

Beschluss zur Drucksache Nr. 2298/21 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Satzungsbeschluss über die Anordnung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" - VS029

Genaue Fassung:

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung der 1. Verlängerung der am 07.08.2020 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" – VS029 um ein weiteres Jahr beschlossen. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1: 1000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 2426/21 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Einfacher Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße"; Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genauere Fassung:

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (Anlage 2) gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 0036/20 vom 27.05.2020 geändert.

02

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/ Augsburgsburger Straße" (Anlage 2) in seiner Fassung vom 01.02.2022 und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 2448/21 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Etablierung einer Jugendstation in der Landeshauptstadt Erfurt

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit Staatsanwaltschaft, Polizei und Jugendamt, speziell Jugendgerichtshilfe, zu prüfen, ob und in wie weit die Errichtung einer Jugendstation in Erfurt sinnvoll ist.

02

Nach Abschluss dieser Prüfung ist dem Stadtrat zum Ende des 4. Quartals 2022 ein Bericht vorzulegen, der in Zusammenarbeit mit dem Unterausschuss Hilfe zur Erziehung erarbeitet werden soll.

03

In Zuge dessen ist auch Kontakt mit den Jugendstationen in Jena und Gera aufzunehmen um diese nach ihrer Arbeit und Entstehungsgeschichte zu befragen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 2455/21 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Billigung des 2. Entwurfs und 2. öffentliche Auslegung zur Aufhebung des  
Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe"

Genauere Fassung:

01

Der Geltungsbereich wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2056/20 vom 21.07.2021 entsprechend Anlage 2 begrenzt.

02

Der 2. Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 " Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" in seiner Fassung vom 06.12.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der 2. Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 " Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0091/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der Erfurter Garten- und Ausstellungs  
gemeinnützige GmbH (ega)

Genauere Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2021 der Erfurter Garten- und Ausstellungs gemeinnützige GmbH (ega) mit einer Bilanzsumme von 50.716.390,10 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 2.202.678,19 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 2.202.678,19 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.

03

Ein Betrag in Höhe von 2.670.000 EUR ist aus der Kapitalrücklage (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) zu entnehmen und hiermit eine Verrechnung mit den Verlusten aus der Abschreibung von Finanzanlagen aus 2021 durchzuführen.

04

Der Geschäftsführerin Frau Kathrin Weiß wird für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

05

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

06

Als Abschlussprüfer der Erfurter Garten- und Ausstellungs gemeinnützige GmbH (ega) für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz, des Lageberichtes 2022 sowie der Prüfung gemäß § 6b Abs. 5 Energiewirtschaftsgesetz wird die BBH AG, Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0092/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft  
mbH Erfurt

Genauere Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2021 der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 310.902.789,41 EUR und einem Jahresüberschuss von 7.349.953,24 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 7.349.953,24 EUR wird in die Anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

03

Die Geschäftsführerin Frau Annett Eckardt wird für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.01.2021 entlastet. Der Geschäftsführer Herr Alexander Hilge wird für den Zeitraum vom 01.02.2021 bis 31.12.2021 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer der KoWo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2022 wird die MSC Schwarzer Albus GmbH bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0093/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der Erfurt Toursimus und Marketing GmbH

Genauere Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2021 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH mit einer Bilanzsumme von 2.102.785,34 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 1.254.790,68 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.254.790,68 EUR ist mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

03

Die Geschäftsführerin Frau Dr. Carmen Hildebrandt wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 der Erfurt Tourismus und Marketing GmbH einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichts 2022 wird die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BBH AG, Niederlassung Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0152/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Änderung zum laufenden Schulnetzplan ab dem Schuljahr 2022/2023

Genaue Fassung:

01

Der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/24 (Drucksache 0351/19) wird gemäß Anlage 1 um den Teil II b Änderung zum laufenden Schulnetzplan ab dem Schuljahr 2022/2023 ab Seite 61 ff. ergänzt. Hieraus sich ergebende redaktionelle Änderungen im weiteren Text des Schulnetzplanes werden durch das Amt 40 selbstständig veranlasst.

02

Die Beschlussfassung erfolgt unter Haushaltsvorbehalt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0173/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Satzungsbeschluss über die Anordnung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße"

Genaue Fassung:

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird die Satzung über die Anordnung der 1. Verlängerung der am 04.09.2020 in Kraft getretenen Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße" – VS028 um ein weiteres Jahr beschlossen. Der beiliegende Satzungstext (Anlage 3) über die Veränderungssperre und der Lageplan im Maßstab 1: 2000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0383/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

**Wahl eines Mitgliedes im Seniorenbeirat**

Genaue Fassung:

**Herr Jörg Neigefindt wird in den Seniorenbeirat gewählt.**

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0401/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Feststellung der Jahresrechnung 2020

Genaue Fassung:

Die Jahresrechnung 2020 wird auf Grundlage des Schlussberichts des Rechnungsprüfungsamtes gemäß § 80 Abs. 3 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) festgestellt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0402/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Entlastungsbeschluss für das Haushaltsjahr 2020

Genaue Fassung:

Der Oberbürgermeister, die Bürgermeisterin sowie alle im Haushaltsjahr 2020 amtierenden hauptamtlichen Beigeordneten werden gemäß § 80 Abs. 3 Satz 2 ThürKO auf Grundlage des Schlussberichts entlastet.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0497/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

**BIN031 "Büro- u. Gewerbepark" - 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Genaue Fassung:

**01**

Der rechtskräftige Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ soll geändert werden.

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

- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten, zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung
- 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, soll abweichend ausnahmsweise zulässig sein

**02**

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

**03**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 „Büro- u. Gewerbepark " in seiner Fassung vom 25.03.2022 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

**04**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0498/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Grundstücksverkehr - Öffentliche Ausschreibung eines Objektes in Mittelhausen

Genaue Fassung:

Der Bestellung eines Erbbaurechts am Flurstück 189/1 in der Gemarkung Mittelhausen, Flur 1, mit einer Fläche von 393 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren zu mindestens 4 % Erbbauzins wird nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung beschlossen. Alternativ soll auch die Veräußerung mindestens zum Verkehrswert und nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung möglich sein.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0512/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Erweiterung der Anspruchsvoraussetzungen des Erfurter Familienpasses

Genauere Fassung:

Die Anspruchsvoraussetzungen für den Familienpass entsprechend Beschlusspunkt 01 des Beschlusses 244/2001 sowie Maßnahmepunkt 3 des Beschlusses zur Drucksache 1760/10 werden wie folgt neu gefasst:

01

Mit Beginn des Jahres 2023 wird jährlich unter folgenden Anspruchsvoraussetzungen ein Familienpass zur Verfügung gestellt:

- Familien mit Kindern bis 17 Jahren, deren Hauptwohnsitz Erfurt ist,
- getrennt lebende Sorgeberechtigte, von denen eine Sorgeberechtigte/ein Sorgeberechtigter den Hauptwohnsitz in Erfurt hat, deren Kinder mit Hauptwohnsitz außerhalb von Erfurt gemeldet sind. Ein Nachweis erfolgt durch Vorlage der Geburtsurkunde, Sorgerechtsklärung oder Vaterschaftsanerkennung.

Der Anspruch gilt nicht für Institutionen/Einrichtungen (z. B. Heime etc.)

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0609/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

**Änderung Jugendhilfeplanung Hilfe zur Erziehung 2019 bis 2023**

Genaue Fassung:

In der Jugendhilfeplanung Hilfe zur Erziehung 2019 bis 2023 (Beschluss zur Drucksache 0674/19) wird im Abschnitt E "Maßnahmeplanung" folgender Maßnahmepunkt XXIII hinzugefügt:

**XXIII**

Für das Projekt "SELF – Mein Weg" des Trägers Deutsche Soccer Liga e. V. werden als kommunale Kofinanzierung jährlich 10.000,- EUR zur Verfügung gestellt.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0758/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

**Mitglied Seniorenbeirat Fraktion Mehrwertstadt**

Genaue Fassung:

**In den Seniorenbeirat wird für die Fraktion Mehrwertstadt Erfurt Frau Sirian Klemola gewählt.**

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0786/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

Entwicklung der Parkplatzkapazitäten im Gebiet der "Erfurter Seen"

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungskonzepts „Erfurter Seen“ im Entwicklungsgebiet eine Parkplatzkonzeption mit den zuständigen Baulastträgern zu erarbeiten.

02

Vorrangig ist im Bereich des Alperstedter See bzw. der Alperstedter Straße eine Konzeption für die Erweiterung der Parkplatzkapazität dem Stadtrat bzw. dem zuständigen Fachausschuss-Ende des 2. Halbjahres 2022 vorzulegen.

03

Die Stadtverwaltung wird beauftragt gemeinsam mit den weiteren Aufgabenträgern zu prüfen, wie der Fahrplan der Buslinie 132 Grubenstraße - Alperstedt in den Sommermonaten bedarfsgerecht anzupassen ist und welche Kosten mit einer solchen Anpassung zu erwarten sind. Die Ergebnisse der Prüfung sind gemeinsam mit der Fortschreibung des REK dem Stadtrat bzw. dem zuständigen Fachausschuss vorzulegen

04

Die Stadtverwaltung prüft zudem an welchen ausbesserungsbedürftigen Stellen die Radroute aus Richtung Erfurt zum Alperstädter See zu erneuern und auf einen modernen Stand zu bringen ist und in diesem Zusammenhang die Zuständigkeiten der Anliegergemeinden und eine kooperative Ausbesserung der Radroute mit diesen Anliegergemeinden. Weiterhin soll geprüft und dem entsprechenden Fachausschuss vorgelegt werden, wie die durchgängige touristische Ausschilderung der Route verbessert werden kann.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

**Beschluss zur Drucksache Nr. 0795/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022**

**Abberufung und Berufung sachkundiger/-e Bürger/-in im Ausschuss für Bildung und Kultur**

Genaue Fassung:

**01**

**Als sachkundiger Bürger der Fraktion Freie Wähler / FDP / PIRATEN im Ausschuss für Bildung und Kultur wird Herr Frederic Schultz abberufen.**

**02**

**Als sachkundige Bürgerin der Fraktion Freie Wähler / FDP / PIRATEN im Ausschuss für Bildung und Kultur wird Frau Undine Herr berufen.**

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0844/22 der Sitzung des Stadtrates vom 01.06.2022

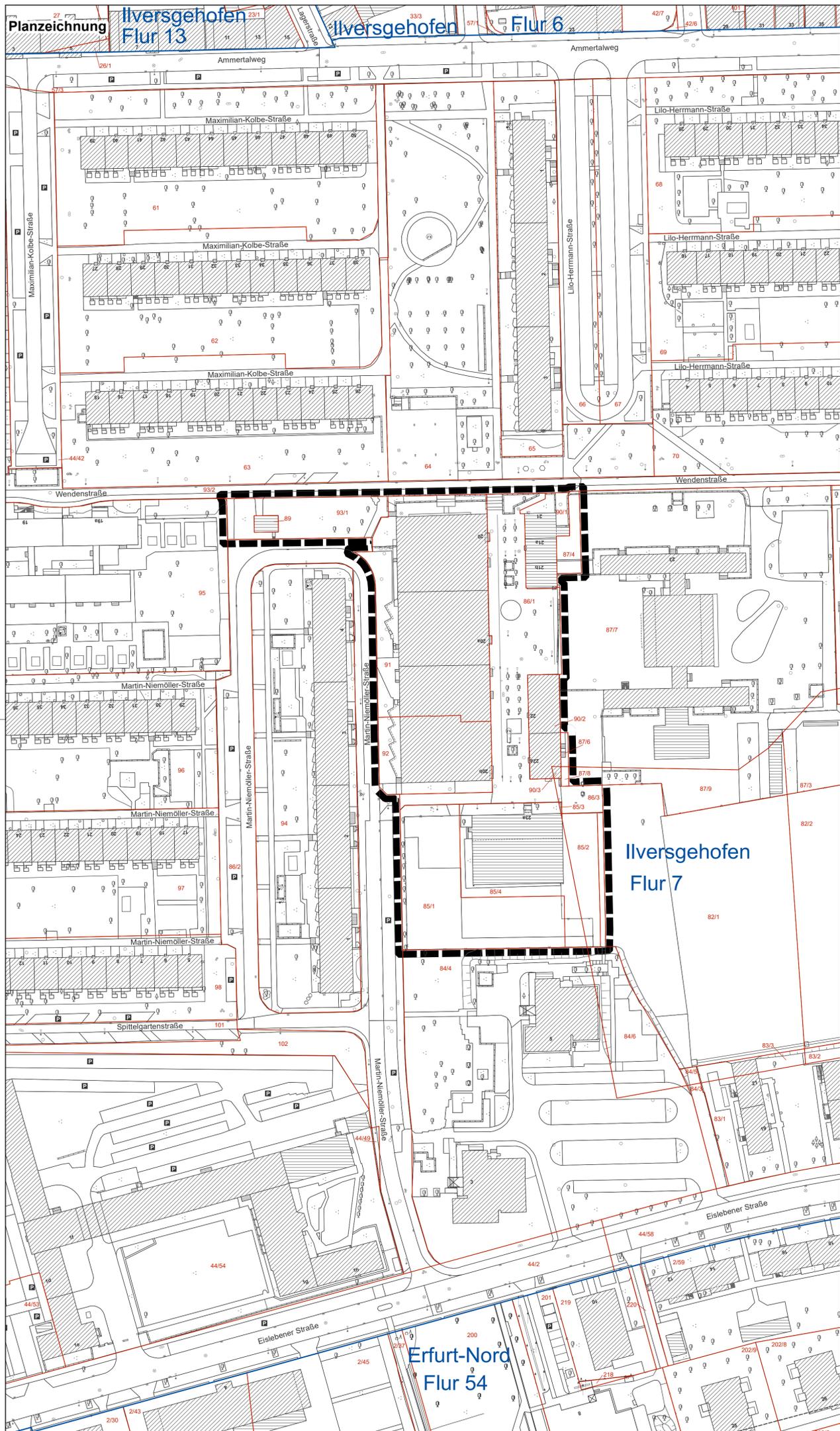
Unterstützung des offenen Briefs des Jugendhilfeausschusses an den Thüringer Minister  
für Bildung, Jugend und Sport

Genauere Fassung:

Der Stadtrat unterstützt die im offenen Brief (Anlage) formulierten Forderungen des Jugendhilfeausschusses, dass es in Folge der globalen Minderausgabe keine Kürzungen im Bereich der Jugendhilfe geben darf. Neben dem Stadtrat wird auch die Verwaltung um Unterstützung zur Verhinderung der Kürzungen der Landesmittel aktiv gebeten.

Der Stadtrat bekennt sich zu der gesellschaftlichen Bedeutung der Kinder- und Jugendhilfe und wird sich für die Sicherung und Aufrechterhaltung der am Bedarf ausgerichteten Mittel einsetzen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister



**Verfahrensvermerke zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“**

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ Nr. 0591/19 vom 22.05.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 07.06.2019.  
 Beschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" – VS029 Nr. 0637/20 vom 27.05.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 14 vom 07.08.2020.

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 83 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am mit Beschluss Nr. die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ beschlossen.

Erfurt, den  
 Oberbürgermeister

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt worden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029 mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zum Erlass dieser Satzung werden bekundet.

