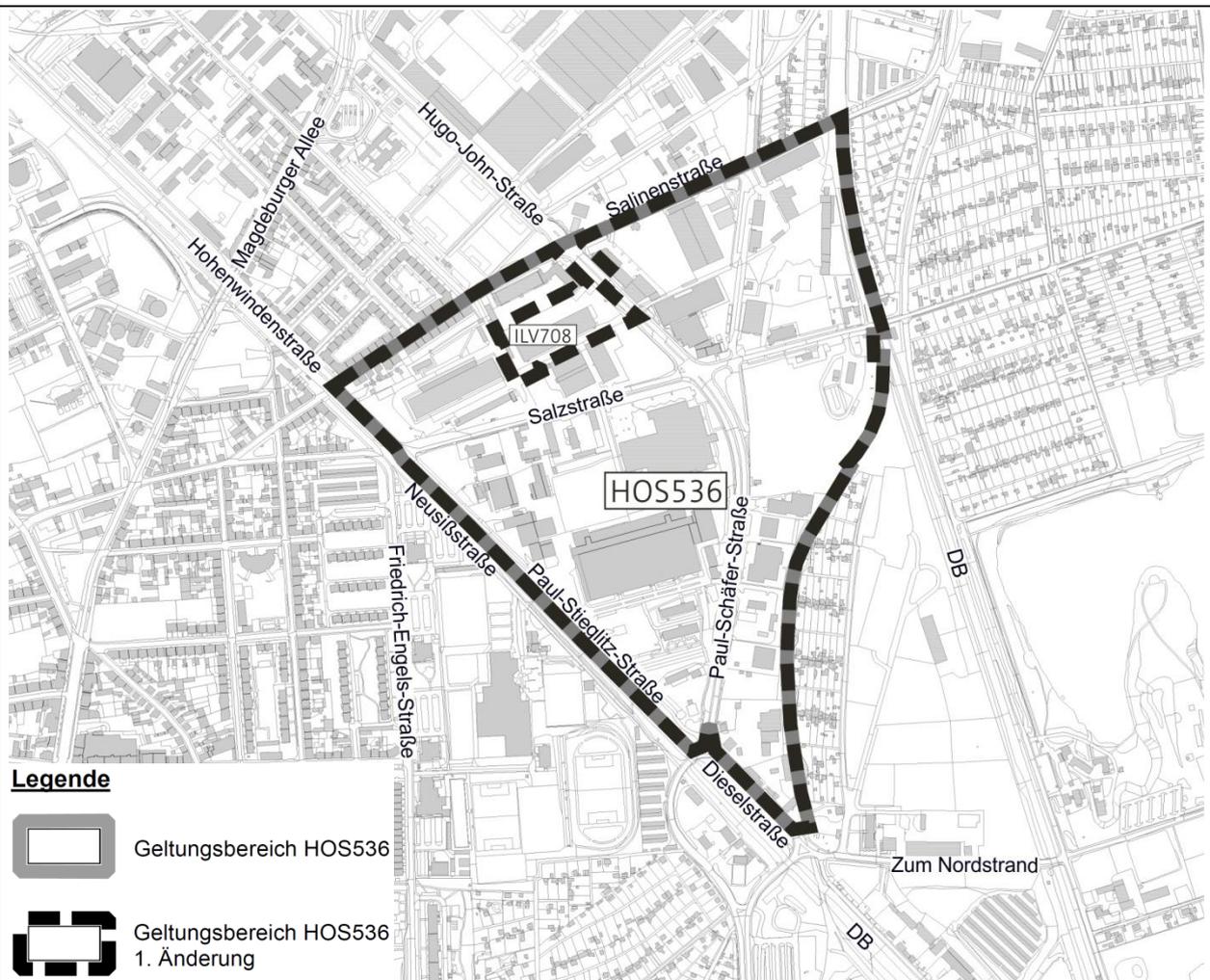


# Textbebauungsplan HOS536

## "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße"

1. Änderung

Begründung



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
01.03.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich der Änderung	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Allgemeine Planungsziele	8
1.6	Änderung der textlichen Festsetzungen	8
1.7	Bestandsdarstellung	10
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung	13
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Änderungen auf die die übrigen Festsetzungen</b>	16
<b>4.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	16
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b>	16

