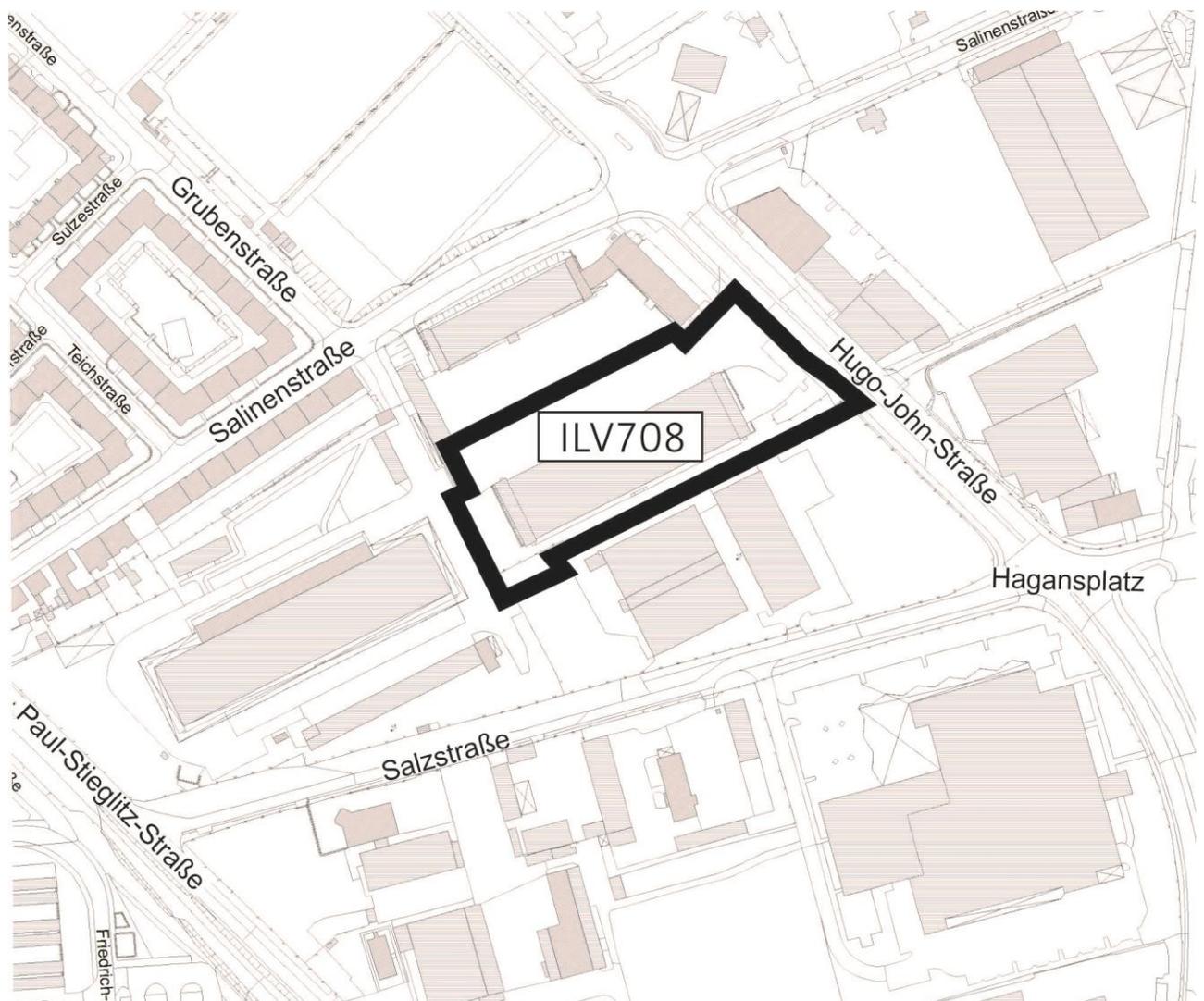


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor"

Entwurf



Begründung



## Impressum



Dr. Walther und Walther  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Storchmühlenweg 13  
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit:

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
28.05.2018

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Planerfordernis .....	4
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf .....	4
1.3	Geltungsbereich .....	7
1.4	Übergeordnete Planungen .....	8
1.5	Bestandsdarstellung .....	12
1.6	Allgemeine Planungsziele .....	16
1.7	Planungsalternativen.....	17
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	18
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	25
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	25
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	26
2.5	Erschließung.....	26
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	26
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe .....	27
2.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	27
<b>3.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b> .....	<b>28</b>
<b>4.</b>	<b>Kennzeichnungen</b> .....	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>29</b>
<b>6.</b>	<b>Hinweise zum Planvollzug</b> .....	<b>30</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>31</b>
<b>8.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b> .....	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>31</b>

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, ein Bestandsgebäude an der Hugo-John-Straße 8 ein Zentrum für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu errichten. Hier sollen in einem Kreativ-Kontor Arbeitsräume, Künstlerwerkstätten und Ateliers, verbunden mit einem Groß- und Einzelhändler mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in einem interdisziplinären Funktionsmix entstehen.

Im Rahmen des für diesen Planbereich geltenden rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 „Kreativ-Kontor“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

### 1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

#### 1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist u.a. die Einordnung eines Groß- und Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche auf einer Fläche im rechtswirksamen einfachen Bebauungsplan HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“, Nr. 18.8. zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG durchzuführen.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Damit sind vom Normalverfahren abweichend folgende Verfahrensbesonderheiten verbunden:

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, 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 und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

### 1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 27.09.2017 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche des Flurstücks 34/14 der Flur 4 Ilversgehofen zur Errichtung eines Kreativ Kontos Erfurt – Zentrum für Kultur- und Kreativwirtschaft mit ergänzenden Flächen für einen Groß- und Einzelhändler mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche gestellt.

Mit dem Stadtratsbeschluss 1979/17 vom 21.12.2017, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 1 am 12.01.2018, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 „Kreativ-Kontor“ gefasst, der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Mit Schreiben vom 12.01.2018 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Naturschutzverbände.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ILV708 „Kreativ-Kontor“ vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 erfolgt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, sowie der innergemeindliche Abstimmung und der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen.

Im Folgenden soll im Sinne des § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d) BauGB nachvollziehbar ausgeführt, warum nach Prüfung angenommen werden konnte, dass kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert:

Im Regelfall ist davon auszugehen, dass für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Monatsfrist bzw. die Frist von 30 Tagen ausreichend ist. Nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist eine angemessenen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass<sup>1</sup> z. B. bei Planungsvorhaben in Betracht kommen, bei denen die Zahl der betroffenen Belange außergewöhnlich groß ist, bei denen besonders umfangreiche Unterlagen vorliegen oder die aus anderen Gründen besonders komplex sind.

Diese Sachverhalte sind hier nicht gegeben. Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der diesbezüglich keine besondere Atypik im Vergleich zu den sonstigen Bebauungsplänen der Landeshauptstadt Erfurt aufweist, die regulär einer Umweltprüfung unterliegen.

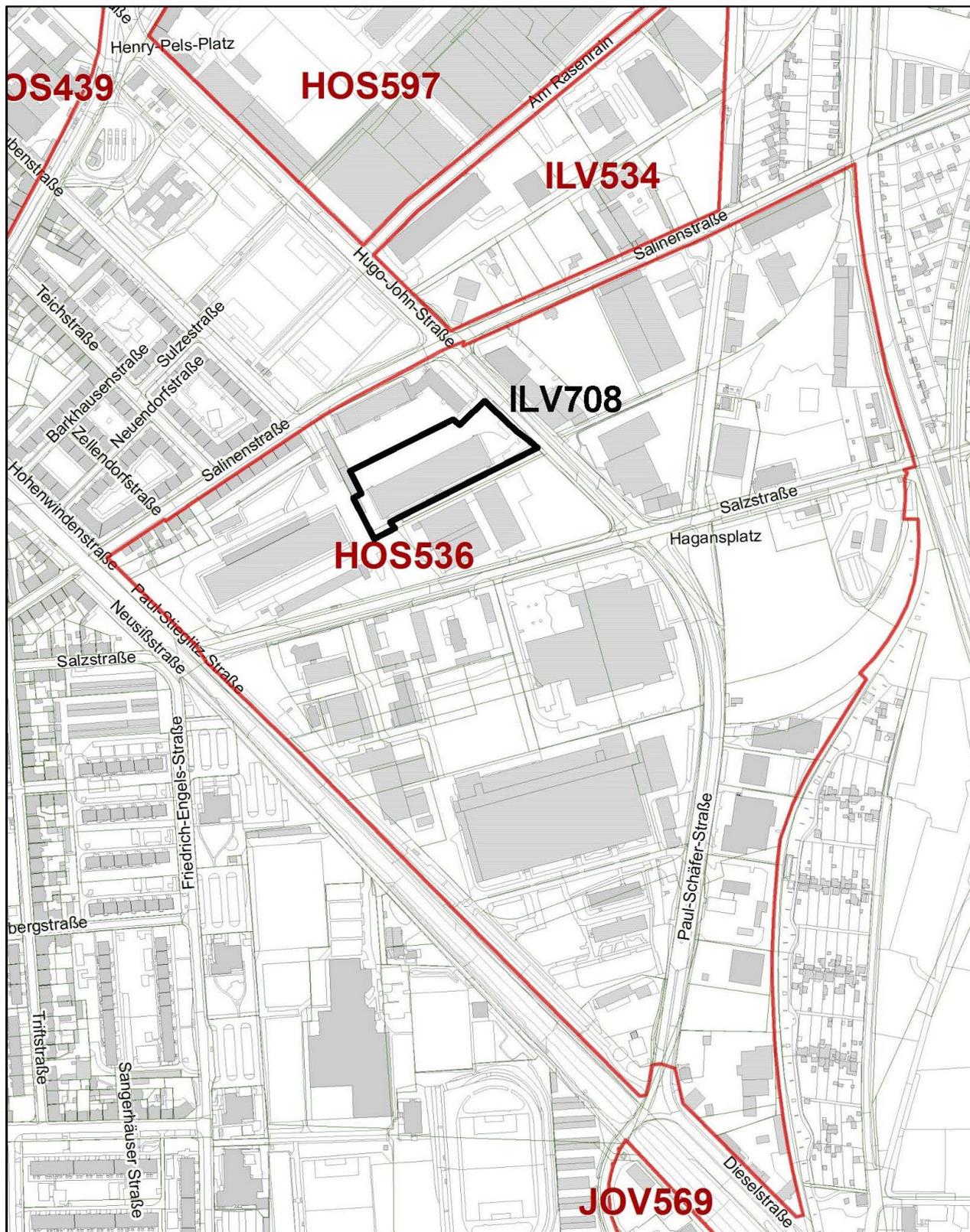
Die Zahl der betroffenen Belange oder der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht außergewöhnlich groß und der Umfang der entsprechenden Unterlagen üblich. Eine besondere Komplexität besteht im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen nicht.