**Ausfertigung**  
 Erfurt, den  
 Landeshauptstadt Erfurt  
 A. Bausewein  
 Oberbürgermeister

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029 wurde gemäß §§ 16 Abs. 2, 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. vom bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029

**Rechtsverbindlich**  
 Erfurt, den  
 Oberbürgermeister

**Legende**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre VS029

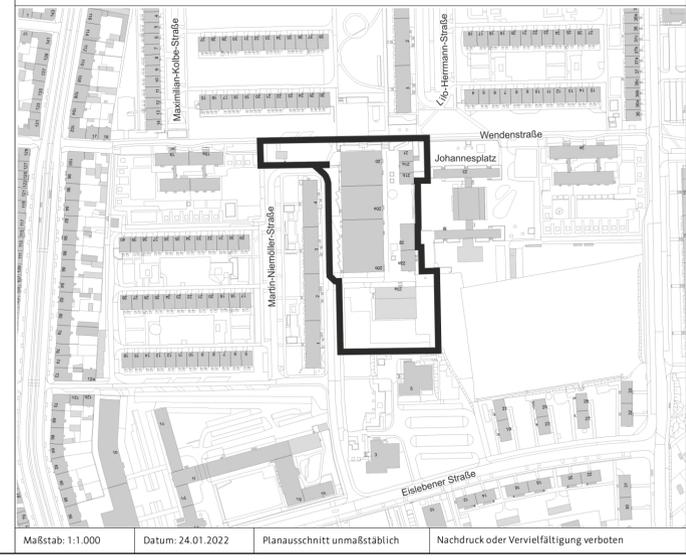
Stand der ALK: 10.02.2020

**Planverfasser:** Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
 Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

**Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)
  2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)
  3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
  4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
  5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
- In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

**Veränderungssperre VS029**  
 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
 JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz"  
 1. Verlängerung



## **Satzung über die Anordnung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ vom .....**

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am 01.06.2022 die Satzung über die 1.Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ (VS 029) beschlossen.

### **§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre angeordnet.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 24.01.2022 im Maßstab 1:1000 (Anlage 2) maßgebend.

### **§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen**

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erfurt.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

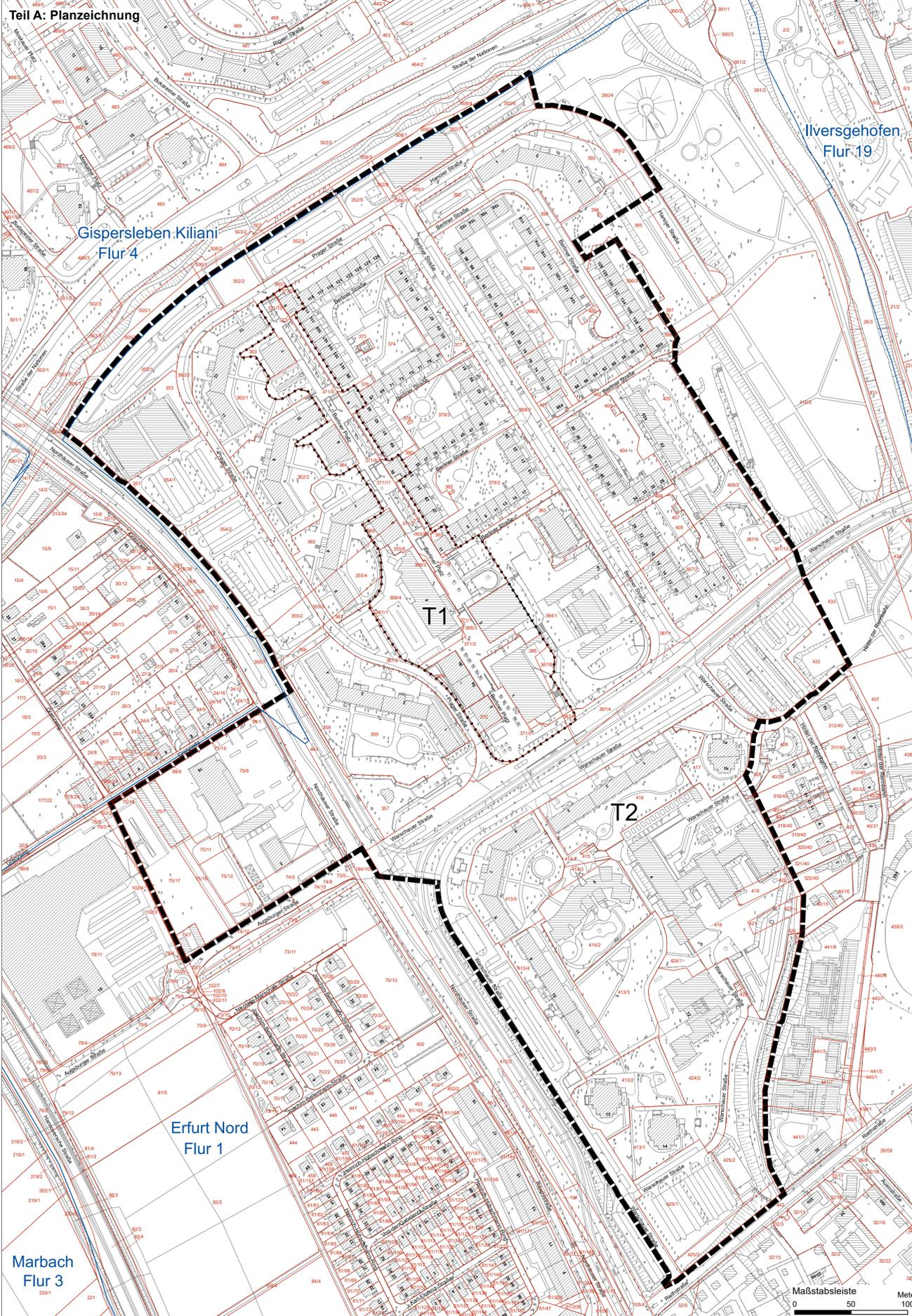
Die Satzung über die 1.Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB analog).

## § 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB maßgebend.  
Damit tritt die Veränderungssperre am 08.08.2023 außer Kraft.

Erfurt, den

A. Bausewein  
Oberbürgermeister



### Planzeichenerklärung

#### 1. Zeichnerische Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanzV

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

T1 - T2 Teilgebiete 1 - 2

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

#### 2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Flurgrenze

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1.	<p>Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, sind ausschließlich in Teilgebiet 1 (siehe Planzeichnung) des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zulässig</p> <p>Im Teilgebiet 1 sind ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen,</li> <li>b. sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb,</li> <li>c. Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p>Innerhalb des Teilgebietes 2 des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig.</p> <p>Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente:</p> <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente:  Apothekenwaren,  Schnittblumen,  Drogeriewaren,  Getränke,  Nahrungs- und Genussmittel,  Zeitungen / Zeitschriften</p> <p>(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,  Ledervern / Taschen / Koffer / Regenschirme,  medizinische und orthopädische Artikel,  Musikinstrumente und Zubehör,  Papier, Büroartikel, Schreibwaren,  Parfümerie- und Kosmetikartikel,  Sammelbriefmarken und -münzen,  Schuhe,  Spielwaren,  Sportartikel / -kleingeräte,  Sportbekleidung,  Sportschuhe,  Uhren / Schmuck</p>	<p>§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO</p>

1.2.	Abweichend dazu ist in Teilgebiet 2 Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.3.	Abweichend zu Festsetzung 1 sind Tankstellenshops zulässig, in denen gemäß Erfurter Liste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsstätte in einen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.	§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO
1.4.	Die Änderung und Erneuerung von seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandenen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Teilgebietes 2 ist ohne Erweiterung der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.	§ 1 Abs.10 BauNVO

#### Verfahrensvermerke zum einfachen Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/ Augsburger Straße" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Der Stadtrat Erfurt hat am 27.05.2020 mit Beschluss Nr. 0036/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 26.06.2020 den einfachen Bebauungsplan BEP738 Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/ Augsburger Straße im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am ... mit Beschluss Nr. ... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den ...  
Oberbürgermeister

Der einfache Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom ... vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.

**Ausfertigung**  
Erfurt, den ...  
Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Der einfache Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ... vom ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

**Rechtsverbindlich**  
Erfurt, den ...  
Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ... übereinstimmen.

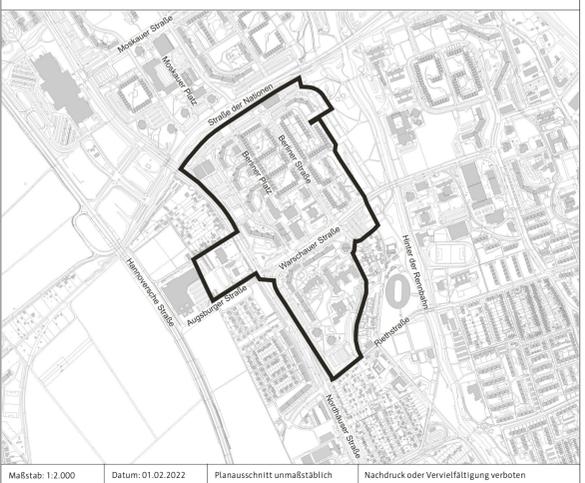
Erfurt, den ...  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt

Stand der ALK: 10.11.2021

**Planverfasser:** Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

- #### Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90)
  - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)
- In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

## Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße"

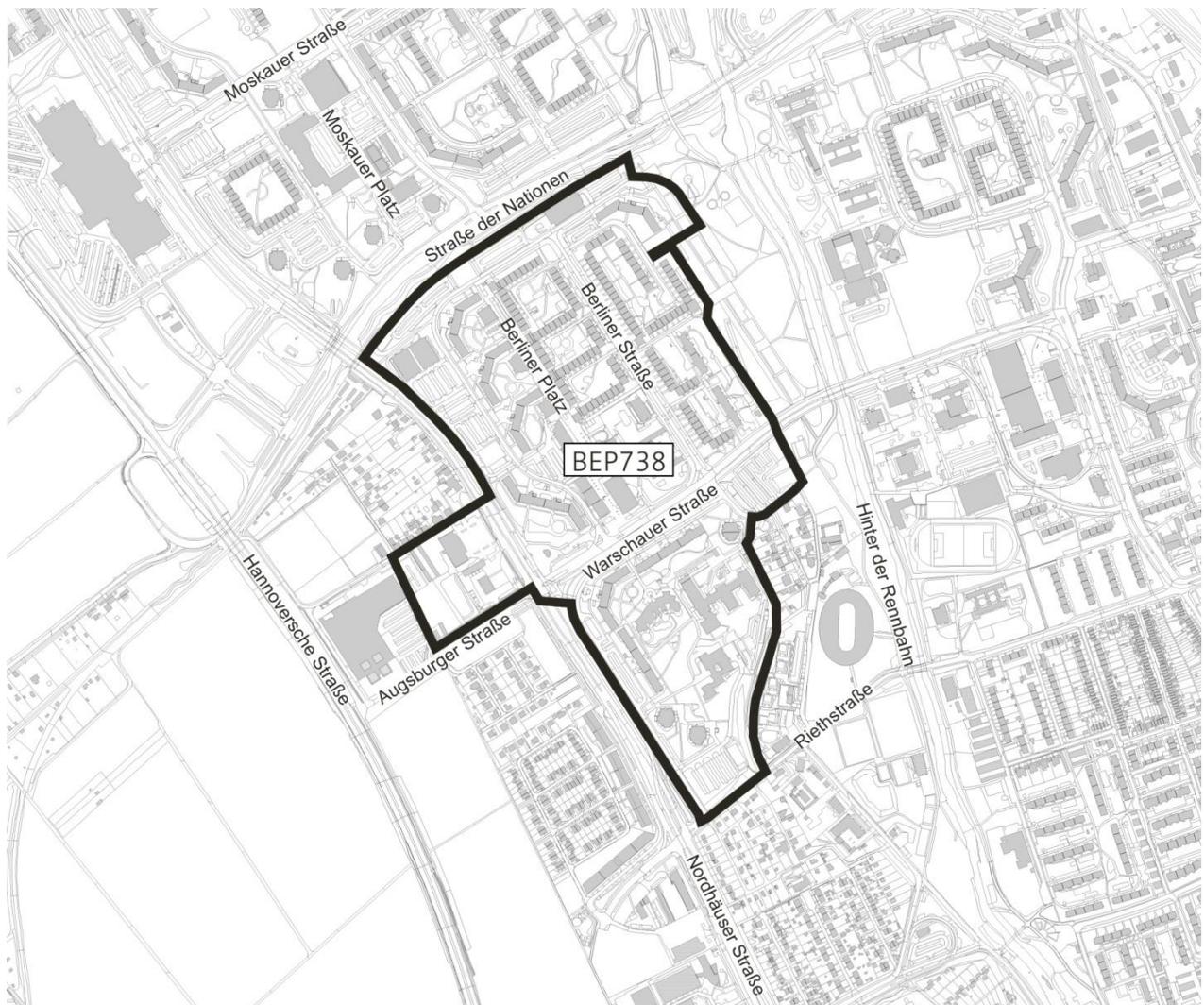


# Einfacher Bebauungsplan BEP738

## " Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße "

Entwurf

### Begründung





Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum  
23.12.2021

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planerfordernis.....	5
1.2	Verfahrensablauf.....	6
1.3	Geltungsbereich.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	8
1.5	Allgemeine Planungsziele .....	11
<b>2</b>	<b>Bestandsdarstellung.....</b>	<b>11</b>
2.1	Lage.....	11
2.2	Aktuelle Nutzung .....	11
2.3	Verkehrsanbindung .....	11
2.4	Benachbarte Baustruktur .....	12
2.5	Umweltsituation.....	13
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>14</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
3.2	Abwägung der Belange .....	19
<b>4</b>	<b>Folgekosten .....</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>Einzelhandelsbetriebe im Bestand .....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>25</b>
6.1	Archäologische Bodenfunde.....	25
6.2	Einsichtnahme von Vorschriften.....	25

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Das Wohngebiet Berliner Platz ist eine Großwohnsiedlung in Plattenbauweise im Norden der Landeshauptstadt Erfurt. Es wird im Westen durch die Nordhäuser Straße begrenzt, die aus der Innenstadt, der gründerzeitlich geprägten Andreasvorstadt, entlang der Universität und des Klinikums kommend, die Ortsteile Moskauer und Gispersleben erschließt. Östlich schließt sich das Wohngebiet Rieth und nördlich das Wohngebiet Moskauer Platz an. Beide Wohngebiete sind durch Plattenbauten geprägt und innerhalb der 1970/80er Jahre entstanden.

Der Berliner Platz entstand ab dem Jahr 1978. Entlang der beiden Hauptstraßen, Nordhäuser Straße und Warschauer Straße, wurden 11-geschossige Blocks errichtet. Im Teilgebiet südlich der Warschauer Straße sind neben 11-Geschossern, drei 16-geschossige Punkthochhäuser vorhanden. In östlicher Richtung nimmt die Geschossigkeit in Richtung Geraue ab, hier wurden 5-geschossige Gebäude in offener Blockrandbebauung erbaut.

In der Mitte des Ortsteils wurde ein Stadtteilzentrum als Fußgängerzone errichtet. Diese verbindet die Warschauer Straße mit der Straße der Nationen. Innerhalb von Pavillons waren verschiedenen Geschäfte untergebracht. Die ehemalige Kaufhalle ist inzwischen durch einen Discounter ersetzt, die Pavillons sind teilweise überformt und werden für Einzelhandel, Restaurants, Dienstleistungen und soziale Institutionen genutzt. Im Eingangsbereich befindet sich die Stadteilbibliothek.