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Im rechtswirksamen Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße", in der Fassung 14. November 2008 ist gemäß Festsetzung "1.1.1 Art der baulichen Nutzung" Einzelhandel generell unzulässig bis auf den sogenannten "Annexeinzelhandel" bzw. untergeordneten "Werksverkauf", der unter Ausnahmeverbehalt steht. Im 2. Absatz der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird dazu festgesetzt: "Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient ist ausnahmsweise zulässig."

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lag noch keine lokale Sortimentsliste vor, sodass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit nach Sortimenten nicht möglich war.

Inzwischen liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste vor. Die jüngste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und der Beschluss im Amtsblatt Nr. 9 vom 17.05.2019 veröffentlicht.

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste, sind inzwischen Instrumente für eine differenziertere Regelung gegeben.

In Geltungsbereich besteht eine Vielzahl von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben Kfz-Handel und Kfz-affiner Handel mit Ansätzen einer "Automeile", ein Möbel- und Einrichtungshaus, Baustoffe – Holzhandel etc.

Diesen Betrieben hat der Bebauungsplan lediglich einen sogenannten planungsrechtlichen Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO eingeräumt. Erweiterungen oder Neuansiedlungen nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe waren damit unzulässig.

Vor dem Hintergrund von Anfragen bezüglich der Erweiterung und auch der Neuansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und insbesondere der spezifischen Bestandsituation wurden die Festsetzungen einer Prüfung unterzogen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt stellt die planerische Ausgangsbasis für eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt und zentraler Versorgungsbereiche dar, dessen Ziele über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung, den Bebauungsplan, rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt ist das Plangebiet HOS536 nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. In räumlicher Nähe befinden sich weder zentrale Versorgungsbereiche noch Sonderstandorte, mit Ausnahme des Gebietes ILV708 "Kreativ-Kontor".

Die Unterscheidung in zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erlaubt eine präzisere Differenzierung und Feinsteuerung des Einzelhandels in den Baugebieten im Stadtgebiet.

Deswegen sind die einzelnen Standorte im Hinblick auf die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten des einzelnen Gebietes genau zu betrachten. Einige Gewerbegebiete können für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geöffnet werden, dies betrifft auch die Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS536.

Ausgenommen sind die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 "Kreativ-Kontor", der durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.05.2019 in Kraft getreten ist und damit teilträumlich den Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" verdrängt hat.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet bis auf den "Annexeinzelhandel" oder untergeordneten "Werksverkauf" selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte mit dem ursprünglichen Ziel, Flächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe vorzuhalten, muss angesichts eines verfestigten Bestandes an nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben hinterfragt werden. Das betrifft den generellen Ausschluss der Erweiterung dieser bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe.

Schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich hier u.a. Kfz-Handel, der sich gemäß den Festsetzungen des rechtswirksamen Planes nur im Rahmen seines Bestandes entwickeln konnte.

In Teilbereichen an der Paul-Schäfer-Straße bzw. im Bereich südlich der Salzstraße erfolgte u.a. eine Entwicklung in Richtung einer "Automeile" mit Kfz-Handel und kfz-affinem Handel. Daher soll der Bebauungsplan HOS536 für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, zu dem auch der Kfz-Handel zählt, geöffnet werden.

Nach der eingetretenen Sachlage, insbesondere Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, besteht ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit der Einleitung des Änderungsverfahrens Rechnung trägt.

