

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" Stand 15.11.2018 zum Stand der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Stand 28.05.2018

Materielle Regelungsinhalte werden durch die Änderung, Korrekturen und Ergänzungen im Bebauungsplan nicht berührt.

Die Ergänzungen / redaktionellen Änderungen werden ***fett kursiv unterstrichen*** dargestellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses wird der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt.

1. Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

In der Ostansicht wurde die Fläche für die Werbetafel bei Beibehaltung der Höhe von 10,20 m in der Breite um 0,50 m von 2,50 m auf 2,00 m reduziert.

Die Feinabstimmung zur Proportion der Werbetafel am Industriedenkmal mit der unteren Denkmalschutzbehörde hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte durch die geringfügige Reduzierung der Breite der Werbetafel betroffen sind.

2. Textliche Festsetzungen:

Präzisierung der Festsetzung 4.1. aufgrund der Stellungnahme ThürLVA vom 29.08.2018: "... in der textlichen Festsetzung 4.1 sollte präzisiert werden, dass hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen *entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmung* sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind."

- | | | |
|------|--|-------------------------------|
| 4. | Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| ... | | |
| 4.1. | Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur <i>auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmung</i> sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. | § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNV
O |

Die Umformulierung dient der Klarstellung und hat redaktionellen Charakter, da der Inhalt der Festsetzung nicht verändert worden ist. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Änderung der Formulierung betroffen sind.

Präzisierung der Festsetzung 9.1.

Die Festsetzung 9.1. wurde den in Teil A2 festgesetzten Ansichten dargestellten Werbeanlagen hinsichtlich der Begrifflichkeit, der Definition des Eingangsbereichs auch als Werbeanlage und dem Ergebnis der Feinabstimmung zur Proportion der Werbetafel am Industriedenkmal mit der unteren Denkmalschutzbehörde (siehe Punkt 1) angepasst.

9. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

- 9.1. Im Sondergebiet sind an der Nordfassade zwei Schriftzüge in selbstleuchtenden Einzelbuchstaben in einer maximalen Höhe von 1,50 m an der nordöstlichen Fassade über der Dachtraufe des 2. Geschosses, ein Schriftzug in selbstleuchtenden Einzelbuchstaben in einer maximalen Höhe von 0,50 m im Erdgeschoss im Eingangsbereich, vor der Nordfassade eine Werbeanlage (Logo) mit einer maximalen Höhe von 6,30 m am Eingangsbauwerk sowie an der Ostfassade eine Werbetafel mit einer maximalen Höhe von 10,20 m und einer maximalen Breite von 2,50 m 2,00 m zulässig.

Die Umformulierung dient der Klarstellung und hat redaktionellen Charakter, da der Inhalt der Festsetzung nicht verändert worden ist. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Änderung der Formulierung betroffen sind.

3. Aktualisierung der Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das ~~Ers-te Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)~~ zweite Gesetz zur Änderung der Thüringer Bauordnung vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10. 04. 2018 (GVBl. S 74)

Die Änderung bzw. Aktualisierung der Rechtsgrundlagen hat redaktionellen Charakter, da die Grundzüge der Planung nicht verändert worden sind. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung in den Hinweisen betroffen sind.

4. Begründung

In der Begründung wurde hinsichtlich des gewählten Planverfahrens deutlicher die Notwendigkeit der UVP-Vorprüfung (Überschreitung der Schwellenwerte Einzelhandel nach Anlage 1 UVP Nr. 18.8 und 18.6.2) und deren Ergebnis erläutert.

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplanes ist u.a. die Einordnung eines Groß- und Einzelhandelsbetriebes mit maximal 1.300 m² 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 (UVP) ~~ist war~~ für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVP durchzuführen.

Auf Grundlage der Anlage 1 UVP Nr. 18.8 und 18.6.2 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bei einer Geschossfläche zwischen 1.200 m²-5.000 m², für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Allgemeine Vorprüfung zur UVP durchgeführt.

Der Vorprüfung des Einzelfalles lagen der Vorentwurf zum Bebauungsplan ILV 708 "Kreativ-Kontor, Hugo-John-Straße 8., Erfurt" (02.11.2017), die Erläuterung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (September 2017) sowie die Stellungnahmen der Umweltbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ILV 708 zu Grunde.