Die Freiflächen, Wege und Bepflanzungen der Fußgängerzone wurden bis 2020 mit öffentlichen Mitteln aufwendig saniert. Die Sanierung dient der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit, aber auch der Aufwertung der Adresse Berliner Platz allgemein.

Der Berliner Platz ist innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt 2017 als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Berliner Platz definiert. Der ZVB Berliner Platz beherbergt momentan einen Discounter und kleinere Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe, unter anderem ein Buchladen, ein Kiosk mit Zeitschriften, Tabak sowie Lotto, eine Änderungsschneiderei, ein Restaurant und Imbiss-Angebote. Im Zuge der weiteren Aufwertung soll Platz für weitere Ansiedlungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung geschaffen werden.

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der Fußgängerzone zu steuern und die Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) und seine Entwicklungsfähigkeit zu erhalten wird der Bebauungsplan BEP722 "ZVB Berliner Platz" aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 23.05.2019 im Stadtrat beschlossen und am 21.06.2019 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich nicht weiter verfolgt und steht im Zusammenhang mit einem konkreten Vorhaben. Sofern es hier weitere konkrete Pläne seitens des Vorhabenträgers gibt, wird dieser B-Plan weiter erarbeitet und gilt dann parallel zum vorliegenden Bebauungsplan BEP738.

Zu einer qualitativen Aufwertung des Versorgungsbereichs zählt auch die Steuerung und Regelung weiterer Ansiedlungen mit Nahversorgungsfunktionen in der Umgebung des ZVB,

gemäß der Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt. Geplante Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des ZVB könnten diese Aufwertung und Nahversorgungsfunktion gefährden. Eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich Augsburgs Straße/Grenzweg wurde gemäß § 15 BauGB zurückgestellt bzw. nach Aufstellung einer Satzung zur Veränderungssperre gem. § 16 BauGB dementsprechend abgelehnt.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt 2017 zeichnen sich Zentrale Versorgungsbereiche durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie liegen zentral im Wohnsiedlungsbereich einer Stadt bzw. eines Ortsteils und besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der ZVB Berliner Platz ist in seiner kompakten Struktur innerhalb des Wohngebiets sehr gut fußläufig erreichbar, sowie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die durch die Sanierung gestärkte Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone und die vorhandene soziale und kulturelle Nutzungen, wie die Stadtteilbibliothek, prägen das Wohngebietszentrum. Die oben genannten Kriterien eines ZVB treffen somit auf das ZVB Berliner Platz zu.

## 1.2 Verfahrensablauf

Am 27. Mai 2020 hat der Stadtrat der Stadt Erfurt mit Beschluss Nr. 0036/20 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB gefasst. Dabei wurde auch beschlossen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Erfurt vom 26. Juni 2020 bekannt gemacht.

Mit der Drucksache Nr. 0677/20 wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 02.07.2020 die Satzung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße“ beschlossen. Die Satzung wurde zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angeordnet und trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 04. September gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Das Vorhaben wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Platz und enthält Festsetzungen die dieses städtebauliche Ziel unterstützen.
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 jedoch 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 wird abgesehen. Stattdessen wird 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.

### Überlagerung des Bebauungsplans ANV543 "Augsburger Straße/ Grenzweg"

Der westliche Teil des Geltungsbereichs, westlich der Nordhäuser Straße, überplant Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ANV543 "Augsburger Straße/ Grenzweg". Im Urteil des OVG Thüringen vom 17.10.2018 (Az. 1 KO 203/15) ist dargestellt, dass auf Grund durchgreifender materieller Mängel der Bebauungsplan ANV543 unwirksam ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich folglich nach § 34 BauGB (vgl. I.2.b, Az. 1 KO 203/15). Demnach kann der Bereich dem Geltungsbereich zugeordnet werden und ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

### **1.3 Geltungsbereich**

Das Gebiet des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße“ befindet sich im nördlichen Stadtgebiet innerhalb der Gemarkung Erfurt-Nord und wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt:

- südlich der Straße der Nationen und dem Grenzweg

---

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

- westlich der Hanoier Straße, der Grünflächen der nördlichen Gera-Aue und des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 "Wohnen am Auenpark"
- nördlich der Augsburgers Straße und der Riethstraße, sowie
- östlich des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes EFN158 „Baumarkt mit Bürohaus Grenzweg“ und der Nordhäuser Straße.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

In der Landes- und Regionalplanung ist der Berliner Platz als Erfurter Ortsteil nicht erwähnt. Die raumordnerischen Planungen auf Landes- und Regionalebene stellen jedoch die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung dar, die mit den Zielen des Bebauungsplans unterstützt werden sollen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) führt aus, dass eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung gegeben ist, wenn es in den Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt. Dadurch ist die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gefährdet. Gerade im Hinblick auf den erkennbar zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung künftig zu.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) empfiehlt die Steuerung und Stärkung der Ortszentren. Durch die Ansiedlungen von großflächigen Handelsbetrieben soll die Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Ortes, insbesondere seines Zentrums nicht beeinträchtigt werden.

Eine zielgerichtete raumverträgliche und innerstädtisch angemessene handelsstrukturelle Entwicklung in Verbindung mit attraktiven Dienstleistungsangeboten soll vor allem in Erfurt, Weimar, Apolda, Arnstadt, Gotha, Ilmenau und Sömmerda angestrebt werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung von Ortskernen sollen die Belange und Funktionen des ansässigen Handels und des Dienstleistungssektors angemessen berücksichtigt werden. Zur Revitalisierung der innerstädtischen Entwicklung sollen Einzelhandelsbetriebe darauf orientiert werden, sich vorrangig in Stadtzentren der zentralen Orte anzusiedeln und zu entwickeln.

Die vorangestellten Empfehlungen betreffen die Innenstädte als Zentren der jeweiligen Städte. Sie lassen sich jedoch gerade in den Großstädten auch auf die Zentren der Ortsteile beziehen, die sogenannten zentralen Versorgungsbereiche (ZVB). Die ZVBs dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen im Ortsteil. Der ZVB Berliner Platz mit seiner attraktiven, kürzlich sanierten Fußgängerzone, soll mit der vorliegenden Planung zum Ausschluss von Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gestärkt und weiterentwickelt werden. Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig innerhalb des ZVB ansiedeln.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr. 15/2020.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich folgender Darstellungen des FNP:

- nördlich der Warschauer Straße: Wohnbaufläche mit Symboleinträgen für Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf: Anlagen und Einrichtungen "Öffentliche Verwaltung", Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf: Anlagen und Einrichtungen "Schulen und Bildungseinrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen", Grünflächen
- südlich der Warschauer Straße : Wohnbaufläche, Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf: Anlagen und Einrichtungen "Schulen und Bildungseinrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen/Schulsporthallen"
- westlich der Nordhäuser Straße: gewerbliche Baufläche, Sonstiges Sondergebiet Handel.

Da es sich bei vorliegender Planung um einen Bebauungsplan zur Entwicklung und Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB handelt, der lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben enthält, ist eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans nicht nötig. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

#### 1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden planerische Grundsätze für die Landeshauptstadt Erfurt postuliert.

Dazu gehören die Schaffung und der Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“, der Fokus auf die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, einhergehend mit der Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung. Diese Grundsätze stehen in direktem Zusammenhang mit der Erhaltung und Aufwertung attraktiver Wohnviertel innerhalb des Stadtgebiets in denen den die täglichen Besorgungen auf kurzem Weg erledigt werden können.

Der Berliner Platz wird innerhalb des ISEK 2030 als Stadtquartier mit besonderem Entwicklungsbedarf betrachtet. Dies sind Stadtquartiere mit sozialen und baulichen Defiziten, die durch Förderprogramme aufgewertet und gestärkt werden. Dies betrifft zum einen den Ausbau sozialer Infrastrukturen. In diesen Quartieren soll jedoch auch durch Neubau und Ergänzung der städtebaulichen Struktur, neuer Wohnraum geschaffen werden, der zur Durchmischung der Bevölkerung beiträgt und fehlenden Wohnformen, wie altersgerechte und barrierefreie Angebote, ergänzt.

Im Zuge der Aufwertung wurde die Fußgängerzone Berliner Platz unter der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger saniert. Die Durchwegung wurde barrierefrei gestaltet und die Bereiche zum Aufenthalt aufgewertet.

Ein weiteres Leitbild innerhalb des ISEKs ist die Sicherung der Nahversorgung und das öffentliche Lebens in den Stadtteilen. Das hierarchische System aus zentralen

Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Der Berliner Platz als Stadtteilzentrum einer Großwohnsiedlung ist ein Beispiel der wohnungsnahen Versorgung, die auch künftig für nichtmotorisierte Bürgerinnen und Bürger möglich sein muss. Daher ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage fundierter und realistischer Konzepte nötig.

Diesem Leitbild folgt der vorliegende Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung des Wohngebiets Berliner Platz, auch durch den Bezug auf das Einzelhandels und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt.

#### 1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017 (Drucksache Nr. 0705/1), zuletzt geändert durch DS 0705/19 liegt vor und ist zu beachten. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt 2017 zeichnen sich Zentrale Versorgungsbereiche durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie liegen zentral im Wohnsiedlungsbereich einer Stadt bzw. eines Ortsteils und besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der ZVB Berliner Platz ist in seiner kompakten Struktur innerhalb des Wohngebiets sehr gut fußläufig erreichbar, sowie an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die durch die Sanierung gestärkte Aufenthaltsqualität der Fußgängerzone und die vorhandene soziale und kulturelle Nutzungen, wie die Stadtteilbibliothek, prägen das Wohngebietszentrum. Die oben genannten Kriterien eines ZVB treffen somit auf das ZVB Berliner Platz zu.

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2017 wird der Berliner Platz als zentralen Versorgungsbereich, Wohngebietszentrum für das gleichnamige Wohngebiet benannt und analysiert. Neben der Empfehlung der baulichen Aufwertung, die aktuell durch die Sanierung der Fußgängerzone erfolgt ist, wird die Steuerung weiterer Ankerbetriebe des Einzelhandels empfohlen.

Das Hauptziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2017 ist die Erhaltung und die Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche und der Altstadt als Hauptzentrum. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dient der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Die vorliegende Planung präzisiert die Ziele des Konzepts für den Bereich Berliner Platz in dem die rechtliche Sicherung des ZVB Berliner Platz angestrebt wird.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Platz
- Sicherung der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung.
- Ausschluss der Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten.

## 2 Bestandsdarstellung

### 2.1 Lage

Die Großwohnsiedlung Berliner Platz wurde in den Jahren zwischen 1974 und 1981 erbaut. Es befindet sich im Norden der Stadt Erfurt an der Nordhäuser Straße im Westen und der Riethstraße im Süden.

Das Wohngebiet ist nördlich von der Straße der Nationen begrenzt, hier schließt sich das Wohngebiet Moskauer Platz mit einem eigenen zentralen Versorgungsbereich (Wohngebietszentrum) an. Östlich des Ortsteils Berliner Platzes verläuft der Fluss Gera mit den im Rahmen der Bundesgartenschau gestalteten Grünanlagen. Anschließend ist das Wohngebiet Rieth mit dem Wohngebietszentrum Vilnius Center finden.

Südlich der Wohngebiets Berliner Platz befinden sich eine Gartenanlage, der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV643 "Wohnen am Auenpark", sowie Sport- und Freizeitanlagen. Das Plangebiet wird im Westen von der Nordhäuser Straße begrenzt, hier schließen sich westlich Einfamilienhausgebiete mit einzelnen Mehrfamilienhäusern an.

Der Bereich zwischen Augsburgs Straße und Grenzweg, im Osten begrenzt durch das Grundstück des vorhandenen Baumarkts ist Teil des Geltungsbereiches.

### 2.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist aktuell vor allem zum Wohnen genutzt, zusätzlich sind soziale Einrichtungen, ein Seniorenheim, Kindergärten und Schulen vorhanden. Innerhalb der Wohngebäude werden einzelne Räume für freie Berufe und Dienstleistungen genutzt. Im Bereich zwischen Augsburgs Straße und Grenzweg befinden sich ein Discounter, eine Tankstelle mit Waschanlage, sowie Garagen in privater Nutzung.

### 2.3 Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Berliner Platz ist mittels Motorisierten Individualverkehr von der Innenstadt und der Andreasvorstadt kommend über die Nordhäuser Straße erschlossen. Nördlich begrenzt die Straße der Nationen den Stadtteil vom Ortsteil Moskauer Platz ab. Diese quert den nördlichen Raum aus Richtung Marbach zum Ortsteil Roten Berg und weiter in Richtung der nord-östlichen und östlichen Ortsteile.

Die Ortsteile Rieth und die weiteren süd-östlichen Stadteile Ilversgehofen, Hohenwinden, Johannesplatz und Johannesvorstadt sind über die Warschauer Straße und die Riethstraße, zu erreichen.

Der Berliner Platz ist durch drei Straßenbahnlinien erschlossen. Die Linie 1 verläuft an der Nordhäuser Straße über die Warschauer Straße von Norden nach Süden über die Magdeburger Allee. Sie erschließt den Berliner Platz mit dem nördlichen Ortsteil Moskauer Platz und in östlicher Richtung die Ortsteile Rieth, Ilversgehofen, Johannesvorstadt und weiter über die Innenstadt und den Hauptbahnhof in Richtung der Thüringenhalle im Süden.

Die Linie 3 verläuft vom Europaplatz im Norden über die Nordhäuser Straße nach Süd-osten zum Urbicher Kreuz. Sie verbindet den Berliner Platz mit der Andreasvorstadt, über die Universität und das Klinikum mit der Altstadt, über Domplatz, Anger und Hauptbahnhof mit den südlichen Ortsteilen Daberstedt, Herrenberg und Melchendorf.

Die Linie 6 beginnt östlich des Berliner Platzes im Rieth und führt wie die Linie 3 über den Domplatz zum Hauptbahnhof. von dort erschließt sie die Löbervorstadt und führt zum Stadtwald Steiger im Süden Erfurts.

## **2.4 Benachbarte Baustruktur**

Die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Bebauung weist insgesamt eine homogene städtebauliche Struktur auf. Die Bebauung an der Nordhäuser Straße ist von 11-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise geprägt.

Im südlichen Bereich des Ortsteils Berliner Platz, südlich der trennenden Warschauer Straße befinden sich drei sogenannte Wohnscheiben mit 11 Etagen, die Straßen begleitend zu Warschauer Straße und Nordhäuser Straße das Gebiet begrenzen. Drei sogenannte Punkthochhäuser, zwei an der südlichen Spitz des Ortsteils, eines nord-östlich an der Warschauer Straße, mit jeweils 16 Etagen, rahmen die Wohnscheiben.

Im inneren Bereich befinden sich Gebäude mit sozialen Nutzungen, Kindergarten Seniorenheim und Schule bzw. Förderzentrum. Bei Schule und Seniorenheim handelt es sich um Typenbauten der DDR. Die Schule ist ein dreigeschossiges und dreiteiliges Gebäude mit Verbindungsbau. Das Seniorenheim ist fünfgeschossig und stellt sich als Aneinanderreihung dreier Baukörper dar. Ein ein-geschossiger Eingangsbereich ist vorgeschaltet.

