



8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“

Mit Begründung nach § 2a BauGB

IMPRESSUM

Bauleitplanung

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Prof. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner
Marek Stadthaus, Stadtplaner

Huttenstraße 4, 97072 Würzburg
Telefon 0931 . 794 0778-11
www.schirmer-stadtplanung.de

Grünordnung

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner GmbH
Nadja Heitkamp

Steigweg 24, 97318 Kitzingen
Telefon 09321 . 26800-50

Würzburg, 23. Januar 2018

INHALT

A	PLANTEIL	4
1	Verfahrensvermerke	4
2	Rechtliche Grundlagen	5
3	Darstellung des wirksamen FNPs	6
4	Darstellung der geplanten Änderung des FNPs	7
B	BEGRÜNDUNG	8
1	Planungsanlass und Ziele der Planung	8
1.1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	8
1.2	Städtebauliche Ziele	8
2	Lage und Räumliche Einbindung	9
2.1	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	9
2.2	Räumliche Einbindung	9
3	Rahmenbedingungen	11
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	11
3.2	Regionalplan der Region Würzburg	12
3.3	Natürliche und kulturelle Rahmenbedingungen	13
3.4	Situation und Planung für den Lebensmitteleinzelhandel in Arnstein	14
4	Änderung des Flächennutzungsplans	16
4.1	Wirksamer Flächennutzungsplan	16
4.2	Änderungen im Geltungsbereich	16
4.3	Natur und Landschaft, Umweltprüfung	16
4.4	Fazit zur Einordnung der Änderung in die Gesamtplanung	16
5	Flächenbilanz	17
	 Anlagen: Umweltbericht	

A PLANTEIL

1 VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Die Aufstellung und Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ wurde am 14.11.2016 vom Stadtrat der Stadt Arnstein beschlossen und am 27.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ in der Fassung vom 24.01.2017 erfolgte im Zeitraum vom 06.02.2017 bis zum 09.03.2017.

1.2 Beteiligung

Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ in der Fassung vom 22. März 2017 wurde am 27. März 2017 vom Stadtrat der Stadt Arnstein beschlossen und am 29. März 2017 ortsüblich per Aushang an der Amtstafel Arnstein sowie am 07. April 2017 in der Werntalzeitung bekannt gemacht. Die Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07. April 2017 bis zum 08. Mai 2017.

1.3 Feststellungsbeschluss

Mit Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Arnstein vom __. ____ 2017 wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ in der Fassung vom __. ____ 2017 festgestellt.

Arnstein, den __. ____ 2017

Siegel

1. Bürgermeisterin Anna Stolz

1.4 Genehmigung

Mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom __. ____ 2017, Aktenzeichen _____ wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ genehmigt.

Karlstadt, den __. ____ 2017

Siegel Landratsamt

1.5 Ausfertigung

Arnstein, den __. ____ 2017

Siegel

1. Bürgermeisterin Anna Stolz

1.6 Bekanntmachung

Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet Einzelhandel „Neue Mitte“ durch das Landratsamt Main-Spessart wurde am __. ____ 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ ist damit wirksam.