In diesem Zusammenhang war es erforderlich die Festsetzung 1.2 anzupassen.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan HOS536 (Beschlussnummer 000022/08) wurde am 17.12.2008 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 20.01.2009. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.11.2008 trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 vom 20.03.2009 in Kraft.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" im Teilbereich südlich der Salzstraße wurde eingeleitet. Der Stadtratsbeschluss mit Beschluss Nr. 0681/20 zur Billigung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung wurde am 24.09.2020 gefasst. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 16.10.2020 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.10.2020 bis zum 27.11.2020 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.10.2020.

Das Vorhaben wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen waren gegeben:

1. Durch die vorgesehenen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Es dient der Feinsteuerung einer schon bisher getroffener Festsetzungen.  
Eine mit dem Ziel verfolgte Planungsänderung, z.B. Einzelhandel in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten künftig auszuschließen, kann gem. OVG für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat mit Urteil vom 18.09.2009 Az.: 7 D 85/08.NE Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein.
2. Durch den Bebauungsplan werden ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.  
Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.<sup>1</sup>
3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.  
Im Geltungsbereich kommen keine solchen Gebiete vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.<sup>2</sup>

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
2. Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Stattdessen wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt wird, erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

### 1.3 Geltungsbereich der Änderung

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" in der Fassung vom 14. November 2008, als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 17.12.2008, genehmigt am 20.01.2009, in der Ausfertigung vom 23.02.2009, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 5 vom 20.03.2009, ausgenommen der Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 "Kreativ-Kontor", der durch Bekanntmachung im

<sup>1</sup> Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001; Uechtritz BauR 3/2007 S. 480; Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

<sup>2</sup> so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

Amtsblatt vom 17.05.2019 in Kraft getreten ist und damit teilträumlich den Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" verdrängt hat.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Konkret auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes HOS536 bezogene Erfordernisse der Raumordnung in zeichnerischer oder textlicher Form sind weder im Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2011 (1. Entwurf Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025 vom 12.07.2011), noch im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen aus dem Jahre 1999 noch im Regionalplan Mittelthüringen vom 01.08.2011 bzw. im 1. Entwurfes der Überarbeitung des Regionalplans (Beschluss der Planungsversammlung vom 12.09.2019) enthalten. Im RROP ist das Gebiet ohne jegliche Planaussage, im RPMT als Siedlungsgebiet im Bestand dargestellt.

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner hochwertigen infrastrukturellen Erschließung und den bereits angesiedelten Nutzungen in verschiedener Hinsicht eine besondere Lagegunst auf.

Die verfolgten Planungsziele entsprechen den der Stadt Erfurt zugewiesenen ober- und mittelzentralen Funktionen als Konzentrationspunkt des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes sowie von Arbeitsstätten mit dem Ziel,

- den jeweiligen Verflechtungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im wirtschaftlichen Bereich zu versorgen,
- ein in Qualität und Quantität umfassendes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen,
- im Rahmen der für den jeweiligen Verdichtungsraum anzustrebenden Entwicklung Standortvoraussetzungen für Unternehmen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur zu bieten sowie Führungsvorteile aufzuweisen,
- durch Vielfalt und Qualität der Arbeitsplätze und die sich dadurch herausbildenden Arbeitspendlereinzugsbereiche ein wesentliches Element regionaler Arbeitsmarktstruktur zu bilden.

Insgesamt stehen die verfolgten Planungsziele mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, veröffentlicht im Amtsblatt 11/2006; neu bekannt gemacht im Amtsblatt 14.07.2017 und zuletzt geändert durch Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15 vom 21.08.2020. Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche einfache Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" in der Fassung vom 14. November 2008.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" verdrängen die neuen Festsetzungen zur Art der Nutzung selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die früheren Festsetzungen (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOS536 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan HOS536 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung angebracht.

Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Betrückichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Der rechtswirksame Bebauungsplan HOS536, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes HOS536 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

#### 1.4.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt entwickelt und fortgeschrieben, in der Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9.

Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungs- und Steuerungsinstrument dar, dessen Ziele durch verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

### **1.5 Allgemeine Planungsziele**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund der spezifischen Bestandssituation

### **1.6 Änderung der textlichen Festsetzungen**

Der Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" in der Fassung vom 14. November 2008, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 20.03.2009 wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

unter Planungsrechtliche Festsetzungen: **1. Art der baulichen Nutzung**

#### 1.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Die Festsetzungen **1.1.1 und 1.2** des Bebauungsplans HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße" in der Fassung vom 14. November 2008 werden durch folgende Fassungen ersetzt:

##### **1.1.1**

**(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO)**

*In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.*

*Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente:*

***Zentrenrelevante Sortimente***

*Nahversorgungsrelevante Sortimente*

*Apothekenwaren,  
Schnittblumen,  
Drogeriewaren,  
Getränke,  
Nahrungs- und Genussmittel,  
Zeitungen / Zeitschriften*

*(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente*

*Anglerartikel,  
Augenoptik,  
Bastel- und Künstlerartikel,  
Bekleidung,  
Bücher,  
Campingartikel,  
Computer und Zubehör,  
Elektrokleingeräte,  
Elektronik und Multimedia,  
Fahrräder und technisches Zubehör,  
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,  
Glas / Porzellan / Keramik,  
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle,  
Haushaltswaren,  
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,  
Hörgeräte,  
Jagdartikel, Waffen und Zubehör,  
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,  
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,  
medizinische und orthopädische Artikel,  
Musikinstrumente und Zubehör,  
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,  
Parfümerie- und Kosmetikartikel,  
Sammlerbriefmarken und -münzen,  
Schuhe,  
Spielwaren,  
Sportartikel / -kleingeräte,  
Sportbekleidung,  
Sportschuhe,  
Uhren / Schmuck*

*Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem*

*Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist in den Gewerbegebieten (GE) abweichend ausnahmsweise zulässig.*

## 1.2

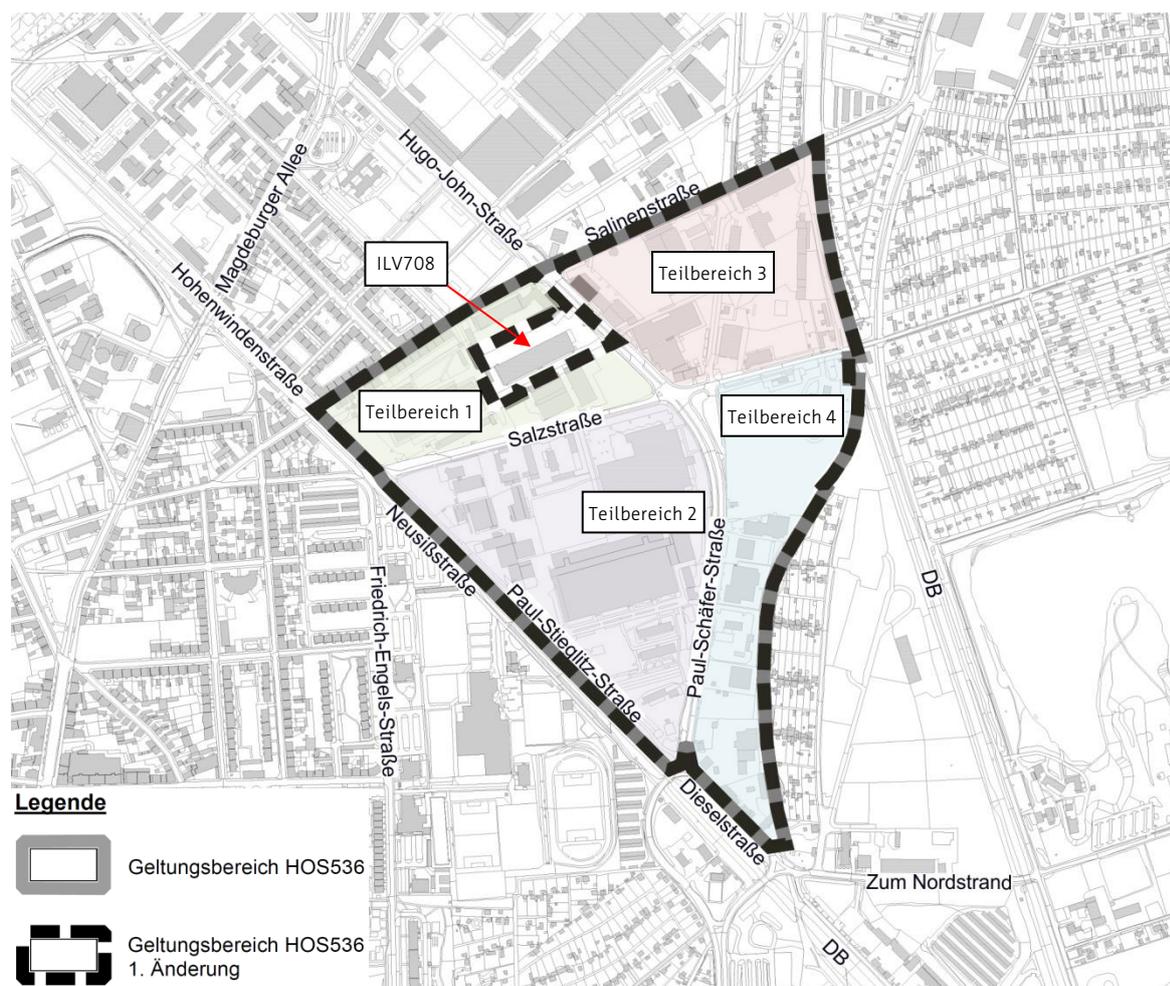
### (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

