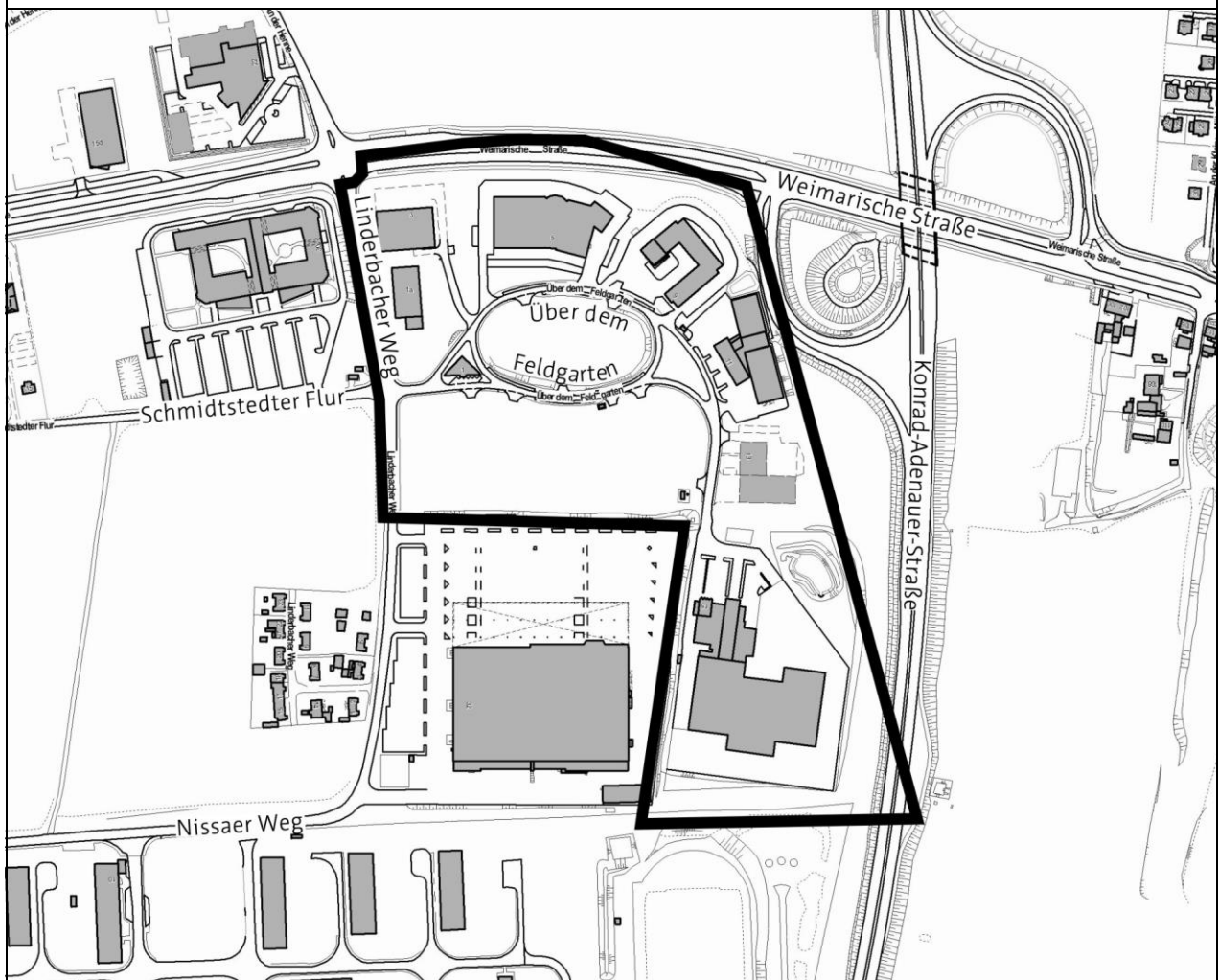


# Textbebauungsplan LIA286

## "Überm Feldgarten/Auf dem Irrberg"

1. Änderung - Entwurf

Begründung



Datum: 15.06. 2012

Planausschnitt unmaßstäblich

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten



## Impressum

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
15.06.2012

## 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	7
1.6	Änderung der textlichen Festsetzungen	8
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	11
2.2	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Vorschriften	16
	Werbeanlagen	
<b>3.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16</b>
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen auf die die übrigen Festsetzungen</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	<b>17</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>17</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg", in der Fassung vom 28. April 1992, sind ausschließlich Gewerbegebiete im Geltungsbereich festgesetzt. Gemäß Festsetzung 1 Art der baulichen Nutzung gilt § 8 BauNVO für die Gewerbegebiete. Einschränkungen zu § 8 BauNVO erfolgen nicht. Somit ist Einzelhandel als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 regelmäßig zulässig.

