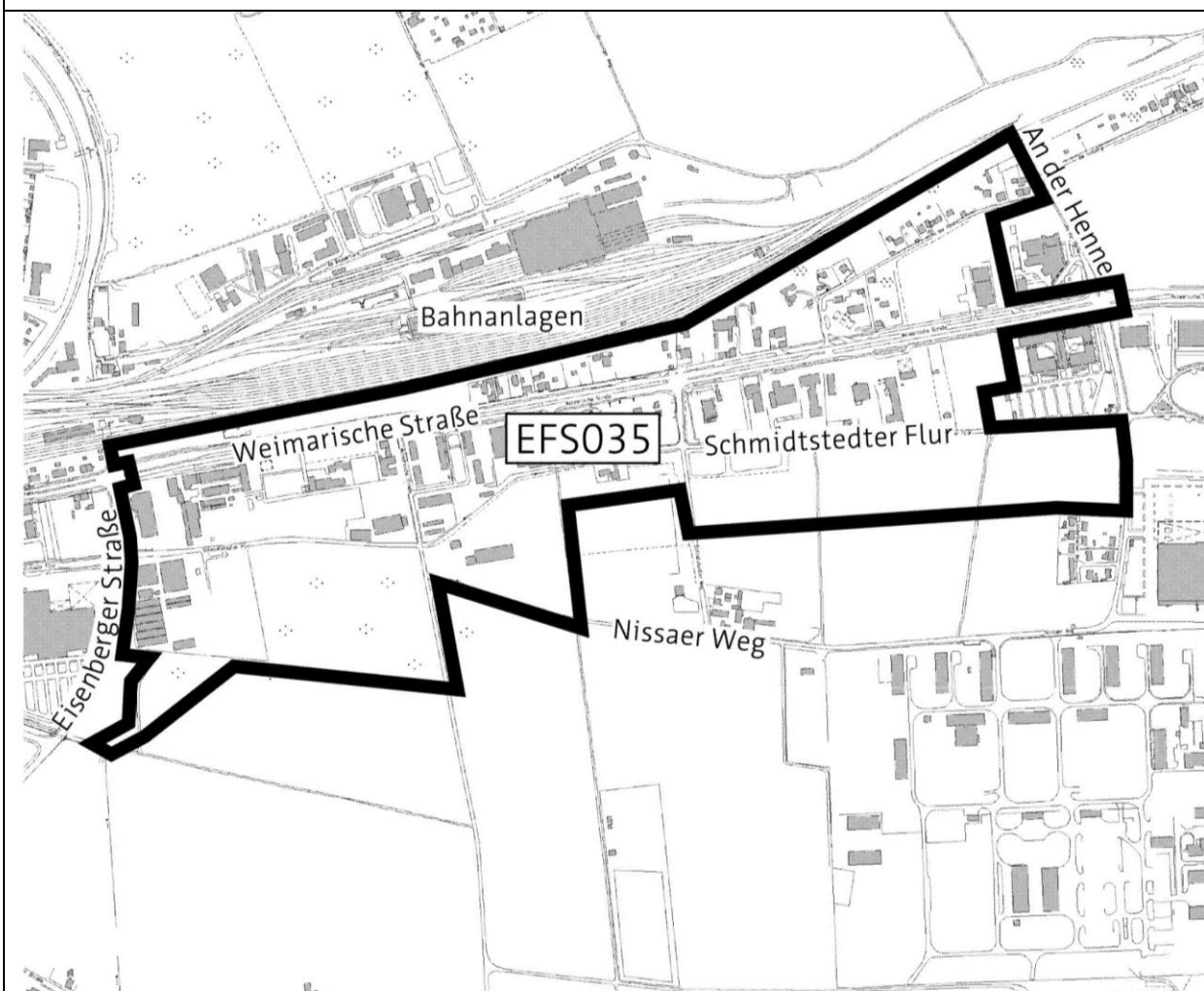


# Textbebauungsplan EFS 035

## "Weimarische Straße, Teilgebiet 3"

1. Änderung

Begründung



## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
27.03.2012

## Inhaltsverzeichnis

|           |                                                                      |    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeine Begründung</b>                                         |    |
| 1.1       | Planerfordernis                                                      | 4  |
| 1.2       | Verfahrensablauf                                                     | 5  |
| 1.3       | Geltungsbereich der Änderung                                         | 6  |
| 1.4       | Übergeordnete Planungen                                              | 6  |
| 1.5       | Allgemeine Planungsziele                                             | 8  |
| 1.6       | Änderung der textlichen Festsetzungen                                | 8  |
| 1.7       | Bestandsdarstellung                                                  | 12 |
| <b>2.</b> | <b>Begründung der Festsetzungen</b>                                  |    |
| 2.1       | Planungsrechtliche Festsetzungen                                     |    |
|           | Art der baulichen Nutzung                                            | 13 |
| 2.2       | Bauordnungsrechtliche und gestalterische Vorschriften                | 17 |
| <b>3.</b> | <b>Auswirkungen der Änderungen auf die die übrigen Festsetzungen</b> | 18 |
| <b>4.</b> | <b>Folgekosten für die Gemeinde</b>                                  | 18 |
| <b>5.</b> | <b>Anlagen</b>                                                       | 18 |

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3", in der Fassung vom 22. Dezember 1999 ist gemäß Festsetzung "1.1 Art der baulichen Nutzung" Einzelhandel generell unzulässig bis auf den sogenannten "Annexeinzelhandel" bzw. untergeordneten "Werksverkauf". Festgesetzt wurde dies wie folgt: "Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie im Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte stehen."

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste, in der Fassung vom 18.02.2009, sind die Festsetzungen zum Einzelhandel in den Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt im Hinblick auf den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel stadträumlich anzupassen.

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