Arnstein, den __. ____ 2017

Siegel

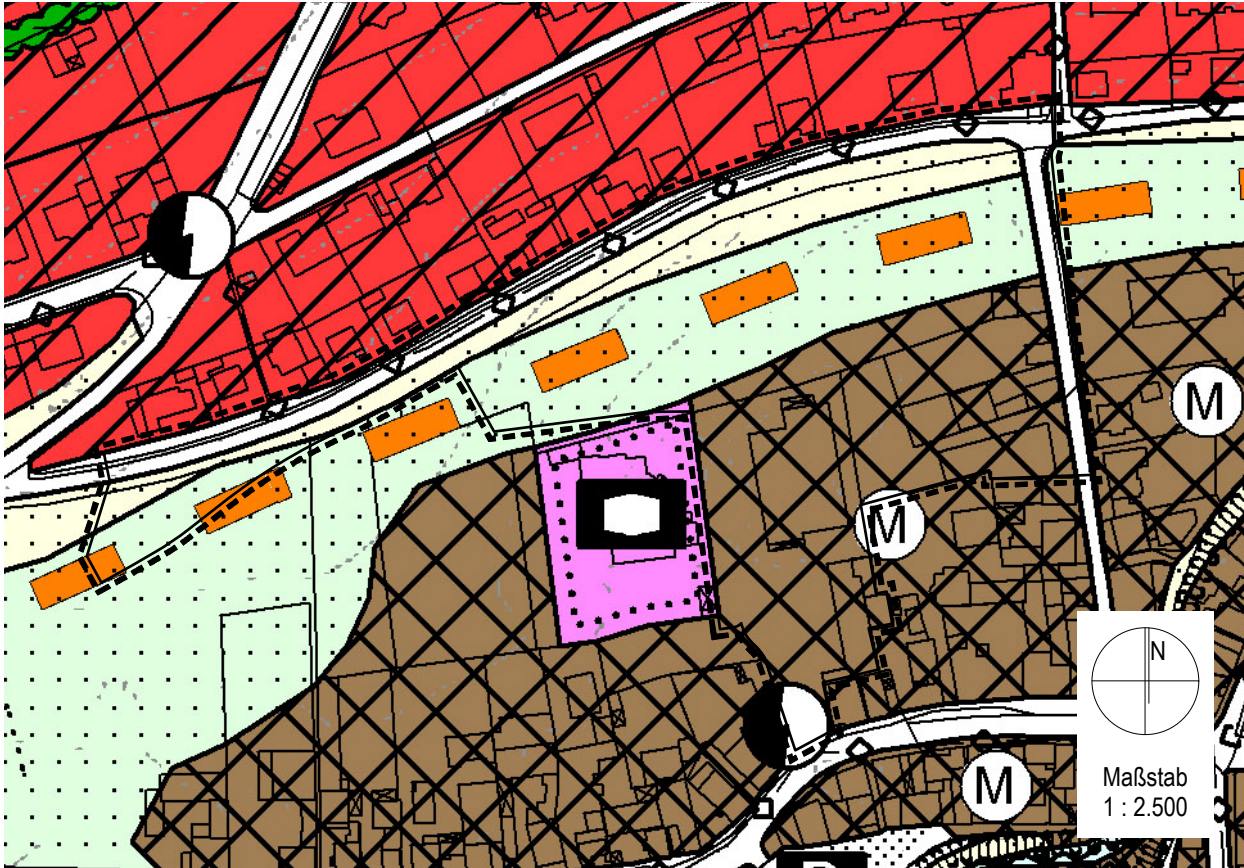
1. Bürgermeisterin Anna Stolz

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Änderung des Flächennutzungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl S. 296).
- Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 Nr. 44 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82) geändert worden ist.
- Das Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 458) geändert worden ist.
- Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl S. 458).

