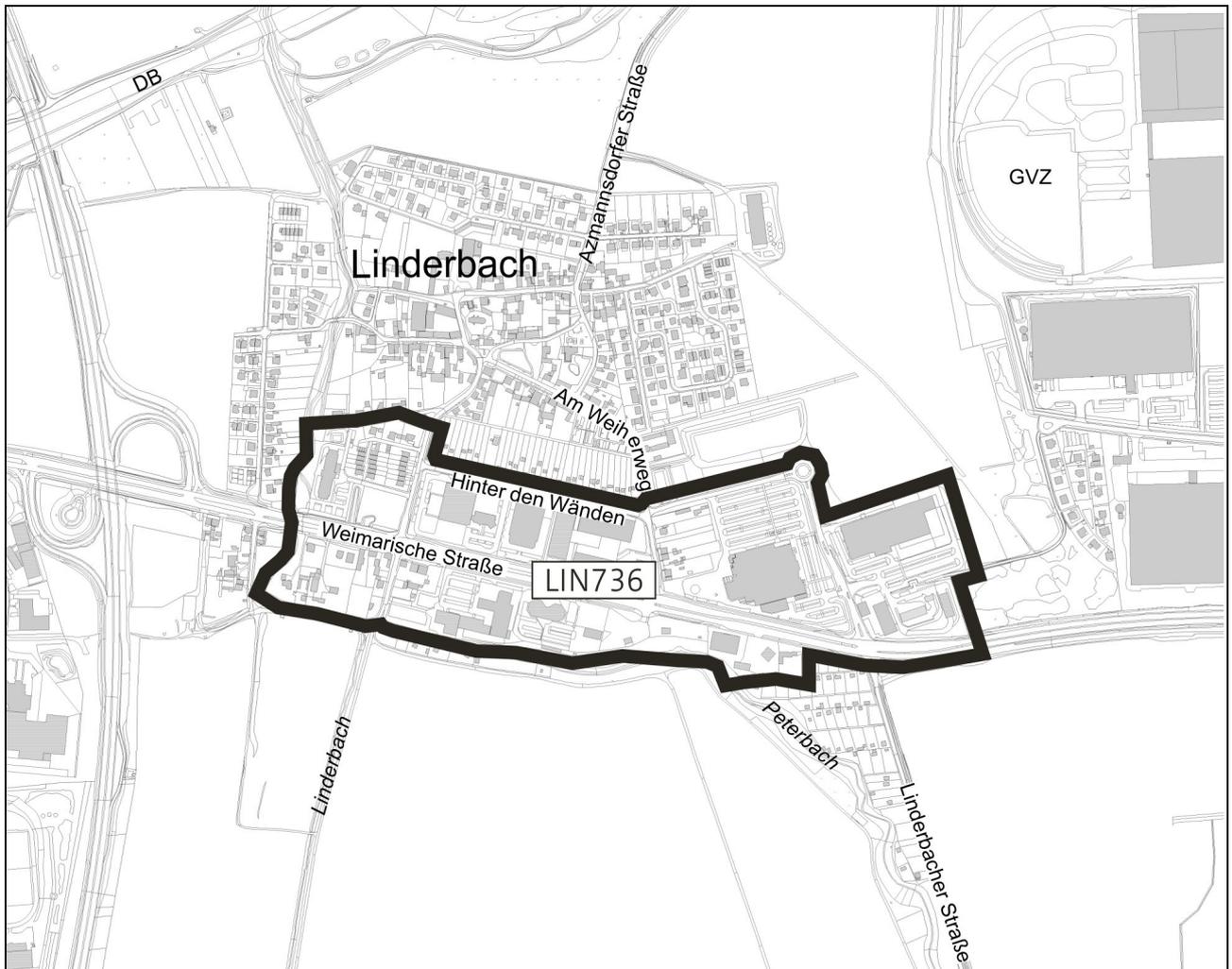


Einfacher Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“

Entwurf



Begründung



Impressum



Verfasser

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR

Waidmühlenweg 5

99089 Erfurt

Tel. +49 (0) 361 391 34432

Fax +49 (0) 361 30252684

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

10.10.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	12
1.4.4	Städtebauliche Konzepte	13
1.4.5	Auswirkungsanalyse	17
1.5	Bestandsdarstellung	22
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	22
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	23
1.5.3	Erschließung und technische Infrastruktur	23
1.5.4	Umweltsituation	23
1.6	Allgemeine Planungsziele	24
2	Begründung der Festsetzungen	25
2.1	Art der baulichen Nutzung	25
2.2	Nachrichtliche Übernahmen	36
2.3	Hinweise	36
3	Folgekosten für die Gemeinde	37
4	Anlagen	38

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet verbindlich zu ordnen. Das Plangebiet befindet sich auch infolge der Aufhebung älterer Planungen im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit solcher Nutzungen bestimmt sich demnach nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten soll vorausschauend durch einen Bebauungsplan erfolgen, anstatt in Zukunft lediglich einzelfallbezogene Beurteilungen von Vorhaben vornehmen zu müssen. Im unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, in einem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, wenn der Bebauungsplan ausschließlich der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 2a BauGB) bzw. der Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) dient. Hiervon macht die Landeshauptstadt Erfurt mit dem gegenständlichen Bebauungsplan gebrauch, da im gegenständlichen Plangebiet über die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinaus kein weiteres wesentliches Steuerungserfordernis besteht. Mit dem Bebauungsplan sollen somit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Spielhallen und spielhallenähnliche Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um bestehende Wohnnutzungen zu schützen. Der Bestand soll dabei gewürdigt und gesichert werden. Erweiterungen und Veränderungen des im Plangebiet bestehenden SB-Warenhauses sollen in geringfügigem Maße mit klar geregelten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sein, innerhalb derer sich das Vorhaben nachweisbar nicht schädlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auswirkt.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in Linderbach der Standort Globus II als ein Sonderstandort bezeichnet. Es handelt sich hierbei um einen verkehrsgünstig gelegenen Standort mit einem großflächigen Verbrauchermarkt mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Standort erfüllt teilweise eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Ortsteile. Es ist erforderlich, die bestehenden Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und neu zu regeln, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, bspw. die Innenstadt und die Nahversorgungszentren, zu verhindern. Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB, sodass die Erweiterung bestehender und die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich denkbar ist. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können damit nicht vorausschauend ausgeschlossen werden. Angesichts konkreter Erweiterungsabsichten seitens des bestehenden Globus SB-Warenhauses am Sonderstandort Globus II wird deutlich, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebiet eine verlässliche und verbindliche Grundlage fehlt. Seitens der Firma Globus ist für das am Standort bestehende SB-Warenhaus eine Umstrukturierung und geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um 325 m² bzw. rd. 4% im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel, also im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, beabsichtigt. In Relation zur bestehenden Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.308 m² handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung, deren Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt im Planverfahren überprüft wird. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt ist eine Erweiterung der bestandsgeschützten Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente an diesem Standort auszuschließen. Derzeit existieren aufgrund der nach § 34 BauGB vorzunehmenden Beurteilung von Bauvorhaben allerdings keine planungsrechtlichen Vorgaben, die wesentliche Erweiterungen oder Änderungen ausschließen würden. Mit dem

einfachen Bebauungsplan LIN736 soll ein solches Instrument geschaffen werden. In das Planverfahren wird eine Auswirkungsanalyse eingestellt, die die Verträglichkeit der genannten Erweiterungsabsicht beurteilt. Eine darüberhinausgehende Erweiterung soll nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes aber ausgeschlossen werden.

Auch im Weiteren besteht innerhalb des Sonderstandortes Globus II ein Regelungserfordernis. Der ehemalige Baumarkt steht seit 2013 leer. Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Reglementierungen ist zu befürchten, dass sich dort weiterer Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt. Gleiches trifft auf den weiteren Verlauf der Weimarischen Straße in Richtung des Linderbachs zu. U. a. im Bereich der Kreuzung Weimarische Straße / Azmannsdorfer Straße besteht eine größere Brachfläche, die für Vorhaben grundsätzlich infrage kommen könnte.

Weiterhin sollen im Plangebiet solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Das Plangebiet ist derzeit von einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt. Teil des Plangebiets sind zudem zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen). Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere gewerbliche Nutzungen verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe zumindest erschweren. Dies soll durch die aktive Planung des derzeit noch nicht reglementierten Abschnitts der Weimarischen Straße verhindert werden. Im Plangebiet sollen somit Nutzungskonflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben zukünftig vermieden und Wohnnutzungen geschützt werden. Eine Konfliktlage kann sich bereits aus der erstmaligen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte ergeben, sodass die Planung die entsprechende Gebietsfunktion zu wahren und eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden sucht. Ein Bebauungsplan mit Regelungen nach § 9 Abs. 2b BauGB stellt gerade einen ausdrücklich zulässigen Ausschlussbebauungsplan für die genannte spezielle Nutzungsart der Vergnügungsstätte dar. Der Ausschluss soll sich dabei im Wesentlichen auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränken. Darüber hinaus soll sich der Ausschluss auch auf solche nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten beziehen, die im Plangebiet bereits vorzufinden sind und deren nachteilige Häufung dem Grunde nach möglich erscheint. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Solche Beeinträchtigungen können auch durch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auftreten, wenn sie in unmittelbarer Lage an bestehenden Wohnstandorten und/oder durch ihre nachteilige Häufung in räumlicher Konzentration die Wohnruhe beeinträchtigen.