*Die Änderung und Erneuerung der folgenden, seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten ist, soweit keine Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt, ausnahmsweise zulässig:*

- *Fachmarkt für Fahrräder und Fahrradzubehör, Paul-Schäfer-Straße 99, 99086 Erfurt, Gemarkung Erfurt-Nord - Flur 56 - Flurstück 31/38*
- *Lebensmittelmarkt sowie Getränkemarkt, Hugo-John-Straße 10, 99086 Erfurt, Gemarkung Ilversgehofen - Flur 4 - Flurstück 34/12*

## 1.7 Bestandsdarstellung

Der gewerblich genutzte Bestand stellt sich im Bereich südlich der Salzstraße an der Paul-Schäfer-Straße, als eine Mischung von u.a. Großhandel und Kfz-affinen Betrieben und sonstigen gewerblichen Nutzungen dar.



Teilbereich 1 nördlich der Salzstraße (Salinenstraße - Hugo-John-Straße – Salzstraße - Paul-Stieglitz-Straße)

Vorhandene Nutzungen in Teilbereichen Wohnen sowie kleinteiliges Gewerbe bzw. Dienst-

leistungsnutzungen, Lager und Kreativwirtschaft. Die überwiegende Bebauung des Teilbereiches entstand 1957 als Komplex Großhandelsgesellschaft Haushaltswaren (Hugo-John-Straße 8 und 10).

Salinenstraße 114-127 (u.a. Wohnbebauung sowie Geschäft für Heimtierbedarf, Salinenstraße 127)\*

Salinenstraße 113 (Lagerhaus Theater Erfurt)\*

Hugo-John-Straße 10 (diverse Betriebe: u.a. Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft, Getränkehandel, Fitnessstudio, Handyshop und -reparatur etc.)\*

Salzstraße 6a (Oldtimerclub Erfurt)\*

#### Teilbereich 2 südlich der Salzstraße (Salzstraße – Paul-Schäfer-Straße – Paul-Stieglitz-Straße)

Die vorhandenen Nutzungen bestehen teilweise aus Großhandel sowie mehreren Betrieben aus dem Bereich Kfz-Handel und –Ersatzteilhandel, Dienstleistungen im Zusammenhang mit Kfz und einem Autohaus sowie sonstigen Dienstleistungen. Teilweise großmaßstäbliche Nutzung Großhandel mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der ehemaligen Produktionsgebäude Starkstromanlagenbau von 1959 (heute Schaltanlagenbau) sowie straßenbezogene kleinteiligere gewerbliche Betriebe, insbesondere aus dem Bereich Kfz-Handel und Kfz-Dienstleistung.