3 DARSTELLUNG DES WIRKSAMEN FNPS



Bisherige Darstellungen



Allgemeines Wohngebiet



Gemischte Baufläche



Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen:
Elektrizität



Unterirdische Versorgungsleitung
mit Schutzstreifen



Geplante Straßenführung



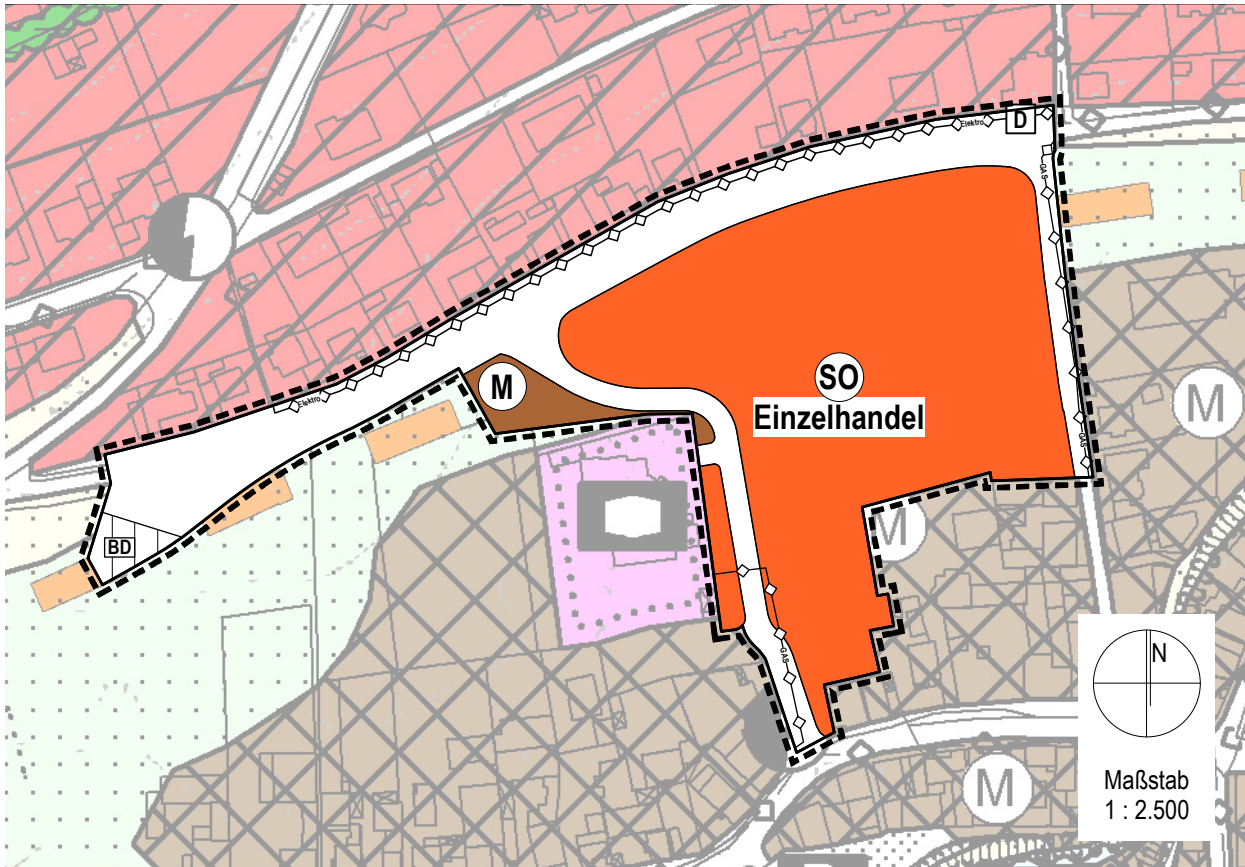
Fläche für Ackerland



Fläche für Grünland



Geltungsbereich der 8. Änderung des
Flächennutzungsplans Teilbereich B -
Sondergebiet für Einzelhandel "Neue Mitte"



Neue Darstellungen

- | | |
|---|---|
|  Sondergebiet mit der Zweckbestimmung:
Einzelhandel |  Denkmal |
|  Gemischte Baufläche |  Bodendenkmal - (Hinweis: im Umfeld
sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten) |
|  Unterirdische Versorgungsleitung
Gas / Elektro mit Bezeichnung |  Geltungsbereich der 8. Änderung des
Flächennutzungsplans Teilbereich B -
Sondergebiet für Einzelhandel "Neue Mitte" |

B BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als gemischte Baufläche sowie im Norden entlang der Bayernstraße als Fläche für Ackerland und Grünland dargestellt. Die Acker- und Grünflächen wurden bisher für eine geplante überörtliche Straße, der Bundesstraße B26n freigehalten.

Im Bereich der Bayernstraße war ehemals die Trasse für den Neubau der Bundesstraße B26n als Verbindung vom Kreuz Schweinfurt / Werneck der Bundesautobahn A 7/A70 nach Karlstadt geplant. Nach Überarbeitung der Trassenführung ist der Verlauf der B26n nicht mehr für diesen Bereich vorgesehen, sondern soll außerhalb des Siedlungsraums im Norden Arnsteins geführt werden. Damit ist die Freihaltung der Trasse im Flächennutzungsplan obsolet.

Im Stadtentwicklungskonzept Arnstein, erarbeitet im Jahr 2011 vom Büro Wegner Stadtplanung, Veitshöchheim, und dem darin integrierten Einzelhandelskonzept des Büros Geo-Plan, Bayreuth, wird empfohlen, den bestehenden Einzelhandelsstandort Neugasse / Karlstadter Straße am Standort in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Altstadt zu sichern, flächenmäßig neu zu ordnen und an die zeitgemäßen Entwicklungen im Einzelhandel anzupassen.

Das Stadtentwicklungskonzept wurde für die Innenstadt Arnsteins im Jahr 2015 vom Stadtplanungsbüro HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg, in einem städtebaulichen Rahmenplan vertieft.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen plant ein Investor die Erneuerung des Einzelhandelsstandorts mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, einem Lebensmittel-Discountmarkt und einem Fachmarkt.

Großflächige Einzelhandelsmärkte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche (VKF) erfordern gemäß § 11 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebiets im Bebauungsplan.

Zur Sicherung der geplanten Entwicklung hat der Stadtrat Arnsteins den Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan für den Bereich „Neue Mitte“ zu ändern.

Städtebauliche Ziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung und langfristige Sicherung der Versorgungszentralität der Innenstadt Arnsteins als Grundzentrum für das Stadtgebiet durch Schaffung von Flächenpotentialen.
- Schaffung der förmlichen Voraussetzungen zur Errichtung zeitgemäßer Einzelhandelseinrichtungen.