Im Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach sich ziehen wird, welche nach § 3c UVP zu einer UVP - Pflicht des Vorhabens führen würden.

Zusammenfassend sind nachfolgende Aussagen zu treffen:

Flora/Fauna/Biologische Vielfalt:

Im Planungsraum erfolgt im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan HOS 536 und unter Beachtung der Begründungssatzung der Stadt Erfurt keine Veränderung der zu realisierenden Grünflächenanteile. Der Schutz siedlungsbewohnender Arten ist auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gesichert.

Boden:

Im Planungsraum erfolgt im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan HOS 536 keine Veränderung des Versiegelungsgrades. Die Randbedingungen für die etwaige Entsorgung von Abfall/Altlasten werden baubegleitend definiert.

Wasser:

Da der Versiegelungsgrad des Standortes im Zuge der Baumaßnahme nicht wesentlich verändert wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Unmittelbare Oberflächengewässer sind von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Einleitmengen von Abwasser in das städtische Kanalnetz werden auf Grund der zu erwartenden geringen-mittleren Mengen als nicht erheblich i.S. UVP eingestuft.

Klima/Luft:

Der Standort besitzt zum aktuellen Zeitpunkt auf Grund des Versiegelungsgrades und der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für die Kalt-/ Frischluftversorgung der Stadt Erfurt.

Auf Grund der Beibehaltung des Versiegelungsgrades und der Gebäudestruktur ist keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Mit der Umsetzung von Baumpflanzungen auf Grundlage der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist eine zusätzliche Verbesserung des Mikroklimas am Standort zu erwarten.

Mensch:

Die Groß-/ Einzelhandelseinrichtung lässt eine im Vergleich zur aktuellen Nutzung erhöhte Frequentierung des Gebietes durch Anlieferverkehr und PKW erwarten. Auf Grund der rückwärtigen Lage und der Zufahrt an der gewerblich genutzten Hugo-John-Straße ist keine erhebliche Auswirkung auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter:

Mit der Nachnutzung kann das denkmalgeschützte Gebäude am Standort gesichert werden.

Landschaftsbild:

Auf Grund der Lage des Vorhabens in einem aktuell gewerblich genutzten Gebiet ohne Anschluss an Oberflächengewässer bestehen keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung und Gewässer.

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

Somit konnte auf Grund des Ergebnisses der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Weitere 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 m² 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.

Die Ergänzung hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung des Verfahrensablaufes betroffen sind.

Die Begründung wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes redaktionell fortgeschrieben:

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 m² 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 und Abs. 2 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 angemessen längere Auslegungsdauer zu wählen. Eine Verlängerung kann nach dem Einführungserlass¹ 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. **Mit Beschluss Nr. 0906/18 vom 27.06.2018 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2**

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) Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

BauGB sowie der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 20.07.2018 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Naturschutzverbände. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ mit Begründung hat im Zeitraum vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und der Behördenbeteiligung wurden in die Abwägung eingestellt. Der Abwägungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 21.11.2018 (Beschluss-Nr. 2075/18).

Die Ergänzung hat redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung des Verfahrensablaufes betroffen sind.

Die Aussagen zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines Groß- und Einzelhandelsunternehmens mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf in Bezug der Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden ergänzt:

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 Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m² 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 **und im Ergebnis der zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.**

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 m²** 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 m² 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 / Bilder- rahmen sehr deutlich unter künstlerischen Aspekten. Ein vergleichbares Angebot gibt es im stationären Einzelhandel- von wenigen lokalen Ausnahmen abgesehen- bundesweit lediglich von der Firma Boesner.

Durch dieses hoch spezialisierte und daher sehr stark ausdifferenziertes Angebot leitet sich eine eingeschränkte Käuferschaft ab: Durch dieses Angebot werden erwartungsgemäß nicht viele Innenstadtbesucher angezogen, auch wird dieses nicht regelmäßig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, sondern unterliegt einem Zielkauf, folglich ist auch die Käufergruppe eingrenzbar. Das spezialisierte Angebot gehört nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die typischerweise in Innenstädten und damit in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden, was auch gegen eine Rechtfertigung der Vermutungsregel gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO spricht.