Der Planumgriff umfasst einen großen Teil Linderbachs, in welchem bereits verschiedene Gewerbebetriebe ansässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen bestehen mit Ausnahme des Sonderstandortes Globus II überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise mehreren Autohändlern, einem Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, einer Zoohandlung und einem Fachhändler für Bodenbeläge. Diese Gewerbetreibenden werden durch den neuen Bebauungsplan im Wesentlichen nicht berührt, da bzw. sofern sie keine zentrenrelevanten Sortimente führen. Durch den einfachen Bebauungsplan werden auch keine Bauflächenreglementierungen oder Beschränkungen geschaffen und die vorhandene Eigenart der Umgebung wird nicht verändert. Für die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen aus der Planung keine erkennbaren Nachteile.

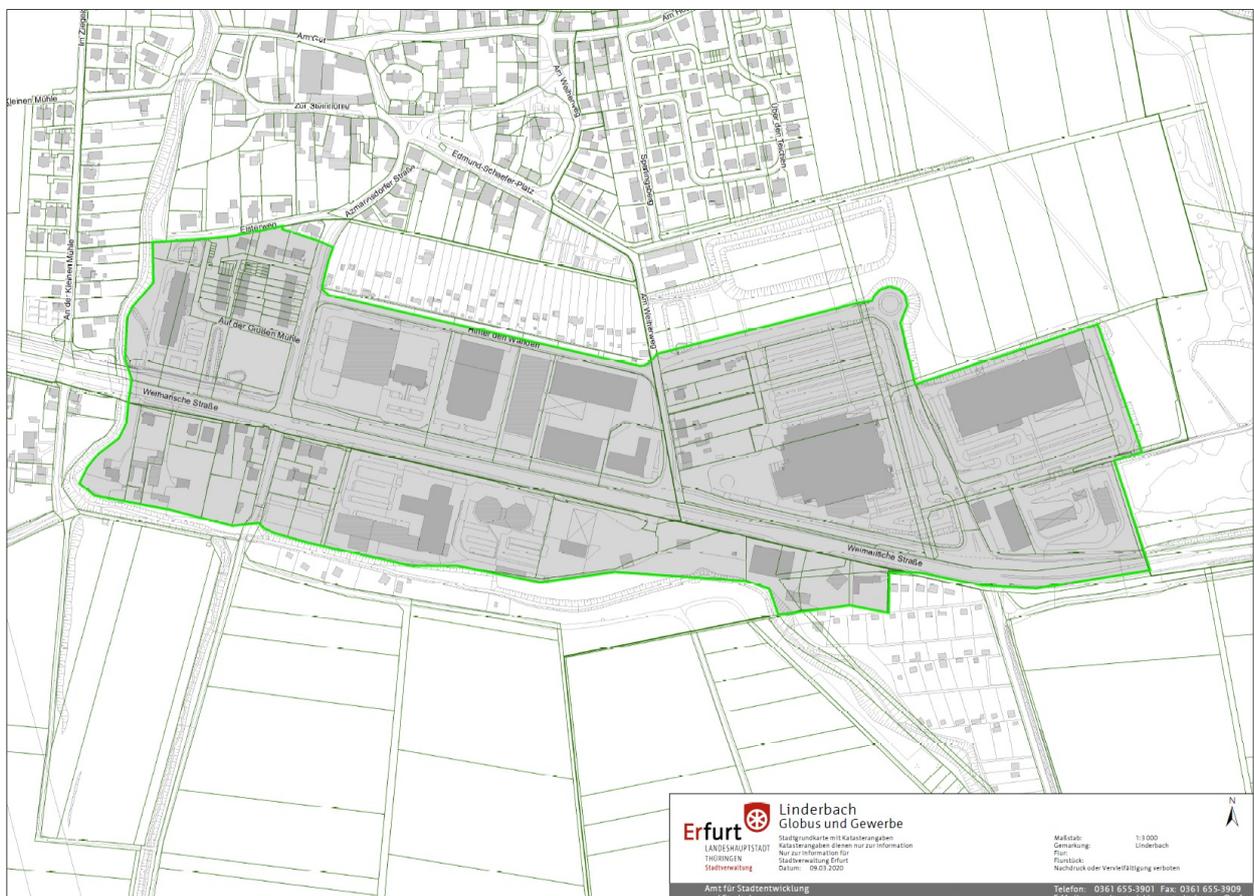
In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Plangebietes erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB. Die im Plangebiet ursprünglichen Planungen, in Form

der Bebauungspläne LIA278 1. Änderung sowie LIA276 und LIN602, werden aufgehoben, da die ursprünglichen Planungsziele jeweils überholt sind bzw. mit dem neuen Bebauungsplan weiterverfolgt werden sollen. Der qualifizierte Bebauungsplan LIA278 „Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe“ wird durch den Bebauungsplan LIN736 teilweise überlagert und deshalb aufgehoben. Dies erfolgt in einem gesonderten Aufhebungsverfahren.

Die in dem gegenständlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a und 2b BauGB hätten auch in jeweils voneinander unabhängigen Bebauungsplanverfahren getroffen werden können. Der Bebauungsplan ist in diesem Sinne teilbar. Die den jeweiligen Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB zugrundeliegenden Planungsziele werden auch unabhängig voneinander und somit auch für den Fall der etwaigen Rechtsfehlerhaftigkeit der einen oder anderen Festsetzungsinhalte städtebaulich als erforderlich angesehen.

1.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1368/20 vom 21.07.2021, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 vom 20.08.2021, eingeleitet. Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Regelungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten) getroffen werden sollen. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.



Auszug aus der Stadtkarte, schwarz-weiß

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Elsterweg, der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 83/3, Flur 4, Gemarkung Linderbach und von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Hinter den Wänden“ sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 252/5, 265/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach;

im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstücks 249/3, Flur 4, Gemarkung Linderbach, der Zufahrt zum ehemaligen Baumarkt auf dem Flurstück 253/3, Flur , Gemarkung Linderbach und der östlichen Grenze des Flurstücks 261/10, Flur 4, Gemarkung Linderbach;

im Süden: Von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Weimarische Straße", die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Linderbach) 328, Flur5, Gemarkung Linderbach; und des Bachflurstücks (Peterbach)277/3, Flur 5, Gemarkung Linderbach, sowie der südlichen Begrenzungslinie der Flurstücke 278/21 und 278/9, Flur 5,Gemarkung Linderbach;

im Westen: von der östlichen Grenze des Flurstücks 271, Flur 4 Gemarkung Linderbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst ein eigenständig betrachtbares Areal, das klar ablesbar durch städtebauliche Zäsuren begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23,3 ha
Die Teilfläche A innerhalb des Geltungsbereichs umfasst 1,1 ha.
Die Teilfläche B innerhalb des Geltungsbereichs umfasst 0,1 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten. Es führt u. a. Folgendes aus:

2.2.5 Z

Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

2.2.6 G

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Dazu zählt insbesondere

- Innovations- und Wettbewerbsfunktion,*
- private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion,*
- zentrale Einzelhandelsfunktion,*

- *großräumige Verkehrsknotenfunktion (Bundesautobahn sowie Fernverkehr bzw. schneller SPNV),*
- *zentrale Bildungs- und Wissensfunktion,*
- *zentrale Gesundheits-, Kultur-, Freizeitfunktion.*

Mit der vorliegenden Planung werden zentrale Einzelhandelsfunktionen in der Landeshauptstadt Erfurt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt bzw. in ihrem Bestand gesichert. Der Bebauungsplan steuert Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Sortiment.

2.6.1 Z 1

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- *in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

In der Landeshauptstadt Erfurt sind großflächige Einzelhandelsprojekte raumordnerisch zulässig. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Landeshauptstadt Erfurt u. a. die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche durch die Lenkung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben. Hierzu wird die Ansiedlung und wesentliche Änderung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen. Innerhalb der Teilfläche A besteht großflächiger Einzelhandel, der fortbestehen soll und dessen Erweiterungen und Änderungen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden sollen.

2.6.2 G

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

2.6.3 G

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung bzw. eine Überplanung von Potenzialflächen für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und

Vergnügungsstätten. Mit der Planung soll die Ansiedlung weiterer bzw. die wesentliche Erweiterung bestehender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen wird. Weiterhin heißt es in der Begründung des LEP: „Erweiterungen und wesentliche Änderungen, die sich nicht auf Erfordernisse der Raumordnung auswirken oder den raumordnerischen Anliegen besser als der bisherige Bestand Rechnung tragen, sind hiervon nicht berührt.“ Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet im Wesentlichen begrenzt. Die Planung dient somit auch der Intention der Raumordnung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, der Innenstädte sowie weiterer Orte mit vorhandenen Handelsstrukturen aufrechtzuerhalten. Eine Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen soll hiermit verhindert werden.

Der Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt kein zentraler Versorgungsbereich. Der östliche Teil des Plangebiets mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist Teil eines Sonderstandortes. Es ist Teil eines Siedlungszusammenhangs und an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz angebunden. Dem Grunde nach ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet möglich. Die Realisierbarkeit von Einzelhandelsnutzungen soll sich aufgrund des fehlenden Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten gestalten. Ausgenommen werden hiervon soll der bestehende Einzelhandel, dem Bestandsschutz innerhalb enger Grenzen eingeräumt werden soll.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) ist seit dem 01.08.2011 wirksam. Die zeichnerische Festlegung zur Raumnutzung stellt den Geltungsbereich nachrichtlich überwiegend als „Siedlungsbereich“ dar.

Die vorliegende Planung steht den im Regionalplan Mittelthüringen formulierten Zielen nicht entgegen.