2. LAGE UND RÄUMLICHE EINBINDUNG

2.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich „Hofried“ und wird im Norden von der Wohnbebauung entlang der Bayernstraße und im Osten von der Neugasse begrenzt. Südlich befindet sich zwischen dem Vorhaben und der Karlstadter Straße ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung sowie einzelne Wohngebäude. Unmittelbar westlich schließt sich an das Gebiet ein Kindergarten an.

Der Geltungsbereich des Teil-Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke mit den Nummern 411, 418, 431, 431/2, 433, 433/1, 436/2, und 443 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 412/1, 436, 440, 441, 442, 445, 446, 1296/4 und 1297 in der Gemarkung Arnstein.



Luftbild des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich B: Sondergebiet Einzelhandel „Neue Mitte“ (Quelle: www.bayernatlas.de / Bayerische Vermessungsverwaltung, Dezember 2016)

2.2 Räumliche Einbindung

Städtebauliche Struktur und Nutzungsstruktur

Die Nachbarschaft nördlich des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Hier prägen Ein- und Zweifamilienhäuser das Ortsbild. Markant ist die erhöhte Lage der Gebäude zur Bayernstraße um bis zu 3 m. Die Nachbarschaft im Süden, entlang der Bundesstraße, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche eingestuft und entspricht dem auch in der Realität. Neben Wohngebäuden sind hier ein Getränkemarkt, Geschäfte und Dienstleister bzw. Büros angesiedelt. Die Bebauung im Südosten und Südwesten ähnelt in seiner Struktur dem der südlichen Nachbarschaft und wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen. Benachbart im Westen liegt der städtische Kindergarten. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeindebedarf dargestellt. Sowohl die Flächen im Nordosten als auch im Nordwesten sind derzeit unbebaut und werden im Flächennutzungsplan als Flächen für Grünland und für Ackerland dargestellt.

Beim Geltungsbereich des Teil-Flächennutzungsplans handelt es sich im südlichen Bereich um den derzeitigen Rewe-Markt mit Stellplätzen, ungenutzte Wohngebäude, ungenutzte landwirtschaftliche Nebengebäude sowie im Norden um Freiflächen, die für die ehemals geplante Straße freigehalten wurden.

Erschließung

Die Karlstadter Straße (Bundesstraße B 26) verläuft im Süden des Plangebiets und bindet die direkte Nachbarschaft an die Arnsteiner Altstadt (Luftlinie ca. 300 m), an die Ortsteile sowie an das überörtliche Straßennetz an. Im Norden des Gebiets verläuft die Bayernstraße mit Erschließungsfunktion für das Wohnquartier.

Da es sich zum Teil um einen bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Standort handelt, ist der überwiegende Teil der Grundstücke mit den erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung grundsätzlich erschlossen.

Grün- und Freiflächenstruktur

Baumbestand ist im Straßenraum bzw. im Bereich der aktuellen Stellplätze im Süden des Gebiets nicht vorhanden. Der nördliche Bereich bis zur Bayernstraße hingegen ist derzeit unbebaut und als Pferdekoppel und Streuobstwiese genutzt.

Nördlich der Altstadt liegend, staffelt sich das Gebiet von 205 m ü. NN an der Karlstadter Straße im Süden auf 208 m ü. NN an der Kreuzung Bayernstraße / Neugasse im Nordosten. Die Bayernstraße steigt von dieser Kreuzung in Ihrem Verlauf nach Westen auf 215 m ü. NN.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

„Im Mittelpunkt der Landesentwicklung stehen der Mensch und das Wohl des Landes und seiner Regionen.“ Um diesem Leitgedanken der Landesentwicklung einen Rahmen zu geben, wurde im Jahr 2013 durch die Bayerische Staatsregierung mit Zustimmung des Landtags die Verordnung des Landesentwicklungsprogramms Bayern erlassen.

Die Stadt Arnstein liegt in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013) im Allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Im LEP werden u.a. folgende Ziele und Grundsätze festgelegt, die die vorliegende Planung betreffen:

- *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*
Ziel: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
Grundsatz: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- *Nachhaltige Raumentwicklung*
Ziel: Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- *Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*
Grundsatz: Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- *Hohe Standortqualität*
Grundsatz: Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- *Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums*
Grundsatz: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]
- *Flächensparen*
Grundsatz: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- *Innenentwicklung vor Außenentwicklung*
Ziel: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]
- *Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur*
Ziel: Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- *Internationales, nationales und regionales Verkehrswegenetz*
Grundsatz: Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.