Zwischen den Gebäuden befinden sich großzügige Grünflächen und Parkplätze. Parkplätze prägen auch die Bereiche zwischen den Straßen und den Gebäuden, so dass die Straßenräume sehr breit erscheinen.

Der Bereich nördlich der Warschauer Straße ist von der Nordhäuser Straße aus gesehen von den elfgeschossigen wohnscheiben mit jeweils zwei 45° winkeln versehen, geprägt. die Erschließung der Gebäude erfolgt über die dahinterliegende Prager Straße. An der Ecke Warschauer Straße/Nordhäuser Straße ist der Wohnscheibe eine große Grünfläche vorgelagert. Nördlich dies Gebäudes sind große Parkplätze vorhanden.

## 2.5 Umweltsituation

Dieser Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Dem entsprechend sind die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Da für diesen Bebauungsplan allein aufgrund seines Inhaltes auch ohne weitere Ermittlungen davon auszugehen ist, dass seine Durchführung keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird, bedarf es hierzu auch keiner weiteren Ermittlungen und Darlegungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es werden lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Auch hierfür ist relevant, dass lediglich bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden, die ohne diesen Bebauungsplan zulässig wären.

### 3 Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, in dem festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind.

Es wird lediglich die Zulässigkeit einzelner Betriebstypen von Einzelhandelsbetrieben geregelt. Ausschlaggebend hierfür ist das Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept als informeller Plan, der der Abwägung in der städtebaulichen Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dient. Aus diesem Grund werden keine Baugebietstypen nach §§ 3 bis 11 BauNVO festgesetzt. Soweit der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen enthält, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

##### Begriffsklärung Einzelhandelsbetrieb:

"Ein bauplanungsrechtlich relevanter Einzelhandelsbetrieb setzt zunächst voraus, dass Einzelhandel stattfindet, mithin Waren an Letztverbraucher verkauft werden. Es muss ferner eine Verkaufsstätte vorhanden sein, in der der Kaufvorgang...stattfindet... Die Verkaufsstätte muss, um bauplanungsrechtlich relevant zu sein, mit einer baulichen Anlage verbunden sein. Dies setzt nicht notwendig voraus, dass sich die Verkaufsstätte...in einem Gebäude befindet." Es muss also zwingend eine Verkaufsstätte vorliegen sowie die Eigenständigkeit des Betriebes.<sup>3</sup>

##### 3.1.1. textliche Festsetzung Nr. 1.1

*Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, sind ausschließlich in Teilgebiet 1 (siehe Planzeichnung) des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zulässig*

*Im Teilgebiet 1 sind ausschließlich folgende Arten der baulichen Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude zulässig:*

- a. Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen,*
- b. sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb,*
- c. Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Innerhalb der Teilgebiete 2 des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig.*

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

---

<sup>3</sup> Vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth "Der standortgerechte Einzelhandel", S. 21-22

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*

Ziel der Festsetzung ist es, innerhalb des Teilgebietes 2 auf allen Baugrundstücken und Teilen davon die grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten herbeizuführen. Für das Teilgebiet 1 soll die Zulässigkeit der genannten Nutzungen bestehen bleiben.

Bei den in der Festsetzung aufgeführten Sortimenten handelt es sich um die nach der „Erfurter Sortimentsliste“ zentrenrelevanten Sortimente. Diese sind auch für die mit diesem

Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Erhaltung und Entwicklung sowie ihrer Stärkung konkret zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen zentrenrelevant.

Mit der Festsetzung wird insbesondere bezweckt, zur Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung und damit auch zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beizutragen.

Namentlich sollen im Teilgebiet 1 Einzelhandelseinrichtungen konzentriert werden, die zentrenrelevante Sortimente führen. Diese Flächen liegen im Nahversorgungszentrum "Berliner Platz". Für das Teilgebiet 2 sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten dagegen weitgehend ausgeschlossen werden. Es handelt sich dabei um Flächen, die nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegen. Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Einzelhandelsbetriebe, die einzelne oder mehrere der in der Festsetzung genannten Sortimente als Hauptsortimente führen, als Betriebstyp. Die Festsetzung soll sich ausdrücklich nicht auf solche Einzelhandelsbetriebe beziehen, die einzelne oder mehrere der genannten Sortimente nicht im Hauptsortiment, sondern lediglich im Randsortiment führen. Alle nicht in der Festsetzung genannten Sortimente und Betriebstypen bleiben zulässig. Dies soll dem Ausgleich zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einem möglichst breiten Spielraum zur angemessenen wirtschaftlichen Nutzung ihrer Grundstücke auf der einen und dem Interesse der Stadt an der Umsetzung ihrer Planungsziele auf der anderen Seite dienen.

Die Voraussetzungen dafür, die Festsetzung treffen zu dürfen, sind gegeben. Die im § 9 Abs. 2a BauGB genannten Anforderungen sind wie folgt erfüllt:

- Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB grundsätzlich zulässig sind.
- Ein Bebauungsplan, in dem ein Baugebiet im Sinne der §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt ist, besteht für das Plangebiet nicht.
- Die Festsetzung dient der Erhaltung und der (weiteren) Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche – hier vor allem des tatsächlich vorhandenen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches "Berliner Platz".
- Die Festsetzung liegt damit auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, die eines besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen, und der (den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt entsprechenden) Innenentwicklung der Stadt Erfurt.
- Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt – als auf die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – berücksichtigt. Mit der Festsetzung werden die verankerten Ziele bauplanungsrechtlich so umgesetzt, dass dies der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur dient.

Die Geeignetheit der Festsetzung ist gegeben, da damit die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke erreicht werden können. Mit der Festsetzung wird einerseits die Zulässigkeit der genannten zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Teilgebietes 2 ausgeschlossen. Damit können im Teilgebiet 2 die Ansiedlung solcher Nutzungen verhindert und dadurch Entwicklungen vermieden werden, die städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den hier relevanten zentralen Versorgungsbereich Teilgebiet 1 nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt verhindern würden. Andererseits bleibt im Teilgebiet 1 die

Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen bestehen. In dieser Weise dient der Bebauungsplan der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des genannten zentralen Versorgungsbereiches und der Zentrenstruktur.

Der Bebauungsplan entspricht auch umfassend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und setzt diese bauplanungsrechtlich um. Dies betrifft namentlich die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur sowie die Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen in zentralen Versorgungsbereichen.

Die Festsetzung wird auch dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gerecht. Es werden im Teilgebiet 2 nur diejenigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt, deren Ansiedlung städtebaulich negative oder sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich "Berliner Platz" nach sich ziehen und damit das Erreichen der übergeordneten Ziele der Stadt verhindern würde. Alle anderen Nutzungen bleiben zulässig. Im Teilgebiet 1 bleibt die Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen unverändert bestehen. In den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen wird somit nur im unbedingt notwendigen Maß eingegriffen.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher („sobald erforderlich“) als auch in inhaltlicher („soweit erforderlich“) Hinsicht gegeben. Denn:

- Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind insbesondere vor allem bestehende bzw. zu erwartende Bestrebungen, zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch im Teilgebiet 3 dieses Bebauungsplanes – und damit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt – anzusiedeln bzw. zu erweitern.
- Die Verwirklichung dieser Absichten würde die bereits dargelegten Folgen auf die Entwicklung des ZVB "Berliner Platz" nach sich ziehen und damit negative oder möglicherweise sogar schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die Zentrenstruktur nach sich ziehen. Das Erreichen der gesetzten Ziele würde verhindert.
- Die Festsetzung ist das einzige der Stadt zur Verfügung stehende geeignete und angemessene Mittel, um der Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen im Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes wirksam entgegen zu treten. Damit ist dies das einzige Instrument, mit dem das Erreichen der diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Ziele und Zwecke gewährleistet werden kann. Weder bei gänzlichem Verzicht auf die Festsetzung, noch bei Beschränkung nur auf bestimmte Teile des Teilgebietes 2 oder auf bestimmte der zentrenrelevanten Sortimente könnten die Ziele und Zwecke im erforderlichen Maße und mit ausreichender Sicherheit erreicht werden. Gleichzeitig bietet die Beschränkung des Bebauungsplanes auf diese Festsetzung die Gewähr, dass nicht in größerem Ausmaß in den ohne diesen Bebauungsplan bestehenden Rahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben eingegriffen wird, als es zum Erreichen der gesetzten Planungsziele erforderlich ist. Zu diesem Zwecke erfolgt die Beschränkung des Ausschlusses auf Teilgebiet 2 und wurden zusätzlich die Festsetzungen zu „Tankstellenshops“ und zum „Werksverkauf“ getroffen.

### 3.1.2. textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3

*Abweichend dazu ist in Teilgebiet 2 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, ausnahmsweise zulässig.*

*Abweichend zu Festsetzung 1 sind Tankstellenshops, in denen gemäß Erfurter liste zentrenrelevante Sortimente angeboten werde, wenn die Verkaufsstätte in einen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.*

Die sich aus Nr. 1.1 des Bebauungsplanes ergebende grundsätzliche Nicht-Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 soll in beschränktem Umfang geöffnet werden. Im Plangebiet ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben oder anderen – vornehmlich produzierenden – Gewerbebetrieben soll es ermöglicht werden, ihre Produkte im Sinne eines „Werksverkaufes“ auch im Teilgebiet 2 an Endverbraucher zu veräußern. Die dem Verkauf der Sortimente nach Nr.1.1 des Bebauungsplanes dienende Fläche (Verkaufsfläche) soll aber der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Mit dieser Öffnung soll insbesondere gewährleistet werden, dass diese Nutzungen, von denen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur zu erwarten sind, nicht unnötig eingeschränkt werden.

Auch handelt es sich beim „Werksverkauf“ um einen festsetzungsfähigen Betriebstyp. Auch die Eignung der Festsetzung ist gegeben. Mit der Festsetzung wird die sich aus Nr.1.1 des Bebauungsplanes ergebende Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 geöffnet und die ohne diesen Bebauungsplan bestehende Zulässigkeit des „Werksverkaufs“ und "Tankstellenshops" erhalten. Damit setzt die Festsetzung das darauf bezogene Ziel dieses Bebauungsplanes um. Dies steht nicht im Widerspruch zu den sonstigen Zielen des Bebauungsplanes. Ausschlaggebend dafür ist insbesondere dass von diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist sowohl in zeitlicher ("sobald erforderlich") als auch in inhaltlicher ("soweit erforderlich") Hinsicht gegeben. Mit Inkrafttreten der sich aus Nr. 1.1 des Bebauungsplanes ergebenden Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Teilgebiet 2 ist gleichzeitig auch seine Öffnung hinsichtlich des "Werksverkaufs" und "Tankstellenshops" erforderlich. Denn: Im Interesse von im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld ansässigen oder sich ansiedelnden Handwerksbetrieben soll die bislang gegebene Möglichkeit erhalten bleiben, ihre Produkte in begrenztem Umfang auch im Teilgebiet 2 an Endverbraucher zu veräußern, auch, wenn es sich dabei um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ein solcher "Werksverkauf" ist oft von großer Bedeutung gerade für kleinere Betriebe und damit auch für die mittelständische Struktur des Gewerbes. Gleichzeitig sind diesen Nutzungen aufgrund ihrer lediglich sehr geringen Angebotsvielfalt in Verbindung mit der zu erwartenden geringen Größe der Verkaufsflächen grundsätzlich keine städtebaulich negativen oder sogar schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Folglich ist es nicht angemessen, auch die Zulässigkeit des "Werksverkaufs" oder von "Tankstellenshops" im Plangebiet aufzuheben.

### 3.1.3. textliche Festsetzungen Nr. 1.4

*Die Änderung und Erneuerung von seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Teilgebietes 2 ist ohne Erweiterung der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.*

#### Sicherung des Bestandsschutzes

Im Bereich zwischen Augsburgs Straße und Grenzweg befindet sich ein genehmigter Discounter. Es handelt sich um einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Betrieb im Grenzweg 10 (Gemarkung: Erfurt-Nord; Flur 1; Flurstück 75/6) erhält durch die Festsetzung einen Bestandsschutz im Rahmen des vorhandenen Gebäudes und der Nutzung.

Die Änderung und Erneuerung von, seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes, ist abweichend von der Festsetzungen 1.1. ausnahmsweise zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche oder eine Nutzungsänderung zu anderen zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig. Eine Nutzungsänderung zu anderen Arten der Nutzung, außer Einzelhandelsbetrieben, wäre nach § 34 BauGB zulässig, da im Bebauungsplan lediglich Nutzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB geregelt werden.

Für nicht genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt diese Festsetzung nicht.

Mit dieser Festsetzung wird der genehmigte Bestand gewürdigt und nach eingehender rechtlicher Prüfung einer ausnahmsweisen Änderung und Erneuerung zugestimmt. Eine Erweiterung ist dadurch ausgeschlossen. Die Ausnahme kann in der Regel erteilt werden, sofern es sich um Renovierung, kleinere Umbauten und ähnliches handelt und keine anderen rechtlich-öffentlichen Vorschriften dem entgegenstehen. Bei Erweiterung der Fläche oder Umbauten, die auf höhere Kundenfrequenz bzw. höhere Umsatzrendite abzielen kann die Ausnahme nicht gewährt werden.

Die Fremdkörperfestsetzung ist grundsätzlich möglich, da es sich in der Tat um in der Art der Nutzung einen einzelnen Fremdkörper in sehr deutlich untergeordnetem Maß innerhalb des Plangebietes handelt.

## **3.2 Abwägung der Belange**

Für die Abwägung von besonderer Bedeutung sind hier die von der Festsetzung positiv berührten und damit für die Festsetzung sprechenden Belange:

- a) der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und der Zentrenstruktur der Stadt als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang,
- b) namentlich der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbereich dienenden Nutzungen, sowie
- c) des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt als auf die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung positiv berührt werden könnten, ist nicht erkennbar.

Die genannten Belange und ihre konkrete Betroffenheit werden im Folgenden näher beschrieben und gewichtet.

Die Betroffenheit des öffentlichen Belanges a) liegt auf der Hand. Zweck der Festsetzung ist ja gerade die bauplanungsrechtliche Umsetzung dieses Belanges. Die Festsetzung soll dem großen öffentlichen Interesse an der Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte, der diesem Belang zugrunde liegt, dienen sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung beitragen. Diese bedarf angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität insbesondere älterer Menschen.

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Teilgebietes 2 steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung des hier relevanten zentralen Versorgungsbereiches "Berliner Platz" und der Zentrenstruktur entgegen. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Dies gilt entsprechend auch für die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Randlage zu zentralen Versorgungsbereichen. Die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes und damit im unmittelbaren Umfeld des Zentrums "Berliner Platz" würde die bereits näher beschriebenen Folgen für das Zentrum (Ausdehnung, Verlagerung, Angebotsentwicklung) nach sich ziehen. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden.

Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Gewicht für die Abwägung zugemessen. Ebenso ist die Betroffenheit des Belanges b), der tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche mit den dort vorhandenen, den Versorgungsbereichen dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegenstand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Betroffenheit durch die Festsetzung gegeben bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Teilgebiet 2 zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche infolge von negativen Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Mit den oben sowie zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich "Berliner Platz" ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit würden die auf diesen zentralen Versorgungsbereich und die Zentrenstruktur ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden.

Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen. Dies bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbewerbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in den zentralen Versorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. –objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt. Der Bebauungsplan dient einzig und allein der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung

zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur in ihrer hier relevanten Gesamtheit. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Beeinflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich.

Analog dazu ist auch die erhebliche Betroffenheit des öffentlichen Belanges c) offensichtlich: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt einen den Belang der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Zentrenstruktur inhaltlich und räumlich als stadtentwicklungspolitische Ziele für das Gebiet der Stadt Erfurt konkretisierende Planung dar. Die Festsetzung dient insbesondere auch der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der Inhalte des Konzepts und leistet damit einen Beitrag zu seiner Förderung. Auch hier gelten die obigen Ausführungen hinsichtlich der vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage des Plangebietes tatsächlich gegebenen erheblichen Betroffenheit des Belanges entsprechend. Die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben innerhalb des Teilgebietes 2 stünde den Inhalten und Zielen des Konzepts entgegen. Diese würden durch die ohne diese Festsetzung im Teilgebiet 2 mögliche Neuansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen zumindest in wesentlichen Teilen in Frage gestellt. Dies gilt ebenso für die genannten ergänzenden Ziele, die mit der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplan ausdrücklich gesetzt werden. Dementsprechend wird auch dem Belang c) ein besonderes Gewicht zugemessen.

Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange:

Den oben dargelegten Belangen gegenüber zu stellen sind die von der Festsetzung in abwägungserheblicher Weise negativ berührten und damit gegen die Festsetzung sprechenden Belange. Dabei wurde eher weit gefasst ermittelt, welche Belange in diesem Falle von der Festsetzung negativ berührt werden können. Näher zu betrachten sind danach die Belange:

- d) der Eigentümer der von der Festsetzung betroffenen Grundstücke mit ihrem Interesse an einer Beibehaltung der ohne die Festsetzung bestehenden Rechtslage auch für Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung oder Verwertung ihrer Grundstücke,
- e) der zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich an Standorten im Teilgebiet 2 und damit außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches anzusiedeln.

Dass weitere Belange in abwägungserheblicher Weise durch die Festsetzung negativ berührt werden könnten, z.B. die Interessen sonstiger im Plangebiet vorhandener, oben nicht genannter Nutzungen, ist im Übrigen nicht erkennbar.

Die Betroffenheit des Belanges d) – das Interesse der Eigentümer der negativ betroffenen Grundstücke an der Beibehaltung der bestehenden Rechtslage auch für Teilgebiet 2 des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden vielfältigeren Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung oder Verwertung ihrer Grundstücke – ist als gegeben anzusehen. Seitens der Stadt wird von einem solchen Interesse ausgegangen, unabhängig davon, ob sich die Eigentümer der betroffenen Grundstücke im Aufstellungsverfahren entsprechend geäußert haben oder nicht. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich deshalb ausdrücklich auf die im Teilgebiet 2 gelegenen Grundstücke bzw. deren Eigentümer, auch wenn diese sich während des Verfahrens nicht geäußert haben.

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer

„Tankstellenshops“ und des „Werksverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Folglich können z.B. SB-Märkte, Getränkemärkte ähnliche Betriebe nicht mehr angesiedelt werden. Die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung des Grundstückes werden dementsprechend eingeschränkt. Dies ist von Bedeutung für die Verwertbarkeit des Grundbesitzes und kann folglich auch für dessen wirtschaftlichen Wert von Bedeutung sein. Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken. Dies ist hier der Fall. Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 34 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB. Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

- Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist.
- Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehobene bzw. eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war. Für die nicht für Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.

Weitere Betrachtungen dazu sind vorliegend nicht erforderlich. Selbst, wenn die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu einer gewissen Wertminderung der im Teilgebiet 2 gelegenen Grundstücke führen sollte, so wären die Grundstücke damit nicht völlig entwertet, denn der Bebauungsplan steht einer angemessenen anderweitigen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege (zur Zumutbarkeit dessen siehe oben).

Von Bedeutung ist außerdem, dass es sich um wirtschaftliche Interessen nur einzelner Betroffener handelt.

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

Die Betroffenheit des Belanges e), derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Teilgebiet 2 dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da diese Festsetzung dem

Ansiedlungsinteresse entgegen steht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbschancen im Rahmen des all-gemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs auch im Teilgebiet 2 nutzen zu können. Diese Möglichkeit entfällt. Dies ist aber hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – siehe Belange a) bis c) – weitaus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – hier z.B. im unmittelbar angrenzenden Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes – verwirklicht werden kann. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Planungsrechtlich bewirkte Beschränkungen der Standorte von Einzelhandelsbetrieben aus Gründen der Stadtentwicklung und des Verbraucherschutzes sind grundsätzlich zulässig und stehen nicht im Widerspruch zu Unionsrecht.

Dementsprechend wird diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

Abschließende Abwägungsentscheidung:

Die Stadt entscheidet sich im Ergebnis der Ermittlung und Gewichtung der von der Festsetzung berührten Belange für die Bevorzugung der unter a) bis c) genannten, für die Festsetzung sprechenden Belange. Die unter d) und e) genannten, gegen die Festsetzung sprechenden Belange wiegen dagegen weniger schwer und werden deshalb zurückgesetzt. Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist dabei gegeben. Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

- Bei den Belangen a) bis c) handelt es sich um gewichtige öffentliche Belange, die auch dem Bedürfnis des überwiegenden Teils der in den Einzugsbereichen der tatsächlich vorhandenen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichen lebenden Wohnbevölkerung nach Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung entsprechen.
- Bei den Belangen d) und e) handelt es sich dagegen um die (wirtschaftlichen) Interessen Einzelner. Diese wiegen insgesamt weniger schwer als die öffentlichen Belange nach a) bis c).
- Die Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit ist jeweils gegeben. Die sich aus dem Bebauungsplan für die nachteilig Betroffenen ergebenden Auswirkungen sind zumutbar und deshalb hinzunehmen.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind für das Abwägungsergebnis die zu Belang d) dargelegten Gesichtspunkte von Bedeutung. Von diesen ausgehend ist festzustellen:

- Soweit mit den planerischen Festsetzungen eine Wertminderung der betroffenen Grundstücke verbunden ist, die nicht zu planungsrechtlichen Entschädigungsansprüchen führt, wird dies im Hinblick auf die planerische Zielsetzung, der Bevölkerung in einem zentralen Versorgungsbereich zusammengefasste Versorgungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, für vertretbar und zumutbar gehalten.

Bezüglich der Festsetzungen zu „Tankstellenshops“ und zum „Werksverkauf“ sei der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass die Stadt diesen Bebauungsplan auch ohne diese ergänzenden Festsetzungen aufgestellt hätte, etwa wenn derartige Festsetzungen nicht rechtswirksam festsetzbar wären (z.B. wegen fehlender Eigenschaft als festsetzungsfähige Betriebstypen). Denn: Der sich aus Festsetzung Nr. 1.1 des Bebauungsplanes ergebende Einzelhandelsausschluss kann seine städtebauliche Steuerungsfunktion hinsichtlich der übergeordneten, auf die Erhaltung, Entwicklung sowie die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Zentrenstruktur ausgerichteten Zielsetzung des Bebauungsplanes auch ohne die Festsetzungen „Tankstellenshops“ und zum „Werksverkauf“ vollständig erfüllen. Auch liegen keine sonstigen Anhaltspunkte dafür vor, dass der Bebauungsplan ohne diese Festsetzungen nicht Ergebnis einer sachgerechten Abwägung sein könnte. Für den „Tankstellenshops“ und den „Werksverkauf“ würden die oben dargelegten, gegen die Festsetzung des Einzelhandelsausschlusses sprechenden Belange d) und e) entsprechend gelten. Dadurch wäre diesen Belangen allerdings kein größeres Gewicht beizumessen. Für das Ergebnis der Abwägung wäre dies somit ohne Bedeutung.

#### 4 Folgekosten

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

#### 5 Einzelhandelsbetriebe im Bestand

Die folgenden Nutzungen sind im Bestand (12/2021) vorhanden:

<b>Adresse</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>Zusatz</b>
Grenzweg 10	Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit ca. 930 m <sup>2</sup> VKF	letzte Genehmigung mit Bescheid vom 08.07.2019
Augsburger Straße	Einzelhandelsbetrieb (Getränkehandel) mit ca. 405 m <sup>2</sup> VKF	Verlängerung der Genehmigung vom 01.04.2019

## **6 Hinweise**

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinaus werden Hinweise auf Sachverhalte gegeben, die in anderen Gesetzen geregelt werden und die bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind.

### **6.1 Archäologische Bodenfunde**

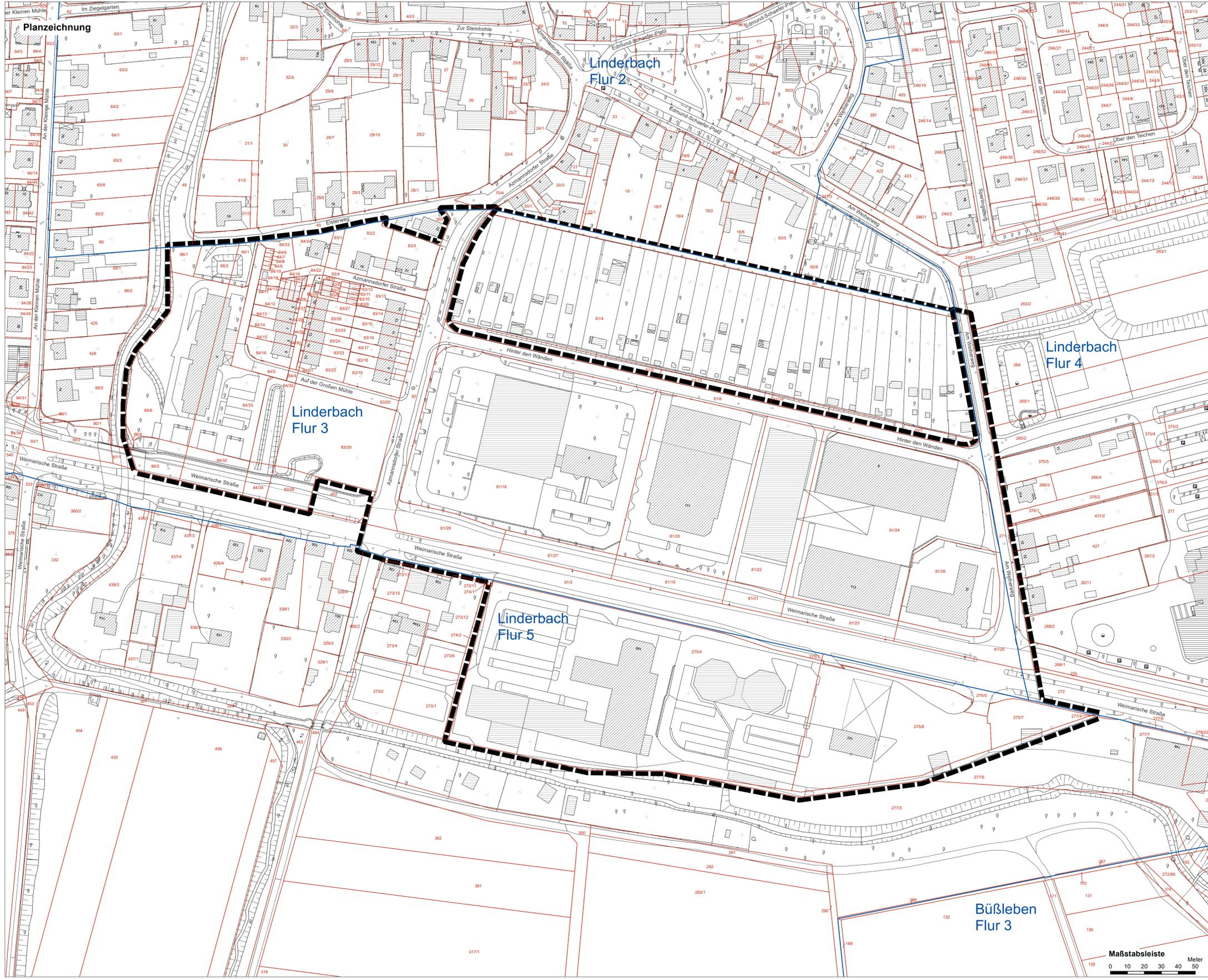
Unter 1.1 erfolgt der obligatorische Hinweis auf die Meldepflichten gemäß § 16 ff ThürDSchG. Der Hinweis unter 1.2 erfolgt vorbehaltlich einer Bestätigung des seitens der Stadtverwaltung benachbart vermuteten archäologischen Relevanzgebietes.

### **6.2 Einsichtnahme von Vorschriften**

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein „barrierefreier“ Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).



**Verfahrensvermerke zur Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hintern Gasthofe" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB**

- Der Stadtrat Erfurt hat am 21.07.2021 mit Beschluss Nr. 2056/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 20.08.2021, den Beschluss über die Einleitung des Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hintern Gasthofe" gefasst.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 21.07.2021 mit Beschluss Nr. 2056/20den Entwurf der Aufhebungsatzung und deren Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Zeitpunkt, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 15 vom 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf der Aufhebungsatzung und deren Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2021 bis zum 01.10.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.08.2021 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den 2. Entwurf der Aufhebungsatzung und deren Begründung gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Zeitpunkt, Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 8 und § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 83 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den  
Oberbürgermeister

Die Aufhebungsatzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung der Inhalte der Aufhebungsatzung mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**Ausfertigung**  
Erfurt, den  
Landeshauptstadt Erfurt  
A.Bausewein  
Oberbürgermeister

Die Aufhebungsatzung wurde gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes

**Rechtsverbindlich**  
Erfurt, den  
Oberbürgermeister

**Legende**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebungsatzung LIA278
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

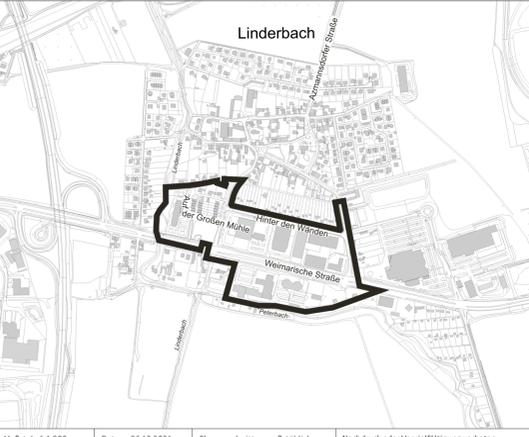
**Planverfasser:** Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

**Stand der ALK:** 08.10.2021

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den  
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation  
Katasterbereich Erfurt