Im 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes (Anhörung / Öffentliche Auslegung vom 07.11.2019 bis 10.02.2020) ist das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung der Raumnutzung weiterhin nachrichtlich überwiegend als „Siedlungsbereich“ dargestellt. Der 1. Entwurf enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Grundsätze:

G 2-16

Für die Region Mittelthüringen wird folgende Sortimentsliste festgelegt. Folgende Sortimente sollen i.d.R. als nahversorgungsrelevant eingestuft werden:

- Apotheken
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Zeitschriften, Zeitungen
- zoologischer Bedarf: Tiernahrung und -zubehör

Folgende Sortimente sollen i.d.R. als sonstige zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- Antiquariat
- Antiquitäten
- Bekleidung inkl. Wäsche, Miederwaren, Bademoden
- Briefmarken, Münzen
- Bücher
- Campingartikel (ohne Campingmöbel)

- *Devotionalien*
- *Elektroklein- und -großgeräte*
- *Erotikartikel*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
- *Foto und Zubehör*
- *Geschenkartikel*
- *Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsgegenstände*
- *Kunstgegenstände, Bilder und -rahmen*
- *kunstgewerbliche Erzeugnisse*
- *Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle*
- *medizinische und orthopädische Artikel (u. a. auch Hörgeräte)*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Optik*
- *Sanitätsbedarf*
- *Schuhe und Lederwaren*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Sportartikel, -geräte, -bekleidung, -schuhe*
- *Telekommunikationsgeräte, Computer und Zubehör*
- *Textilien (Haus- / Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen, Haus-, Bett- Tischwäsche, Bettwaren)*
- *Uhren und Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger*
- *Waffen, Jagdbedarf*

Folgende Sortimente sollen i.d.R. als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- *Bauelemente und -stoffe*
- *Kajaks, Boote und Zubehör*
- *Büromaschinen, z. B. Standkopierer*
- *Eisenwaren, Beschläge*
- *Elektroinstallationsmaterial*
- *Farben und Lacke*
- *Fliesen*
- *Fußbodenbeläge*
- *Gartenbedarf (z. B. Erde, Terracotta, Zäune), Gartengeräte*
- *Holz*
- *Kamine und Kachelöfen*
- *Kfz-Handel, Kfz- und Motorradzubehör*
- *Kindersitze*
- *Kinderwagen*
- *Lampen, Leuchten*
- *Maschinen und Werkzeuge*
- *Matratzen*
- *Möbel (Wohn-, Büromöbel, Küchen)*
- *Pflanzen, Sämereien und Düngemittel*
- *Rollläden und Markisen*
- *Sanitärartikel*
- *Tapeten*
- *Teppiche*
- *zoologischer Bedarf: Tiermöbel und lebende Tiere*

Die als Grundsatz der Raumordnung vorgegebene Sortimentsliste soll gemäß der Begründung nicht als abschließende Aufzählung anzusehen sein, um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten auf kommunaler Ebene berücksichtigen zu können. Sie könne vielmehr bei entsprechender Begründung für Entscheidungen auf kommunaler Ebene angepasst werden. Unterschiede zur Erfurter Sortimentsliste bestehen im Sortiment Heimtierfutter, das gemäß Erfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevant und nicht nahversorgungsrelevant ist. Zudem sind Antiquitäten (als Teil des Sortiments Möbel) nicht zentrenrelevant. Die Definition zentrenrelevanter Sortimente folgt in dem vorliegenden Bebauungsplan der Erfurter Sortimentsliste, in der die Sortimente nach den örtlichen Gegebenheiten bestimmt sind und weicht damit in den genannten Sortimenten von der Liste der Raumordnung ab.

G 2-17

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten soll in den Innenstädten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen. Ausnahmsweise sollen sie als Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im begrenzten Umfang zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planung sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Plangebiet ausgeschlossen und so in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Innerhalb des Teilbereichs A soll ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Das zulässige Sortiment soll überwiegend und im begrenztem Umfang nahversorgungsrelevant sein. Das sonstige zentrenrelevante Sortiment wird ebenfalls in seinem Umfang begrenzt. Die Größe des zentrenrelevanten Randsortiments von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Geltungsbereich wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Dies gilt auch für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, deren Randsortiment zentrenrelevant ist.

G 2-18

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll nur an einzelhandelsgeprägten Standorten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen.

Der Bebauungsplan steuert zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste werden von den Regelungen des Bebauungsplans nicht erfasst. Ihre Zulässigkeit innerhalb des Plangebiets richtet sich somit weiterhin nach § 34 BauGB. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste werden dann von den Regelungen des Bebauungsplans erfasst, wenn sie zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 besitzen. Solche Betriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, sofern sie den Festsetzungen entsprechen bzw. nicht widersprechen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert

durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2020 vom 21.08.2020. Im Flächennutzungsplan liegt der Bebauungsplan im Bereich der Darstellung von Sonstigen Sondergebieten "Handel" (SO), gemischten Bauflächen „M“, gewerblichen Bauflächen "G", Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Hinsichtlich des SB-Warenhauses und des ehemaligen Baumarktes wird zur beabsichtigten Beschränkung des Einzelhandelssortimentes auf Folgendes hingewiesen: Die Stadt Erfurt hat sich für diese Flächen im wirksamen FNP auf die Darstellungstiefe eines Sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO) beschränkt. Diese Darstellung, die auch auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung abzielt, wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan und damit auf der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Planungsebene konkretisiert. Maßgeblich für einzelhandelsbezogene Regelungen ist ferner das Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Erfurt sowie dessen Ziele zum Sonderstandort "Globus II".

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst ausschließlich Flächen, die nicht bereits durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan überplant sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befand sich der Bebauungsplan LIA278 „Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe“. Der Bebauungsplan war seit 23.10.1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes (LIA278_1) war eingeleitet

worden. Die Aufhebung der Bebauungsplans inklusive seiner im Verfahren befindlichen 1. Änderung erfolgen in einem zeitgleichen Verfahren.

Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan LIN602 für das Gebiet „Linderbach Süd-Ost“ sowie des Bebauungsplans LIA276 "Am Weiher". Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LIN602, der Aufstellungsbeschlusssowie der Beschluss über die Billigung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 „Am Weiher“ und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 „Am Weiher“ wurden am 21.07.2021 durch den Stadtrat (Beschlussnummer 1368/20) aufgehoben. Hierfür war kein spezielles Aufhebungsverfahren notwendig, da die Bekanntmachung und damit die Rechtswirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIA276 „Am Weiher“ nicht nachweisbar sind. Der Plan hat somit nie Rechtswirksamkeit erhalten.

Im Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIA284 „Güterverkehrszentrum Erfurt“, 5.Änderung, rechtswirksam seit 11.09.2015.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans LIA273 „Über den Teichen, Teil 3“, der seit 07.01.1995 rechtswirksam ist.

1.4.4 Städtebauliche Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Der Ortsteil Linderbach befindet sich etwa fünf Kilometer östlich des Zentrums der Erfurter Kernstadt. Er grenzt im Osten an das Güterverkehrszentrum, im Süden an die Ortsteile Urbich und Büßleben, im Westen an die Stadtteile Daberstedt und Krämpfervorstadt sowie im Norden an den Ortsteil Azmannsdorf an.

Die historisch gewachsene Ortslage Linderbachs befindet sich im Bereich der Straßen Am Gut und Zur Steinhohle sowie des Edmund-Schaefer-Platzes. Die Bautypologie aus mehrseitigen Gehöftstrukturen mit angrenzenden Gärten sowie straßenseits liegenden Wohngebäuden endet Richtung Norden und Süden rasch an der Azmannsdorfer Straße, welche sich durch die gesamte Ortslage zieht. Spätere Siedlungserweiterungen fanden vom Ortskern ausgehend in alle Richtungen statt. Durch Einfamilienhausgebiete, teils mit Mehrfamilienhäusern durchsetzt, wird die Ortslage im Osten, Westen und Norden umschlossen. Eine erhebliche Überformung erfährt Linderbach durch das beträchtliche Vorhandensein von Gewerbe in direkter südlicher Angrenzung an den Ortsteil beiderseits der Weimarischen Straße.

Nahezu die gesamte Ortslage ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, jedoch nur in südlicher Richtung jenseits der gewerblichen Nutzungen Linderbachs auf weitläufige Art. In kurzer Distanz schließen an die Landwirtschaftsflächen Richtung Osten das Güterverkehrszentrum, Richtung Westen die Bundesstraße 7 (Ostumfahrung) sowie Richtung Norden eine Bahntrasse an.

Westlich der historischen Ortslage verläuft der Linderbach, welcher im Süden vom Peterbach gespeist wird. Die begleitende Ufervegetation stellt eine den Ortsrand prägende Grünstruktur dar. Weitere landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2: 38f). Rein faktisch sind in den Ortsteilen

dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

Übergeordnete Verkehrsflächen sowie naturräumliche Restriktionen führen jedoch zu einer eher mäßigen Entwicklungsmöglichkeit Linderbachs. Nördlich der Ortslage stellen dortige Überschwemmungsgebiete sowie ein vorhandenes Biotop Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklungen dar. Ähnlich verhält es sich mit Feldhamsterpopulationen südlich der Ortslage. Über bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche Am Gut sowie wenige vorhandene Brachflächen hinaus ist eine ausgeprägte weitere Bauentwicklung in Linderbach als schwierig einzustufen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, 10.11.2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung (Hg.), Junker + Kruse Stadtforschung Planung). Wesentliches Ziel ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung. Weiteres Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendstem Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren (vgl. a.a.O.: 133f). Zudem soll eine räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Altstadt), Nebenzentrum und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung erzielt werden. Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, werden kritisch bewertet. Für diese (und weitere) Ziele enthält das Konzept Grundsätze, die in die Bauleitplanung einzustellen sind. Die wesentlichen Grundsätze, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, sind die Grundsätze 1 bis 3 und 8. Diese und die weiteren Grundsätze werden im Rahmen der Abwägung aufgegriffen.