- **Straßeninfrastruktur**
Grundsatz: Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
Grundsatz: Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- **Lage im Raum**
Ziel: Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. [...]
- **Lage in der Gemeinde**
Ziel: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]
- **Zulässige Verkaufsflächen**
Ziel: Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. [...]

3.2 Regionalplan der Region Würzburg

Arnstein ist im verbindlichen Regionalplan „Region Würzburg“ von 1985 und seinen bislang gültigen Änderungen (zuletzt die Elfte Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 22. April 2013) als Unterzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen.

Entsprechend der Lesefassung vom 07. Oktober 2016 der aktuell laufenden Fortschreibung des Regionalplans, die noch keine Verbindlichkeit entfaltet, wird die Stadt Arnstein zukünftig als Grundzentrum ausgewiesen. Sowohl als bisheriges Unterzentrum, als auch als zukünftiges Grundzentrum ist Arnstein in der Regionalplanung als Zentraler Ort definiert und soll somit die Versorgung des Nahbereichs u.a. mit Waren des täglichen Bedarfs übernehmen.

Nach der gültigen „Zehnten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg Neufassung des Kapitels A V ‚Zentrale Orte‘ (nunmehr ‚Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte‘)“ werden u.a. folgende Ziele und Grundsätze für Unterzentren festgelegt, die die vorliegende Planung betreffen:

- **Entwicklung der Zentralen Orte**
Ziel: Die Zentralen Orte in der Region Würzburg sollen so entwickelt und gesichert werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches voll und dauerhaft erfüllen können. [...]

Das Ziel wird folgendermaßen erläutert:

- **Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren**
Die Einstufung und Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren richtet sich nach den Zielen A II 2.1.3 bis 2.1.5 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP). [...]
Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen (LEP A II 2.1.5.1). [...]
- **Entwicklung der Zentralen Orte**
Die Kleinzentren und Unterzentren werden im Regionalplan bestimmt, die Bestimmung der höherrangigen Zentralen Orte wird im Landesentwicklungsprogramm vorgenommen (LEP A II 2.1.3.2). Bei den Verflechtungsbereichen wird zwischen Nahbereichen und Mittelbereichen unterschieden.

Nahbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des Grundbedarfs. Sie bestehen für die Zentralen Orte aller Stufen und werden gem. LEP 2006 A II 2.1.3.2 in den Regionalplänen als Teil der Begründung abgegrenzt. Die Nahbereiche sind dementsprechend in der Begründungskarte „Zentrale Orte, Siedlungsschwerpunkte, Nahbereiche, Mittelbereiche“ (Anhang zur Begründung) dieses Regionalplans dargestellt. Mittelbereiche bilden die Verflechtungsbereiche für die Deckung des gehobenen Bedarfs. Sie werden im LEP für Mittelzentren abgegrenzt (vgl. Begründungskarte des LEP „Mittelbereiche“). Oberbereiche als Verflechtungsbereiche für die Deckung des spezialisierten, höheren Bedarfs werden nicht abgegrenzt.

Die Zentralen Orte in der Region können ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben nur voll und dauerhaft erfüllen, wenn die im Kriterienkatalog des LEP 2006, entsprechend ihrer Einstufung, genannten Einrichtungen (Anhang zu LEP Ziel A II 2.1) bereitgestellt werden. Sofern ihre Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen noch nicht vollständig ist, soll ihre weitere Entwicklung bevorzugt gefördert werden. Dies umfasst auch den bedarfsgerechten Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen. [...]

Nach der gültigen „Neunten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Würzburg (2)“ werden im Kapitel B IV „Gewerbliche Wirtschaft und Dienstleistungen“ Ziele und Grundsätze neu definiert, die die vorliegende Planung betreffen:

- **2.4 Handel**

Ziel: Für die gesamte Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und Wirtschaft angestrebt werden. Im ländlichen Raum soll insbesondere angestrebt werden, dass möglichst in allen Ortsteilen Einrichtungen der Einzelhandelsgrundversorgung erhalten bleiben. Dabei sollen neue Konzepte entwickelt und unterstützt werden, die insbesondere dem wachsenden Anteil älterer Bürger in der Bevölkerung gerecht werden.

Ziel: In den möglichen Mittelzentren sowie in den Unterzentren soll auf die Erhaltung und den Ausbau des Warenangebots für den allgemeinen, in Teilbereichen auch den gehobenen Bedarf hingewirkt werden.

Ziel: Es ist darauf hinzuwirken, dass planerische Gesamtkonzepte für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten erstellt werden, welche verbindlich für den jeweiligen Geltungsbereich innerhalb einer Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend festgelegt werden.