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt ist das Plangebiet EFS035 nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. In räumlicher Nähe befinden sich die Sonderstandorte "Einkaufszentrum T.E.C." und "Globus II - Weimarische Straße", die über ihren Bestand hinaus nicht weiter entwickelt werden sollen. Ansiedlungenbegehren an der Weimarischen Straße, als repräsentativer Haupteinfallsstraße von Weimar kommend, durch zentrenrelevante Nutzungen, erzeugen einen städtebaulichen Planungsdruck. Die Unterscheidung in zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erlaubt eine präzisere Differenzierung und Feinsteuerung des Einzelhandels in den Baugebieten im Stadtgebiet. Deswegen sind die einzelnen Standorte im Hinblick auf die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten des einzelnen Gebietes genau zu betrachten.

Einige Gewerbegebiete können für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geöffnet werden, wie hier die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes EFS 035, andere hingegen nicht. In diesen ist es zweckmäßiger, sie zur Ansiedlung anderer weniger wertschöpfender Gewerbe, wie es z.B. kleine und mittelständigen Handwerksbetriebe sind, vorzuhalten.

Der Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet bis auf den "Annexeinzelhandel" oder untergeordneten "Werksverkauf" ist in dem Plangebiet nicht mehr sinnvoll. Schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes befand sich hier u. a. Kfz-Handel, der sich gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Planes nur im Rahmen seines Bestandes entwickeln konnte. Die Weimarische Straße hat sich in den Teilgebieten 1 und 2 wie auch in Teilgebiet 3 schon in Richtung einer "Automeile" mit Kfz-Handel und kfz-affinem Handel entwickelt. In Teilgebiet 3 lassen die Festsetzungen zum Einzelhandel ("Annexeinzelhandel" bzw. untergeordneter "Werksverkauf" auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) aber diesbezüglich kaum eine weitere Entwicklung zu. Weshalb der Bebauungsplan EFS 035 nun für den nichtzentrenrelevanten Einzelhandel, zu dem auch der Kfz-Handel zählt, bis an die Schwelle der Großflächigkeit geöffnet werden soll.

Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung ist eine Änderung für den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" sinnvoll und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Schon während der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes ist dies erkannt und die 1. Änderung bereits eingeleitet worden.

Nach der eingetretenen Sachlage bestand ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit der Fortführung des Änderungsverfahrens Rechnung getragen hat.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan EFS 035 (Beschlussnummer 025/2000) wurde am 23.02.2000 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 31.05.2000 (210-4621.20-EF-WA/GE/SO "EFS 035/TG 3").

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 30.06.2000 im Amtsblatt Nr. 12 trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.12.1999 in Kraft.