**Aufhebungsatzung AHS**  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hintern Gasthofe"  
2. Entwurf

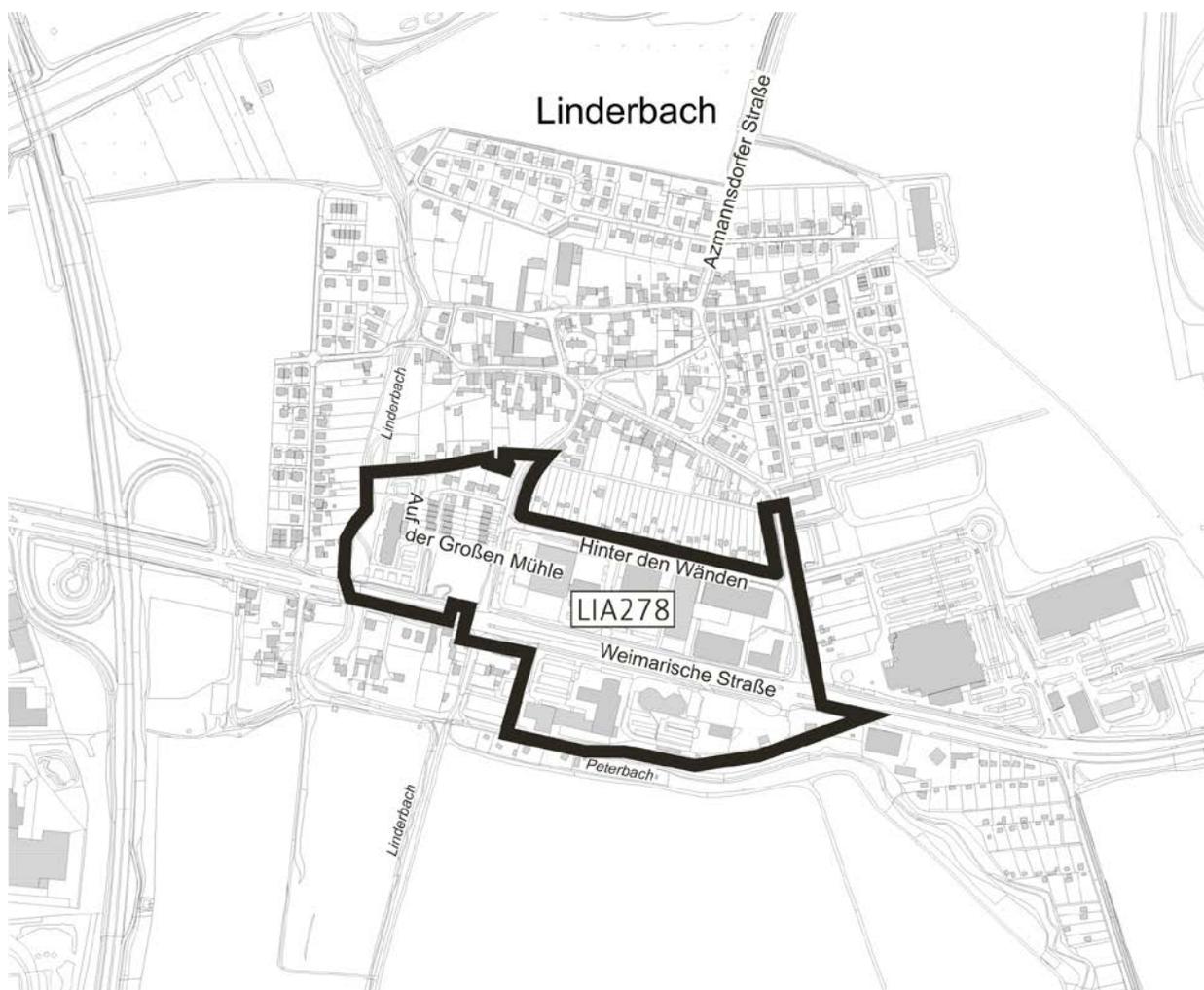


# Aufhebung Bebauungsplan LIA278

## "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach

2. Entwurf

### Begründung zur Aufhebung



## Impressum



### Verfasser

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

### Datum

18.11.2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Zielstellung	4
1.2	Rechtsverbindlichkeit und Planinhalt LIA278	5
1.3	Verfahren	6
1.4	Geltungsbereich	7
1.5	Übergeordnete Planungen	9
1.5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.5.2	Flächennutzungsplan	9
1.5.3	ISEK Erfurt 2030	9
1.6	Ausgangslage und Bestandsdarstellung	10
1.6.1	Aktuelle Festsetzungen / Aktuelle Nutzungen	10
1.6.2	Technische Ver- und Entsorgung	10
1.6.3	Verkehrerschließung	11
1.6.4	Umweltbelange	11
<b>2.</b>	<b>Zukünftige Beurteilung des Planungsbereichs</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Folgekosten und Entschädigungsansprüche</b>	<b>13</b>

## 1 Allgemeine Begründung

### 1.1 Planungsanlass und Zielstellung

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" in Linderbach, rechtswirksam seit 23.10.1992 sowie seine im Verfahren befindliche 1. Änderung soll mit allen seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen teilweise aufgehoben werden.

Aus städtebaulichen und rechtlichen Gründen muss der Bereich in Linderbach entlang der Weimarischen Straße planungsrechtlich geordnet werden. Im Bereich nördlich und südlich der Weimarischen Straße in Linderbach befanden sich nicht rechtswirksame Bebauungspläne die, über viele Jahre und aus unterschiedlichen Gründen, nicht weiter verfolgt wurden. Dabei handelte es sich um den Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN602 "Linderbach Süd-Ost". Diese Bebauungspläne wurden in der Drucksache 1368/20 durch den Stadtrat der Stadt Erfurt am 21.07.2021 separat aufgehoben. Da beide nie eine Rechtswirksamkeit erlangt haben, war dies ohne gesondertes Aufhebungsverfahren möglich.

Der Bebauungsplan LIA278 muss im Zuge der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" (DS 1368/20) teilweise aufgehoben werden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Plans LIN736 ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und konkreten Erweiterungsabsichten eines dort ansässigen Sonderstandortes. Weiter steht der ehemalige Baumarkt, der sich außerhalb des Planungsumgriffs von LIA278 befindet, seit 2013 leer. Aufgrund des Leerstands und der fehlenden planungsrechtlichen Reglementierung, ist zu befürchten, dass sich dort, ohne die notwendige Rahmensetzung, weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt.

Der Bebauungsplan LIA278 enthält entsprechende Regelungsinhalte nicht und umfasst in seinem Planungsumgriff das Gebiet nicht in Gänze. Der einfache Bebauungsplan LIN736 soll nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthalten. Ein solcher Plan kann nur in einem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB aufgestellt werden, siehe auch § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass alle rechtswirksamen Bebauungspläne im Umgriff von LIN736 aufgehoben werden müssen. Durch die Aufhebung von LIA278 entstehen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen und Gewerbebetriebe.

Aufgrund der fehlenden Regulierungen im Bebauungsplan LIA278 ist es dringend notwendig, den Bereich entlang der Weimarischen Straße in Linderbach planungsrechtlich zu ordnen. Der planbedürftige Bereich Linderbach geht über die Grenzen des Bebauungsplans LIA278 hinaus und umfasst annähernd den gesamten Bereich Linderbachs entlang der Weimarischen Straße. Es ist nicht sinnvoll für die übrigen Teilbereiche außerhalb des Geltungsbereichs von LIA278 eigenständige Planverfahren mit identischen planungsrechtlichen Festsetzungen anzustreben. Grundsätzliche Neuordnungen der Baugrundstücke können zukünftig nicht ausgeschlossen werden. Deshalb ist es sinnvoll, aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Eigenart des Gebietes, dies über ein gemeinsames Planverfahren zu betrachten und nicht über unterschiedliche Bebauungspläne. Somit soll die Umsetzung des neuen städtebaulichen Ziels, der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, verfolgt werden.

Weiter sollen an diesem Standort, so wie in der gesamten Weimarischen Straße, solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere Gewerbe verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe erschweren. Die in § 9 Abs. 2b Nr. 1 und 2 genannten städtebaulichen Gründe und Auswirkungen müssen dabei nicht bereits vorliegen (vgl. Mitschang/Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 9 Rn. 191, 194). Dies soll durch eine aktive Planung im derzeit noch nicht reglementierten Abschnitt der Weimarischen Straße verhindert werden. Im neuen Plangebiet von LIN736 sollen so Nutzungskonflikte mit bestehenden oder Gewerbebetrieben mit Ansiedlungsabsichten vermieden werden.

Diese übergeordneten städtebaulichen und strukturellen Ziele können nur mit der Aufhebung von LIA278 sowie allen nicht rechtswirksamen Planungen und einer zeitgleichen Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 erreicht werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans soll für die Eigentümer Planungssicherheit geschaffen werden. Als Folge der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278 werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden. In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation, ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Es entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung beide Pläne, LIA278 und LIN736 nebeneinander fortbestehen zu lassen.

Das Aufhebungsverfahren verfolgt damit das Ziel, eine über Jahre entstandene Unübersichtlichkeit diverser überlagerter Bebauungsplanverfahren zu entflechten und die planungsrechtliche Situation zu vereinfachen sowie die Grundlage für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg" zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss zum neuen einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde in der Drucksache 1368/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage LIN742 wurde in der Drucksache 2068/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Der bestehende Teilbereich von LIA278 wird somit durch eine neue Planung vollständig überlagert.

## **1.2 Rechtsverbindlichkeit und Planinhalt LIA278**

Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe" wurde vom damaligen Ortsteil Linderbach am 02.10.1992 als Satzung beschlossen und als Aushang am 23.10.1992 bekannt gemacht. Mit dem Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt aus dem ehemaligen Sondergebiet sowie den unbebauten Bereichen entlang der Weimarischen Straße ein Mischgebiet bzw. ein Gewerbegebiet zu machen.

Folgende Planungsziele wurden angestrebt:

- Die Gewerbeflächen sollen in Abstimmung mit dem Landschaftsplan durch umfangreiches privates Grün aufgelockert werden
- Schaffung einer geordneten städtebaulichen Struktur innerhalb der einzelnen Nutzungsgebiete, abgestimmt auf die nachbarliche Nutzung und den in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplan
- Vermeidung einseitiger Gewerbestrukturen
- Berücksichtigung der Belang des Umwelt- und Naturschutzes

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans (Beschlüsse des Stadtrates Nr. 1941/10, Nr. 1418/14 und Nr. 0137/15) sollte der Umgriff vergrößert werden. Zusätzlich wurden folgende Planungsziele aufgenommen:

- Sicherung von Gewerbeflächen für kleine und mittelständig produzierende oder dienstleistende Gewerbebetriebe
- Erhaltung und Entwicklung des Kfz-Handels
- Ausschluss von weiterem sonstigen Einzelhandel und Vergnügungsstätten
- Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, die nicht der Gebietsversorgung dienen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandsschutz für bestehende Nutzungen, die durch die Änderung unzulässig oder eingeschränkt werden.

Planungsanlass war die Reglementierung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Ansiedlungsbegehren an der Weimarerischen Straße für zentrenrelevanten Einzelhandel erzeugten einen Druck für ein städtebauliches Eingreifen. Die Planung sollte eine "Außensicherung" der bestehenden Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt bezwecken. Der Aufstellungsbeschluss wurde jedoch nicht weiter verfolgt und ist nicht rechtswirksam.

### 1.3 Verfahren

Der Einleitungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes LIA278 wurde mit der Drucksache 2056/21 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" geschaffen werden. Im Bereich der bestehenden Kleingartenanlage bleibt der Plan LIA278 bestehen und wird in diesem Bereich vom Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" überlagert. Der weiter bestehende Teilbereich des Bebauungsplans LIA278 wird somit vollständig durch neues Planungsrecht überlagert.

Die Aufhebung erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und der Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht oder nicht wesentlich verändert wird. Diese Voraussetzungen liegen vor. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

- Als erster Planungsschritt wurde der Aufhebungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gefasst. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen (DS2056/20).
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wurde gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, mit Schreiben vom 20.08.2021 beteiligt.
- Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich anhand der eingegangenen Stellungnahmen neu begrenzt
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung LIA278 "Auf der Großen Mühle, Hinter den Wänden, Hinterm Gasthofe" und die Begründung werden gebilligt.
- Der Entwurf der Aufhebungssatzung wird erneut gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gemäß § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Aufhebung berührt werden, beteiligt.
- Nach der erforderlichen und erfolgten Abwägung wird der Aufhebungsbeschluss als Satzung durch den Stadtrat gefasst.

#### **1.4 Geltungsbereich**

Der Planungsbereich befindet sich im Ortsteil Linderbach nördlich und südlich der Weimarerischen Straße. Der räumliche Geltungsbereich der Planaufhebung umfasst teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe".

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 104.712 m<sup>2</sup>.



Luftbild Geltungsbereich Aufhebungssatzung LIA278 (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2021)

Im Bereich der Kleingartenanlage "Einheit Linderbach", nördlich des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung bleibt der Bebauungsplan LIA278 bestehen. Die Selbstständigkeit des bestehenden Teilbereichs ist weiter gewährleistet. Die Kleingartenanlage ist über die Straßen "Hinter den Wänden", "Am Weiherweg" und die "Azmannsdorfer Straße" erschlossen, Art und Maß der baulichen Nutzung (Kleingartenanlage) bleiben bestehen. Im Bebauungsplan LIA278 wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen für die Kleingartenanlage festgesetzt. Dieser Teilbereich wird durch den neuen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" vollständig überlagert.



Luftbild Geltungsbereich LIN742 und bestehender Teilbereich LIA278 (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2021)

## 1.5 Übergeordnete Planungen

### 1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

- Die Siedlungsentwicklung ist auf vorhandene Strukturen zu orientieren,
- Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen,
- Erfurt hat die Funktion eines Oberzentrums

### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2020 vom 21.08.2020.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben im Bereich der Darstellung von gemischten Bauflächen „M“, von gewerblichen Bauflächen "G", einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage", von Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Die Aufhebung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans. Der FNP regelt die Ziele der städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen. Es ist davon auszugehen, dass die Bebauung der bisher unbebauten Flächen in nachgeordneten Verfahrensschritten sichergestellt werden kann.

### 1.5.3 ISEK Erfurt 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 38f.). Rein faktisch sind in den Ortsteilen dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

Übergeordnete Verkehrsflächen sowie naturräumliche Restriktionen führen jedoch zu einer eher mäßigen Entwicklungsmöglichkeit Linderbachs. Nördlich der Ortslage stellen dortige Überschwemmungsgebiete sowie ein vorhandenes Biotop Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklungen dar. Ähnlich verhält es sich mit Feldhamsterpopulationen südlich der Ortslage. Über bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellte

Bereiche "Am Gut" sowie wenige vorhandene Brachflächen hinaus ist eine ausgeprägte weitere Bauentwicklung in Linderbach als schwierig einzustufen.

## **1.6 Ausgangslage und Bestandsdarstellung**

### **1.6.1 Aktuelle Festsetzungen / Aktuelle Nutzungen**

Der Bebauungsplan LIA278 setzt für seinen Geltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen (§8 BauNVO) fest. Im westlichen Teil des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (§6 BauNVO) festgesetzt.

Für die gewerblichen Bauflächen sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer max. Gebäudehöhe von 10 m, Flachdach und eine abweichende Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von bis zu 50 m (südlich der Weimarischen Straße) bzw. 61 m (nördlich der Weimarischen Straße) festgesetzt. Lediglich in der südwestlichsten gewerblichen Baufläche müssen Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. In allen gewerblichen Bauflächen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Bauräume sind groß gefasst, sodass unterschiedlich große Gebäude ermöglicht werden.

Für die gemischten Bauflächen wird eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und einer max. Gebäudelänge von 50 m festgesetzt. Die GRZ wurde mit 0,6 festgesetzt. Im Bereich der Grünordnung wurden Dach- und Fassadenbegrünungen festgesetzt. Diese wurden aber nie umgesetzt.