---

1

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)  
Beschluss durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ (Rechtskraft seit dem 20.03.2009).



Übersicht der Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses um den an die Salinenstraße angrenzenden, sich westlich des Flurstücks 34/12 der Flur 4, Gemar-

kung Ilversgehofen befindlichen Teilstücks des Flurstücks 34/14 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen, auf dem sich ein Bestandsgebäude befindet, reduziert. Für dieses Teilstück sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ ausreichend.

Im Ergebnis des Planverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 soll das Planungsrecht für das Kreativ-Kontor, verbunden mit einem Groß- und Einzelhändler mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche geschaffen werden.

Bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 bleibt als Rechtsgrundlage der einfache Bebauungsplan HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ weiterhin anwendbar.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ verdrängt diese spätere Norm im Überlagerungsbereich ohne gesonderten Willensentschluss der Gemeinde die frühere Norm<sup>2</sup>.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“, die durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ überlagert werden, sind wichtige Abwägungsgegenstände. Sie sind deshalb als Anlage der Begründung beigefügt und damit auch Gegenstand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.<sup>3</sup>

Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV708 rechtswirksam, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan HOS536) lediglich im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708. Die Festsetzungen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ außerhalb der neuen Satzung bleiben weiterhin die rechtsverbindliche Grundlage für das Planungsrecht.

### 1.2.3 Grünordnungsplan

Von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann vollständig abgesehen werden, da die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht berührt sind und die grünordnerischen Belange durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt werden.

## **1.3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses um den an die Salinenstraße angrenzenden, sich westlich des Flurstücks 34/12 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen befindlichen Teilstücks des Flurstücks 34/14 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen, auf dem sich ein Bestandsgebäude befindet, reduziert.

Das Plangebiet wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung begrenzt:

Im Nordosten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 34/13 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen

<sup>2</sup> so auch BVerwG-Urt. vom 10.8.1990 - 4 C 3.90 = BauR 1991, 51

<sup>3</sup> entsprechend dem empfohlenen Vorgehen von Söfker in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB September 2005, Lfg 78 § 1 Rn 254a

- Im Südosten durch die nordwestliche Grenzen der Flurstücke 35/9 und 35/8, der südwestlichen Grenze des Flurstückes 35/8 sowie der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 45/9 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen
- Im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 45/9 bis zu einem Abstand von 45 m vom südlichen Eckpunkt des Flurstückes 45/8, einer auf der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 45/9 rechtwinklig stehenden Linie bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 34/12 sowie eine Linie in Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 34/12 bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 34/12 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen
- Im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 34/12 bis zum südwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 34/12 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ umfasst die Flurstücke 34/14 (teilweise) und 45/8 der Flur 4 Gemarkung Ilversgehofen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Grundsatz G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Das LEP 2025 bestimmt Erfurt als Oberzentrum (Z 2.2.5); private Dienstleistungsfunktion und zentrale Einzelhandelsfunktion sollen weiterentwickelt werden (G 2.2.6). In Oberzentren ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten zulässig (Konzentrationsgebot; Z 2.6.1). Diese Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot; G 2.6.2). Die verbrauchernahe Versorgung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen dadurch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot; G 2.6.3). Einzelhandelsgroßprojekte mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV angesiedelt werden (Integrationsgebot; G 2.6.4).

Grundsätzlich soll sich die Siedlungsentwicklung laut LEP 2025 am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren und der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beimessen (G 2.4.1). Die Flächeninanspruchnahme soll dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen (G 2.4.2).

Das Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK) trifft folgende Aussagen: Das Oberzentrum Erfurt nimmt eine überregionale Versorgungsfunktion wahr; dies soll sich in Struktur und Vielfalt des Einzelhandelsangebots ausdrücken. Die bestehenden Versorgungsstrukturen sind unter Berücksichtigung der Versorgungsaufgabe maßstabsgerecht zu entwickeln. Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit wird als wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Mittelthüringen gesehen. Dabei sollte die Versorgung insbesondere zentrenrelevanter Sortimente durch die Zentren entsprechend der Versorgungsfunktion erfolgen; dies gilt im Wesentlichen auch für nahversorgungsrelevante Sortimente.

Das Vorhaben in Form der Neuordnung und Revitalisierung des brach gefallenen, unter Denkmalschutz stehenden Industriegebäudes an der Hugo-John-Straße befindet sich im gewerblich geprägten Stadtteil im Norden der Stadt Erfurt. Die Nachnutzung des Industriedenkmals als Kreativ-Kontor mit Arbeitsräumen, Künstlerwerkstätten und Ateliers etc. entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Zusätzlich soll ein Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche eingeordnet werden.

Auf Grund der Größe der Verkaufsraumfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> wird die Aufgreifschwelle für Lebensmittelbetriebe und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente, ab der ein Moderations- und Abstimmungsverfahren erforderlich wird, nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterschritten.

Die Auswirkungen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt wurden gutachterlich durch die Erstellung einer Wirkungsanalyse (Junker+Kruse, Dortmund, März 2018) überprüft. Durch die Ansiedlung eines spezialisierten Groß- und Einzelhandelsbetriebs für Künstlerbedarf im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ konnten keine nachteiligen Auswirkungen auf den Handel im Zentrum der Stadt Erfurt nachgewiesen werden. Zudem wurde die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025), hier spezielle die Ziele 2.6.1. Z – Konzentrationsgebot, 2.6.2. G – Kongruenzgebot, 2.6.3. G – Beeinträchtungsverbot und 2.6.4. G – Integrationsgebot, mit nachfolgendem Ergebnis überprüft (Auszug aus der Wirkungsanalyse):

„Zu 2.6.1 Der Vorhabenstandort liegt im Oberzentrum Erfurt und damit in einem Zentralen Ort höherer Stufe.

Das Ziel 2.6.1 ist damit erfüllt.

Zu 2.6.2 Das Vorhaben entspricht der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Oberzentrums Erfurt. Es generiert in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bzw. deren Teilbranchen im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung im Untersuchungsraum Kaufkraftabschöpfungen die teilweise sehr deutlich unter 10% liegen (Spielwaren / Hobbyartikel, ohne Spielwaren: 9%; Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher: 1 %; Wohneinrichtung, nur Bilder und Bilderrahmen: 2 %)

Die Kompatibilität mit Grundsatz 2.6.2 ist damit gegeben.

Zu 2.6.3 Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde nachgewiesen, dass für das Vorhaben ein Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur von Gemeinden im Sinne von § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden kann.

Die Kompatibilität mit Grundsatz 2.6.3 ist damit gegeben.

Zu 2.6.4 Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, wohl aber in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Den örtlichen Gegebenheiten angepasst ist eine Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes mit dem öffentlichen Nahverkehr, mit dem Rad und auch teilweise zu Fuß möglich. Damit ist eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des Integrationsgebotes des LEP 2025 gegeben. Die Kompatibilität mit Grundsatz 2.6.4 ist damit gegeben.“

Somit steht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung und dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen und dem städtischen Einzelhandelskonzept nicht entgegen.

#### 1.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksache 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen und stellt damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist.