Mit Beschluss vom 23.01.2008 (DS 016/2008) wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.02.2008 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3.

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

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen waren gegeben:

1. Durch die vorgesehenen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Er dient der Feinsteuerung schon bisher getroffener Festsetzungen.  
Eine mit dem Ziel verfolgte Planungsänderung, Einzelhandel in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten künftig auszuschließen, kann gem. OVG für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat mit Urteil vom 18.09.2009 Az.: 7 D 85/08.NE Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein.
2. Durch den Bebauungsplan wurde 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 bestanden 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 kamen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

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

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

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

Der Stadtrat Erfurt hat am 28.09.2011 mit Beschluss Nr. 0716/11 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS035 „Weimarische Straße, Teilgebiet 3“ mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Amtsblatt Nr. 17 vom 28.10.2011 wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass sie sich im Zeitraum vom 07.11.2011 bis 09.12.2011 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.11.2011 bis 09.12.2011 öffentlich ausgelegen.

Mit Schreiben vom 01.11.2011 ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden durchgeführt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind keine Hinweise eingegangen, die inhaltliche Änderungen gegenüber dem Planentwurf erforderlich machen. Die Begründung wurde im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit redaktionell konkretisiert und aktualisiert.

### **1.3 Geltungsbereich der Änderung**

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" in der Fassung vom 18.05.2011, als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 23.02.2000, genehmigt am 31.05.2000 (210-4621.20-EF WA/WR/SO "EFS035/TG 3"), in der Ausfertigung vom 15.06.2000, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.12 vom 30. 06.2000.

### **1.4 Übergeordnete Planungen**

#### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Konkret auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035 bezogene Erfordernisse der Raumordnung in zeichnerischer oder textlicher Form sind weder im Landesentwicklungsplan aus dem Jahre 2004, noch im Regionalen Raumordnungsplan Mittelthüringen aus dem Jahre 1999 (RROP, 06.08.1999), noch im Regionalplan Mittelthüringen (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Staatsanzeiger 31 vom 01.08.2011) enthalten. Im RROP ist das Gebiet ohne jegliche Planaussage dargestellt, im RPMT als Siedlungsgebiet im Bestand.

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

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

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

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

#### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 27.05.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung von gewerblichen Bauflächen, Sondergebieten Gartenbau, Wohnbauflächen und Grünflächen vor.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

#### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" in der Fassung vom 22.12.1999.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" verdrängen die neuen Festsetzungen zur Art der Nutzung und zu den Werbeanlagen selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die früheren Festsetzungen (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS 035 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan EFS 035 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung angebracht.

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

Der Bebauungsplan EFS 035, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS 035 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

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

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Lan-

Landeshauptstadt Erfurt entwickelt und in der Fassung vom 18.2.2009 am 29.04.2009 (DS 0252/09) beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht am 05.06.2009 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10.

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

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

Primäres Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen in den festgesetzten Gewerbegebieten, um die Weimarische Straße in diesem Abschnitt mit Kfz-Handel und kffz-affinen Handel weiter zur "Automeile" ausbauen zu können und auch anderen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bis an die Schwelle der Großflächigkeit zulassen zu können.

Ergänzend dazu werden die Festsetzungen zu Werbeanlagen geändert. Für die gesamte Weimarische Straße soll eine einheitliche Regelung der Fremd- und Eigenwerbung getroffen werden. Mit den neuen Festsetzungen zu Werbeanlagen in EFS 035 findet eine Anpassung an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS 033 "Weimarische Straße / Erinnerungsort Topf & Söhne" statt.

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

- Sicherung der festgesetzten Gewerbegebiete im Geltungsbereich.
- Gewährleistung der Entwicklung von Einzelhandel mit Kfz und Kfz-Zubehör im Geltungsbereich.
- Feinsteuerung des Einzelhandels gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste in einem Teilbereich der Weimarischen Straße.
- Festsetzung nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemäß Erfurter Sortimentsliste bis an die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>).
- Ausnahmeverbehalt für Betriebe der Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften), die nicht im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen stehen.
- Neuregelung von Fremd- und Eigenwerbung: Vereinheitlichung an der gesamten Weimarischen Straße.