3.3 Natürliche und kulturelle Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegt das Bodendenkmal D-6-6025-0003. Es handelt sich um eine Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit sowie Körpergräber der Merowingerzeit. Das Denkmal ist gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in seinem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Im Süden an der Karlstadter Straße sind in direkter Nachbarschaft, östlich und westlich des Geltungsbereichs, Bodendenkmäler aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit mit der Aktennummer D-6-6025-0085 qualifiziert. Im Umfeld der Bodendenkmäler sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Umfeld der Bodendenkmäler sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Deshalb bedürfen Planungen im Nahbereich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG.

Innerhalb des Geltungsbereichs an der Einmündung Bayernstraße / Neugasse befindet sich ein Wegkreuz welches als Baudenkmal mit der Aktennummer D-6-77-114-38 eingetragen ist.



Einmündung Bayernstraße / Neugasse mit Wegkreuz (Baudenkmal)



Bodendenkmäler im Umfeld des Geltungsbereichs des Teil-Flächennutzungsplans
(Quelle: www.bayernatlas.de / Bayerische Vermessungsverwaltung, Dezember 2016)

Natürliche Restriktionen

Das Planungsgebiet und die nähere Umgebung liegen nicht innerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzrechts und nicht innerhalb von Gebieten des Wasserrechts.

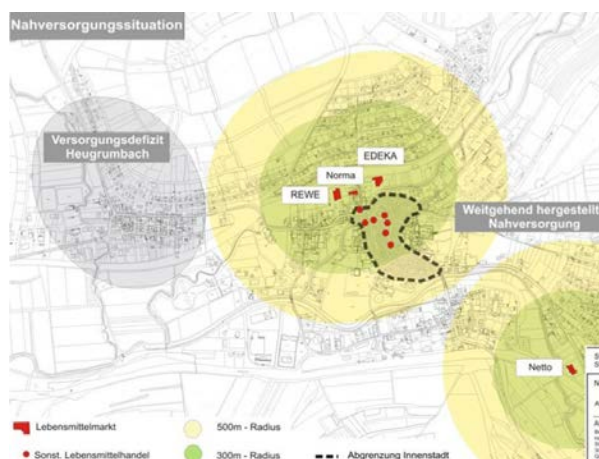
3.4 Situation und Planung für den Lebensmittel-Einzelhandel in Arnstein

In Arnstein war Anfang der 2010er Jahre am Standort „Neue Mitte“ ein Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und eine Rewe-Getränkemarkt, an der benachbarten Neugasse ein Edeka-Vollsortimenter und ein Norma-Discounter sowie in Randlage im Südosten Arnsteins ein Netto-Discounter ansässig. Summiert war am Standort „Neue Mitte“ / Neugasse eine Verkaufsfläche (VKF) von ca. 2.440 m² in den Sortimenten Lebensmittel und Getränke vorhanden.

Durch das Büro Wegener Stadtplanung aus Veitshöchheim wurde 2011 in Kooperation mit Geo-Plan aus Bayreuth und dem Ingenieurbüro Werb aus Schweinfurt ein Stadtentwicklungskonzept (SEK) mit integrierter Einzelhandelsanalyse für die Stadt Arnstein entwickelt, indem aus städtebaulichen Gründen sowie zur Sicherung der Nahversorgungszentralität empfohlen wurde, den Standort des bestehenden Rewe-Marktes zu ordnen und neu zu strukturieren, um ein Einkaufszentrum „Neue Mitte“ zur Sicherung der Nahversorgung zu entwickeln, ergänzt um je einen Drogerie- und Textil-Fachmarkt. Parallel sollte im westlich gelegenen Stadtteil Heugrumbach ein „Einkaufszentrum West“ entstehen. An beiden Standorten wurde empfohlen, sowohl einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit Getränkemarkt, als auch einen Lebensmittel-Discounter zu entwickeln. Im Stadtentwicklungskonzept wurde im Bereich Lebensmittel eine VKF von ca. 2.000 m² für die „Neue Mitte“ empfohlen.

Die Empfehlungen basierte auf der Analyse der Kaufkraft, des Bestands an Einzelhandelsflächen sowie der konkurrierenden Marktsituation mit Nachbargemeinden.

Der Stadtrat der Stadt Arnstein hat im Oktober 2011 das Stadtentwicklungskonzept mit der integrierten Einzelhandelsanalyse als informelles Planungsinstrument und Richtlinie für die Stadtentwicklung beschlossen.