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste, in der Fassung vom 18.02.2009, ist die Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Erfurt im Hinblick auf den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel stadträumlich zu überdenken.

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.

Zum Schutz der Innenstadt wird zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der Innenstadt und sonstiger zentraler Versorgungsbereiche mit dem Konzept weitestgehend ausgeschlossen.

Die vorliegende Planung bezweckt sozusagen die "Außensicherung" der bestehenden Versorgungsbereiche und insbesondere der Innenstadt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt ist das Plangebiet LIN286 nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Es liegt in räumlicher Nähe zwischen den Sonderstandorten "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.

Dennoch können die Gewerbegebiete nicht flächendeckend für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geöffnet werden, da mit Zulässigkeit des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels die Grundstückspreise steigen und dies den Grundstücksmarkt unter Wertschöpfungsgesichtspunkten für produzierendes, handwerkliches und sonstiges Gewerbe negativ verändert. 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 z.B. die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes EFS 035 "Weimarische Straße", 1. Änderung, dessen Geltungsbereich westlich von LIA286 liegt, 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 bis auf den "Annexeinzelhandel" bzw. untergeordneten "Werksverkauf" ist im Geltungsbereich von LIA286 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegeben.

Für eine geordnete funktionelle und räumliche Entwicklung ist eine Änderung für den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg" sinnvoll und im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Nachfragen zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel bestätigen ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit dem Änderungsverfahren Rechnung trägt.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Beschlussnummer 123-28-92, Gemeinde Linderbach) wurde am 28.04.1992 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 26.05.1992 (250.513-EF-L-26-GE "Überm Feldgarten - Auf dem Irrberg").

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 11.06.1992 durch Aushang der Gemeinde Linderbach trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.1992 in Kraft.

Mit Beschluss vom 04.05.2011 (DS 2426/2010) wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg" gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.06.2011 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Durch die vorgesehenen Änderungen werden 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 wird 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 besteht 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>

<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

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kamen 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.

### 1.3 Geltungsbereich der Änderung

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg", in der Fassung vom 28.04.1992, als Satzung vom Rat der Gemeinde Linderbach beschlossen am 23.02.2000, genehmigt am 26.05.1992 (250.513-EF-L-26-GE "Überm Feldgarten - Auf dem Irrberg"), rechtsverbindlich mit Bekanntmachung durch Aushang am 11.06.1992.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan Mittelthüringen (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Staatsanzeiger 31 vom 01.08.2011) sind für den Geltungsbereich LIA286 keine Erfordernisse der Raumordnung kartografisch bestimmt. Der Bereich wird größtenteils als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt, in den verbleibenden Teilbereichen ohne jede Kennzeichnung.

Die verfolgten Planungsziele hinsichtlich des Ausschlusses von Einkaufszentren und Einzelhandelsgroßprojekten sowie hinsichtlich der Beschränkung auf nichtzentrenrelevante Sortimente unterstützt die im Landesentwicklungsplan (G 3.2.4) formulierten Grundsätze zum Schutz der Funktionsfähigkeit der Innenstädte und der Handelsstruktur der zentralen Orte sowie zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte.

Insgesamt stehen die verfolgten Planungsziele mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Erfurt 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 vor.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg" in der Fassung vom 28.04.1992 für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg" 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 LIA286 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan LIA286 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 LIA286, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes LIA286 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

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

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt entwickelt und in der Fassung vom 18.2.2009, beschlossen am 29.04.2009 (DS 0252/09), 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 die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Der Bebauungsplan trägt den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt Rechnung.