## 1.6 Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 1" in der Fassung vom 22. Dezember 2009, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 12 vom 30.06.2000 wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

1. unter 1 Planungsrechtliche Festsetzungen: **1. 1 Art der baulichen Nutzung**
2. unter 2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO): **2. 1 Werbeanlagen**

### 1.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB



Die textliche Festsetzung unter planungsrechtliche Festsetzungen, 1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bleibt gem. § 2 des Textbebauungsplanes bis auf den gestrichenen Wortlaut bestehen:

### **"Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (**WA**, § 4 BauNVO) und als Gewerbegebiet (**GE**<sup>(1-10)</sup>, § 8 BauNVO) sowie als Sondergebiet Gartenbau (**SO**, § 11 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das **WA** für Nutzungen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe) sowie nach § 4 Abs. 3, Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird das **GE** für Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Ausgeschlossen und somit unzulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten). Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

~~In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO außerdem Beherbergungsbetriebe sowie Einzelhandelseinrichtungen generell nicht zulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie in einem Zusammenhang mit der gewerblichen Betriebsstätte stehen.~~

Die Gewerbegebiete (**GE**<sup>(1-10)</sup>) werden gemäß § 1 (4) BauNVO bezüglich ihrer Schallemission gegliedert (vgl. Festsetzungen zum "Immissionsschutz" unter 1.8).

Entsprechend § 11 BauNVO wird das **SO** für gartenbauliche Nutzungen gewidmet."

### 1.6.2 Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der Nutzung

Zu den Festsetzungen unter 1. 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird gem. § 3 des Textbebauungsplanes für Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten ergänzend Folgendes festgesetzt:

#### **1. 1.1 Einzelhandel**

*(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO)*

*In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die andere als nichtzentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig.*

*Ein nichtzentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nichtzentrenrelevante Sortimente angeboten werden.*

*Nichtzentrenrelevant sind nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009:*

*Bauelemente, Baustoffe*

*Bettwaren / Matratzen*

*Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)*

*Büromöbel*

*Eisenwaren / Beschläge*

*Elektrogroßgeräte*

*Elektroinstallationsmaterial*

*Erotikartikel*

*Farben / Lacke*

*Fliesen*

*Gartenbedarf / -geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)*

*Gartenmöbel*

*Kamine / Kachelöfen*

*Kfz-Handel*

*Kfz- und Motorradzubehör*

*Kinderwagen*

*Küchenmöbel*

*Leuchten*

*Maschinen / Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)*

*Möbel*

*Pflanzen / Samen*

*Rollläden / Markisen*

*Sanitärbedarf*

*Tapeten*

*Zoologischer Bedarf*

*Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist in den Gewerbegebieten (GE) abweichend ausnahmsweise zulässig.*

### **1.1.2 Beherbergungsstätten**

*(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO, § 1 Abs. 10 BauNVO)*

*In den Gewerbegebieten (GE) sind Beherbergungsstätten unzulässig. Die Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zulässigerweise bestehenden Beherbergungsstätten ist zulässig.*

### **1.1.3 Schank- und Speisewirtschaften**

*(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO, § 1 Abs. 10 BauNVO)*

*In den Gewerbegebieten (GE) sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Die Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zulässigerweise bestehenden Schank- und Speisewirtschaften ist zulässig.*

### **1.6.3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO)**

Die textliche Festsetzung 2.1 Werbeanlagen unter 2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen:

#### **"2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig."

wird vollständig ersetzt durch folgenden Wortlaut:

## **2.1 Werbeanlagen der Fremdwerbung und an der Stätte der Leistung**

*(§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO, Abs. 1 Abs. 10 BauNVO)*

*Lauflicht und Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.*

*Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.*

*Abweichend davon ist je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen pro Leistungsstätte zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet.*

*Für Sammelwerbeanlagen an der Stätte der Leistung für mehr als 3 Leistungsstätten kann von diesen Maßen ausnahmsweise abgewichen werden, dabei darf eine maximale Höhe von 7,00 m nicht überschritten werden.*

*Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je angefangener 100 m Frontlänge des Baugrundstücks zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche je eine freistehende Werbeanlage mit einer Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig.*

*Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 25 % der Fassadenflächen eines Gebäudes einnehmen.*

*Die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen darf durch diese Werbeanlagen nicht überschritten werden.*

*Ausnahmsweise darf die Traufhöhe der hergestellten baulichen Anlagen durch Werbeanlagen am Gebäude bis maximal 1,00 m überschritten werden, soweit die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen nicht überschritten wird, wenn dabei Einzelbuchstaben verwendet werden.*

*Fahnenmasten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig.*

## 1.7 Bestandsdarstellung

Der gewerblich genutzte Bestand stellt sich im Teilgebiet 3 der Weimarischen Straße, das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS035 beschreibt, als eine Mischung von Einzelhandelsbetrieben, Großhandel und sonstigen gewerblichen Nutzungen dar.