Grundsatz 1 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 133f):

„1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen

angesiedelt werden. Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

1.3 Ausnahme

In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten

Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn

- *sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und*
- *negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können."*

Gemäß diesem Grundsatz soll großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Dies ist auch Anstoß für den vorliegenden Bebauungsplan, in dem nahversorgungsrelevanter Einzelhandel dem Grunde nach ausgeschlossen wird. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang, demnach wäre nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (lediglich) ausnahmsweise möglich, wenn er der Nahversorgung und / oder der Grundversorgung dient und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet bereits ein großflächiges SB-Warenhaus besteht, ist der Beitrag weiterer vor allem großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zur Nah- und / oder Grundversorgung nicht zu erwarten bzw. nicht erforderlich. Vielmehr dürften solche Vorhaben das Planungsziel der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Grundsatz 2 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 137):

„2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.“

Grundsatz 2 lenkt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment nicht nahversorgungsrelevant ist (diese werden vom Grundsatz 1 erfasst) auf die zentralen

Versorgungsbereiche. Innerhalb des Plangebiets, das sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, soll zentrenrelevanter Einzelhandel folglich nicht zulässig sein, wenn er großflächig ist und nicht der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs dient. Kleine Betriebe können ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie der Gebietsversorgung dienen.

Grundsatz 3 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 138):

„3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.

3.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig anzusiedeln

- *in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung,*
- *in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren), Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind.*

Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Landeshauptstadt Erfurt sollen auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und insbesondere in bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote gelenkt werden. Das Plangebiet enthält nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Zoohandlung, Fachhandel für Rasenmäher und Bodenbeläge) sowie Leerstand ehemals nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote (Baumarkt). Dieser nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll durch den Bebauungsplan (auch im Sinne des Grundsatzes 3) nicht ausgeschlossen werden. Sein Ausschluss ist zum Erreichen des Planungsziels nicht zwingend erforderlich.

Gemäß Einzelhandelskonzept befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Sonderstandort (Globus II). Dieser besteht aus derzeit acht Einzelhandelsanbietern mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel und zentrenrelevanten (insbesondere nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten. Einziger großflächiger Anbieter ist ein SB-Warenhaus (Globus). Innerhalb des Sonderstandortes besteht zudem Leerstand mit ehemals rund 7.500 m² Verkaufsfläche (ehemaliger Baumarkt). Der Standort besitzt gemäß seiner funktionalen Einordnung Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet. Seine Perspektive besteht in der Entwicklung im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und in der Belebung des Leerstandes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (im gesamtstädtischen Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Bereich Baumarktsortimente). Alternativ seien auch andere gewerbliche Nutzungen prüfen. (vgl. a.a.O.: 113f)

Grundsatz 8 (Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen) gibt vor (a.a.O.: 141):

„8.1 Der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt sind, werden durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt.

Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

8.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

8.3 Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte können bei Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit zur Vermeidung von Interessenkollisionen durch eine städtebauliche Wirkungsanalysen auf Kosten des Vorhabenträgers im Auftrag der Stadt negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können.“

Bestandskräftige Nutzungen werden durch das Einzelhandelskonzept somit nicht berührt. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind dann nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen, soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden. Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestandskräftiger Betriebe sind folglich hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu untersuchen. Sie sind dann im Sinne des Grundsatzes möglich und nicht als Neuansiedlung zu betrachten, wenn ihre Auswirkungen nicht wesentlich sind.

Die weiteren Grundsätze betreffen Einzelhandelsagglomerationen (Grundsatz 4), Kioske, Backshops (Grundsatz 5), Tankstellenshops (Grundsatz 6) und Annexhandel / Werksverkauf (Grundsatz 7).

1.4.5 Auswirkungsanalyse

Anlässlich des gegenständlichen Bebauungsplans und der damit beabsichtigten Einzelhandelssteuerung sowie angesichts der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden SB-Warenhauses der Firma Globus wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die in die Abwägung eingestellt wird.

Hierin wurden insbesondere Fragen zum Einzelhandelsbestand im Plangebiet (differenziert nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Verkaufsflächen sowie nach sortimentsweisen Verkaufsflächen), zu Anhaltspunkten, dass die beabsichtigte Erweiterung des SB-Warenhauses im Hinblick auf die Regelannahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Sonderfall darstellt sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterungen und Umstrukturierungen auf das Plangebiet, das Hauptzentrum Altstadt sowie andere zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtgebiet (sowie ggf. darüber hinaus) beantwortet.

Hinsichtlich der beabsichtigten Erweiterung des SB-Warenhauses der Firma Globus werden für das Planvorhaben die über den Bestand hinausgehenden Flächen als Vorhaben behandelt

und die zu erwartenden Umsätze sortimentsweise unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes und der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten errechnet.

Es wurden eine Aufteilung des Planvorhabens auf einzelne Sortimente vorgenommen und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sortimentsbezogen ermittelt. Dabei wurden sortimentsbezogene Zuschläge vorgenommen, um dem Betreiber – „im Rahmen des Verträglichen“ - eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, „ohne bei Änderungen der Sortimentsstruktur den B-Plan ändern bzw. eine Freistellung erteilen zu müssen“ (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 3).

Hinsichtlich der Erweiterung werden für das Planvorhaben die über den Bestand hinausgehenden Flächen als Vorhaben behandelt. Die beabsichtigten Erweiterungsflächen von rund 325 m² betreffen das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. In diesem Kernsortiment des SB-Warenhauses wird ein Flexibilisierungsaufschlag von 10% auf den Bestand inklusive Erweiterung angesetzt, „um geringfügige Spielräume der sortimentsweisen Verkaufsflächen - z.B. vor dem Hintergrund saisonaler Veränderungen der Angebotsstruktur - gegenüber dem im Rahmen einer Begehung erfassten/ verifizierten Bestand zu ermöglichen.“ (a.a.O.: 4) Für alle anderen Sortimente wird ein Flexibilisierungsaufschlag von 20% auf den Bestand angesetzt. (vgl. ebd.)

Die Summe der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist jeweils größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Dies gilt entsprechend auch für die Summe der nahversorgungs- und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente, die größer ist als die maximale Gesamtverkaufsfläche des Globus-SB-Warenhauses (ohne nicht zentrenrelevantes Sortiment). (vgl. a.a.O.: 14). Der Bestand nach Sortimenten und der Vorschlag für im Bebauungsplan festzusetzende sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen ist der Auswirkungsanalyse auf S. 16 wie folgt zu entnehmen:

Sortiment	Verkaufsfläche		
	Bestand	Max. Verkaufsfläche (Vorschlag)	Differenz
Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente	4.581	5.400	819
hierunter:			
- Apothekerwaren	80	96	16
- Schnittblumen	60	72	12
- Drogeriewaren	562	674	112
- Getränke	882	1.150	268
- Nahrungs-/ Genussmittel	2.961	3.435	474
- Zeitungen/ Zeitschriften	36	43	7
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	2.436	2.700	244
hierunter:			
- Augenoptik	45	54	9
- Bastel- und Künstlerartikel	20	24	4
- Bekleidung	444	533	89
- Bücher	71	85	14
- Campingartikel	35	42	7

- Computer und Zubehör	24	29	5
- Elektrokleingeräte	176	211	35
- Elektronik und Multimedia	68	82	14
- Fahrräder und technisches Zubehör	30	36	6
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	24	29	5
- Glas/ Porzellan/ Keramik	137	164	27
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	20	24	4
- Haushaltswaren	325	390	65
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	144	173	29
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	60	72	12
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	26	31	5
- Musikinstrumente und Zubehör	10	12	2
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	216	259	43
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	70	84	14
- Schuhe	170	204	34
- Spielwaren	203	244	41
- Sportartikel/ -kleingeräte	50	60	10
- Sportbekleidung	80	96	16
- Sportschuhe	39	47	8
- Uhren/ Schmuck	44	53	9
Nicht zentrenrelevante Sortimente	191	(300)	(109)
Aktionsfläche (temporär nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	100	100	0
<u>Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>	<u>7.308</u>	<u>7.633</u>	<u>325</u>

Die für die Berechnung der Verträglichkeit angesetzte maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt insgesamt 5.400 m² und basiert auf der Bestandsverkaufsfläche von 4.581 m² zzgl. der beabsichtigten Erweiterung von rd. 325 m² (in der Summe 4.903 m², zzgl. einem Flexibilisierungsaufschlag von rd. 10%). Die angesetzte maximale Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente von insgesamt 2.700 m² resultiert aus der Bestandsverkaufsfläche von 2.436 m² zzgl. Flexibilisierungsaufschlag (10%). Da für die einzelnen nahversorgungsrelevanten und (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente also jeweils eine Obergrenze zugrunde gelegt wird, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Bei der Übernahme dieser Obergrenzen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich demzufolge eine gewisse Flexibilität bei der Sortimentsgestaltung.