Das Vorhaben zur Ansiedlung eines Groß- und Einzelhandelsunternehmens mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche handelt gemäß der Erfurter Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Sortimenten. Es hat lokale und regionale Bedeutung. Es befindet sich am Hauptstraßennetz der Stadt Erfurt und ist über den ÖPNV erschlossen. Es befindet sich nicht in einem zentralen Versorgungsbereich.

Zur Bewertung der Auswirkungen der geplanten Realisierung eines Quartiers für die Kultur- und Kreativwirtschaft im derzeit brach liegenden Industriedenkmal an der Hugo-John-Straße wurde durch das Büro Junker+Kruse, Dortmund, eine Bewertung der Atypik und Wirkungsanalyse des Bausteins Groß- und Einzelhandelsunternehmen für professionellen Künstlerbedarf mit Datum März 2018 erstellt.

Dieses Gutachten zieht nachfolgendes Fazit (Auszug):

In der vorliegenden Studie wird im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 Abs. BauNVO untersucht, ob der **geplante Einzelhandelsbetrieb für Künstlerartikel (Boesner) an der Hugo-John- Straße in der Landeshauptstadt Erfurt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>** eine atypische Fallgestaltung aufweist und ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie weiteren Angebotsstandorte in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen zu erwarten sind.

Das Einzelhandelsvorhaben weist eine betriebliche Atypik auf, damit ist die Regelvermutung gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt, denn es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei liegt der Regelung des § 11 (3) BauNVO grundsätzlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1984- 4 C 54180, Rd.nr. 10, 11). Eine betriebliche Besonderheit ist vorhanden, wenn sich der Betrieb auf bestimmte Sortimente beschränkt (vgl. dazu auch: Verwaltungsrecht Aachen, Urteil vom 20. März 2012 – 3 K 896/10), die zudem nur einen bestimmten Teil der Bevölkerung ansprechen.

Das geplante Angebot am Vorhabenstandort ist vor allem ausgerichtet auf (professionelle wie auch private) Künstler. Die Produktpalette ist hoch spezialisiert und daher sehr stark ausdifferenziert. Sie vertieft das übliche - die Allgemeinheit ansprechende - Angebot in den Sortimenten

Künstler- und Bastelartikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher sowie Bilder / Bilderahmen sehr deutlich unter künstlerischen Aspekten. Ein vergleichbares Angebot gibt es im stationären Einzelhandel- von wenigen lokalen Ausnahmen abgesehen- bundesweit lediglich von der Firma Boesner.

Eine zusätzliche Besonderheit des Vorhabens ist die Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Kreativ-Kontor, welches insgesamt eine Nutzfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> einnehmen soll. Neben der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes sind weitere gewerbliche Nutzung, wie u.a. Quartiersmanagement, Architekturbüros, Mode- und Maler-Ateliers, Büros für bildende und angewandte Künstler, Co-Working-Areale sowie ein Café vorgesehen. Auf den Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Boesner) werden maximal 1.300 m<sup>2</sup> entfallen und damit rund 13 % der gesamten Nutzfläche. Die angebotenen Waren stehen damit in einem funktionalen Zusammenhang mit der übrigen gewerblichen Nutzungen, wobei die Einzelhandelsnutzung aus quantitativer Sicht den übrigen Nutzungen deutlich untergeordnet ist.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige städtebaulich integrierte und städtebaulich nicht integrierte Lagen) erlangen in der Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher in den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt Erfurt und Innenstadt Weimar Umsatzumverteilungen von maximal 2 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) werden im den zentralen Versorgungsbereich Altstadt Erfurt Umsatzumverteilungen von maximal 8 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro erreicht. Für die Warengruppe Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilderrahmen) sind Umsatzumverteilungen an den untersuchten Angebotsstandorten voraussichtlich so geringfügig (< 100.000 Euro), dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind. Relevante Umsatzumverteilungen in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen sind in keiner der untersuchten Warengruppen nachweisbar. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgungsstruktur ist voraussichtlich damit nicht zu erwarten.**

> Vgl. hierzu *Wirkungsanalyse Büro Junker und Kruse als Anlage der Begründung.*

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 ist als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativ-Kontor“ festgesetzt.

Dabei handelt es sich- im planungsrechtlichen Sinne - um die Ansiedlung einer speziellen Nutzungsmischung verschiedener gewerblicher Unternehmen mit dem Schwerpunkt Kultur- und Kreativwirtschaft, wobei der beabsichtigte Warenvertrieb an letzte Verbraucher in der Summe nicht so umfangreich sein soll, dass dieser die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO berührt. Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung der Fa. Boesner mit insgesamt 1.300 m<sup>2</sup> für Groß- und Einzelhandel auf einer untergeordneten Fläche innerhalb des Vorhabens im Hinblick auf letzte Verbraucher keine Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder sonstige großflächige Handelsbetriebe haben wird.

Soweit sich das geplante Sondergebiet damit von einem Gewerbegebiet lediglich dadurch unterscheidet, dass das in einem Gewerbegebiet zulässige allgemeine Spektrum von Gewerbebetrieben durch entsprechende Festsetzungen zur Zweckbestimmung und zur Art der baulichen Nutzung stark eingeschränkt wird, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt gelten.

Die Festsetzung des Sondergebietes anstelle eines Gewerbegebietes stellt unter dieser Voraussetzung eine Konkretisierung (und keine Abweichung von) der allgemeinen Flächennutzungsplan - Darstellung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dar.

Bei entsprechenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Sondergebietes und zur Art der baulichen Nutzung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Vor der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist er lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

## 1.5 Bestandsdarstellung

### 1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet stellt den südlichen Teilbereich des 1958 errichteten Gewerbehofes der ehemaligen Großhandelsgesellschaft (GHG) Haushaltswaren an der Ecke Hugo-John-Straße / Salinenstraße dar. Der Betrieb der GHG- Haushaltswaren wurde wenige Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung eingestellt. Das Gebäude gelangte 1996 per Zuordnungsbescheid der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben in das Eigentum der Stadt Erfurt.

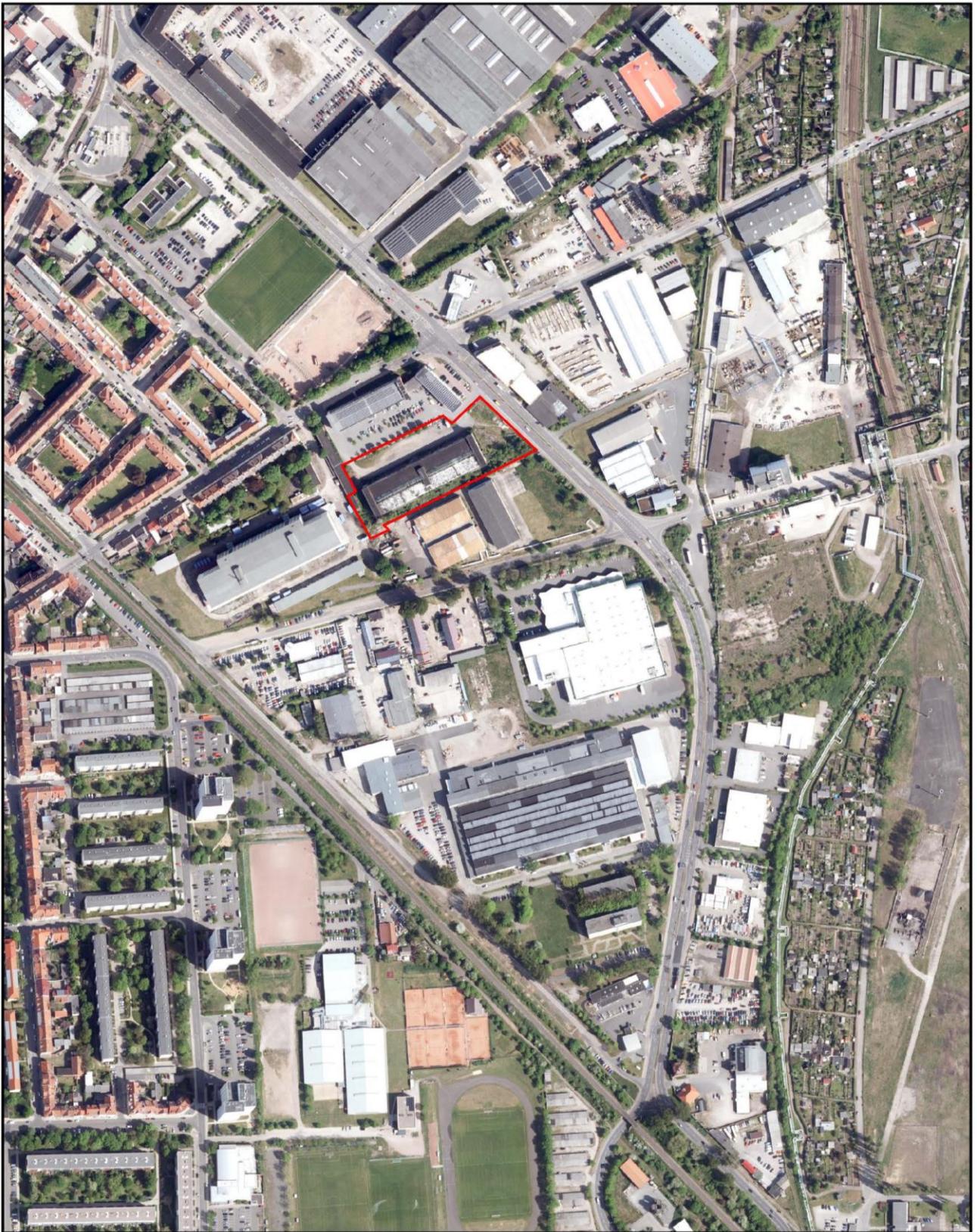
Der Gewerbehof wurde geteilt in ein Flurstück für das Gebäude Hugo-John-Straße 10 und eines für die Hugo-John-Straße 8.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 befindet sich das Gebäude Hugo-John-Straße 8.