Nahversorgung in Arnstein (Quelle: Geo-Plan Bayreuth in Stadtentwicklungskonzept Stadt Arnstein, 2011, Seite 33)

Das Konzept wurde durch eine Städtebauliche Rahmenplanung des Büros HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg, im Jahr 2015 überarbeitet. Dabei ist der Discount-Markt am „Einkaufszentrum West“ entfallen. Angaben zu Verkaufsflächen wurden im Rahmenplan nicht gemacht. Die Städtebauliche Rahmenplanung wurde vom Stadtrat der Stadt Arnstein im Juli 2015 beschlossen.

Die Märkte Edeka und Norma haben in der Zwischenzeit ihr Geschäft ersatzlos aufgegeben, womit der Standort „Neue Mitte“ deutlich geschwächt wurde. Für den Netto-Markt im Südosten wurde zur Erneuerung des Standorts im Jahr 2016 ein Bebauungsplan mit 1.200 m² zulässiger VKF aufgestellt. Der Abbruch des Gebäudes und Neubau erfolgt im Jahr 2017. Temporär während der Bauzeit wird der Netto-Markt an den bisherigen Edeka-Standort verlagert.

Die Stadt Arnstein möchte die Vorschläge aus dem Stadtentwicklungskonzept 2011 und der Rahmenplanung 2015 aufgreifen und in einer fortgeschriebenen städtebaulichen Konfiguration entwickeln.

Bis heute hat sich in Arnstein kein Fachmarkt angesiedelt, es sind hierfür auch keine weiteren Flächen ausgewiesen. Insbesondere im benachbarten Werneck wurden in den vergangenen Jahren Fachmärkte eröffnet. Hierdurch entsteht ein Kaufkraftabfluss, der sich auch auf weitere Sortimente auswirkt. Die Ansiedelung eines Fachmarkts in Arnstein wird also im Ort kaufkraftsichernd auswirken und durch Synergieeffekte die lokalen Händler stärken. Da das Einzelhandelsgutachten bereits eine Marktanalyse vorgenommen hat, besteht keine Notwendigkeit, ein erneutes Einzelhandelsgutachten zu beauftragen.

Die Stadt Arnstein hat sich dazu entschlossen, vorrangig den Einzelhandelsstandort „Neue Mitte“ zu entwickeln, da dieser Standort vollständig integriert im Zentrum Arnsteins liegt und eine Magnetwirkung hat, von der auch die weiteren Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt profitieren. Die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts „Nahversorgungszentrum West“ ist momentan zurückgestellt und nicht Teil der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans.

Zusammenfassend stellt sich in den verschiedenen Planungsstadien für Lebensmittelmärkte folgende Flächenkonfiguration für Verkaufsflächen (VKF) dar:

Betrieb	Bestand 2010 ^{A)}	Konzept 2010 ^{A)}	Konzept 2015 ^{B)}	Planung 2017
Rewe mit Getränkemarkt	1.120 m ²	Vollsortiment Neue Mitte	1.200 m ²	1.550 m ²
Norma	350 m ²	Discounter Neue Mitte	800 m ²	1.200 m ²
Edeka mit Getränkemarkt	970 m ²	Vollsortiment West	1.200 m ²	offen
		Discounter West	800 m ²	-
Netto (Randlage Südost)	650 m ²	Discounter Ost	650 m ²	Bestand ^{C)} 1.200 m ²
Summe	3.090 m²		3.850 m²	3.950 m²
Ausbauspielraum	1.200 m ²			

A) Stadtentwicklungskonzept Arnstein 2010, Wegener, Veitshöchheim / Geo-Plan, Bayreuth

B) Städtebauliche Rahmenplanung Kernort Arnstein 2015, HWP Holl Wieden Partnerschaft, Würzburg (Flächen nicht definiert, entsprechend städtebaulichem Konzept aus A) übernommen)

C) Im Bebauungsplan „Sondergebiet Nahversorgung Ost“ von 2016 festgesetzte maximale Verkaufsfläche

Mit der Erneuerung des Standorts „Neue Mitte“ mit 1.550 m² VKF für einen Lebensmittel-Vollsortimenter und 1.200 m² für einen Lebensmittel-Discounter sowie der Berücksichtigung des bereits erneuerten Netto-Markts bleibt die Verkaufsfläche mit 3.950 m² deutlich unter dem Vorschlag des Stadtentwicklungskonzepts 2011 mit 4.650 m². Es besteht immer noch die Möglichkeit einer weiteren Ansiedlung, z.B. am Standort Heugrumbach, wobei zusätzlich die Weiterentwicklung der Betreiberkonzepte mit höherem Flächenbedarf zu berücksichtigen ist und das Potenzial fortzuschreiben sei.

