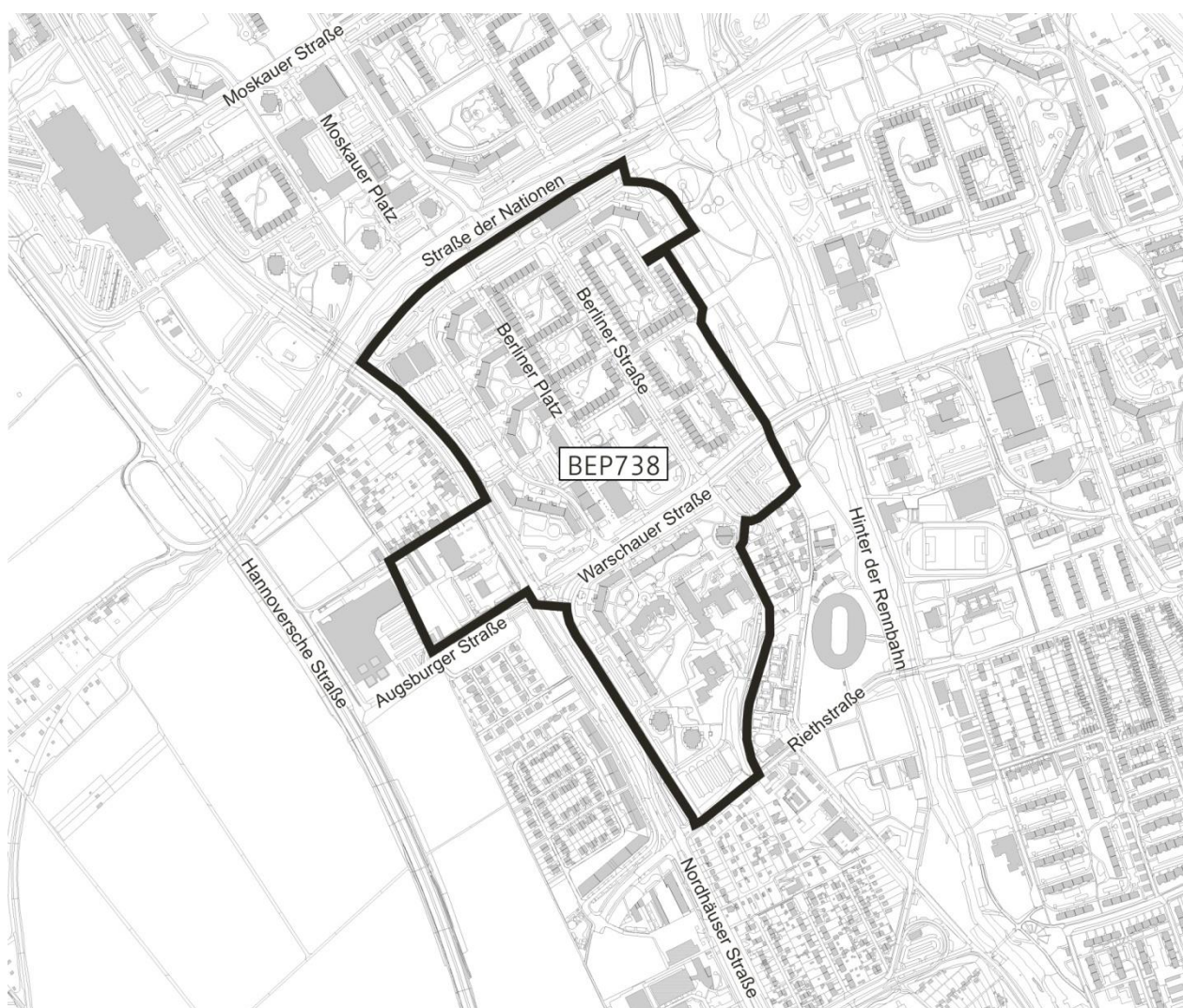


Einfacher Bebauungsplan BEP738

" Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße "

Entwurf

Begründung



Impressum



Verfasser

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
23.12.2021

Inhaltsverzeichnis

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

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Verfahrensablauf

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

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

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

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der vorliegende Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Platz und enthält Festsetzungen die dieses städtebauliche Ziel unterstützen.
2. Durch den Bebauungsplan werden ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Soweit kein konkretes UVP-

pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.¹

3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht. Im Geltungsbereich kommen keine solchen Gebiete vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.²

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

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

Überlagerung des Bebauungsplans ANV543 "Augsburger Straße/ Grenzweg"

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

1.3 Geltungsbereich

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

- südlich der Straße der Nationen und dem Grenzweg

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

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

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

1.4.2 Flächennutzungsplan

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

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

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

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

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

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

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

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

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

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

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

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

1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017

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

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

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

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

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

1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

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

2 Bestandsdarstellung

2.1 Lage

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

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

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

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

2.2 Aktuelle Nutzung

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

2.3 Verkehrsanbindung

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

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

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

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

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

2.4 Benachbarte Baustruktur

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

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

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

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

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

2.5 Umweltsituation

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

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

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

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

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Begriffsklärung Einzelhandelsbetrieb:

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

3.1.1. textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

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

- a. Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen,*
- b. sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu 800 m² Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb,*
- c. Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

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

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

³ Vgl. Kuschnerus, Bishopink, Wirth "Der standortgerechte Einzelhandel", S. 21-22

Nahversorgungsrelevante Sortimente

*Apothekenwaren,
Schnittblumen,
Drogeriewaren,
Getränke,
Nahrungs- und Genussmittel,
Zeitungen / Zeitschriften*

(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente

*Anglerartikel,
Augenoptik,
Bastel- und Künstlerartikel,
Bekleidung,
Bücher,
Campingartikel,
Computer und Zubehör,
Elektrokleingeräte,
Elektronik und Multimedia,
Fahrräder und technisches Zubehör,
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör,
Glas / Porzellan / Keramik,
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle,
Haushaltswaren,
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche,
Hörgeräte,
Jagdartikel, Waffen und Zubehör,
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme,
medizinische und orthopädische Artikel,
Musikinstrumente und Zubehör,
Papier, Büroartikel, Schreibwaren,
Parfümerie- und Kosmetikartikel,
Sammlerbriefmarken und -münzen,
Schuhe,
Spielwaren,
Sportartikel / -kleingeräte,
Sportbekleidung,
Sportschuhe,
Uhren / Schmuck*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2. textliche Festsetzungen Nr. 1.2 und 1.3

Abweichend dazu ist in Teilgebiet 2 Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ausnahmsweise zulässig.

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

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

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

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

3.1.3. textliche Festsetzungen Nr. 1.4

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

Sicherung des Bestandsschutzes

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

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

Für nicht genehmigte Einzelhandelsbetriebe gilt diese Festsetzung nicht.

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

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

3.2 Abwägung der Belange

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ermittlung und Gewichtung der gegen die Festsetzung sprechenden Belange:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Ergebnis wird dem Belang somit kein besonderes Gewicht zuzumessen.

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

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

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

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

Abschließende Abwägungsentscheidung:

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

Von Bedeutung dafür ist insbesondere (im Einzelnen siehe oben):

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

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

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

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

4 Folgekosten

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

5 Einzelhandelsbetriebe im Bestand

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

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

6 Hinweise

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

6.1 Archäologische Bodenfunde

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

6.2 Einsichtnahme von Vorschriften

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

Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn

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