Salzstraße 9 bzw. 9a (Großhandel für Waren des täglichen Bedarfs, Bistro)\*

Salzstraße 10 und 10a (diverse Betriebe: u.a. Autohaus mit Handel von Kfz-Teilen und Autovermietung, Reifendienst, Gebrauchtwagenhandel, Abschlepp- und Pannendienst, sonstige gewerbliche Nutzungen, Fliesenleger, Softwaredienstleistungen für PKW zur Verbrauchsoptimierung und Leistungssteigerung etc., Fahrzeugvermittlung für Neu- und Gebrauchtwagen, sonstige gewerbliche Nutzungen, Fliesenleger etc.)\*

Salzstraße 10b (diverse Betriebe: u.a. Ankauf und Lagerung von Paletten und Verpackungsmitteln, Musikveranstaltungen, Kraftfahrzeughandel, Handel von Kfz-Ersatzteilen und Zubehör, Instandsetzung von Fahrzeugen, Reifenservice, Architektur- und Planungsbüro, sonstige gewerbliche Nutzungen etc.)\*

Paul-Stieglitz-Straße 9 (Maler, Lackierer, Estrichverlegung und Einbau diverser Bodenbeläge)\*

Paul-Stieglitz-Straße 8 (Maschinenbau und Automatisierungstechnik)

Paul-Stieglitz-Straße 1 (Autowasch- und Pflegecenter mit Tankstelle)\*

Paul-Schäfer-Straße 1 (diverse Betriebe: u.a. Schaltanlagenbau, Betrieb zur Entwicklung und Bau von Sicherheits- und Kommunikationssystemen, Kantine, Produktion von elektrotechnischen Erzeugnissen, Handel mit Dentaleinrichtungen und Zubehör, sonstige gewerbliche Nutzungen etc.)\*

#### Teilbereich 3 nördlich der Salzstraße (Salinenstraße – Salzstraße – Hugo-John-Straße - Hagansplatz)

Vorhandene Nutzungen bestehen überwiegend aus dem Bauhaupt- und Baunebengewerbe, Großhandel sowie ein Möbel- und Einrichtungshaus mit einer Struktur aus überwiegend flächenintensiven und großmaßstäblichen Nutzungen (Hallen, Freilager etc.).

Hagansplatz 1 (diverse Betriebe: u.a. mehrere Baubetriebe aus dem Bereich Hoch- und Brü-

cken- sowie Straßenbau, Baustoffhandel und Baustoffrecycling, Betrieb zur Planung und Betrieb von Wasserspeicherkraftanlagen, Verwaltung zum Betrieb von Steinbrüchen sowie Kies-, Sand- und Schottergruben bzw. zur Gewinnung von Baustoffen und sonstige gewerbliche Nutzungen etc.)\*

Hagensplatz 3 (Großhandel für Schreinerbedarf)\*

Salzstraße 7 (Betrieb für Bauchemie und technische Kunststoffe)\*

Salinenstraße 107 und 111 (mit Hagensplatz 1): (Großhandel für Haustechnik, Baubetrieb aus dem Bereich Hoch- und Brücken- sowie Straßenbau)\*

Salinenstraße 108 (Holzhandel)\*

Salinenstraße 110 (diverse Betriebe: u.a. Möbel- und Einrichtungshaus)\*

#### Teilbereich 4 südlich der Salzstraße – (Dieselstraße – Paul-Schäfer-Straße – Salzstraße)

Die vorhandene Nutzungen bestehen teilweise aus Großhandel sowie mehreren Betrieben aus dem Bereich Kfz-Handel und –Ersatzteilhandel, Dienstleistungen im Zusammenhang mit Kfz sowie sonstigen Dienstleistungen. Brachfläche des ehemaligen Minol-Tanklagers sowie straßenbezogene überwiegend kleinteiligere gewerbliche Betriebe, insbesondere aus dem Bereich Kfz-Handel und Kfz-Dienstleistung.

