,
- der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB wird beachtet (Beseitigung und städtebaulich sinnvolle Nachnutzung einer alten, aus DDR Zeiten stammenden Gewerbebrache),
- keine erstmalige Inanspruchnahme unversiegelter, anthropogen unbelasteter oder gar landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- Schaffung investitionssicherer, städtebaulich geordneter Rahmenbedingungen,
- Aufwertung der Ortseingangssituation von Artern aus Süden, Richtung Reinsdorf,
- mit der Ansiedlung des Vollsortiment-Marktes ist gemäß Auswirkungsanalyse der BBE (siehe Anlage 1 der Begründung) keine maßgebliche Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches zu prognostizieren,
- Umsatzumverlagerungen aus der dezentralen Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße sind nicht auszuschließen; das wäre jedoch auch ohne städtebauliche Relevanz, da die dezentrale Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße im Sinne der BauNVO keinen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich darstellt; die Bauleitplanung darf in rein wettbewerbliche Folgen einzelner, konkurrierender Betriebe nicht eingreifen,
- darüber hinaus besteht ja auch (theoretisch) die Möglichkeit der Standortverlagerung des Supermarktes aus der dezentralen Fachmarkttagglomeration Kachstedter Straße zum deutlich näher zum Stadtzentrum liegenden Standort an der Reinsdorfer Straße.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung sind nicht vorhanden.

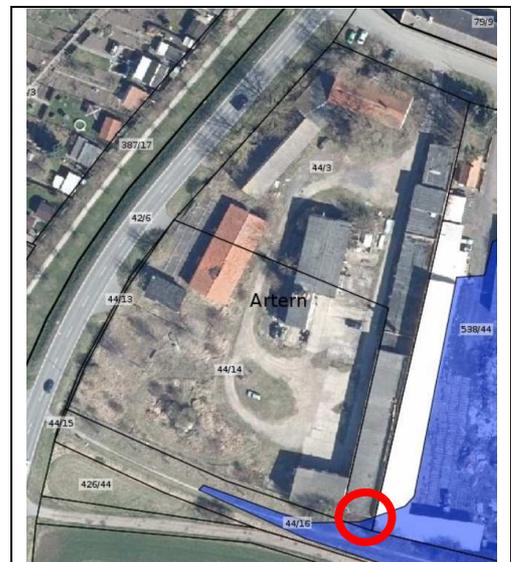
9.3. Weitere übergeordnete Planungsvorgaben und Nutzungsregelungen

Überschwemmungsgebiet:

Der 4. Planänderungsbereich berührt im äußersten Südosten das Überschwemmungsgebiet der Unstrut (Abschnitt von der Landesgrenze zu Sachsen - Anhalt bis zur Kreisgrenze Kyffhäuserkreis/Landkreis Sömmerda) gemäß der derzeit gültigen Rechtsverordnung vom 23.07.2001 auf einer Fläche von ca. 18 m².

In diesem Bereich ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt.

Auf die angrenzende Lage des Überschwemmungsgebietes wird in der Planzeichnung hingewiesen.



Weitergehende, andere, übergeordnete Rechte, Nutzungsregelungen und Planungsvorgaben sind der Stadt Artern nicht bekannt.

9.4. Verhältnis zu anderen, vorhandenen verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Artern

Konflikte mit anderen verbindlichen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Artern sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

9.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Zum derzeitigen Zeitpunkt geht die Stadt Artern davon aus, dass deren Belange durch die 4. Flächennutzungsplanänderung nicht negativ berührt werden.

9.6. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen in der 4. Änderung

9.6.1. Lage und räumliche Ausdehnung des Planänderungsbereiches

Als Planunterlage für die in Rede stehende 4. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Artern wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Artern (Maßstab 1:20.000) verwendet. Die Kartengrundlage wurde so gewählt, dass der Planinhalt rechtseindeutig dargestellt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

Rechts neben dem Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan auf der Planzeichnung erfolgte die Darstellung der Planänderung (farbig auf grauer Kartengrundlage). Auf die Lage des Planänderungsbereiches wird im Punkt 6. der Begründung eingegangen. Aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung ergibt sich die Lage des Planänderungsbereiches im Stadtraum:

Der **4. Planänderungsbereich** befindet sich im Süden des Siedlungskerns der Stadt Artern, östlich der Liebenwerdaer Straße (L672).

Die Festlegung des Planänderungsbereiches liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der jeweils planenden Gemeinde (hier: Stadt Artern) und ist nach sachgerechten Gesichtspunkten abzugrenzen; eindeutige Grundsätze dazu gibt es jedoch nicht. Im konkreten Fall erfolgte dieses, um ...

- das beabsichtigte städtebauliche Planungsziel (siehe Pkt. 5. der Begründung) durch entsprechende Darstellungen im Plangebiet zu erreichen,
- die Verträglichkeit zu den im Plangebiet vorhandenen sowie umliegenden Nutzungsstrukturen und Raumansprüchen durch entsprechende Darstellungen her- bzw. klarzustellen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Standortentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB) zu schaffen.

9.6.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Der 4. Planänderungsbereich des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf die Fläche des geplanten Einzelhandelsstandortes mit der festgesetzten Sonstigen Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel mit einer Größe von ca. 1 ha.

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 (4) Satz 1 und (4a) Satz 1 BauGB)

Auf die angrenzende Lage des Überschwemmungsgebietes wird in der Planzeichnung hingewiesen. Erforderliche nachrichtliche Übernahmen nach anderen Vorschriften getroffener Festsetzungen für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind der Stadt Artern derzeit nicht bekannt.

11. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet

Artern, Januar 2021