Von 42 Unternehmen (Stand Mai 2011) insgesamt sind 12 (28,5 %) Kfz-Einzelhandel mit z. T. Werkstätten, Kfz-Gebrauchthandel, Kfz-Zubehörhandel oder anderer kfz-affiner Handel zuzüglich kfz-bezogener Nutzungen, wie Tankstellen, Waschstraßen und autoaffiner Gastronomie (Drive-In und Erlebnisgastronomie).

Im Verhältnis dazu ist im Teilgebiet 1 (Bebauungsplan EFS033) der Anteil kfz-bezogener Betriebe ca. 28 % und im Teilgebiet 2 (Bebauungsplan EFS034) ca. 50 %.

Aufgrund der doch hohen Anteile kfz-bezogener Nutzungen entlang der Weimarischen Straße kann durchaus von einer Automeile gesprochen werden, die weiter ausbaufähig ist.

Zweiter, jedoch deutlich untergeordneter Schwerpunkt im Geltungsbereich ist der Handel mit Baustoffen i. V. m. Handwerksbetrieben.

Im Geltungsbereich befinden mehrere gastronomische Betriebe/ Schank- und Speisewirtschaften, die z. T. als Drive-Inn auch einen kfz-affinen Bezug haben, sowie ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie.

Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden vier Betriebe:

- Hotel-Restaurant, Weimarische Straße 11, Beherbergungsbetrieb und Schank- und Speisewirtschaft
- Schnellrestaurant, Weimarische Straße 60, Schank- und Speisewirtschaft
- Restaurant, Weimarische Straße 20, Schank- und Speisewirtschaft
- Restaurant, Weimarische Straße 15, Schank- und Speisewirtschaft

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Zu Festsetzung §3 Art der baulichen Nutzung 1. 1.1 - Einzelhandel**

Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel - Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Durch Festsetzung 1.1.1. werden im Wege einer horizontalen Gliederung nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die andere als nichtzentrenrelevante Sortimente führen.

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

Im Übrigen eröffnet § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Möglichkeit der Gliederung mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet untereinander.

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist es beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen. Der Textbebauungsplan reagiert hier aufgrund der schon starken Vorprägung des Gebietes einem Gewerbekonzept vorgreifend.

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

- Vorprägung durch bestehende nichtzentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen
- Agglomeration von Kfz-Handel und kfz-affinem Handel ("Automeile") sowie sonstigen autoaffinen Nutzungen (Baustoffhandel, Drive-In) im Stadtgebiet
- Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile auch durch den ÖPNV.

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22

Der gezielte Ausschluss dieser Unterart erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um **die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken**. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.<sup>5</sup>

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

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

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

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

Die Frage, welche Warensortimente zentrenrelevant sind, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt ermittelt. Die örtlich spezifische Erfurter Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit ortsspezifischer Sortimentsliste in der Fassung vom 18.02.2009 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.2009 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

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

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

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung insbesondere beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, in der Fassung vom 18.02.2009, räumlich und sachlich definiert wurde<sup>8</sup>.

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamstädtischen Einzelhandelssituation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche beschränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere

<sup>5</sup> OVG NRW Urteil vom 22.4.2004 – 7aD 142/02.NE.  
BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

<sup>6</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 466 ff

<sup>7</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel Rn 524 ff

<sup>8</sup> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Löberstraße 34, 99096 Erfurt oder auf der Internetseite der Landeshauptstadt Erfurt [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de).

der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem Einzelhandelskonzept (s. auch 5. Anlagen) zu entnehmen:  
[http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip\\_gk/28715.shtml](http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_gk/28715.shtml)

Bei dem durch den Stadtrat vom 29.04.2009 mit Drucksache Nr. 0252/09 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung vom 18.02.2009, handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das nach Abwägungsgesichtspunkten zu berücksichtigen war.