Das Plangebiet befindet sich auf annähernd gleichem Höhenniveau und ist in sich eben. Es fällt von rund 185,00 m ü NHN im Südwesten auf rund 184,50 m ü NHN im Nordosten. Die Hugo-John-Straße als Zufahrt befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von 184,60 m ü NHN.

Das Plangebiet ist von Industrie- und Gewerbebauten umgeben, wie dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt 10.038 m<sup>2</sup>.



Luftbild mit Darstellung Geltungsbereich ILV708

### 1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 34/14 und 45/8 der Flur 4 Ilversgehofen befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

### 1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzung

Das denkmalgeschützte Industriegebäude an der heutigen Hugo-John-Straße 8 ist brach gefallen und in einem schlechten Bauzustand.

Derzeit erfolgen im Rahmen einer Baugenehmigung vom 27.10.2017 auf der Grundlage des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ Sicherungs- und Erschließungsarbeiten.

### 1.5.4 Erschließung

Für das Plangebiet ist derzeit für die Zufahrt mit PKW nicht an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Zu- und Abfahrt zum Flurstück 34/14 erfolgt derzeit über das Nachbarflurstück 34/12 ohne rechtliche Sicherung.

Fußläufig ist das Plangebiet zurzeit nur für Berechtigte über den Durchgang durch das Nebengebäude auf dem Flurstück 34/14, welches sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ befindet, erreichbar. Besucher müssen ebenfalls den Zugang über das Nachbarflurstück 34/12 ohne rechtliche Sicherung suchen. Die Erschließungssituation / Zufahrt zum Vorhaben wird im Weiteren optimiert.

Die zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien Trinkwasser, Telekommunikation, Gas und Abwasser liegen grundsätzlich an. Das Bestandsgebäude besitzt einen Trinkwasseranschluss WT 150 GT sowie einen Gasanschluss in der Salinenstraße.

Die Anbindung an das Elektronetz ist vorhanden, muss aber ertüchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Fernwärmesetzungsgebiet. Es ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden.

Das Plangebiet hat eine gute ÖPNV-Anbindung: Östlich angrenzend befindet sich in der Hugo-John-Straße eine Bushaltestelle der Stadtbuslinie 35 Grubenstraße/Kalkreiße.

In der Salinenstraße verläuft die Stadtbuslinie 36 Grubenstraße/Stollbergsiedlung. Über die Haltestelle Grubenstraße ist die Anbindung in das Stadtbahnnetz über die Linie 5 Zoopark / Hauptbahnhof gegeben.

Die Haltestelle Grubenstraße ist zudem fußläufig in ca. 400 m Entfernung erreichbar.

Das Plangebiet ist über die Hugo-John-Straße in die Haupttrouten des Radwegenetzes eingebunden.

### 1.5.5 Umweltsituation

Grundsätzlich ist die Realisierung des Vorhabens auf einer städtischen Brachfläche, welche derzeit zu großen Teilen versiegelt ist, als ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, ressourcensparenden Stadtentwicklung zu betrachten. Das Industriedenkmal soll revitalisiert werden.

Durch die frühere Nutzung als Gewerbehof der GHG- Haushaltwaren ist der überwiegende Teil der Freiflächen durch eine Oberflächenbefestigung in Beton versiegelt.

Die Hugo-John-Straße gehört zum Hauptstraßennetz der Landeshauptstadt Erfurt und ist Bestandteil der über die Stotternheimer Straße verlaufenden nordöstlichen Stadteinfahrt. Die Fläche des Plangebiets ist somit öffentlich wirksam und stellt derzeit einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches als Flächen für die Errichtung eines Kreativ-Kontors mit Arbeitsräumen, Künstlerwerkstätten und Ateliers, verbunden mit einem Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche entspricht als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Verbesserung des Stadtbilds entlang der Hauptstraßennetzes der Landeshauptstadt den Zielen des § 1a Abs. 2 BauGB.

### Landschaft, Relief, Klima

Das Plangebiet befindet sich in einem gewerblichen genutzten Bereich im Stadtteil Ilversgehofen. Das Plangebiet ist Bestandteil des kompakten Stadtkörpers. Ein Bezug zur umgebenden Landschaft ist nicht gegeben.

Das Plangebiet ist wie die umgebenden Flächen in sich relativ eben.

Die Fläche im Plangebiet hat keine besondere Wertigkeit für das Stadtklima. Sie ist derzeit bis auf Restflächen versiegelt.

### Boden, Altlasten, Abfall

Es liegt eine Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes, untere Bodenschutzbehörde vom 12.01.2016 vor:

Das Flurstück 34/14 der Flur 4, Gemarkung Ilversgehofen ist Bestandteil eines im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Standortes:

Kennziffer	von	bis	Nutzung
10517	1958	1990	GHG Haushaltswaren; Lagerfläche

Im Ergebnis einer gutachterlichen beprobungslosen Altlastenerfassung und -bewertung im Jahr 1996 konnten keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen festgestellt werden. Ein Altlastenverdacht besteht auf Grund der Nutzung nicht.

Weiterhin ist für diese Fläche im THALIS eine Altablagerung erfasst:

Kennziffer	von	bis	Nutzung
10575			Verfüllte Kiesgrube (ehem. Tagebaurestloch)

Über Art und Umfang der hier verbrachten Materialien liegen keine Angaben vor.

In Abhängigkeit von der hier speziell geplanten Baumaßnahme und Nachnutzung, d.h. ggf. anfallende Aushubmassen, vorgesehene Versickerungsanlagen für Regenwasser bzw. Erdwärmenutzungen etc. sind vom Einzelfall abhängige Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Erforderliche Untersuchungen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Eine entsprechende Kennzeichnung des Bereichs der Altablagerungen erfolgte bereits im Bebauungsplan HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“.

### Lärmschutz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“, der bis zur Rechtsverbindlichkeit des vorha-

benbezogenen Bebauungsplanes ILV708 als Rechtsgrundlage weiterhin anwendbar bleibt. Vorgefundene Immissionsbelastungen sind nicht von vornherein der Planung zuzurechnen und müssen daher auch nicht einer Lösung zugeführt werden.

### Naturschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine gemäß §§ 23 – 30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000-Netzes, sowie keine Wasserschutzgebiete.

### Pflanzen/Baumschutzsatzung

Die Fläche im Geltungsbereich ist nahezu vollständig versiegelt. Es ist lediglich 1 entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützter Einzelbaum vorhanden. Dieser Baum bleibt erhalten.

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Höhe in m	Kronen- durch- messer in m	Stamm- um- fang in m
1	Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche	14,0	8,0	1,5

*Abb. 1: Tabelle Baumbestand*

*Quelle: Aischa Vogel, Freie Landschaftsarchitektin Erfurt*

### Denkmalpflege

Seit dem Jahr 2010 steht der Gesamtkomplex Hugo-John-Straße 8 – 10 als Industriedenkmal unter Denkmalschutz.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines archäologischen Relevanzgebietes.

## **1.6 Allgemeine Planungsziele**

Das Plangebiet an der Hugo-John-Straße ist Bestandteil der im Norden der Landeshauptstadt Erfurt befindlichen Gewerbegebiet, die seit den 90-er Jahren des letzten Jahrhunderts einem grundlegenden Strukturwandel unterliegen. Neben stabilen Bereichen existieren großräumige Flächen, die lange Zeit keine adäquate Nutzung erfahren hatten.

Anfang der 2000er Jahre wurde zudem der im Stadtteil Ilversgehofen bereits eingetretene urbane Schrumpfungprozess immer sichtbarer. Um Zukunftsperspektiven aufzeigen zu können, wurden unter anderem die Planungsprozesse mit dem internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerb „Europas 8“ und dem „Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen“ durchgeführt.

Bereits im Rahmen dieser Prozesse wurde deutlich, dass der Stadtteil Ilversgehofen mit seinen baulichen Potentialen und dem bürgerschaftlichem Engagement für eine multiple Stadtteilentwicklung prädestiniert ist. Dieser Stadtteil kann sich langfristig mit seinem Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten zu einem nachhaltigen innerstädtischen Quartier mit einem hohen Anteil kreativer Bewohner und junger Start-ups entwickeln. Vor allem für Klein-

und Kleinstunternehmer der Kultur- und Kreativwirtschaft kann der Stadtteil zur besonderen Adresse avancieren.