Auf der Grundlage des sortimentsweisen Bestands und des Vorschlags für sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen wurde der potenzielle Mehrumsatz berechnet. Demzufolge beträgt der Umsatz im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet ohne das bestehende SB-Warenhaus im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rund 164,3 Mio. € (bei rd. 25.325 m² Verkaufsfläche). Im Sortiment Drogerie/Parfümerie beträgt der Umsatz 18,7 Mio. € (bei rund. 3.975 m² Verkaufsfläche). Der potenzielle Mehrumsatz auf Grund des angesetzten Flexibilisierungszuschlags und der geplanten Erweiterung liegt im Sortiment Nahrungs-/

Genussmittel inklusive Getränke bei rund 4,5 Mio. € (bei 742 m² zusätzlicher Verkaufsfläche) und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei rd. 0,8 Mio. € (bei rund 126 m² zusätzlicher Verkaufsfläche).

Die Relation von Vorhabenverkaufsfläche zu Bestandsverkaufsfläche (ohne bestehendes SB-Warenhaus) beträgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rund 2,9% und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rund 3,2%, während die Relation von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz (relative Umsatzumverteilung, wiederum ohne bestehendes SB-Warenhaus) im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel inklusive Getränke rund 2,8% und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rund 4,1% beträgt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass die aus der Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke und dem Flexibilisierungszuschlag resultierenden absoluten Umsatzumverteilungen gering sind. Es sind weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche noch gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. (vgl. a.a.O.: 28, 29)

In Anbetracht der vorgesehenen Steuerung von Einzelhandelshandelsvorhaben mit Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB leitet die Auswirkungsanalyse die Steuerung für die im Plangebiet bestehenden Standortlagen her. Bislang sind innerhalb des Plangebiets folgende Standortkategorien bzw. -bereiche festzustellen:

- nicht integrierter Teil aufgrund weit überwiegend gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen,
- Sonderstandort II des SB-Warenhauses und des östlich gelegenen ehemaligen Baumarkts,
- sonstige integrierte Lage des Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße (vgl. a.a.O.: 34).

Für das Plangebiet sind aufgrund der nichtintegrierten Standortlage mit Ausnahme des Sonderstandorts Globus II und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße folgende Aussagen der Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt Erfurt bei der Beurteilung der Auswirkungen relevant (vgl. die Ausführungen hierzu im vorigen Kapitel der Begründung):

- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig in Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind, anzusiedeln.
- Das Angebot an Rand- und Ergänzungssortimenten von Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken; zudem ist ein direkter funktionaler Zusammenhang zu Kernsortimenten erforderlich.
- In Gewerbegebieten sind Backshops und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich, wobei die Verkaufsfläche von der Zahl der Beschäftigten abhängt.

- Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können ausnahmsweise unter Einhaltung bestimmter Kriterien angesiedelt werden (a.a.O.: 35).

In Verbindung mit den genannten Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird ausgeführt, dass innerhalb des Plangebiets mit Ausnahme des Sonderstandorts Globus II und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein sollen. Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² möglich. Backshops und/ oder Kioske sollen nicht zugelassen werden, da innerhalb des gesamten Plangebiets bereits ein entsprechendes Angebot innerhalb des SB-Warenhauses mit Erweiterungsabsichten besteht. Der bestehende Tankstellenshop entspricht unter Berücksichtigung seiner Verkaufsfläche dem entsprechenden Steuerungsgrundsatz. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben bei Einhaltung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Kriterien angesiedelt werden. (vgl. a.a.O.: 36)

Hinsichtlich der im Gebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe führt die Auswirkungsanalyse zusammengefasst Folgendes aus:

Der nordöstlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße ansässige Zoofachmarkt („ZOO & Co. Erfurt“) weist nicht zentrenrelevante Kernsortimente – zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere – auf und ist großflächig. Er ist in seinem Bestand zu sichern und zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente (z.B. Fachbücher und -zeitschriften) auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Der nordwestlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Am Weiherweg angesiedelte Betrieb für Gartengeräte („SCHNELLE - Schnelle & Co. EBI GmbH“) ist nicht großflächig und besitzt ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (Gartenartikel/ -geräte). Neben dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung werden auf einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe angeboten.

Für das Gebiet des Sonderstandorts Globus II wird im Besonderen auf den Steuerungs(teil)grundsatz 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgestellt. Die Erweiterungsabsichten widersprechen diesem Steuerungs(teil)grundsatz, da nur die aktuelle Gesamtverkaufsfläche bestandsgeschützt ist. Da Verkaufsflächenobergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, für die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter sowie (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente insgesamt und für die einzelnen Sortimente in einem Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, würden aber aktuell grundsätzlich mögliche Umstrukturierungen, die zu größeren Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung führen können, nachhaltig ausgeschlossen werden. Die beabsichtigte Erweiterung kann gleichsam als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden. Die beabsichtigte Erweiterung ist vergleichsweise gering. Das Vorhaben steht somit mit dem Steuerungsgrundsatz mit Ausnahme der vergleichsweise geringen Erweiterung im Einklang. Die Auswirkungsanalyse führt aus, dass für das SB-Warenhaus innerhalb des Bebauungsplans vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels abweichende Regelungen getroffen werden, die Verkaufsflächenobergrenzen beinhalten (vgl. a.a.O.: 37, 38).

Zum Gebiet des leerstehenden Baumarkts innerhalb des Sonderstandorts Globus II ist insbesondere des Ziel des Steuerungsgrundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

maßgeblich. Relevant ist auch das Standortblatt zum Sonderstandort Globus, das eine Revitalisierung des Leerstandes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als einzelhandelsbezogene Entwicklungsperspektive darstellt. Auch zukünftig soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig – sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) möglich sein.

Der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße ist Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach und damit ebenso eine sonstige integrierte Standortlage, innerhalb derer Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sind, wenngleich sie vor dem Hintergrund kurzer Wege möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. a.a.O.: 38, 39).

Zusammenfassend stellt die Auswirkungsanalyse zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben bzw. Standortlagen dar, dass eine Erweiterung des am Sonderstandort Globus II bestehenden SB-Warenhauses um rd. 325 m²

- keine wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung mit sich bringt,
- den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht zur Gänze entspricht, allerdings durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen aktuell mögliche größere Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung nachhaltig ausgeschlossen werden können,
- als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden kann
- und somit die zukünftigen Verkaufsflächenfestsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans den Makel der geringen Erweiterung deutlich überwiegen (vgl. a.a.O.: 39).

Für den am Sonderstandort befindlichen ehemaligen Baumarkt sollte auch weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig - ermöglicht werden. (vgl. a.a.O.: 40).

Im sonstigen Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m², Tankstellenshops und Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben möglich. Auszuschließen sind in jedem Fall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment. Dies trifft nicht auf den Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße zu, da hier - wie innerhalb des gesamten Wohnsiedlungsbereichs Linderbach - Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein sollten, wenngleich derartige Läden möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. ebd.)

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Stadtrand von Erfurt im Ortsteil Linderbach. Er wird im Norden durch die Straßen Hinter den Wänden und Elsterweg abgegrenzt. Im Osten befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden ist der Geltungsbereich durch den Linderbach und den Peterbach

abgegrenzt, im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen ist das Plangebiet durch den Linderbach abgegrenzt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Weimarische Straße (B7).

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum Privater.

Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind derzeit weitestgehend in Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Beherbergung, Tankstelle).

Auf den derzeit unbebauten Flächen ist die Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund fehlender bauplanungsrechtlicher Vorgaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.5.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Weimarische Straße (B7) erschlossen. Diese durchquert das Gebiet in Ost-West-Richtung und bindet es an die Innenstadt von Erfurt bzw. das Umland in Richtung Weimar und BAB A4 an. Hieran anschließend führt die Azmannsdorfer Straße nach Norden in Richtung Azmannsdorf. Das Gebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien) angeschlossen (Haltestellen Linderbach Einkaufsmarkt, Linderbach B7 und Auf der großen Mühle). Innerhalb des Plangebiets verlaufen die Straßen Azmannsdorfer Straße, Hinter den Wänden, Auf der großen Mühle und Am Weiherweg.

1.5.4 Umweltsituation

Im Plangebiet befinden sich Gewerbe- und Wohnnutzungen in Nachbarschaft zueinander. Diese werden im Wesentlichen durch die Weimarische Straße sowie durch die Azmannsdorfer Straße und den Weiherweg getrennt. Neben dem Straßenverkehrslärm wirkt sich zudem der Betriebslärm der Tankstelle und der gewerblichen Nutzungen (Betrieb für Bodenbeläge, Elektrogroßhandel) auf die Wohnnutzungen am Weiherweg aus. Mit zwei Spielhallen befinden sich an der Kreuzung Weimarische Straße/ Azmannsdorfer Straße weitere Einrichtungen mit Kundenverkehr im Plangebiet. Weitere Lärmquellen bestehen in Form gewerblicher Nutzungen durch Autohäuser (Anlieferverkehr) und KfZ-Service (Reparaturbetrieb). Die Einzelhandelsbetriebe im östlichen Teil des Plangebietes wirken sich auf die Wohnbebauung Am Weiherweg aus.

Das Wohnen innerhalb des Plangebiets ist somit durch verkehrliche und gewerbliche Nutzungen mit Lärmeinwirkungen geprägt. Durch die hohe Frequentierung der Weimarischen Straße zu allen besteht der Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowohl tags als auch nachts. Zudem findet Spielhallenbetrieb im Plangebiet auch in den späten Abendstunden statt. Die Lärmbelastung des Wohnens ist somit aufgrund mehrerer Lärmquellen im Planungsgebiet insgesamt hoch und nicht auf den Tag beschränkt, sodass Maßnahmen zur Lärmbegrenzung durch gezielte Planungen ergriffen werden sollen. Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sollen aufgrund ihrer hohen Frequentierung tags und nachts ausgeschlossen werden. Durch das übergemeindliche Einzugsgebiet derartiger Einrichtungen kommt es in den Bereichen vermehrt zu Lärmbelastigungen durch An- und

Abfahrtsverkehr sowie betriebliche Geräusche der Vergnügungsstätte selbst. Um die Belastung für die schützenswerten Bereiche innerhalb des Planungsgebietes so gering wie möglich zu halten und um das Entstehen weiterer Konfliktlagen zu vermeiden, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Weitere Lärmbelastungen sollen vermieden werden.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Umgriff des Bebauungsplans,
- Sicherung zentrenrelevanter Sortimente im Bereich des bestehenden Globus II in Linderbach,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, soweit sie geeignet sind, die Wohnruhe zu stören bzw. den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern.