## **1.5 Allgemeine Planungsziele**

Primäres Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtungen in den festgesetzten Gewerbegebieten an der Weimarischen Straße. Bisher gilt im Geltungsbereich von LIA286 für die Gewerbegebiete § 8 BauNVO in vollem Umfang. Nunmehr werden der zentrenrelevante Einzelhandel sowie gastronomische Einrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften) als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ausgeschlossen, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes unter Ausnahmeverbehalt gestellt.

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 LIA286 findet eine Anpassung an die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes EFS033 "Weimarische Straße / Erinnerungsort Topf & Söhne" statt, die als Vorbild für diese Neuordnung fungieren.

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

- Feinsteuerung des Einzelhandels gemäß dem Einzelhandelskonzept Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste in einem Teilbereich der Weimarischen Straße.
- Festsetzung nichtzentrenrelevanten Einzelhandels gemäß Erfurter Sortimentsliste bis an die Schwelle der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>).
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes
- Ausschluss von Betrieben der Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften), die nicht der Gebietsversorgung dienen.
- Neuregelung von Fremd- und Eigenwerbung.
- Gewährleistung eines planungsrechtlichen Bestandschutzes für Nutzungen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes unzulässig oder eingeschränkt werden.

## 1.6 Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg", in der Fassung vom 28. April 1992, rechtskräftig mit Bekanntmachung durch Aushang der Gemeinde Linderbach am 11.06.1992, wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende textliche Festsetzungen geändert:

1. unter Teil "B" Textliche Festlegungen: **1 Art der baulichen Nutzung: 1.1 Einzelhandel, 1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 1.3 Schank- und Speisewirtschaften**
2. unter **6 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO):  
**6.1 Werbeanlagen der Fremdwerbung und an der Stätte der Leistung**

1.6.1 § 2, Bisherige Festsetzung Teil B, 1

Die bisherige 'textliche Festlegung' unter Teil B, 1 wird gestrichen:

~~"1 Größe der Baugrundstücke~~

~~1.1 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung"~~

Es handelt sich hierbei, um keine Festsetzung gemäß 9 BauGB, sie hat nur hinweisenden Charakter, sodass sie entfallen kann.

1.6.2 §3, Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Unter Teil "B" Textliche Festlegungen wird die Festsetzung "1. Größe der Baugrundstücke" gestrichen und durch die planungsrechtliche Festsetzung 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ff. ersetzt:

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

1.1 **Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Gewerbegebieten (GE) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**



Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind in den Gewerbegebieten (GE) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässigen Einzelhandelbetriebe, die andere als nichtzentrenrelevante Sortimente führen, nicht zulässig.

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.

## **1.2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

In den Gewerbegebieten (GE) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig. Die Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zulässigerweise bestehenden Beherbergungsstätten ist zulässig.

## **1.3 Schank- und Speisewirtschaften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gastronomische Einrichtungen ausgeschlossen. Die Erneuerung von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zulässigerweise gastronomischen Betrieben, die nach den Festsetzungen unzulässig sind, ist zulässig.

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

Die textliche Festsetzung 3 Werbeanlagen wird gewissermaßen als Teil "C" (neu) - Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen neu aufgenommen:

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

### 6.1 Werbeanlagen der Fremdwerbung und an der Stätte der Leistung

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, 50 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 5, 30 m zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal 25 % der jeweiligen 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.

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 setzt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg", zusammen aus mehreren Großhandels-, zwei Einzelhandelsbetrieben, einem Beherbergungsgewerbe, einem gastronomischen Betrieb, einer Vergnügungsstätte und sonstigen Gewerbe dar.

Schwerpunkt im Geltungsbereich ist der Großhandel mit Produkten des Baugewerbes (Beschläge, Fliesen etc.) sowie Produkten der Innenausstattung von Gebäuden (Fußbodenbeläge, Gardinen, Küchen etc.).