Die Lage des Plangebiets an der Hugo-John-Straße mit guter Anbindung an den ÖPNV bietet sich für die Entwicklung eines Kreativstandortes an.

Mit der Revitalisierung des Industriedenkmal im Plangebiet sollen Arbeitsräume, Künstlerwerkstätten und Ateliers, verbunden mit einem Groß- und Einzelhändler mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche in einem interdisziplinären Funktionsmix geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Sondergebietes für die geschaffen werden.
- Zulässig sind Flächen und Anlagen für Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros für bildende Künstler, Medien- Mode- und Formgestalter, Fotografen, Filmproduzenten und Designer, Druckereien und Verlage, Architektur- und Ingenieurbüros und andere Branchen der angewandten Kunst, sowie Büros für Quartiers-Management und Schank- und Speisewirtschaften, ein Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf sowie Flächen für die erforderlichen Fahrzeug-Stellplätze.

Mit dem Bebauungsplan sollen zudem die Ziele, die im derzeit in Bearbeitung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK Erfurt 2030) gebietsbezogen konkretisiert werden.

Der derzeit rechtswirksame einfache Bebauungsplan HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ lässt zwar die Ansiedlung von Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft zu, schließt aber die von Einzelhandelsbetrieben aus, da zum damaligen Zeitpunkt eine städtebauliche Fehlentwicklung durch die Ansiedlung von insbesondere Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels auf Grund der guten Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr im Ergebnis des Strukturwandels des Stadtteils verhindert werden sollte.

Durch die jetzt vorgesehene Ansiedlung eines Groß- und Einzelhandelsunternehmens mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf werden jedoch Synergien mit den geplanten Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft erwartet, da es sich um einen Spezialanbieter für Künstlerbedarf handelt. Unter dem Betrachtungswinkel der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit ist dem Groß- und Einzelhandelsbetrieb eine stabilisierende Wirkung zuzurechnen. Auf der anderen Seite sieht auch der Groß- und Einzelhandelsbetrieb in seiner Firmenphilosophie die Nachbarschaft zur Kultur- und Kreativwirtschaft als unabdingbare Standortvoraussetzung.

## 1.7 Planungsalternativen

Bereits im Jahr 2011 wird durch das Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie in der Broschüre Kreativwirtschaft in Thüringen ausgeführt, dass die Standorte für die Kultur- und Kreativwirtschaft zu den weichen Standortfaktoren einer Region zählen: „Für die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung ist die Kreativität eine Schlüsselkompetenz. Kreative Leistungen schaffen Lösungen für aktuelle Herausforderungen und damit die Voraussetzungen für Fortschritt.“

In Erfurt ist bisher kein reines Kreativquartier etabliert. Allein der Zughafen auf dem Gelände der geplanten ICE-City bietet einen ähnlichen Raum und hat in den vergangenen Jahren überregiona-

le Aufmerksamkeit für Erfurt erzeugt. Das entstehende Kulturquartier in den Räumen des alten Schauspielhauses wird ebenfalls ein Baustein der Vernetzung der kreativen Arbeitswelten Erfurts werden und die weichen Standortfaktoren stärken.

Nach den Analysen im Rahmen der Stadtentwicklung ist das aber nicht ausreichend. Neben Arealen in der Äußeren Oststadt und südwestlich des Hauptbahnhofes bietet insbesondere der Erfurter Norden, wie mit dem internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerb „Europas 8“ und dem „Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen“ herausgearbeitet, Potentiale für eine derartige Entwicklung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV708 „Kreativ-Kontor“ sieht zudem die Revitalisierung eines Industriedenkmal auf einem nachzunutzenden, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort innerhalb eines Gewerbegebietes im Stadtteil Ilversgehofen vor. Er setzt das grundsätzliche Ziel des Erhalts des Industriedenkmal auf dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit den Verfall des Industriedenkmal und die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der vorhandenen Bauflächen der Stadt mit ihren negativen Folgen.

Da der Vorhabenträger im Besitz der Flächen im Geltungsbereich ist, scheiden andere Flächen im Stadtgebiet aus.

## 1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

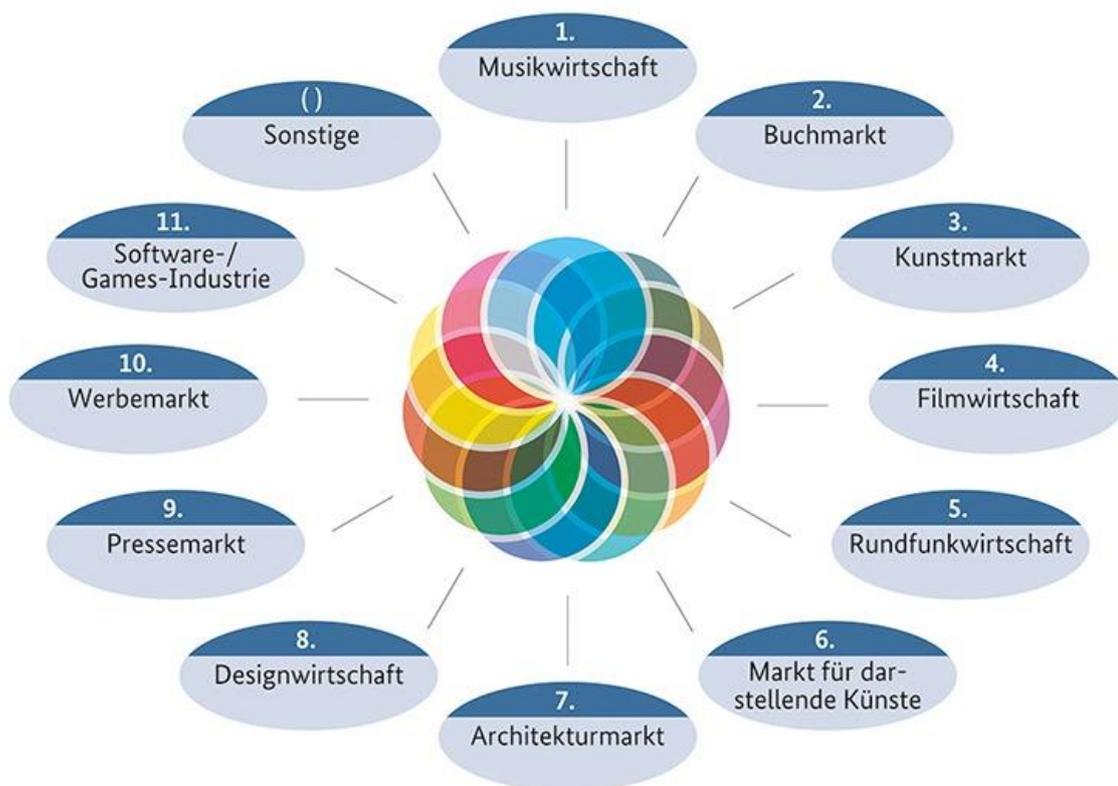
Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltliche Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“.

### Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, ein lebendiges Kreativquartier in Erfurt im Herzen Deutschlands zu entwickeln und hierfür parallel zur baulichen Nutzbarmachung, einen interdisziplinären Funktionsmix aus spezifischen Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft verbunden mit einem Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf zu entwickeln. Vergleichbare Konzepte, wie die Baumwollspinnerei in Leipzig, das WUK in Wien und die Creative Factory in Rotterdam, funktionieren und wachsen seit Jahren.

Dabei sind als Kreativschaffende der Kultur- und Kreativwirtschaft nach der Definition der Wirtschaftsministerkonferenz Angehörige der freien Berufe sowie Klein- und Kleinstbetriebe, die „überwiegend erwerbswirtschaftlich orientiert sind und sich mit der Schaffung, Produktion, Verteilung und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen befassen.“

Gemäß dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie umfasst die Kultur- und Kreativwirtschaft nachfolgende Teilmärkte:



Quelle: <https://www.kultur-kreativ-wirtschaft.de/KUK/Redaktion/DE/Bilder/Infografiken/Slider/kultur-und-kreativwirtschaft-teilmaerkte.html>

Dieser Definition schließt sich auch das Land Thüringen in der Broschüre „Kreativwirtschaft in Thüringen“, Herausgeber: Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Technologie (TMWAT), 2011 an.

In Erfurt ist bisher kein reines Kreativquartier etabliert. Allein der Zughafen auf dem Gelände der geplanten ICE-City bietet ähnlichen Raum und hat in den vergangenen Jahren überregionale Aufmerksamkeit für Erfurt erzeugt. Auch das entstehende Kulturquartier in den Räumen des alten Schauspielhauses wird ein Baustein der Vernetzung der kreativen Arbeitswelten Erfurts werden und die weichen Standortfaktoren stärken.