2 Begründung der Festsetzungen

Bestandteil des Geltungsbereichs sind Grundstücke im Innenbereich, die nicht bereits durch einen Bebauungsplan überplant sind. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommen diese Flächen für Einzelhandelsnutzungen und für Vergnügungsstätten grundsätzlich in Frage, da es sich entweder um

- Freiflächen,
- ungenutzte Gebäudesubstanz,
- für eine Funktionsunterlagerung geeignete Bausubstanz,
- funktional ergänzungsfähige Bausubstanz oder
- durch Folgenutzung nachnutzbare Bausubstanz

handelt.

Zudem handelt es sich um Flächen, die verkehrlich angebunden sind und deren Erschließung gesichert ist bzw. auf denen ein Erschließungsanspruch besteht. Innerhalb des Plangebiets ist für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ein Einzugs- und Absatzgebiet vorhanden, entweder durch entsprechendes Potenzial in unmittelbarer Umgebung oder durch die verkehrsgünstige Lage und entsprechende Frequenz (PKW-Orientierung). In der näheren Umgebung der überplanten Flurstücke ist zudem teilweise Einzelhandelsbestand vorhanden, sodass sich im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen ergibt. Es handelt sich hierbei um Bereiche, in denen

- bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB (faktische Baugebiete im Sinne von insbes. §§ 4 bis 9 BauNVO) Einzelhandelsnutzungen und/oder Vergnügungsstätten zulässig wären oder
- bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB Einzelhandelsnutzungen und/oder Vergnügungsstätten zulässig wären (kein faktisches Baugebiet, Gemengelage vorhanden, vergleichbare Vorbilder vorhanden) oder
- die Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung bestehender Nutzungen möglich ist oder
- die Entwicklung einer schleichenden Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen bzw. die räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten möglich erscheint

und somit am entsprechenden Standort die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und/oder Vergnügungsstätten denkbar werden lässt.

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Beherbergungsnutzungen geprägt. Das Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und sonder- bzw. kerngebietstypischen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel) spricht insbesondere für den östlichen Teil des Geltungsbereichs (beidseitig der Weimarerischen Straße bis zur Straße Am Weiherweg) im Wesentlichen für eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Daran anschließend und bis zur Azmannsdorfer Straße und zur Weimarerischen Straße (Bereich südwestlich der bestehenden Vergnügungsstätten)) ist der Planbereich überwiegend gewerblich geprägt. Westlich der Azmannsdorfer Straße und der Weimarerischen Straße (Abschnitt südwestlich der bestehenden Vergnügungsstätten) bestehen im Wesentlichen Wohnnutzungen.

Im Plangebiet befinden sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie eine kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Spielhallen).

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält als einfacher Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im allgemeinen; im speziellen steuert er die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten. Danach richtet sich die

Zulässigkeit von solchen Vorhaben im Geltungsbereich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Weiteren nach den Einfüfungskriterien des § 34 BauGB. Bestandteil der Festsetzungen sind ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB, nach denen nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können sowie zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB, nach denen Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bislang sind innerhalb des Plangebiets folgende Standortkategorien bzw. -bereiche festzustellen:

- nicht integrierter Teil aufgrund weit überwiegend gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen,
- Sonderstandort II des SB-Warenhauses und des östlich gelegenen ehemaligen Baumarkts,
- sonstige integrierte Lage des Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße (vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 34).

Für das bestehende SB-Warenhaus werden innerhalb des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 9 Abs. 2 a BauGB vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels abweichende Regelungen getroffen, die Verkaufsflächenobergrenzen wie in der Auswirkungsanalyse als „max. Verkaufsflächen“ für die Beurteilung der Auswirkungen dargestellt, beinhalten (vgl. a.a.O.: 16). Durch die Erweiterung sind aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche noch gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten (vgl. a.a.O.: 28, 29). Im Bebauungsplan wird deshalb innerhalb des Geltungsbereichs der Teilbereich A festgesetzt, der dem Standort des SB-Warenhauses mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten entspricht und zukünftig Einzelhandel (und damit auch dem bestehenden Betrieb) innerhalb dieser Grenzen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumt, die für den bestehenden Betrieb einem erweiterten Bestandsschutz gleichkommen. Für diese Teilfläche des Bebauungsplans werden also gesonderte Regelungen getroffen. Die Abgrenzung der Teilfläche bemisst sich eng an der derzeitigen Nutzung mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten. Um Potenziale für die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf den umliegenden Flächen auszuschließen und damit die Entwicklung einer immer größeren Agglomeration zu verhindern, sind Flächen bzw. Grundstücke, die derzeit nicht Bestandteil der vorhandenen bestandskräftigen Nutzung als SB-Warenhaus sind, kein Bestandteil des Teilbereichs A.

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt keine Baugebiete fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung bemisst sich demnach zwar auch nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern es sich um zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten handelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben anderer Arten baulicher Nutzung, die von den Festsetzungen nicht erfasst werden, bemisst sich (weiterhin) nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ergeben sich auch für (großflächige) nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allerdings entsprechende (begrenzte) Spielräume bei der Ausgestaltung des Sortiments. Damit wird die Zulässigkeit (großflächiger) nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte) durch den Bebauungsplan nur hinsichtlich der Ausgestaltung ihres

zentrenrelevanten Randsortiments berührt. Die Begrenzung des Randsortiments würde auch bei einer Nachnutzung des leerstehenden Baumarkts innerhalb des Sonderstandorts Globus II zum Tragen kommen. Dieser Standort hat im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB weiterhin eine Perspektive für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig – sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) sollen den Ausführungen der Auswirkungsanalyse folgend hier weiterhin möglich sein. (vgl. a.a.O.: 38, 39)

Der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße ist Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach und damit ebenso eine sonstige integrierte Standortlage, innerhalb derer Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sind, wenngleich sie vor dem Hintergrund kurzer Wege möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. a.a.O.: 38, 39). Der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße stellt gemäß den Ausführungen der Auswirkungsanalyse einen Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach dar, innerhalb dessen Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sind (vgl. a.a.O.: 38, 39). Innerhalb der Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans würde dies bedeuten, dass für den kleinen Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels nicht oder nur eingeschränkt vorzunehmen wäre. Angesichts der Lage des Wohnsiedlungsbereichs Azmannsdorfer Straße am Rande des Siedlungszusammenhangs Linderbach soll zentrenrelevanter Einzelhandel auch hier ausgeschlossen werden. Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment sollten vielmehr vorwiegend in zentraler Lage des bewohnten Ortsteils zugelassen werden. Angesichts der im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Sonderstandort Globus II bereits erzielten Umsätze mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen weitere Umsatzbindungen, sofern der Einzelhandel nicht in der Ortsmitte des bewohnten Ortsteils der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dient, ausgeschlossen werden.

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend begründet.

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Diese textliche Festsetzung dient grundlegend der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt. Grundsätzlich sollen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Dem Einzelhandelskonzept ist dies als Grundsatz 1 und 2 zu entnehmen. Um das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, ist die Zulässigkeit (bzw. die Schaffung der entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen) von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen allein nicht ausreichend. Vielmehr erfolgt mit der gegenständlichen Festsetzung ein präventiver Umgang mit Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, um an ungeeigneten Standorten nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach der Definition der textlichen Festsetzung Nr.1.2 sind deshalb

unzulässig. Die Landeshauptstadt Erfurt macht in diesem Zusammenhang von der nachvollziehbaren und widerspruchsfreien und ordnenden Funktion ihres Einzelhandelskonzepts gebrauch und bezieht sich auf dessen Inhalte, die die Grundlage für die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels mit dem vorliegenden strategischen Bebauungsplan bilden.

Von den Regelungen unberührt bleiben nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. Deren Zulässigkeit bemisst sich weiterhin nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB. Im Geltungsbereich besteht u. a. eine leerstehende bauliche Anlage, die als Baumarkt genutzt wurde. Die Zulässigkeit einer solchen Nutzung wird von den Regelungen des gegenständlichen Bebauungsplans nicht berührt, sofern sie nicht zentrenrelevant im Sinne der zweiten textlichen Festsetzung ist.