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

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Bestehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot zu beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

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

Entsprechend der durch den Stadtrat gebilligten Sortimentsliste soll die Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nach Einzelfallprüfung nur im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung innerhalb von Wohnlagen erfolgen.

Eine derartige Ausnahmesituation ist am Standort nicht gegeben. Der Anteil der Wohnbebauung in den festgesetzten Wohngebieten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes EFS 035 ist zwischen den im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen, als Sonderstandorte zentraler Versorgungsbereiche "T.E.C." und "Globus II -Weimarische Straße" zu gering, um einen eigenen Versorgungsbereich zu generieren.

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

Mit der Gliederung der Gewerbegebiete im Gemeindegebiet und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035 werden Abwägungsgrundsätze oder die Grenzen der zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums nicht verletzt.

Der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verpflichtet die Gemeinde, nicht für alle Teilbereiche eines Bebauungsplanes dieselben Festsetzungen zu treffen, soweit für die Lokalisierung städtebauliche Erwägungen maßgeblich sind.<sup>9</sup> Dies ist hier der Fall.

Die getroffenen Festsetzungen wirken mittelbar auf Konkurrenzbeziehungen, insbesondere in Bezug auf das Stadtzentrum. § 1 Abs. 3 BauGB verbietet es, die Bauleitplanung zur Steuerung des Wettbewerbes zu nutzen. Da sich das Bauplanungsrecht gegenüber Wettbewerbsinteressen neutral verhält, muss die Bauleitplanung von städtebaulichen Zielsetzungen motiviert sein. Ist das aber, wie hier dargelegt, der Fall, wird die Planung nicht deshalb rechtswidrig,

---

<sup>9</sup>Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

weil sie in Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung.<sup>10</sup>

### **Zu der Festsetzung 1.1.2 - Beherbergungsstätten**

Ausschluss von Beherbergungsstätten bis auf den Bestandsschutz mit der Option der Erneuerung für bestehende Beherbergungsstätten

Diese Festsetzung wird erforderlich aufgrund der Streichung der Zeilen 13 - 16 gem. § 3 des Textbebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgte an sich schon mit dem alten Bebauungsplan. Sie wird aus planungsrechtlichen Gründen die Rechtssicherheit des Bestandes betreffend (Bestandsschutz), um die Möglichkeit zur Erneuerung des Bestandes ergänzt. Im Bestand gesichert werden soll der Beherbergungsbetrieb Weimarische Straße 11, ein Hotel-Restaurant.

### **Zu Festsetzung 1.1.3 - Schank- und Speisewirtschaften**

Ausnahmevorbehalt für Schank- und Speisestätten zum Schutz der Innenstadt

Gegenstand der Festsetzung ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Kern- und Altstadt. Sie unterstützt und sichert Erfurts wirtschaftliche Entwicklung als touristischen Standort und sichert u.a. die hohe Zentralität der Landeshauptstadt in der Region.

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

Die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt ist ein notwendiges Element im Wechselspiel von touristischen Attraktionen, Einzelhandel und dem Ruhe- und Freizeitbedürfnis der Besucher der Landeshauptstadt Erfurt und der eigenen Bevölkerung.

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz sind die Einzelhandelsnutzungen wie auch die Gastronomischen Nutzungen von existenzieller Bedeutung.

Im Plangebiet befinden sich bereits diverse kfz-affine Gastronomien (Drive-Ins) bzw. Betriebe der s. g. Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Altstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035, 1. Änderung nur ausnahmsweise festgesetzt und auf solche zusätzlichen gastronomischen Betriebe beschränkt werden, die der Gebietsversorgung dienen und/ oder keinen Konkurrenzdruck auf die Innenstadt ausüben. Mittels Einzelfallprüfung wird geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

Der Ausnahmevorbehalt erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere, um **die Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken**. Dies ist ein städtebaulich motiviertes Ziel.