Im Plangebiet, im Bereich der gewerblichen Bauflächen, befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Diese haben teilweise auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. In den gewerblichen Bauflächen befinden sich derzeit mehrere Kfz-Händler, ein Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, ein Spezialfachhändler im Elektrobereich inkl. Dienstleistungen im Bereich Elektro, eine Tankstelle und ein Fachhändler für Bodenbeläge. Die Gewerbetreibenden werden durch die Aufhebung des Bebauungsplans nicht negativ beeinflusst. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach Aufhebung im Rahmen des § 34 BauGB. Der Bestandsschutz bleibt bestehen. Im Bereich der gemischten Bauflächen befinden sich überwiegend Wohnnutzungen und ein Hotel. Eine Fläche direkt an der Weimarischen Straße ist derzeit noch unbebaut. Um ein adäquates Mischungsverhältnis in diesem Bereich zu sichern, muss auf der verbleibenden Fläche eine entsprechende Nutzung in den nachgeordneten Verfahrensschritten sichergestellt werden.

Die Festsetzungen für die Kleingartenanlage bleiben bestehen und werden durch den neuen Bebauungsplan LIN742 überlagert.

Der Bebauungsplan wurde somit, entsprechend der damaligen Planungsziele fast vollständig umgesetzt.

### **1.6.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebiets mit den erforderlichen Medien (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. die vorhandenen Systeme und ist damit grundsätzlich gegeben.

### *Abwasserentsorgung*

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Abwasser- und Niederschlagsentsorgung keine Änderungen. Da mit der Planung keine wesentliche Veränderung des Versiegelungsgrades im Plangebiet vorbereitet wird, sind negative Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu erwarten. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung im Plangebiet bleibt gesichert und erfolgt weiterhin durch das städtische Entsorgungsunternehmen.

### *Löschwasserversorgung*

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans sind keine Veränderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Plangebietes verbunden, so dass sich der Status-quo aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht verändern wird. Auf Ebene der Baugenehmigungen wird im Rahmen der Prüfung nach § 34 BauGB dieser Belang mit geprüft.

## **1.6.3 Verkehrserschließung**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ergeben sich hinsichtlich der Erschließung keine Änderungen. Die Erschließung der Grundstücke ist auch mit Rechtswirksamkeit der Aufhebung weiterhin gesichert.

## **1.6.4 Umweltbelange**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans LIA278, inkl. seiner 1. Änderung, sollen alle Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig aufgehoben werden. Als Rechtsfolge der Aufhebung des Bebauungsplans werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung in die nähere Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan LIA278 enthält keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen. Er enthält lediglich Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen. Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan existiert nicht bzw. wurde nie angefertigt.

Die Festsetzungen für die Kleingartenanlage bleiben bestehen. Diese werden durch den neuen Bebauungsplan LIN742 "Kleingartenanlage Einheit Linderbach" planungsrechtlich überlagert. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit der Drucksache 2068/20 am 21.07.2021 durch den Stadtrat gefasst. Im Umgriff des einfachen Bebauungsplans LIN742 sind dann nur Gartenlauben in Kleingartenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Ein darüber hinaus gehendes Baurecht existiert im aufzustellenden Bebauungsplan nicht.

Die Kleingartenanlage in Linderbach ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingartenanlage" dargestellt. Darüber hinaus unterstehen Kleingärten dem besonderen Schutz und den Rahmenbedingungen des Bundeskleingartengesetzes.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Aufhebung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht wesentlich bzw. erheblich auswirken wird und Auswirkungen auf die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders

geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird keine weitere Flächenversiegelung erwartet. Die Inanspruchnahme des Bodens erfolgt im Wesentlichen durch die bereits errichteten Gebäude und Erschließungsanlagen im Bebauungsplan. Die Voraussetzungen für eine weitere Inanspruchnahme des Bodens werden sich aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändern. Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Bebauungsplan nicht zugeordnet. Gemäß des § 34 BauGB müssen sich Neubauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Tiefe, Geschosszahl bzw. Nutzungsebenen) und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll (dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche), in die nähere Umgebung einfügen und sich somit an die bestehende Bebauung anpassen. Es kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung außerdem davon ausgegangen werden, dass in naher Zukunft keine zusätzliche Bodenversiegelung durch Neubauten stattfinden wird. Entsprechend wird durch die Aufhebung des Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Sofern künftig Bau- oder Abrissmaßnahmen im Aufhebungsbereich durchgeführt werden, sind die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Zusätzlich gilt nach Aufhebung des Bebauungsplans die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese ist teilweise auch schon durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (bspw. Pflanzgebote von Bäumen bei entsprechender Stellplatzanzahl) umgesetzt worden, geht aber über diese hinaus. Die Begrünungsaufgaben in Relation zu den geplanten Stellplätzen sowie Begrünungsaufgaben für nicht überbaubare Flächen werden bereits mit der aktuellen Begrünungssatzung abgedeckt. Zukünftige Bauvorhaben müssen diese Bestimmungen berücksichtigen.

Derzeit findet eine Überarbeitung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt statt. In der Neuauflage der Begrünungssatzung sollen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen Berücksichtigung finden. Eine Rechtskraft der neuen Begrünungssatzung wird nicht vor Mitte 2022 erwartet.

Der Gewässerrandstreifen sowie die Grünstrukturen nördlich der Weimarerischen Straße gem. den zeichnerischen Festsetzungen sind auch im Flächennutzungsplan als Grünfläche

dargestellt. Die Verwendung von versickerungsfähigem Material auf Stellplätzen wird und kann im Bebauungsplan LIN736 nicht geregelt. Aufgrund der konkreten örtlichen Situation, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen für diese Bereiche ergeben.

Nach § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. In diesem werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, die Erarbeitung des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Überwachung gem. § 4c BauGB wird im Rahmen dieser Aufhebung des Bebauungsplanes nicht als notwendig erachtet, da erheblich nachteilige Auswirkungen auf alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter nicht zu erwarten sind und für die Aufstellung des Bebauungsplanes LIA278 ebenfalls kein Umweltbericht angefertigt wurde.

## **2. Zukünftige Beurteilung des Planungsbereichs**

Als Folge der Teilaufhebung des Bebauungsplans LIA278 inkl. seiner im Verfahren befindlichen 1. Änderung werden neue Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll). Es bleiben lediglich jene Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, die im neuen Bebauungsplan LIN736 geregelt werden. Damit treten keine Folgeschäden für die ortsansässigen Gewerbetreibenden und Bewohner auf.

Die Bebauung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen und die Erschließungsanlagen wurden hergestellt. Die zukünftige Entwicklung des Gebietes wird voraussichtlich durch An-, Um- und Erweiterungsbauten sowie Nutzungsänderungen geprägt sein. Diese können ebenfalls auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geregelt werden. Bodenrechtliche Spannungen werden nicht erwartet, da diese auch mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 verhindert werden sollen. Weitere nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen werden ebenfalls nicht erwartet.

## **3. Folgekosten und Entschädigungsansprüche**

Die Erschließungs- und Versorgungsanlagen sind vorhanden.

Es entstehen der Stadt durch die Aufhebung der Planung keine investiven Kosten.

Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten, da durch die Aufhebungssatzung keine Vermögensnachteile für die Grundstückseigentümer entstehen. Die planungsrechtliche Einstufung der Gebietskategorie (GE, MI, etc.) bleibt unverändert. Grundsätzlich können Eigentümer der Grundstücke gem. § 42 BauGB eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese richtet sich innerhalb der Frist von 7 Jahren ab deren Zulässigkeit nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, welcher sich als Folge der Aufhebung ergibt. Nach dieser Frist kann nur noch ein Schaden wegen Wegfall bzw. Einschränkung der ausgeübten Nutzung geltend gemacht

werden. Dies trifft hier jedoch nicht zu, da mit dem Aufhebungsverfahren keine zulässigen Nutzungen aufgehoben oder verändert werden sollen.

## **Änderungen zum laufenden Schulnetzplan ab dem Schuljahr 2022/2023**

**1. Erweiterung der Gemeinschaftsschule "Otto-Lilienthal" (Staatliche Gemeinschaftsschule 8, Mittelhäuser Straße 21) um die gymnasiale Oberstufe.**

Termin: Zum Schuljahresbeginn 2022/23

**2. Erweiterung der Gemeinschaftsschule Kerspleben (Staatliche Gemeinschaftsschule 07, Gartenstraße 19) um die gymnasiale Oberstufe.**

Termin: Zum Schuljahresbeginn 2022/23

**3. Schulartänderung der Grundschule am Berliner Platz (Staatliche Grundschule 27 Berliner Platz 1a) und der Otto- Lilienthal-Schule (Staatliche Regelschule 5, Mittelhäuser Straße 21a) in eine 2-zügige Gemeinschaftsschule der Klassenstufen 1- 10 am Berliner Platz 1a (Staatliche Gemeinschaftsschule10) mit einer Außenstelle am Schulstandort Mittelhäuser Straße 21a, auf Grundlage des bestätigten gemeinsamen Schulkonzeptes.**

Termin: Zum Schuljahresbeginn 2022/23

**4. Umzug der Gemeinschaftsschule am großen Herrenberg (Staatliche Gemeinschaftsschule 4, Hermann-Brill-Straße 129) als Dienststelle an den Schulstandort in der Albert-Einstein-Straße 37. Der Umzug erfolgt nach Abschluss der Generalsanierung.**

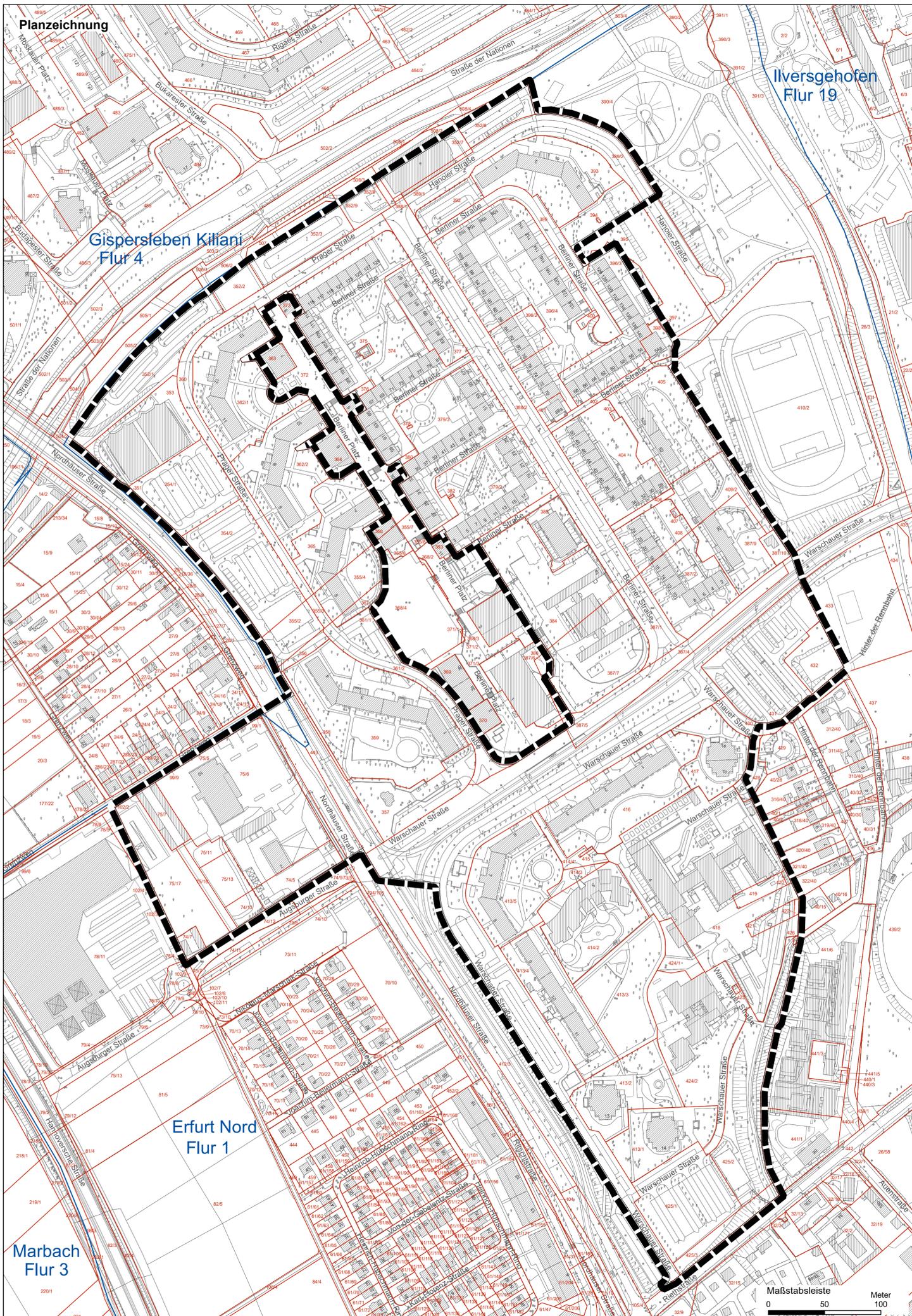
Termin: Zum Schuljahresbeginn 2024/25

**5. Nutzung des Schulstandortes in der Hermann-Brill-Straße 129 nach Sanierung als Ausweichstandort im Zuge des Schulsanierungsprogrammes.**

Termin: Zum Schuljahresbeginn 2026/27

**6. Auflösung der Schulbezirke der Staatlichen Grundschule 8a (Langer Graben 19) und der Jacob-und-Wilhelm-Grimm-Schule (Staatliche Grundschule 8, Blumenstraße 20) und damit Festlegung eines Schulbezirkes für alle Staatlichen Grundschulen, der das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Erfurt umfasst.**

Termin: Zum Schuljahresbeginn 2024/25



**Verfahrensvermerke zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg“**

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg“ Nr. 0036/20 vom 27.05.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11 vom 26.06.2020.  
Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre VS028 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg“ Nr. 0677/20 vom 02.07.2020, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 16 vom 04.09.2020.

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am mit Beschluss Nr. die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg“ beschlossen.

Erfurt, den  
Oberbürgermeister

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 „Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg“ ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt worden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028 mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zum Erlass dieser Satzung werden bekundet.

**Ausfertigung**

Erfurt, den  
Landeshauptstadt Erfurt  
A.Bausewein  
Oberbürgermeister

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028 wurde gemäß §§ 16 Abs. 2, 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. vom bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028

**Rechtsverbindlich**

Erfurt, den  
Oberbürgermeister

**Legende**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre VS028

Stand der ALK: 10.03.2020

**Planverfasser:** Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

**Veränderungssperre VS028**  
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße"  
1. Verlängerung

**Erfurt**  
LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN  
Stadtverwaltung

Maßstab: 1:2.000 Datum: 26.01.2022 Planausschnitt unmaßstäblich Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

## **Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre VS028 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße" vom .....**

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am 01.06.2022 die Satzung über die 1.Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße" (VS028) beschlossen.

### **§ 1 Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre angeordnet.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 26.01.2022 im Maßstab 1:2000 (Anlage 2) maßgebend.

### **§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen**

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erfurt.

### **§ 4 In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die 1.Verlängerung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB analog).

## § 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB maßgebend.  
Damit tritt die Veränderungssperre am 05.09.2023 außer Kraft.