Erste Analysen im Rahmen des Mietbedarfs bei geeigneten Nutzern haben ein durchweg sehr positives Resümee ergeben. Sie haben gezeigt, dass sowohl der Bedarf, als auch das Interesse an einem Kreativstandort und der Wunsch nach einer „anderen Arbeitswelt“, in einem alten Industriegebäude, stark ausgeprägt sind. Hierbei spielten für alle Interessenten die Nutzerstruktur und der damit verbundene Synergieeffekt eine wesentliche Rolle.

Erfurt zeigt durch seine geografische Lage und den Ausbau der ICE-Trasse im zentralen Mittelpunkt eine perfekte Basis als Standort selbst und auch zur wirtschaftlichen/kulturellen Vernetzung. Die Stadt wird sich in den nächsten Jahren weiter rasant entwickeln. Der Zuzug und damit verbunden das Bevölkerungswachstum sind ungebrochen und steigen weiter an.

Der industriell geprägte Stadtteil Ilversgehofen bietet in Erfurt den notwendigen Raum für Visionen und zeigt sich als idealer Standort für die Entwicklung eines Kreativquartiers. Zudem bietet das Industriedenkmal Hugo-John-Straße 8 dafür die richtige bauliche Hülle. Der Standort hat

eine gute Anbindung sowohl an das Hauptstraßennetz als auch an das ÖPNV-Netz der Landeshauptstadt Erfurt.



Lageplan Kunst- und Kreativquartier-Institutionen in Ilversgehofen 2018

### Vorhabenbeschreibung

Das Gebäude besteht aus drei Geschossen mit zwei prägenden Kopfbauten an den jeweiligen Giebel-Seiten. Hier, und auch in einem zurückgesetzten Mitteltrakt, befinden sich die inneren Gebäudeerschließungen, die Neben- und auch Technikräume.

Insgesamt weist das Gebäude eine Nutzfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> auf, davon ca. 2.900 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, 2.650 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und 2.450 m<sup>2</sup> im Obergeschoss.

Die Tragkonstruktion wurde in einer massiven Stahlbetonskelettbauweise mit einem Stützenraster von 5,00 x 6,00 m errichtet. Bei den Decken handelt es sich um Stahlbetonkassettendecken mit einer Tragkraft von 1000 kP.

Im Obergeschoss wird das Gebäude auf der kompletten Länge von einem Lichtband durchzogen. Mit einer Breite von 32,00 m und einer beeindruckenden Länge von 116,00 m ist das Objekt in jeder Hinsicht individuell anpassbar. An den Längsseiten befinden sich Rampen zur Anlieferung.

Die Entwicklung des Industriedenkmalms zu einem Kreativquartier konzentriert sich im ersten Schritt auf das Erd- und die Obergeschosse des Gebäudes. Im Untergeschoss ist derzeit eine Vorhaltefläche vorgesehen.

Im Erdgeschoss sollen das Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf, eine Galerie, eine Werbeagentur, eine Druckerei, ein Büro für ein Quartiersmanagement, ein Foyer mit Café und Co-Working-Areale eingeordnet werden. In den Co-Working-Arealen werden den Klein- und Einzelunternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft Flächen mit Büro-Infrastruktur (Arbeitstische/-plätze, Drucker, Scanner usw.) sowie gemeinschaftlich zu nutzende Bereiche, wie

Besprechungsräume oder Teeküchen, angeboten, so dass zwischen den einzelnen Klein- und Einzelunternehmen Synergieeffekte entstehen können.

In den Obergeschossen (2. Etage bzw. in den Kopfbauten sowie im Mitteltrakt 2. und 3. Etage) sollen Arbeitsräume/Ateliers für Formgestaltung, Filmproduktion, Metallgestaltung, Medien, Mode, Malerei, Grafik und Fotografie sowie Flächen für Architektur- und Ingenieurbüros, Verlage, Designstudios und ein Projektraum eingeordnet werden.

### Grün- und Freiraumziele

Mit der Umwandlung des brachliegenden Industriedenkmal zum Kreativ-Kontor als Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft soll auch der Freiraum als ein dem Industriedenkmal würdiges Umfeld geschaffen werden, in dem die ursprünglichen Nutzung und Funktionen, z.B. über die Erhaltung der Gleisanlage und Anordnung der Erschließung, wieder sichtbar gemacht werden.

Dazu sind großflächige Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anlage von Grünflächen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Arbeitsumfeld durch Baum- und Gehölzpflanzungen, das Anlegen von Rasenflächen sowie die Verwendung von Flächenbelägen mit hoher Versickerungsleistung bzw. begrünbaren Belägen für PKW-Stellplätze, Fahrbahnen und Gehwege geplant.

Durch einen repräsentativ gestalteten Freiraum mit hohem Grünanteil soll die Attraktivität des Standorts für die Kultur- und Kreativwirtschaft erhöht werden.

Durch eine straßenbegleitende Baumreihe und Gehölzpflanzung hin zum öffentlichen Straßenraum soll das Stadtbild an der Hugo-John-Straße verbessert werden.

### Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich gelegene Zufahrt zur Hugo-John-Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Es sind 96 PKW-Stellplätze erforderlich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan durchnummeriert dargestellt werden. Die Herstellung wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze.

### Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches die Errichtung eines Kreativ-Kontors beinhaltet. Darin sind Flächen und Anlagen für Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros für bildende Künstler, Medien- Mode- und Formgestalter, Fotografen, Filmproduzenten und Designer, Druckereien und Verlage, Architektur- und Ingenieurbüros und andere Branchen der angewandten Kunst, sowie Büros für Quartiers-Management und Schank- und Speisewirtschaften sowie ein Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf sowie Flächen für die erforderlichen Fahrzeug-Stellplätze vorgesehen.

Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit in Übereinstimmung bringen und widersprechen sich nicht.

> *Vgl. hierzu Vorhaben- und Erschließungsplan*

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Textliche Festsetzung Nr. 0. Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius „Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung“, BauR 6/2004 S. 948)

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgt durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers. Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>4</sup>, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant. Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>5</sup>

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, ist dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabens „Kreativ-Kontor“ ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 1.1. bis 1.4.: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativ-Kontor“

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.1 soll die Errichtung von Flächen und Anlagen für Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros für bildende Künstler, Medien- Mode- und Formgestalter, Fotografen, Filmproduzenten und Designer, Druckereien und Verlage, Architektur- und Ingenieurbüros und andere Branchen der angewandten Kunst, sowie im untergeordneten Umfang Büros für das Management (z.B. Hausverwaltung und/oder Quartiers- bzw. Kulturmanagement etc.) und Schank- und Speisewirtschaften gesichert werden.

<sup>4</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>5</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Da die Begriffe Architekturbüro bzw. Architekt kammerrechtlich, aber nicht planungsrechtlich geschützt sind, wird zur Klarstellung, dass auch entsprechende Planungsbüros zulässig sind, die Zulässigkeit von Architektur- und Ingenieurbüros festgesetzt.

Die zulässigen Büros können auch als Co-Working-Areale realisiert werden. Darunter sind in diesem Zusammenhang Räume und Flächen mit Büro-Infrastruktur (Arbeitstische/-plätze, Drucker, Scanner usw.) sowie gemeinschaftlich zu nutzende Bereiche, wie Besprechungsräume oder Teeküchen zu verstehen, die den Klein- und Einzelunternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft angeboten werden, so dass zwischen den einzelnen Klein- und Einzelunternehmen Synergieeffekte entstehen können.

Der Begriff bildende Künstler ist als Sammelbegriff für die visuell gestaltenden Künstler zu verstehen. Zu den Kunstgattungen der bildenden Kunst zählen die Bildhauerei, Malerei, Zeichnung, Grafik und Fotografie sowie das Kunsthandwerk.

Unter dem Beruf des Formgestalters ist im Sinne dieser Festsetzung die Ausübung sowohl theoretisch-geistiger Arbeiten zur Entwicklung neuer Produkte für die Industrie (Designstudio) als auch praktischer Tätigkeiten zur handwerklichen Herstellung von unikatigen Produkten zu verstehen. Für die Zulässigkeit der Ausübung einer Tätigkeit als Formgestalter im Plangebiet ist dabei kein Diplom z.B. der Hochschule für industrielle Formgestaltung in Halle oder der Kunsthochschule in Berlin-Weißensee erforderlich. Auch eine Werkstatt für einen Handwerker, wie z. B. ein Tischler, Schmied (Gold, Silber, Kupfer, Eisen usw.), ggf. Schlosser, der keine Produkte in Serie, sondern Einzelanfertigungen mit kunsthandwerklichem Anspruch herstellt, ist zulässig.