Dieselstraße 1 (diverse Betriebe: u.a. Spedition, Hausmeisterservice, Fotostudio, Installation und Wartung von Tankstellen, Elektroinstallation etc.)\*

Dieselstraße 2 (diverse Betriebe: u.a. An- und Verkauf LKW und PKW, Autosattlerei, Ersatzteilhandel, Einzelhandel mit medizinischen Geräten, Transportservice, Unternehmensberatung, Autohandel und Autozubehör, Web-Hosting-Service)\*

Paul-Schäfer-Straße 102 (diverse Betriebe: u.a. An- und Verkauf PKW als Einzelhandel und Großhandel)\*

Paul-Schäfer-Straße 101 (diverse Betriebe: u.a. An- und Verkauf PKW; Fahrzeugaufbereitung, Wohnwagenaufbereitung etc.)\*

Paul-Schäfer-Straße 100 (Betrieb für Tankschutz und Tankreinigungsarbeiten)\*

Paul-Schäfer-Straße 99 (Betrieb für Einzelhandel, Großhandel und Onlineversandhandel für Fahrräder und Fahrradzubehör)\*

Paul-Schäfer-Straße 98 (Reifenhandel und Reifenmontage)\*

Paul-Schäfer-Straße 97a (Dienstleistungsbetrieb im Bereich Sport- und Fitnesstraining)\*

Salzstraße 8 (Handel mit Flüssiggas, Flüssiggastanks und Flüssiggasgeräten)\*

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur ergibt sich (mit Ausnahme des Bereiches Hugo-John-Straße 10 – ILV708) ein entsprechender Änderungsbedarf in den vorgenannten Teilbereichen.

( )\* - Bestandsaufnahme durch Stadtverwaltung Erfurt, Stand April 2020 / Juni 2020

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Zu Festsetzung § 2 Art der baulichen Nutzung 1.1.1

Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel - Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.

Durch Festsetzung 1.1.1. werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentrenrelevante Sortimente führen.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.<sup>3</sup>

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt war es bislang beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

Für eine Zulassung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sprechen folgende Argumente:

- Vorprägung durch bestehende nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen
- Entwicklung einer Agglomeration von Kfz-Handel und Kfz-affinem Handel ("Automeile") sowie sonstigen autoaffinen Nutzungen
- Erfordernis der Gewährleistung einer bislang unzulässigen Erweiterung der bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile auch durch den ÖPNV.

Mit der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden aus Nutzer- und Betreibersicht Synergien zwischen den Einzelhandelsbetrieben erzeugt und damit die der Landeshauptstadt Erfurt raumplanerisch zugewiesene Zentralität als Oberzentrum gestärkt.

Die Festsetzung ist somit städtebaulich motiviert.<sup>4</sup>

Gleichzeitig werden Quell- und Zielverkehre gebündelt und damit Verkehre im Sinne §1 Abs. 6 Nr.9 BauGB reduziert.

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, wird eine Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, was besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

Diese sind hier gegeben, da zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung lediglich ein Planerfordernis für den Ausschluss einer Unterart von Einzelhandelsbetrieben besteht.

<sup>3</sup> Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999

<sup>4</sup> Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Der gezielte Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um **die Attraktivität der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung abzusichern**. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.<sup>5</sup>

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung und Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Sortimente ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.<sup>6</sup>

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.<sup>7</sup>

Die Frage, welche Warensortimente zentrenrelevant sind, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt ermittelt. Die örtlich spezifische Erfurter Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit ortsspezifischer Sortimentsliste in der Fassung der Fortschreibung 2017 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2019 im Amtsblatt Nr. 9 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung insbesondere beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, in der Fassung von 2017, räumlich und sachlich definiert wurde<sup>8</sup>.