- 1.2 Zentrenrelevant sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder ein zentrenrelevantes Sortiment in Höhe von mehr als 100 m² Verkaufsfläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant.**

Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Anglerartikel
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)

- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/ -kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/ Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die textliche Festsetzung definiert zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und bezieht sich hierbei auf die vom Stadtrat beschlossene Erfurter Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept. Diese abschließende Sortimentsliste wird als „Erfurter Sortimentsliste“ textlich festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente bestehen aus „nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ und „(sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten“. Sortimente, die hierin nicht benannt sind, gelten als nicht zentrenrelevant. Verkaufsfläche sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Hierzu ist auch die Kassenzone zu zählen. Nicht zur Verkaufsfläche gehören hingegen reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, z. B. zur Zubereitung oder Portionierung von Waren. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen von der Steuerung dieses Bebauungsplans erfasst werden. Allerdings sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment von der Definition zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe erfasst werden, wenn ihr Randsortiment aus zentrenrelevanten Sortimenten in nicht nur unerheblichem Umfang besteht. Durch diese Regelung wird die Bereitstellung zentrenrelevanter Randsortimente nicht ausgeschlossen, sondern lediglich begrenzt. Die zulässige absolute Größe des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche und ist somit vom Umfang des Kernsortiments abhängig. Dies ist eine in der Praxis weithin übliche Regelung. Somit werden auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und verhältnismäßig unwesentlichem zentrenrelevanten Randsortiment (unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche) von der Regelung erfasst, sofern das einzelne Randsortiment die Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche übersteigt. Ein solcher Betrieb ist im Sinne der Festsetzung zentrenrelevant. Hiervon nicht erfasst und somit durch die textliche Festsetzung 1.1 nicht ausgeschlossen bzw. nicht geregelt sind (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, deren Randsortiment geringer als der in der Festsetzung beschriebene Umfang ist. Von solchen Einzelhandelsbetrieben gehen regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Aus dem Einzelhandelskonzept lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen. Die Steuerung solcher Vorhaben ist für das Erreichen

des Planungsziels somit nicht erforderlich. Ohnehin dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von solchen nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

1.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten nicht für Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Kennzeichnend für Tankstellenshops ist, dass das Sortiment regelmäßig zentrenrelevant ist und über den Reisebedarf hinausgeht. In der Regel und so auch in Erfurt handelt es sich um Shops mit Verkaufsflächen unter 100 m². Ein prinzipieller Ausschluss dieser Shops ist aus Gründen des Zentrumschutzes nicht zwingend und in jedem Fall erforderlich, da Tankstellenshops zulässig sein sollten, wenn sie nachweisbar keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen. Bei einem generellen Ausschluss könnte die Errichtung bzw. der Betrieb (weiterer) wirtschaftlicher Tankstellen im Geltungsbereich nahezu ausgeschlossen oder wenigstens ernsthaft erschwert werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Tankstellenshops ist, dass die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht und den Zentrumschutz nicht beeinträchtigt. Unter diesen Voraussetzungen widerspricht das Vorhaben nicht dem Ziel des Bebauungsplanes, sodass die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 nicht gelten sollen. Dies steht in Übereinstimmung mit Grundsatz 6 des Einzelhandelskonzepts.

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Verkaufsflächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihre Geschossfläche ihm gegenüber deutlich untergeordnet ist, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die Regelung steuert den sogenannten „Annex-Handel“, der Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben funktional zugeordnet ist. Der Verkauf ist hierbei der handwerklichen bzw. gewerblichen Nutzung untergeordnet. Von einer deutlichen Unterordnung der Verkaufsfläche, wie sie für die ausnahmsweise Zulässigkeit vorausgesetzt wird, ist gegenüber der Geschossfläche des gesamten Betriebes auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als ein Drittel der Geschossfläche einnimmt. Ein prinzipieller Ausschluss ist für das Erreichen des Planungsziels nicht vollends erforderlich, da die einzelfallbezogene und standortindividuelle Prüfung anhand der konkreten Vorhabeneigenschaften auch zu dem Ergebnis kommen kann, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Annex-Handel kann in unterschiedlichen Größenordnungen stattfinden und somit verschiedenste Vorhabeneigenschaften aufweisen, bis hin zu sehr kleinen Verkaufsflächen. Mit der Festlegung wird somit von Grundsatz 7 des Einzelhandelskonzepts Gebrauch gemacht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an die funktionale Zuordnung und die deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Betrieb

geknüpft. Es dürfen auf den Verkaufsflächen ausschließlich die in diesem Betrieb am Standort selbst hergestellten, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkte angeboten werden, um zu verhindern, dass Verkaufsflächen entstehen, auf denen auch weitere Produkte angeboten werden. Annex-Handel ist im Sinne der Kriterien eine funktionale Ergänzung des Betriebs. Die Verkaufsflächendimensionierung ist dabei auch von der Größe und der Anzahl der am Standort selbst hergestellten, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkte abhängig. Eine allgemeine und somit sortiments- bzw. branchenübergreifende Verkaufsflächenbegrenzung ist nicht zweckmäßig. Es ist allerdings auch nicht auszuschließen, dass die Verkaufsflächendimensionierung und/oder die Attraktivität des Angebots die Zielerreichung des Bebauungsplans gefährdet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt somit einer Einzelfallprüfung vorbehalten, in der die Auswirkungen insbesondere bei zentrenrelevantem Sortiment auf zentrale Versorgungsbereiche geprüft werden.

- 1.5 Innerhalb der Teilfläche A sind SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.633 m² zulässig. Die Mindestverkaufsfläche von SB-Warenhäusern beträgt 5.000 m². In SB-Warenhäusern sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste allgemein zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind und folgende Verkaufsflächen vorbehaltlich der weiteren Ausführungen in dieser Festsetzung nicht überschritten werden:**

Sortiment	Verkaufsfläche (m ²)
<i>Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>5.400</i>
<i>hierunter:</i>	
- Apothekerwaren	96
- Schnittblumen	72
- Drogeriewaren	674
- Getränke	1.150
- Nahrungs-/ Genussmittel	3.435
- Zeitungen/ Zeitschriften	43
<i>Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>2.700</i>
<i>hierunter:</i>	
- Augenoptik	54
- Bastel- und Künstlerartikel	24
- Bekleidung	533
- Bücher	85
- Campingartikel	42
- Computer und Zubehör	29
- Elektrokleingeräte	211
- Elektronik und Multimedia	82
- Fahrräder und technisches Zubehör	36
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	29
- Glas/ Porzellan/ Keramik	164
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	24
- Haushaltswaren	390
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	173
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	72

- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	31
- Musikinstrumente und Zubehör	12
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	259
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	84
- Schuhe	204
- Spielwaren	244
- Sportartikel/ -kleingeräte	60
- Sportbekleidung	96
- Sportschuhe	47
- Uhren/ Schmuck	53
Aktionsfläche (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	100
<u>Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>	7.633

Auf der Aktionsfläche sind Waren aller Art saisonal zulässig; die sortimentsgruppenbezogenen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen dieser Festsetzung können hierbei überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die Teilfläche A wird durch Teile der Flurstücke 267/2 und 268/2 gebildet. Hier besteht bereits ein genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus). Die genannten Flurstücke sind Teil einer Zusammenlegungsbaulast, die weitere Flurstücke umfasst und die Eigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst zu lassen.

Der Zulässigkeitsmaßstab für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht damit bereits. SB-Warenhäuser haben in der Regel eine Verkaufsfläche über 5.000 m², die aus Sortimenten einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung und umfangreichen Non-Food-Abteilungen bestehen, welche ganz oder überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden. Dem SB-Warenhaus sind auch dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnete, in ihrer Verkaufsfläche deutlich untergeordnete und dessen Angebot ergänzende Shops in einer Shopzone zugehörig.

Nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 ist die bauliche Änderung und Erneuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben einschließlich einer Veränderung der angebotenen Sortimentsstruktur und auch einer im Verhältnis zum Bestand angemessenen Erweiterung des Betriebs vorbehaltlich der weiteren Festsetzungen unzulässig. Dies kann dazu führen, dass betriebswirtschaftlich für den Erhalt des Betriebs an einem Standort innerhalb des Geltungsbereichs erforderliche Erweiterungen und Erneuerungen unterbleiben müssen. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, werden damit unter Umständen unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert.

Innerhalb der Teilfläche A soll zentrenrelevanter Einzelhandel in begrenztem Umfang (Größenordnung des genehmigten Bestands und vorgesehene Erweiterung) zulässig sein. Großflächiger Einzelhandel soll weiterhin zulässig sein, jedoch nur, wenn er überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Erfurter Sortimentsliste führt und somit auch tatsächlich Nahversorgungsfunktion erfüllen kann. Dadurch wird auch dem Betrieb de facto ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden. Dies dient auch der Sicherung der

Nahversorgung. Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen orientiert sich an den in der Auswirkungsanalyse für die Beurteilung der Auswirkungen herangezogenen maximalen Verkaufsflächen, die auch die Erweiterungsabsicht und Flexibilisierungszuschläge beinhalten. Die Summe der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist hierbei jeweils größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. sonstiger zentrenrelevanter Sortimente, um entsprechende Spielräume in der Sortimentsgestaltung einzuräumen, die jedoch nicht zu einer Erweiterung der zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche führen sollen. Da für die Sortimentsgruppe nahversorgungsrelevanter Sortimente eine Obergrenze von 5.400 m² Verkaufsfläche festgesetzt wird, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Da für die Sortimentsgruppe (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente ebenfalls eine Obergrenze festgesetzt wird (2.680 m²), können auch nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Die Festsetzung ermöglicht innerhalb der vorgegebenen Obergrenzen also eine gewisse Flexibilität bei der Sortimentsgestaltung. Die zulässige Erweiterung der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke gegenüber dem Bestand und der Flexibilisierungszuschlag führen zu geringen absoluten Umsatzumverteilungen, aus denen weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche noch gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind (vgl. vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 28, 29).

Die Summe der in den Sortimentsgruppen nahversorgungs- und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sowie der Aktionsfläche zulässigen Einzelsortimente ist demzufolge größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des Teilbereichs A. Nicht festgesetzt wird die Größe des nicht zentrenrelevanten Sortiments, da hierfür kein Erfordernis besteht. Demzufolge ergibt sich die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente aus dem Bestand und der vorgesehenen Erweiterung von 325 m² im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel.