Mit der textlichen Festsetzung 1.1.2 soll die Errichtung von Flächen für ein Groß- und Einzelhandelsunternehmen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächenobergrenze mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung der Sortimentsstruktur Bastel- und Künstlerbedarf, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Bücher, Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen sowie der Verkaufsflächenobergrenze innerhalb der Sortimentsstrukturen sowie in der Gesamtgröße basieren auf dem Ergebnis der vorliegenden Wirkungsanalyse, so dass negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2. soll die Nutzung des Untergeschosses mit einer Größe von ca. 2.900 m<sup>2</sup>, welches derzeit als Vorhaltefläche fungiert, gesichert werden. Auf Grund der Belichtungsmöglichkeiten über Fenster unter den Rampen bzw. jeweils 5 Lichtschächte an den Giebeln sind die Nutzungsmöglichkeiten für Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft eingeschränkt. Mit der Festsetzung 1.2. sollen dem entsprechend auch alle Nutzungen zulässig sein, die derzeit auf der Rechtsgrundlage des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ zulässig sind.

Mit der textlichen Festsetzung 1.3. soll gesichert werden, dass die ansässigen Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft selbst hergestellte Produkte in ihrer Werkstatt/ihrem Atelier auf einer der Arbeitsfläche untergeordneten Präsentations- und Verkaufsfläche verkaufen dürfen, wodurch eine Erhöhung der Außenwirkung des Kreativ-Standortes zu erwarten ist. Die getroffenen Festsetzungen dienen weitestgehend der Entwicklung des Stadtteiles Ilversgehofen als Stadtteil mit besonderer Adresse für die Kultur- und Kreativwirtschaft.

Die Ansiedlung des Groß- und Einzelhandelsunternehmens Boesner mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf im Erdgeschoss des Industriedenkmals soll den Anker für die Entwicklung des Kreativ-Kontors als Zentrum der Kultur- und Kreativwirtschaft bilden. Bei bundesweit agierenden spezialisierten Unternehmen kann aber leider keine Sicherheit ge-

geben werden, dass sich bei z.B. verändernder Marktlage (Internet) dieses Unternehmen dauerhaft in Erfurt ansiedelt. Da die Anzahl dieser auf Künstlerbedarf spezialisierten Einzelhandelsbetriebe sehr begrenzt ist (im Gegensatz zum z.B. Lebensmitteleinzelhandel), kann eine gleichartige Folgenutzung nicht garantiert werden. Mit der textlichen Festsetzung 1.4. soll geregelt werden, unter welchen Bedingungen auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine weitere Nutzung des Industriedenkmalms dauerhaft gesichert ist.

### **Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB**

1. Bedingte Festsetzungen sind nach § 9 Abs. 2 BauGB nur in besonderen Fällen zulässig. Eine solche städtebauliche Sondersituation ist hier aus folgenden Gründen gegeben:  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient vorrangig dem Ziel der Entwicklung eines Zentrums der Kultur- und Kreativwirtschaft in einem brachgefallenen denkmalgeschützten Industriegebäude. Diese Nutzung soll ein weiterer Trittstein zur Vernetzung der bereits vorhandenen Kunst- und Kreativ-Institutionen im Stadtteil Ilversgehofen sein. Das Vorhaben dient damit der weiteren Entwicklung des Stadtteils und der Konsolidierung der Kreativ-Szene in Ilversgehofen.
2. Durch die Festsetzung wird hinreichend bestimmt eine Nutzung festgesetzt, die bis zum Eintritt einer Bedingung zulässig ist:  
Bis zum Eintritt der Bedingung ist in dem zu einem Kreativ-Kontor zu entwickelnden Industriedenkmal die Einordnung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Künstlermaterial, Einrahmungen und Kunstbücher mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> zulässig.
3. Die nach Eintritt der Bedingung zulässige Folgenutzung ist ebenfalls hinreichend bestimmt festgesetzt:  
Nach Eintritt der Bedingung sind in allen Geschossen des Industriedenkmalms neben der Nutzung durch Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft alle Nutzungen mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die im derzeit für das Industriedenkmal geltenden rechtswirksamen Bebauungsplan HOS 536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße / Paul-Schäfer-Straße“ zulässig sind. Damit soll die nachhaltige Nutzung des Industriedenkmalms gesichert werden.
4. Sowohl die Zwischennutzung als auch die Folgenutzung sind aus dem Flächennutzungsplan i.S. des §1 Abs. § 8 Abs. 1 BauGB entwickelt.
5. Die auflösende Bedingung für die Zwischennutzung stellt gleichzeitig die aufschiebende Bedingung für die Folgenutzung dar. Die Umstände bis zu deren Eintritt die Zwischennutzung zulässig und die Folgenutzung unzulässig ist, werden hinreichend bestimmt:  
Die Folgenutzung kann erst eintreten, wenn der großflächige Einzelhandelsbetrieb für Künstlermaterial, Einrahmungen und Kunstbücher mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m<sup>2</sup> seine Nutzung im Industriedenkmal aufgibt.
6. Der Eintritt der Bedingung ist hinreichend gewiss bzw. kann von den Eigentümern beeinflusst werden:  
Der Eigentümer sichert die Nutzung bis zum Eintritt der Bedingung durch einen Mietvertrag. Er kann auch die Nachnutzung durch Mietverträge bestimmen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- die zwingende Zahl der Vollgeschosse

Das Gebäude Hugo-Jahn-Straße 8 steht als Industriedenkmal unter Denkmalschutz. Vor dem Hintergrund des denkmalschutzrechtlichen Gebotes zur Erhaltung des Gebäudes besteht eine hinreichende denkmalschutzrechtliche Absicherung der Gebäudehöhe. Jede Veränderung am Gebäude bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Zustimmung.

Angesichts dessen, dass hier ein denkmalgeschütztes Gebäude nachgenutzt werden soll, das allenfalls sehr flach geneigte Dachflächen sowie Flachdächer aufweist und die Traufe städtebaulich somit nur bedingt wirksam ist und es zudem keinen zusätzlichen städtebaulichen Regelungsbedarf gibt, wird eine Festsetzung der Gebäudehöhen verzichtet.

### Zeichnerische Festsetzung: zwingende Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als zwingend 2- bzw. 3-geschossig festgesetzt, letzteres gilt für die Kopfbauten und den Mitteltrakt. Eine derartige Bindung ist für die Sicherung des Industriedenkmals erforderlich.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 2.1. und 2.2. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Auch wenn durch die baukörperähnlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die Überbauung durch das Gebäude die angestrebte Baustruktur zur Sicherung des Industriedenkmal hinreichend bestimmt definiert ist, wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Unter Bezugnahme des § 19 Abs. 4 BauNVO in der Ermächtigungsgrundlage der textlichen Festsetzung 1.2. schließt die GRZ von 0,8 auch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ein. Damit soll gesichert werden, dass zumindest 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl schließt die Nutzung des Unter- bzw. Kellergeschosses, welches unter den Rampen und an den beiden Giebelseiten eine natürliche Belichtung aufweist, mit ein. Eine derartige Bindung ist für die Sicherung des Industriedenkmal erforderlich.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1.: Baulinien, Baugrenzen,

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien auf der Planzeichnung festgesetzt. Die Festsetzungen in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 3.1. ermöglichen die Umsetzung des Vorhabens im vorhandenen Industriedenkmal unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes.

Die Baulinien dienen dabei der Sicherung des Industriedenkmal in der äußeren Gebäudekubatur. Mit dem Baugrenzen sollen Umbauten an den vorhandenen Rampen als Anpassung an sich zukünftig verändernde Nutzungsstrukturen, wie z.B. Außensitzplätze für das geplante Café, ermöglicht werden, soweit es dafür eine denkmalrechtliche Zustimmung gibt.

Mit der textlichen Festsetzung 3.1. soll das nach § 23 Abs. 2 BauNVO zulässige Vortreten von Gebäudeteilen vor eine Baulinie über das geringfügige Ausmaß hinaus definiert werden. Dabei handelt es sich um jeweils 5 an den Giebelseiten befindliche Lichtschächte zur Belichtung des Unter- bzw. Kellergeschosses.

## 2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

### Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen Nr. 4.1. bis 4.4.

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen unzulässig. Stellplätze sowie Ein- und Ausfahrten sind ebenfalls außerhalb der dafür festgesetzten Flächen bzw. des dafür festgesetzten Bereiches unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen der geordneten Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität; die Störung dieser Freiräume wird berechenbar gestaltet und minimiert, der ruhende Verkehr auf den dafür festgesetzten Bereichen konzentriert.

Mit dem Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes gesichert werden.

## 2.5 Erschließung

### Zeichnerische Festsetzung: Ein- und Ausfahrt und textliche Festsetzung 4.4.

Die festgesetzte Ein- und Ausfahrt zur Hugo-John-Straße für Kfz dient Erschließung des Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum und der Konfliktbewältigung hinsichtlich nachbarrechtlicher Belange. Die Erfordernisse für Rettungsflächen sind dabei beachtet.

Alle Kfz-Stellplätze des Vorhabens „Kreativ-Kontor“ befinden sich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen. Neben Stellplätzen für PKW werden auch Stellplatzbereiche für Fahrräder festgesetzt.

Das Kreativ-Kontor benötigt Anschlüsse an die Medien Strom, Gas, Wasser und Abwasser. Der Anschluss soll an die anliegenden Medien erfolgen. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze soll im direkten Anschluss an den Fußweg der Hugo-John-Straße ein Trafo errichtet und neu in das Stromnetz eingebunden werden.