Im Geltungsbereich befindet sich ein gastronomischer Betrieb aus dem Fast-Food Bereich:

- Schnellrestaurant, Über dem Feldgarten 3, 99098 Erfurt, Schank- und Speisewirtschaft

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung

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

##### Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel - Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Durch Festsetzung 1.1. in Verbindung mit 1.2 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 Einzelhandel auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

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

- Vorprägung durch bestehende nichtzentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen.
- 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 besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

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

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

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

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 gesamtstädtischen Einzelhandelsituation 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).  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Näheres ist dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt zu entnehmen. <http://www.erfurt.de> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

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 der Erfurter Innenstadt 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 den zentralen Versorgungsbereichen 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, da es sich bei dem Geltungsbereich um ein reines Gewerbegebiet handelt, und die Umgebung keinen ausreichenden Anteil an Wohnbebauung aufweist, um einen eigenen Versorgungsstandort 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 LIA286 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, weil sie in Folge einen Schutz vor Konkurrenz bewirkt. Eine mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation enthält jede Planung.<sup>10</sup>

<sup>9</sup>Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23

<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

### **Zu der Festsetzung § 3, 1.2 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

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

Mit der 1. Änderung sollen Beherbergungsgewerbe über die bestehenden Betriebe ausgeschlossen werden.

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 Beherbergungsbetriebe i. V. m. mit der gastronomische Vielfalt in der Innenstadt sind ein notwendiges Element im Wechselspiel von touristischen Attraktionen, Einzelhandel und dem Ruhe- und Freizeitbedürfnis der Besucher der Landeshauptstadt Erfurt.

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz sind die Einzelhandelsnutzungen wie auch die Gastronomischen Nutzungen i. V. m. den Hotels von existenzieller Bedeutung.

Der Ausschluss des Beherbergungsgewerbes wird, erforderlich aus planungsrechtlichen Gründen die Rechtssicherheit des Bestandes betreffend (Bestandsschutz), um die Möglichkeit zur Erneuerung des Bestandes ergänzt.

Im Bestand gesichert werden soll der Beherbergungsbetrieb:

- Über dem Feldgarten 9, 99098 Erfurt.

### **Zu Festsetzung § 3, 1.3 - Schank- und Speisewirtschaften**

Ausnahmevorbehalt für Schank- und Speisestätten zum Schutz der Innenstadt

Gegenstand der vorangegangenen Festsetzungen 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 befindet sich bereits ein gastronomischer Betrieb, der der Gebietsversorgung, aber auch Kraftfahrzeug affinen Nutzern dient. Entlang der Weimarischen Straße stadteinwärts sind weitere Kraftfahrzeug affine Betriebe der Gastronomie bzw. der Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Innenstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA286, 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 Ausnahmeverbehalt 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.

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

1. Schnellrestaurant, Über dem Feldgarten 3 , 99098 Erfurt, Schank- und Speisewirtschaft

## 2.2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Vorschriften

### Zu textliche Festsetzung § 4, 6.1 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 5,0 m (Breite x Höhe) bevorzugt festgesetzt. Vertikale Werbeelemente fallen gestalterisch weniger ins Bild, haben aber dennoch große Werbewirksamkeit und entsprechen einer zeitgemäßen Werbung.

Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bzw. der Fremdwerbung zur Straßenverkehrsfläche werden aus o. g. städtebaulichen Gründen in der Anzahl je angefangener 100 m Frontlänge sowie Fläche (10,50 qm) und Höhe (5,30 m) begrenzt. Die Größenmaße orientieren sich hierbei an den genormten Werbeanlagen der Stadtwerbung in Deutschland (gem. Prioduktblatt 2013 für ein Mega-Light (net/select) der Firma Stroer).

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.

Damit Werbeanlagen im Verhältnis zu den Gebäuden nicht dominieren, sondern sich in die Höhenabwicklung der baulichen Anlagen einfügen, wird ihre Höhe auf maximal 1,00 m der Traufhöhe der jeweils hergestellten baulichen Anlage begrenzt. 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.

#### 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. Hinweise

Der Hinweis "Archäologische Bodenfunde" wurde in den Bebauungsplan und dessen 1. Änderung im Textteil aufgenommen, da die Flurstücke im Geltungsbereich Bestandteile eines archäologischen Relevanzgebietes sind.



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

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen sowie der Hinweis "Archäologische Bodenfunde" für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIA286 haben 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 gelten unverändert weiter fort.

#### **5. Folgekosten für die Gemeinde**

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

#### **6. Anlagen**

1. LIA286 "Überm Feldgarten / Auf dem Irrberg" in der Fassung vom 28.04.1992

##### **6.1 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.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt ist auf den Internetseiten der Landeshauptstadt Erfurt einsehbar: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

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.