---

<sup>5</sup> OVG NRW Urteil vom 22.4.2014 – 7aD 142/02.NE.  
BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

<sup>6</sup> Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

<sup>7</sup> Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 563 ff

<sup>8</sup> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 1, 99092 Erfurt oder auf der Internetseite der Landeshauptstadt Erfurt [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de).

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamtstädtischen Einzelhandels-situation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandels-entwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche be-schränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesonde-re der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohn-gebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem Einzelhandelskonzept (s. auch 5. Anlagen) zu entnehmen:

[https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedische\\_konzepte/einzelhand-els-u-zentrenkonzept/ezk\\_fortschreibung\\_stand20190522\\_beschlossen.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedische_konzepte/einzelhand-els-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf)

Bei dem durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, han-delt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das nach Abwägungsgesichtspunkten zu berücksichtigen ist.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Für die Funktion der Altstadt ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Be-stehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum sowie den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot zu beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen, nach der Regelvermutung zentrenrelev-ant. Das gilt bezüglich der Nebenzentren und Grund- und Versorgungszentren im Stadtge-biet, aber auch für das Stadtzentrum, das neben übergemeindlichen Versorgungsaufgaben gleichzeitig der Versorgung der im Stadtzentrum Wohnenden dient.

Mit dem Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird ebenfalls das städtebau-liche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche verfolgt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung** und **Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezi-fischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Ent-wicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

### **Zu Festsetzung § 2 Art der baulichen Nutzung 1.2**

Mit der Änderung der Festsetzung 1.1.1. wird die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel begründet. Damit wird die ursprünglich in Festsetzung 1.2 normierte Festset-zung eines erweiterten planungsrechtlichen Bestandschutzes nach 1 Abs. 10 BauNVO für Ein-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

zelhandelbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gegenstandslos.

Bei Würdigung des geschützten Vertrauens der Eigentümer auf Fortbestand der sie begünstigen Festsetzungen, verbleibt lediglich ein entsprechender Regelungsbedarf für die weiterhin unzulässigen Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante bzw. oder sonstigen zentrenrelevante Kernsortimente führen, soweit sie nach der Regelung alter Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhanden waren.

Entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung erfolgen Präzisierungen des Festsetzungstextes wie die Benennung der konkreten Betriebe:

- Fachmarkt für Fahrräder und Fahrradzubehör, Paul-Schäfer-Straße 99, 99086 Erfurt, Gemarkung Erfurt-Nord - Flur 56 - Flurstück 31/38
- Lebensmittelmarkt sowie Getränkemarkt, Hugo-John-Straße 10, 99086 Erfurt, Gemarkung Ilversgehofen - Flur 4 - Flurstück 34/12

### **3. Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen**

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Ziele bzw. Grundzüge dieses Planes.

Die im Bebauungsplan HOS536 formulierten sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

### **4. Folgekosten für die Gemeinde**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

### **5. Anlagen**

- HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße", in der Fassung vom 14. November 2008
- ILV708 "Kreativ-Kontor", in der Fassung vom 15. November 2018
- Bestandsaufnahme der Nutzungen - Stadtverwaltung Erfurt, Stand April / Juni 2020

## 5.1 Nicht als Anlagen beigefügte Informationen

### 1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Dieses ist einsehbar und erwerbbar an dem Ort, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

### 2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

[https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische\\_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk\\_fortschreibung\\_stand20190522\\_beschlossen.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit Sortimentsliste wird, weil darauf im Begründungstext immer wieder Bezug genommen wird, hier noch einmal gesondert erwähnt. Aus o. g. Gründen muss es nicht als Anlage beigefügt werden