

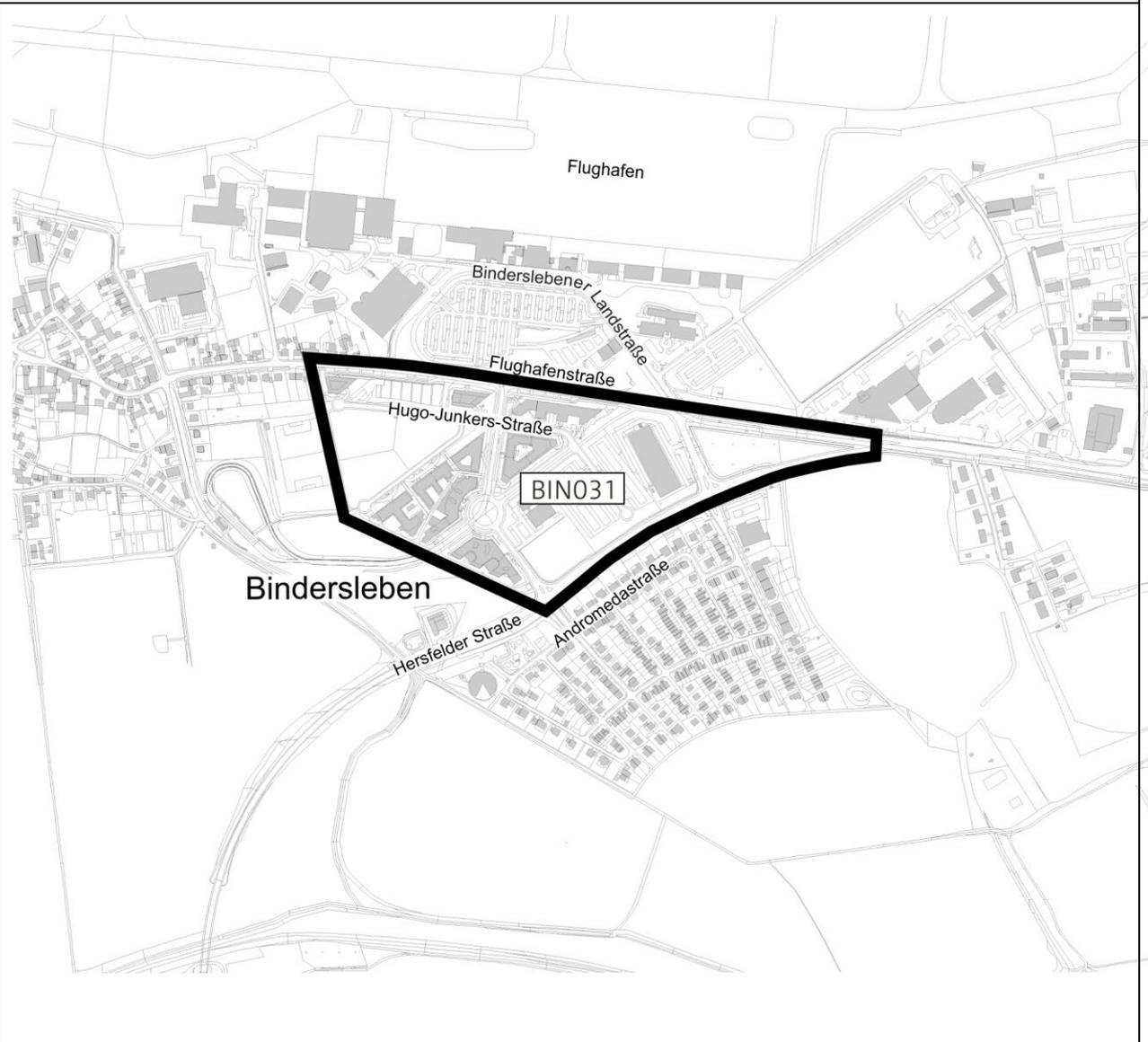
# Bebauungsplan BIN031

## " Büro- u. Gewerbepark "

1. Änderung



### Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
Frau Reuther

**Datum**  
25.01.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	<b>3</b>
1.1.	Planerfordernis	3
1.2.	Verfahrensablauf	3
1.3.	Geltungsbereich der Änderung	4
1.4.	Übergeordnete Planungen	4
1.5.	Allgemeine Planungsziele	5
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>5</b>
	Bauweise	5
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Folgekosten</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>5</b>
	Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark "	

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " hatte bisher nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Auf Grund von Ansiedlungsinteressen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN031 musste die textliche Festsetzung Nr. 7 in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete konkretisiert werden.

Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Gewerbegebiet künftig ausgeschlossen werden.

Ein Bauantrag für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Kernsortimente im Bereich des Bebauungsplanes BIN031 soll gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Entsprechend des Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei 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.

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.

Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ziel ist der Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

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

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> 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.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan (Beschlussnummer 104/92) wurde am 18.12.1991 gefasst.

Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 05.08.1992.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.08.1992 im Amtsblatt Nr. 22 trat der Bebauungsplan am 20.08.1992 in Kraft.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll nun im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung berührt werden, erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Entwurfes und die öffentliche Auslegung (Drucksache Nr. 0497/22) wurde in der Sitzung des Stadtrates am 01.06.2022 gefasst und im Amtsblatt Nr. 12 am 29.06.2022 veröffentlicht.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 11.07. bis 12.08.2022.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung von anerkannten Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG bzw. die innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt erfolgte mit Schreiben vom 29.06.2022.

Darüber hinaus konnten im Rahmen des Bürgerservices die Unterlagen während des o. g. Auslegungszeitraumes auch in den Ortsteilverwaltungen Bindersleben eingesehen werden. Des Weiteren waren die Unterlagen für die Dauer der öffentlichen Auslegung im Internet unter der Adresse [www.erfurt.de/ef111560](http://www.erfurt.de/ef111560) eingestellt.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.

Des Weiteren wurde zur Sicherung der Planung nach dem Ablauf der Jahresfrist einer Zurückstellung eines Baugesuches entsprechend § 15 BauGB die Veränderungssperre VS030 für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 „Büro- und Gewerbepark“ am 24.05.2023 vom Stadtrat (Beschl.-Nr. 0401/23) beschlossen und am 07.06.2023 im Amtsblatt der Stadt bekanntgemacht.

### **Änderungen nach Offenlage**

Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden entsprechend der Abwägung folgende Änderungen in den Bebauungsplan eingearbeitet:

- Redaktionelle Neusortierung der textlichen Festsetzungen und Hinweise und Aktualisierung und Korrektur der Ermächtigungsgrundlagen der Festsetzungen.

Die Änderungen haben keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN031.

Die im Bebauungsplan formulierten sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort, werden jedoch redaktionell entsprechend der z. T. notwendigen Korrektur ihrer Ermächtigungsgrundlage neu sortiert und ersetzen mit dem Inkrafttreten der Satzung die bisherigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes BIN031.

## **1.3 Geltungsbereich der Änderung**

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BIN031 "Büro- u. Gewerbepark", als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 18.12.1991, genehmigt am 05.08.1992 (250.513-EFS-50-GE "BIN031"), in der Ausfertigung vom 10.08.1992, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.:22 vom 20.08.1992.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Die raumordnerischen Planungen auf Landes- und Regionalebene stellen die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung für die Bevölkerung dar, die mit den Zielen des Bebauungsplans unterstützt werden sollen.

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

Hinblick auf den erkennbar zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung künftig zu.

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

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

Die vorangestellten Empfehlungen betreffen die Innenstädte als Zentren der jeweiligen Städte. Sie lassen sich jedoch auch gerade in Großstädten auf wohnungsnaher Versorgung in den Wohngebieten und Ortsteile beziehen. Diese dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Wohngebiet bzw. Ortsteil.

#### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006 und wurde neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017.