Eine zusätzliche Besonderheit des Vorhabens ist die Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Kreativ-Kontor, welches insgesamt eine Nutzfläche von rund 10.000 m² 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 m² 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.

Durch die Information, dass es zum vorliegenden Gutachten zu den Auswirkungen der Ansiedlung eines Groß- und Einzelhandelsunternehmens mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf eine Ergänzung durch das Gutachterbüro gibt, und Übernahme des Ergebnisses der Ergänzung als Auszug in das zitierte Fazit des Gutachtens dient

der Klarstellung und hat redaktionellen Charakter, da die Aussagen im Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lediglich ergänzt wurden. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzungen der Formulierung betroffen sind.

Die Begründung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB bei Ansiedlung eines Groß- und Einzelhandelsunternehmens mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf wurde ergänzt:

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 wirksam, wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht und zuletzt geändert durch die 27. Änderung des FNP, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.08.2018. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 m² 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.

Die Abweichung liegt aus folgenden Gründen noch im Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplans, so dass davon auszugehen ist, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB hier nicht verletzt ist:

- Das geplante Sondergebiet stellt nur einen kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche dar. Darüber hinaus ist nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass der Einzelhandelsbetrieb nach funktionellen Aspekten zwar eine nicht unwesentliche Aufgabe als „Anker- und Magnetbetrieb“ mit hoher Anziehungskraft innerhalb des Kreativ-Kontors übernimmt; nach räumlichen Aspekten nimmt der Einzelhandelsbetrieb (mit 1.300 m² Verkaufsfläche) jedoch nur einen untergeordneten Teil gegenüber der Gesamtnutzfläche (von 10.000 m²) ein, die nach den Festsetzungen im Übrigen von im Gewerbegebiet allgemein (und untergeordnet ausnahmsweise) zulässigen Gewerbebetrieben genutzt werden wird.
- Auch der besondere funktionelle Zusammenhang des speziell zugelassenen Gewerbes der „Kreativwirtschaft“ einerseits und des Einzelhandelsbetriebs mit dem Schwerpunkt des Künstlerbedarfs andererseits spricht dafür, dass die beabsichtigte Baurechtschaffung des Einzelhandelsbetriebs aus dem dargestellten Gewerbegebiet entwickelt werden kann.
- Zudem ist anzunehmen, dass sich die beabsichtigte Baurechtschaffung des Einzelhandelsbetriebs aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigt: Zur Nachnutzung des in der dargestellten gewerblichen Baufläche bestehenden mehrgeschossigen Industriedenkmals bedarf es eines besonderen tragfähigen Nutzungskonzeptes, dem die Entwicklung des Kreativ-Kontors dient. Der Einzelhandelsbetrieb Künstlerbedarf Boesner weist in diesem Zusammenhang eine Magnetfunktion auf.

Im Hinblick auf die gutachterlich festgestellte Besonderheit des Einzelhandelsbetriebs und dessen nachgewiesene städtebauliche Verträglichkeit ist zudem davon auszugehen, dass die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezüglich des dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Gewerbeflächen- und Einzelhandelskonzeptes durch die Abweichung nicht berührt 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.

Die Ergänzungen haben klarstellenden und redaktionellen Charakter. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung des Verfahrensablaufes betroffen sind.

Unter dem Punkt Allgemeine Planungsziele wurde richtig gestellt, dass sich das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK Erfurt 2030) nicht mehr in Bearbeitung befindet:

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 „European 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 Industriedenkmals im Plangebiet sollen Arbeitsräume, Künstlerwerkstätten und Ateliers, verbunden mit einem Groß- und Einzelhändler mit dem Sorti-

mentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m² 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 m² mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf sowie Flächen für die erforderlichen Fahrzeug-Stellplätze.

Mit dem Bebauungsplan sollen zudem die Ziele, ~~die im derzeit in Bearbeitung befindlichen des~~ Integrierten Stadtentwicklungskonzept_s (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 m² mit dem Sortimentsschwerpunkt 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.

Die Ergänzung hat redaktionellen Charakter. Das ISEK Erfurt 2013 wurde zwischenzeitlich im Stadtrat beschlossen. Eine erneute Beteiligung kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung des Verfahrensablaufes betroffen sind.