Edeka plant die Besetzung des Nahversorgungsstandorts „West“. Aufgrund der für zeitgemäße Lebensmittel-Handelskonzepte zu geringen Größe und schlechten Substanz, ist eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am alten Edeka-Standort nahezu ausgeschlossen, zumal die beiden bedeutenden Einzelhandelsketten Edeka und Rewe in Arnstein mit der „Neuen Mitte“ und „West“ vertreten wären.

4 . ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

4.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum Teil als gemischte Baufläche sowie Fläche für Ackerland und Grünland dargestellt. Die Acker- und Grünflächen werden für eine geplante Straßenführung freigehalten. Im Verlauf der Bayernstraße ist eine unterirdische Versorgungsleitung dargestellt.

4.2 Änderungen im Geltungsbereich

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich B: Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ nimmt die geänderten Rahmenbedingungen auf (Wegfall der Trasse für die Bundesstraße B26a) und stellt die Planungen für die Neuordnung zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts dar.

Grundlage hierbei ist das Stadtentwicklungskonzept 2011 in Verbindung mit der Städtebaulichen Rahmenplanung 2015. Als Ersatzbebauung für den bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter im Geltungsbereich sowie für den östlich der Neugasse aufgegebenen Lebensmittel-Vollsortimenter sollen Flächen gesichert werden, die zeitgemäße Betreiberkonzepte, auch im Hinblick des demografischen Wandels und der damit verbundenen höheren Flächenanforderungen in den Märkten, ermöglichen. Damit soll die Nahversorgung für die Stadt Arnstein mit ihren Ortsteilen, insbesondere die fußläufige Versorgung der Altstadt und des Wohngebietes nördlich der Altstadt am Neuberg langfristig gesichert und der Einzelhandel in Arnstein gestärkt werden. Anstelle der ehemals geplanten Durchgangsstraße soll die Bayernstraße als Ortsstraße zur Erschließung der Wohngebiete und des Einzelhandelsstandorts dienen. Sie verbleibt somit in ihrer Einstufung eine untergeordnete Straße im Straßennetz.

Als nachrichtlicher Hinweis werden das teilweise im Geltungsbereich liegende Bodendenkmal sowie das Baudenkmal aufgenommen. Die Denkmäler sind bei weiteren Planungen zu erhalten, zu schützen (Art. 4 DSchG) und Bodeneingriffe nur mit denkmalrechtlicher Erlaubnis gem Art. 7 Abs. 1 DSchG vorzunehmen.

Ebenso werden nachrichtlich die bestehenden Gas-Hochdruck-Leitungen dargestellt.

4.3 Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und bereits vorhandener Bebauung geprägt. Vorbelastungen bestehen durch bereits vorhandene gemischte Nutzungen auch im näheren Umfeld.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die Gärten sind aktueller bzw. potenzieller Lebensraum gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten und potenzielles Jagdhabitat von Fledermäusen (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan Sondergebiet für Einzelhandel „Neue Mitte“ und Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Neuberg – 1. Änderung“). Zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der geplanten Flächennutzungen sind voraussichtlich konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich. Es ergeben sich jedoch gegenüber den derzeit bereits zulässigen Nutzungen (gemischte Baufläche) überwiegend keine oder lediglich geringe nachteilige Umweltauswirkungen hinsichtlich des speziellen Artenschutzes.

Weitere Angaben zu Natur und Landschaft finden sich im Umweltbericht.

Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und in das Verfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstein integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht dar; dieser ist Anlage zur Begründung.

4.4 Fazit zur Einordnung der Änderung in die Gesamtplanung

Zusammenfassend wird die Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich aus den Zielen der übergeordneten Raumplanung und den vorliegenden städtebaulichen Konzepten entwickelt und ist als zeitgemäße Fortentwicklung der bestehenden Einzelhandelsnutzung zu verstehen.

5. FLÄCHENBILANZ

	Fläche	Anteil in %
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	2,5 ha	100 %

Flächen im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans (Abweichung durch Rundung):

davon	Gemischte Bauflächen	1,0 ha	40 %
	Flächen für Ackerland	0,4 ha	15 %
	Flächen für Grünland	0,8 ha	30 %
	Sonstige Flächen (Erschließung)	0,4 ha	15 %

Flächen im Geltungsbereich des geänderten Teil-Flächennutzungsplans

davon	Sondergebiet Einzelhandel	1,5 ha	60 %
	Gemischte Bauflächen	0,1 ha	5 %
	Sonstige Flächen (Erschließung)	0,9 ha	35 %

Stadt Arnstein, den _____ 2018

Erste Bürgermeisterin Anna Stolz