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

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

---

<sup>10</sup> Urteil BVerwG vom 03.02.84 4 C 54.80 zitiert in Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23



Im Bestand gesichert werden, sollen die folgenden bestehenden gastronomischen Betriebe:

1. Schnellrestaurant, Weimarische Straße 60, Schank- und Speisewirtschaft
2. Restaurant, Weimarische Straße 20, Schank- und Speisewirtschaft
3. Restaurant, Weimarische Straße 15, Schank- und Speisewirtschaft

## **2.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Vorschriften**

### **Zur textlichen Festsetzung § 4 Nr. 2.1 Werbeanlagen der Fremdwerbung und an der Stätte der Leistung**

Ziel der Festsetzungen ist es vor allem, entlang der Weimarischen Straße als repräsentativer Ein- und Ausfallstraße Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch weitere Zunahme der bereits vorhandenen störenden Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und die rasante Zunahme von Fremdwerbung auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Damit soll die Wirksamkeit der Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung gefördert werden. Gleichzeitig soll die Werbung von Gewerbebetrieben an der Stätte der Leistung nach Art, Lage und Umfang gegenüber der Fremdwerbung besser gestellt werden.

Aus städtebaulichen Gründen werden vertikale Werbeelemente mit Größen- und Flächenfestsetzung von 1,50 m x 5,00 m (Breite x Höhe) bevorzugt festgesetzt. Vertikale Werbeelemente fallen gestalterisch weniger ins Bild, haben aber dennoch große Werbewirksamkeit und entsprechen einer zeitgemäßen Werbung.

Sammelwerbeanlagen wird eine Sonderstellung eingeräumt, da hier Werbeanlagen unterschiedlicher Leistungsstätten zusammengefasst werden, wodurch die Häufigkeit der Einzelwerbeanlagen reduziert wird, was eine gestalterisch positive Wirkung für das Umfeld hat.

Die Sammelwerbeanlage gilt jedoch nicht als zusätzliche Werbeanlage, die Anzahl der Werbeanlagen, die durch die Frontlänge des Grundstücks bestimmt wird, darf nicht überschritten werden.

Lauflicht und Wechselwerbeanlagen werden ausgeschlossen, weil sie durch den ständigen Lichtwechsel störend auf die umgebenden Nutzungen und den Straßenverkehr wirken.

Damit Werbeanlagen am Gebäude, in der Regel Eigenwerbung, im Verhältnis zu den Gebäuden nicht dominieren, sondern sich in die Höhenabwicklung der baulichen Anlagen einfügen, wird ihre Höhe, wie schon bei der Fremdwerbung, auf die Traufhöhe der jeweils hergestellten baulichen Anlage begrenzt. Im Einzelfall (ausnahmsweise) kann davon abgewichen werden, wenn z.B. Einzelbuchstaben verwendet werden, da diese gestalterisch weniger ins Gewicht fallen und keine Scheinfassade vortäuschen.

#### Fahnenmasten

Fahnenmasten nehmen aufgrund ihrer Schlankheit und Höhe im Rahmen der Werbeanlagen eine gesonderte Stellung ein, daher wird für sie eine zu den übrigen Werbeanlagen gesonderte Festsetzung getroffen. Damit jedoch keine störende Häufung durch Fahnenmasten in Verbindung mit anderen Werbeanlagen insgesamt und unmittelbar an den Straßenverkehrsflächen entsteht, sind sie bezogen auf die Grundstücksgröße begrenzt festgesetzt. Da sie aufgrund ihrer Höhe gegenüber anderen Werbeanlagen auch gut von der Straßenverkehrsfläche weiter entfernter Standorte aus sichtbar sind, werden sie von der Straßenbegrenzungslinie 10 m zurückgesetzt in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

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

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes EFS 035 hat keine Auswirkungen auf die Ziele bzw. Grundzüge dieses Planes.

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

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

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

### **5. Anlagen**

1. EFS 035 "Weimarische Straße, Teilgebiet 3" in der Fassung vom 22.12.1999

#### **5.1 Nicht als Anlagen beigefügte Informationen**

1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Stand 18.02.2009, beschlossen am 29.04.2009 (DS 0252/09) erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Sie ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Löberstraße 34, 99096 Erfurt

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fassung vom 18.02.2009 seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.09 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

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

[http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip\\_gk/28715.shtml](http://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/ip_gk/28715.shtml)

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