Das Regenwasser kann nicht direkt in den Sammler geleitet werden. Es wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken im östlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Es ist ein Rückhaltevolumen von 35 m<sup>3</sup> und eine gedrosselte Einleitung in den Sammler von 40 l/s geplant.

Es gibt bereits eine Entwässerungsgenehmigung Reg.-Nr. 82-17 vom 21.09.2017.

## 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### Textliche Festsetzung Nr. 5.1.:

Die Festsetzung 5.1. dient dem optimalen Wachstum der Bäume und einem langfristigen Erhalt der Baumstandorte und somit der Sicherung der Freiraumqualität des Vorhabens „Kreativ-Kontor“.

## **2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**

### Textliche Festsetzungen Nr. 6.1.

Durch die Tallage des Stadtgebiets Erfurt treten häufig Inversionen auf. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen. Aufgrund der Tallage und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Immissionen von Feuerungsanlagen erforderlichen machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Die Stadt Erfurt hat sich mit Stadtratsbeschluss Nr. 191/98 vom 22.07.1998 aufbauend auf den Beschluss der Bundesregierung zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 50 % in den Jahren 1993 bis 2010 bekannt. Darüber hinaus werden mit der am 18.09.2002 novellierten 22. BImSchV die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe jährlich dynamisiert verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt insbesondere hinsichtlich der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes sowie der Stickoxyd- und Feinstaubimmissionen und gilt für alle Feuerungsanlagen, so auch für Kamine.

## **2.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.1.

Die Festsetzungen der Bepflanzung entlang der nördlichen, westlichen und östlichen Grenzen des Plangebiets auf den Flächen A1 bis A3 sowie zur Einbindung der vorhandenen Grünstrukturen dienen der Begrünung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, der Verbesserung des Ortsbildes und des Mikroklima.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.2.

Die Festsetzungen dienen der präzisen Regelung der nach Begrünungs- und Baumschutzsatzung erforderlichen Bepflanzungen zu Gunsten des Freiraumkonzeptes des Vorhabens „Kreativ-Kontor“ auf den festgesetzten Flächen A1 bis A3 mit explizit benannten Baumarten für die einzelnen Bereiche.

Der Schutzabstand zu Leitungen wird beachtet.

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.3.

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie soll der Verbesserung des Stadtbildes im Umfeld des kreativ-Kontors und des Mikroklimas dienen.

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

Die Architektursprache im Plangebiet soll dem Denkmalcharakter des Industriedenkmals dienen. Dem entsprechend wurden hinsichtlich der Farben und der Materialgebung, der Werbeanlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen weitere Festsetzungen getroffen.

Die nachfolgenden Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

#### 3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### Zeichnerische Festsetzung Teil A2 und textliche Festsetzung 8.1:

Die Fassaden des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in Form aller Ansichten auf der Planzeichnung festgesetzt.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind ausnahmsweise zulässig, sofern die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt und die Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde eingehalten werden. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

##### Textliche Festsetzungen 8.2. und 8.3.: Fassadengestaltung

Diese Festsetzungen dienen sowohl der Sicherung der äußeren Gestaltung des Industriedenkmals als auch der Gestaltung des Stadtbildes an einer der Haupteinfahrtsstraßen in die Landeshauptstadt Erfurt.

##### Textliche Festsetzung 8.4.: Dachgestaltung

Diese Festsetzungen dienen sowohl der Sicherung der äußeren Gestaltung des Industriedenkmals als auch der Gestaltung des Stadtbildes an einer der Haupteinfahrtsstraßen in die Landeshauptstadt Erfurt.

#### 3.2 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

##### Textliche Festsetzung 9.1.:

Ziel der Festsetzung ist es, das Kreativ-Kontor individuell als „Marke“ erkennbar zu machen, Werbung aber nicht an jeder Stelle der Fassaden zuzulassen. Diese Festsetzung dient somit der Sicherung der äußeren Gestaltung des Industriedenkmals.

Die Gestaltung der Werbeanlagen soll zudem Rücksicht nehmen auf die Gestaltung der jeweiligen Hausfassade. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf Verkehrsteilnehmer auf der östlich angrenzenden Hugo-John-Straße zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit blinkendem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

##### Textliche Festsetzung 9.2. und 9.3.:

Um Informationsüberreizung für Verkehrsteilnehmer auf der östlich angrenzenden Hugo-John-Straße vorzubeugen, ist nur eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung unabhängig vom Gebäude zulässig. Ebenso sind Wechsellicht- und Lauflichtanlagen unzulässig.

### 3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen

#### Textliche Festsetzung 10.1.

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet. Dadurch sollen die Attraktivität und die städtebauliche Qualität gesichert werden.

#### Textliche Festsetzung 10.2. und 10.3.

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt das Stadtbild an den Grenzen öffentlicher und privater Flächen. Daher soll ein ganzheitliches Erscheinungsbild für Einfriedungen sichergestellt werden.

### 3.4 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie der Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

#### Textliche Festsetzung 11.1.

Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass die genannten Nebenanlagen nicht das Umfeld des Kreativ-Kontors sowie das Stadtbild an einer der Haupteinfahrtsstraßen in die Landeshauptstadt Erfurt negativ beeinflussen.

## 4. Kennzeichnungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“. Im rechtswirksamen Bebauungsplan HOS536 wurden Flächen der ehemaligen Kiesabbaugebiete und Wiederauffüllungsbereiche gekennzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden erheblich belastet sind. Diese Kennzeichnung wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 übernommen. Zusätzlich erfolgte im Rahmen der textlichen Festsetzungen ein Hinweis, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden kann, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

Eine abschließende Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung mit ergänzenden Untersuchungen, insbesondere eine abschließende Bewertung des Schadstoffpfads Boden-Mensch wird deshalb im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als nicht erforderlich angesehen, da es bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan HOS 536 eine entsprechende Kennzeichnung gibt. Auf Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens sind entsprechende Untersuchungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

## 5. Nachrichtliche Übernahme

Seit dem Jahr 2010 steht der Gesamtkomplex Hugo-John-Straße 8 – 10 als Industriedenkmal unter Denkmalschutz, vgl. hierzu Denkmalliste der Landeshauptstadt Erfurt (Stand 07.07.2017). Rechtsgrundlage ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 14.04.2004 §§ 4 und 5 i. V. mit 1. Änderung vom 23.11.2005, zuletzt geändert am 16.12.2008).

Das Gebäude ist als eKD (einzelnes Kulturdenkmal) in der Denkmalliste aufgeführt.

## 6. Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden Hinweise gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben von Bedeutung sind.

### 1. Archäologische Bodenfunde/Denkmalpflege

Der Hinweis zu den bodenarchäologischen Funden ist in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten.

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThürDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Für alle Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ist eine Erlaubnis entsprechend § 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz einzuholen, sofern diese mit Eingriffen in den Boden verbunden sind.

Das Bestandsgebäude Hugo-John-Straße 8 ist als Einzeldenkmal im Denkmalsbuch des Freistaates Thüringen verzeichnet. Dem entsprechend sind alle Baumaßnahmen mit der Unteren Denkmalbehörde der im Bauamt der Landeshauptstadt Erfurt abzustimmen.

### 2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Die Hinweise zu auffälligem Bodenaushub und zu Bodenverunreinigungen sind in der Genehmigungs- und Realisierungsphase zu beachten

### 3. Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

### 4. Artenschutzmaßnahmen

Die Hinweise sollen auf Bestimmungen des Artenschutzes, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind, und technische Vorschriften im Landschaftsbau hinweisen. Mit diesen Maßnahmen sollen die baubedingte Zerstörung von ggf. vorhandenen Niststätten und Eiern und/oder die Tötung/Verletzung von Jungvögeln gehölg- bzw. gebäudebrütender Vogelarten sowie die Beeinträchtigung von Fledermäusen durch optische vermieden werden.

## 5. 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).

## 7. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	10.038 m <sup>2</sup>		
Baugebiet SO	10.038 m <sup>2</sup>		
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	4.297 m <sup>2</sup>		
nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.741 m <sup>2</sup>		
davon			
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Werbeanlagen, Stellplätze für Müllbehälter		1.642 m <sup>2</sup>	
Regenrückhaltebecken		210 m <sup>2</sup>	
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)		30 m <sup>2</sup>	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		1.055 m <sup>2</sup>	

## 8. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens im Plangebiet.

Die Planungs- und Erschließungskosten der Planung und Herstellung trägt der Vorhabenträger. Im Bebauungsplan sind keine mit Folgekosten für die Stadt Erfurt verbundenen Festsetzungen, wie zu öffentlichen Verkehrsflächen etc. festgesetzt.

## 9. Anlagen

- Anlage 1 Bewertung der Atypik und Wirkungsanalyse des Bausteins Groß- und Einzelhandelsunternehmen für professionellen Künstlerbedarf, Büro Junker+Kruse, Dortmund, März 2018
- Anlage 2 Rechtswirksamer einfacher Bebauungsplan HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“