Für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Weiter sind im Bereich der Flughafenstraße „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Verlauf der Gustav-Weißkopf-Straße und der Parsevalstraße nach Südwesten sowie im östlichen Teil an der Bindersleber Landstraße ist „Straßenbahn“ dargestellt.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

#### 1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

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

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

Ein weiteres Leitbild innerhalb des ISEKs ist die Sicherung der Nahversorgung und das öffentliche Leben in den Stadtteilen. Das hierarchische System aus zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Daher ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage fundierter und realistischer Konzepte nötig.

Diesem Leitbild folgt die 1. Änderung dieses Bebauungsplans zur Einzelhandelssteuerung, auch durch den Bezug auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt.

#### 1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017

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

Entsprechend des Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei 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.

1.2 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.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske (siehe dazu auch Grundsatz 5) und das sogenannte „Handwerkerprivileg“ (siehe dazu auch Grundsatz 7).

Grundsatz 2 des Einzelhandelskonzeptes ist die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ziel ist der Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

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

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> 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.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Nebenzentrum in Abhängigkeit von dessen Versorgungsbereich zu dimensionieren.

Ausnahmsweise sind an städtebaulich integrierten Standorten auch kleine Läden zur Gebietsversorgung mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Bezogen auf die Erfurter Situation kann dann von einer Gebietsversorgung ausgegangen werden, wenn die jeweilige Verkaufsfläche eine Größenordnung von max. 100 qm nicht überschreitet.

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen.

Ausnahmen bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“.

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Erfurts nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Erfurt nicht allein durch die Innenstadt sowie vor allem die Neben- und die Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, hohe Priorität.

In Erfurt zählen zu den Nahversorgungsstandorten auch jene Bereiche die gemäß der Überprüfung der Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandelskonzept nicht mehr die Kriterien eines Nahversorgungszentrums erfüllen. Auch der Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount Binderleben in der Orionstraße und der Lebensmitteldiscounter Norma Am Rosenberg werden als Nahversorgungsstandorte definiert.

Eine Sicherung der bestehenden, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden Nahversorgungsstandorte, ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse –

kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht.

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf die Zentren oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dient der Umsetzung dieses Ziels.

Dem Ziel des Schutzes der integrierten Nahversorgungsstandorte in Binderleben dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 und entspricht so der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Erfurt 2017.

#### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 verdrängt die Festsetzung Nr. 7 zum Einzelhandel selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die frühere textliche Festsetzung Nr. 7 zum großflächigen Einzelhandel (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan BIN031 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung angebracht.

Das Hinzufügen von Hinweisen oder Kennzeichnungen, d.h. textlicher oder zeichnerischer Informationen ohne Festsetzungscharakter, bedarf eines förmlichen Verfahrens nicht (so auch in anderem Zusammenhang Mustererlass der Fachkommission "Städtebau" der ARGEBAU "Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Der Bebauungsplan BIN031, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

### **1.5 Allgemeine Planungsziele**

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, um zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungnahe Versorgung zu sichern.

Der Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten dient dem Schutz der integrierten Nahversorgungsstandorte in der Ortslage Binderleben.

Entsprechend der Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt soll eine Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erfolgen.

Ziel ist dabei 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.

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

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

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

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).

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.

## **2. Begründung der Festsetzungen**

### **Art der Nutzung**

Um die weitere bauliche und funktionelle Entwicklung der angrenzenden Wohnbereiche und die Entwicklung im Bereich des derzeit in Erarbeitung befindlichen Rahmenplanes südlich der Binderslebener Landstraße zu steuern und die Funktionen der wohnungsnahen Versorgung zu erhalten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“ die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.

Ziel ist dabei 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.

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

Die Änderung hat keinerlei Auswirkungen auf die Ziele, die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BIN031.

Die im Bebauungsplan formulierten sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen z.B. zur Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, zur Erschließung, zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und die sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort, werden jedoch redaktionell entsprechend der z. T. notwendigen Korrektur ihrer Ermächtigungsgrundlage neu sortiert und ersetzen mit dem Inkrafttreten der Satzung die

bisherigen rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes BIN031.

#### **4. Folgekosten für die Gemeinde**

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

### **Anlagen**

Bebauungsplan BIN031 „Büro- u. Gewerbepark“