Erfurt, den

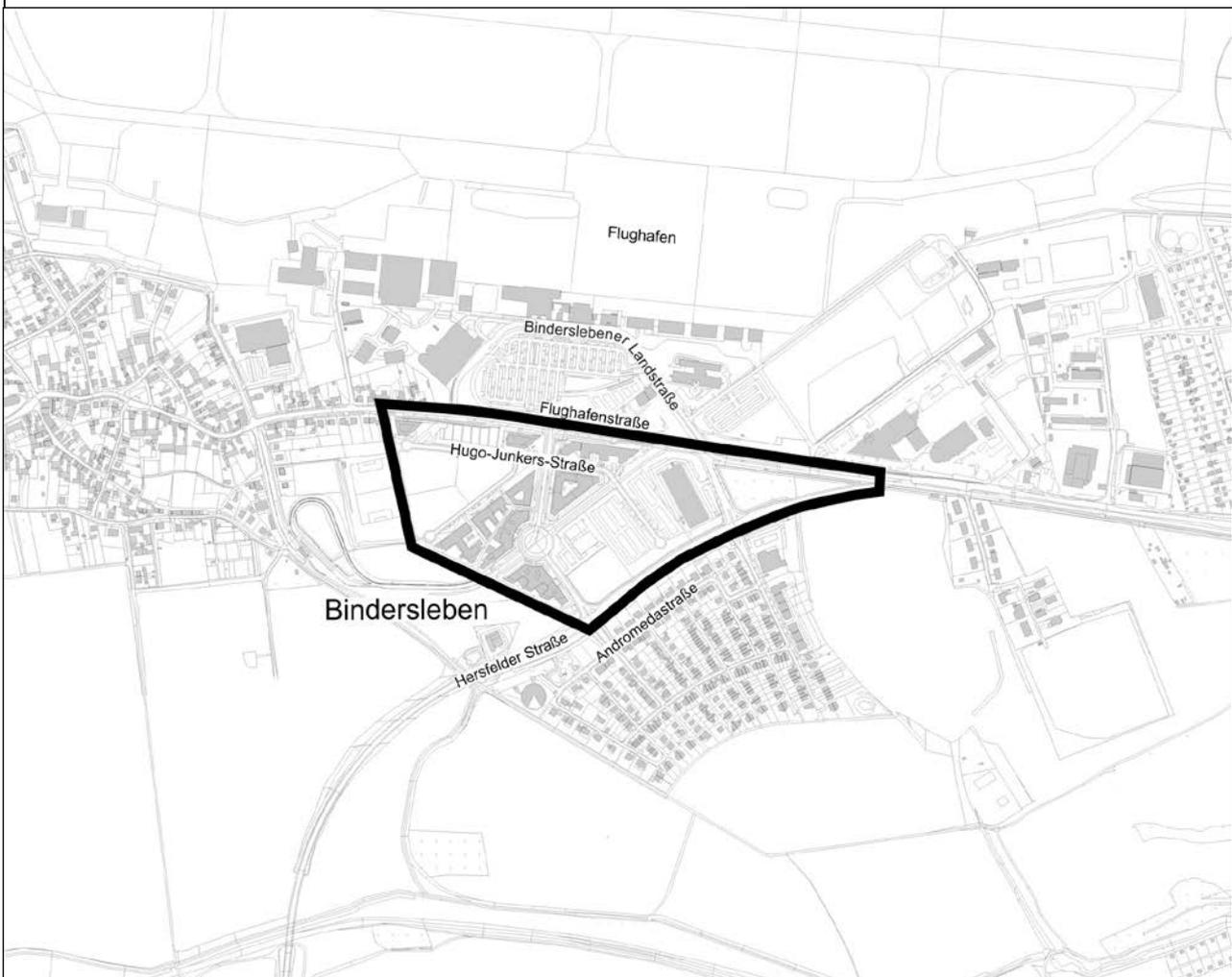
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

# Textbebauungsplan BIN031

## " Büro- u. Gewerbepark "

1. Änderung

-Entwurf-



Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am ..... den im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellten Textbebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " - 1. Änderung mit folgendem Inhalt beschlossen:

#### §1

Dieser Textbebauungsplan gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark ", als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 17.06.1992, genehmigt am 05.08.92 (250.513-EFS-50-GE "BIN031"), in der Ausfertigung vom 10.08.1992, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 20.08.1992.

#### §2

Im Bebauungsplanes BIN031 "Büro- u. Gewerbepark" wird die textliche Festsetzung Nr. 7 "Großflächiger Einzelhandel  
Im Geltungsbereich des Bauungsplans sind gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig."

durch folgenden Wortlaut ersetzt:

"7.

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

Einzelhandel

In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nichtzentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nichtzentrenrelevante 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."

**VERFAHRENSVERMERKE zur 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark "**  
**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " ist seit dem 20.08.1992 rechtsverbindlich.

1. Der Stadtrat Erfurt hat am                    mit Beschluss Nr.                    , ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.                    vom                    die 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Stadtrat Erfurt hat am                    mit Beschluss Nr.                    den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.                    vom                    ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom                    bis zum                    öffentlich ausgelegt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom                    zur Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Stadtrat Erfurt hat am                    mit Beschluss Nr.                    nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen Inhalts dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

**AUSFERTIGUNG**

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt  
A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.        vom        ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung wurde 1. Änderung des Bebauungsplanes

**RECHTSVERBINDLICH**

Erfurt, den

Oberbürgermeister

# Bebauungsplan BIN031

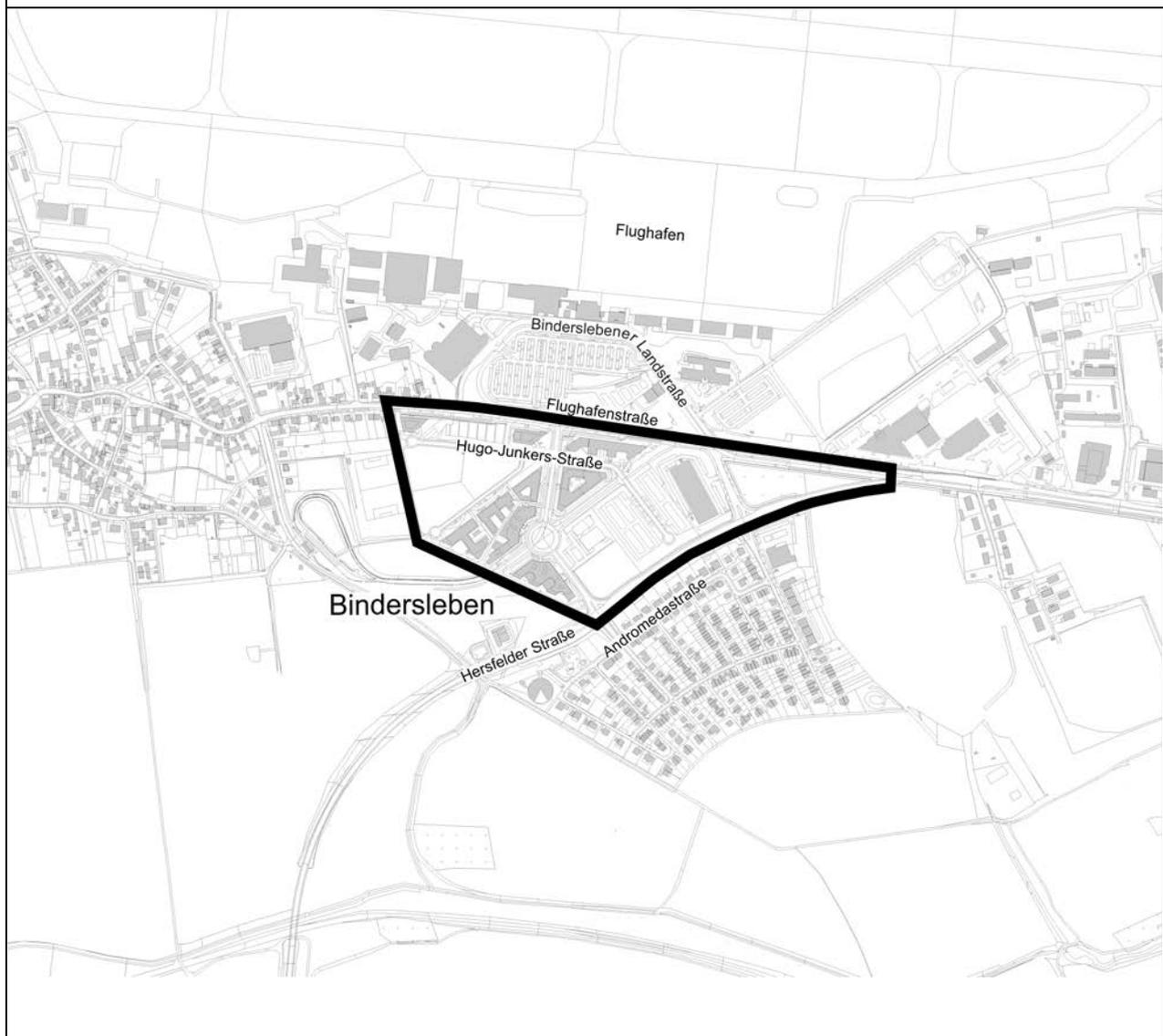
## " Büro- u. Gewerbepark "

1. Änderung

-Entwurf-



### Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
Frau Reuther

**Datum**  
25.03.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1.	Planerfordernis	3
1.2.	Verfahrensablauf	3
1.3.	Geltungsbereich der Änderung	4
1.4.	Übergeordnete Planungen	4
1.5.	Allgemeine Planungsziele	5
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>5</b>
	Bauweise	5
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>5</b>
	Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark "	

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. GewerbePark " hatte bisher nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Auf Grund von Ansiedlungsinteressen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN031 musste die textliche Festsetzung Nr. 7 in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete konkretisiert werden.

Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Gewerbegebiet künftig ausgeschlossen werden.

Ein Bauantrag für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich des Bebauungsplanes BIN031 soll gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Entsprechend des Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ziel ist der Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im ebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Beschlussnummer 104/92) wurde am 18.12.1991 gefasst.

Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 05.08.1992.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.1992 im Amtsblatt Nr. 22 trat der Bebauungsplan am 20.08.1992 in Kraft.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll nun im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. 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.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden, erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

## 1.3 Geltungsbereich der Änderung

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN031 " Büro- u. Gewerbepark ", als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 18.12.1991, genehmigt am 05.08.1992 (250.513-EFS-50-GE "BIN031"), in der Ausfertigung vom 10.08.1992, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.:22 vom 20.08.1992.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Die raumordnerischen Planungen auf Landes- und Regionalebene stellen die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung dar, die mit den Zielen des Bebauungsplans unterstützt werden sollen.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) führt aus, dass eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung gegeben ist, wenn es in den Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt. Dadurch ist die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gefährdet. Gerade im Hinblick auf den erkennbar zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung künftig zu.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) empfiehlt die Steuerung und Stärkung der Ortszentren. Durch die Ansiedlungen von großflächigen Handelsbetrieben soll die Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Ortes, insbesondere seines Zentrums nicht beeinträchtigt werden.

Eine zielgerichtete raumverträgliche und innerstädtisch angemessene handelsstrukturelle Entwicklung in Verbindung mit attraktiven Dienstleistungsangeboten soll vor allem in Erfurt, Weimar, Apolda, Arnstadt, Gotha, Ilmenau und Sömmerda angestrebt werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung von Ortskernen sollen die Belange und Funktionen des ansässigen Handels und des Dienstleistungssektors angemessen berücksichtigt werden. Zur Revitalisierung der innerstädtischen Entwicklung sollen Einzelhandelsbetriebe darauf orientiert werden, sich vorrangig in Stadtzentren der zentralen Orte anzusiedeln und zu entwickeln.

Die vorangestellten Empfehlungen betreffen die Innenstädte als Zentren der jeweiligen Städte. Sie lassen sich jedoch auch gerade in Großstädten auf wohnungsnahe Versorgung in den Wohngebieten und Ortsteile beziehen. Diese dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Wohngebiet bzw. Ortsteil.

#### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017.

Für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Weiter sind im Bereich der Flughafenstraße „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Verlauf der Gustav-Weißkopf-Straße und der Parsevalstraße nach Südwesten sowie im östlichen Teil an der Bindersleber Landstraße ist „Straßenbahn“ dargestellt.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

#### 1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes werden planerische Grundsätze für die Landeshauptstadt Erfurt postuliert.

Dazu gehören die Schaffung und der Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“, der Fokus auf die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, einhergehend mit der Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung. Diese Grundsätze stehen in direktem Zusammenhang mit der Erhaltung und Aufwertung attraktiver Wohnviertel innerhalb des

Stadtgebiets in denen die täglichen Besorgungen auf kurzem Weg erledigt werden können.

Ein weiteres Leitbild innerhalb des ISEKs ist die Sicherung der Nahversorgung und das öffentliche Leben in den Stadtteilen. Das hierarchische System aus zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Daher ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage fundierter und realistischer Konzepte nötig.

Diesem Leitbild folgt die 1. Änderung dieses Bebauungsplans zur Einzelhandelssteuerung, auch durch den Bezug auf das Einzelhandels und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt.

#### 1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017 (Drucksache Nr. 0705/1), zuletzt geändert durch DS 0705/19 liegt vor und ist zu beachten. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Entsprechend des Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske (siehe dazu auch Grundsatz 5) und das sogenannte „Handwerkerprivileg“ (siehe dazu auch Grundsatz 7).

Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ziel ist der Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im ebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Nebenzentrum in Abhängigkeit von dessen Versorgungsbereich zu dimensionieren.

Ausnahmsweise sind an städtebaulich integrierten Standorten auch kleine Läden zur Gebietsversorgung mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Bezogen auf die Erfurter Situation kann dann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden, wenn die jeweilige Verkaufsfläche eine Größenordnung von max. 100 qm nicht überschreitet.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Ausnahmen bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“.

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Erfurts nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Erfurt nicht allein durch die Innenstadt sowie vor allem die Neben- und die Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, hohe Priorität.

In Erfurt zählen zu den Nahversorgungsstandorten auch jene Bereiche die gemäß der Überprüfung der Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandelskonzept nicht mehr die Kriterien eines Nahversorgungszentrums erfüllen. Auch der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount Binderleben in der Orionstraße und der Lebensmitteldiscounter Norma Am Rosenberg werden als Nahversorgungsstandorte definiert.

Eine Sicherung der bestehenden, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte, ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die Zentren oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dient der Umsetzung dieses Ziels.

Dem Ziel des Schutzes der integrierten Nahversorgungsstandorte in Bindersleben dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 und entspricht so der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Erfurt 2017.

### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 verdrängt die Festsetzung Nr. 7 zum Einzelhandel selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die frühere textliche Festsetzung Nr. 7 zum großflächigen Einzelhandel (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN031 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 "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Der Bebauungsplan BIN031, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigefügt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, um zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung zu sichern.

Der Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten dient dem Schutz der integrierten Nachversorgungsstandorte in der Ortslage Binderleben.

Entsprechend der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### Art der Nutzung

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der angrenzenden Wohnbereiche und die Entwicklung im Bereich des derzeit in Erarbeitung befindlichen Rahmenplanes südlich der Binderslebener Landstraße zu steuern und die Funktionen der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.

Ziel ist dabei die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

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

Die Änderung hat keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN031.

Die im Bebauungsplan formulierten sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

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

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

## **Anlagen**

Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“