Ein „Windhundrennen“ zwischen den Grundstückseigentümern in Form der Realisierung einer die Teilfläche A insgesamt und damit nicht grundstücksbezogen wirkenden Verkaufsflächenobergrenze ist ausgeschlossen, da auf dem Flurstück 267/2 allein SB-Warenhäuser mit einer Mindestverkaufsfläche von 5.000 m² aufgrund des bestehenden Zuschnitts nicht realisiert werden können. Auch ist nicht davon auszugehen, dass mehrere SB-Warenhäuser auf der Teilfläche A realisiert werden können, da die enge Umgrenzung des Teilbereichs A dies ausschließt. Innerhalb des Teilbereichs A ist damit de facto (nur) ein SB-Warenhaus zulässig, ohne dies numerisch in der Festsetzung zum Ausdruck zu bringen.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche berücksichtigt sowohl die städtebaulich nicht erwünschte wesentliche Erweiterung als auch das vorliegende betriebswirtschaftliche Interesse der vorliegenden Nutzung und einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks. Sollte eine Erweiterung erforderlich sein, ist diese innerhalb der begrenzten Größenordnung möglich. Eine darüberhinausgehende Erweiterungsmöglichkeit oder andere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit größeren Verkaufsflächen sind nicht zulässig. Einzelhandel ist somit im angegebenen Rahmen zulässig, dies schließt auch die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestandskräftig genehmigten Betriebes ein. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe. Zentrenrelevanter Einzelhandel in Form von SB-Warenhäusern ist auf dem Flurstück 267/2 allein – also ohne Zusammenlegungsbaulast, wie sie bislang u. a. mit dem Flurstück 268/2 besteht – nicht möglich.

Im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandelskonzepts sind die angegebenen maximalen Verkaufsflächengrößen, die eine unwesentliche Änderung der bestandskräftigen Nutzung beinhalten, nicht als Neuansiedlung zu behandeln, da ihre Auswirkungen nicht wesentlich sind.

In Anbetracht der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die die Verkaufsflächengrößen und somit die Größenordnung der Erweiterung hinsichtlich ihrer Auswirkungen prognostiziert. Diese kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass es sich gegenüber dem Bestand um geringe absolute Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Erweiterung der Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke und Flexibilisierungszuschlag) handelt, von denen weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen die im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereiche noch Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich/ Gebiet zu erwarten sind. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen/ zeitlichen Entfernungen der einzelnen Standorte/ Standortbereiche zum Planstandort. (vgl. a.a.O.: 29)

Der Sonderstandort erhält im gegenständlichen Bebauungsplan somit eine vom Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels abweichende Regelung. Hierbei wird vom letzten Halbsatz von § 9 Abs. 2a S. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

Die Festsetzung ermöglicht somit die Zulässigkeit von Einzelhandel innerhalb der Zulässigkeitsschranken der Festsetzung und darüber hinaus – soweit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht geregelt – nach den Einfügekriterien von § 34 BauGB.

1.6 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Die Festsetzung erfolgt, um innerhalb des Geltungsbereichs den von Wohnnutzungen geprägten Planbereich zu schützen und den durch gewerbliche Nutzungen geprägten Planbereich für (weitere) gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Plangebiet ist eine kerngebietstypische Spielhalle ansässig, deren Öffnungszeiten bis spät in die Abend- bzw. Nachstunden erfolgen, sodass (bei Beurteilung nach § 34 BauGB) ein Vorbild für weitere kerngebietstypische Vergnügungsstätten vorliegt. Eine weitere nicht kerngebietstypische Spielhalle besteht daran anliegend im gleichen Gebäude. Beide Spielhallen teilen sich einen Parkplatz. Die (außen wahrnehmbare) Gestaltung lässt eine gewisse Einheitlichkeit erkennen. Lediglich die getrennten Eingänge weisen darauf hin, dass es sich um zwei separate Vergnügungsstätten handelt. Die Wirkung und damit die Attraktivität des Standortes als Vergnügungsstätte ist damit auch unter diesen Umständen zu bewerten.

Der Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten erfolgt zum Schutz der Wohnnutzungen südlich der Weimarerischen Straße sowie nördlich der Straßen Hinter den Wänden und Auf der großen Mühle und insbesondere entlang der Azmannsdorfer Straße. Auch wenn die Wohnruhe hier bereits durch den Verkehr auf der Weimarerischen Straße gestört sein kann, bedeutet dies nicht, dass der Ausschluss potenziell störender Nutzungen zu ihrem Schutz beitragen kann. Das Plangebiet zeichnet sich gerade dadurch aus, dass es von einer hochfrequentierten Straße durchzogen ist und ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe seit längerer Zeit besteht. Darüber und somit über „das gewohnte“ Maß hinausgehende Beeinträchtigungen sollen allerdings ausgeschlossen werden.

Der dem Planungsziel entgegenstehende Fortbestand und die Ansiedlung weiterer kerngebietstypischer Vergnügungsstätten ist grundsätzlich denkbar. Im Plangebiet bestehen einzelne Freiflächen, auf denen die Errichtung von Vergnügungsstätten möglich erscheint.

Gleiches trifft auf die Nachnutzung zukünftig ggf. leerstehender Gewerbe- und Wohngebäude zu. Schließlich ist das Gebiet über die Weimarerische Straße gut angebunden und somit für die Errichtung kerngebietstypischer Vergnügungsstätten interessant. Die gute Anbindung wird auch durch die bestehenden Busverbindungen gestützt. Die Inanspruchnahme durch kerngebietstypische Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden, um die sich in dieser für solche Nutzungen günstigen Lage denkbare Konzentration frühestmöglich auszuschließen. Von Vergnügungsstätten an diesem Standort können aufgrund der fehlenden zentralen Lage und des damit verbunden häufig erforderlichen Besuchs mit dem motorisierten Individualverkehr Beeinträchtigung in Form immanenter Lärmemissionen auftreten, die besonders in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen besonders belästigend sein können. In Erfurt sind Flächen für Gewerbebetriebe knapp. Das Plangebiet soll im gewerblich geprägten Planbereich insbesondere Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die eine entsprechende verkehrliche Anbindung am Ortseingang von Erfurt benötigen und keine mit kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vergleichbare (auch nächtliche) Beeinträchtigungen hervorrufen.

1.7 Folgende nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Aufgrund der Vorprägung der Planbereiche ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich. Gerade bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich die Zulässigkeit solcher Nutzungen bzw. Anlagen, da ein entsprechendes Vorbild existiert. Hinsichtlich der im Plangebiet bestehenden Flächen für die Errichtung von Vergnügungsstätten und die verkehrliche Anbindung wird auf die Begründung zur Festsetzung 1.6 verwiesen. Das Plangebiet soll insbesondere für Wohnnutzungen sowie im Bereich der gewerblichen Vorprägung für Gewerbebetriebe gesichert werden, welche sich in nicht mit Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten vergleichbarer Weise störend auf Wohnnutzungen auswirken. Die zunehmende Inanspruchnahme durch Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden, um die sich in dieser für solche Nutzungen günstigen Lage denkbare Konzentration frühestmöglich auszuschließen. Die von solchen Vergnügungsstätten ausgehenden Beeinträchtigungen tragen wie in der Begründung zur Festsetzung 1.6 ausgeführt auch zum Ausschluss von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten .

1.8 Innerhalb der Teilfläche B sollen Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zwei Spielhallen. Aufgrund der bestandskräftig genehmigten Größenordnung dürfte es sich um mindestens eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handeln. Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten soll ausnahmsweise zulässig sein, um die Zulässigkeit solcher Anlagen nicht vollständig auszuschließen. Damit bleiben die bestehenden Nutzungen, sofern es sich um seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt, weiterhin zulässig. Damit wäre auch die Änderung,

Nutzungsänderung und Erneuerung der kerngebietstypischen Vergnügungsstätte möglich, sofern sie (zukünftig) nicht mehr der Kerngebietstypik entspricht. Die Formulierung „sollen ... zulässig sein, sofern“ impliziert ein intendiertes Ermessen, das in der Regel zu erteilen ist, wenn die Voraussetzung (keine Kerngebietstypik) vorliegt. Ein intendiertes Ermessen liegt dann vor, wenn – wie hier – eine bestimmte Ermessensrichtung vorgezeichnet ist, obwohl es sich bei der entsprechenden Regelung dem Wortlaut nach um eine Kann-Bestimmung handelt, die von einer Ist-Bestimmung abzugrenzen ist. Die Festsetzung erfolgt somit abweichend von den Festsetzungen 1.6 und 1.7. Mit der Festsetzung wird somit auch der genehmigte Bestand gewürdigt. Spielhallen, oder spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, die der Kerngebietstypik entsprechen, sind dadurch ausgeschlossen. Es ist auch ausgeschlossen, dass eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte durch Erweiterung eine Kerngebietstypik erreicht. Die Festsetzung kommt nur innerhalb der Teilfläche B zur Anwendung. Dies ist möglich, da die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB – so der ausdrückliche Wortlaut – auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen erfolgen nicht.

2.3 Hinweise

Geltungsbereich

Aus dem abgegrenzten Geltungsbereich ergibt sich keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Der Plangeber weist dem Bebauungsplan die Funktion einer solchen Satzung nicht zu.

3 Folgekosten für die Gemeinde

Es sind keine finanziellen Auswirkungen und Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten.

4 Anlagen

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Warenhauses der Fa. Globus in Erfurt/ Linderbach vom 30.09.2021, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.
2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, 10.11.2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung (Hg.), Junker + Kruse Stadtforschung Planung.