

Einfacher Bebauungsplan BIN031

"Büro- und Gewerbepark"

1. Änderung

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
25.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 29.06.2022.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	10.08.22	10.08.22			z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Referat 82 Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	08.08.22	11.08.22			X	
B3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	01.08.22	02.08.22			X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	12.07.22	19.07.22				X
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.07.22 04.08.22	09.08.22 09.08.22			X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.07.22	09.08.22		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.07.22	18.07.22			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.07.22	01.08.22		X		
B9	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	11.07.22	11.07.22		X		
B10	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	09.08.22	12.08.22		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	26.07.22	29.07.22		X		
B12	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	11.07.22	11.07.22		X		
B13	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.08.22	09.08.22			X	
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	07.07.22	13.07.22		X		
B15	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	04.07.22	06.07.22		X		
B16	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	11.07.22	18.07.22		X		
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	13.07.22	20.07.22		X		
B18	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	15.07.22	01.08.22			X	
B19	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	26.07.22	26.07.22		X		
B20	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4 39104 Magdeburg	keine Äußerung					
B21	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B22	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Ev. Kirchenkreisverband Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG

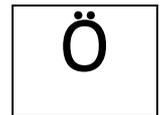


Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 29.06.2022.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.08.22	02.08.22		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	04.08.22	04.08.22		X		
N3	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	15.08.22	18.08.22				X
N4	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N5	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N9	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	keine Äußerung					
N10	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	12.08.22	12.08.22				X

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 29.06.2022.

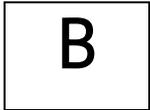
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales	27.07.22	27.07.22		X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	19.07.22	17.08.22			X	
I3	Bauamt	22.07.22	26.07.22			X	
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	11.08.22	19.08.22		X		
I5	Entwässerungsbetrieb	08.08.22	19.08.22		X		
I6	Umwelt- und Naturschutzamt	14.11.22	17.11.22		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	10.08.2022	

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Die Landeshauptstadt Erfurt beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes BIN031 "Büro- und Gewerbepark". Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. In der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes wurden nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Geltungsbereiches sollen die wohnungsnaher Versorgung, sowie zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet gesichert werden.

Die vorgelegte Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen eines sparsamen Flächenverbrauches, sowie der Sicherung bereits bestehender Einzelhandelsinfrastrukturen. Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Weitere Hinweise zum Planverfahren

Punkt 2

1. In der in § 2, t.F. 7, Satz 1 und 2 des Textbebauungsplans enthaltenen textlichen Festsetzung sollte ergänzend geregelt werden, dass zentrenrelevante Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche nur als Randsortimente zulässig sind. Randsortimente zeichnen sich dadurch aus, dass ein "funktionaler" Zusammenhang im Sinne einer "Warenverwandtschaft" zwischen Rand- und Kernsortiment bestehen muss (vgl. hierzu OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000 - 7 B 2023/99 und Urteil vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE sowie VGH BW, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11). Werden demgegenüber zentrenrelevante Nebensortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zugelassen, können sich daraus stärkere negative Aus-

wirkungen hinsichtlich der nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB zu berücksichtigenden Belange zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie eines verbraucher-nahen Angebotes ergeben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

„Bei einer Anknüpfung an das Warensortiment zur Beschreibung eines Anlagentyps i.S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO ist zu beachten, dass es sich um das Hauptsortiment handeln muss. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem bestimmten Hauptsortiment führt aber nicht dazu, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, die das ausgeschlossene Sortiment lediglich als Randsortiment führen. Soweit Gemeinden aus diesem Grund in der Praxis auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten hinsichtlich des Umfangs der Randsortimente beschränken wollen, ist hiervon ausdrücklich abzuraten.

In Bebauungsplänen werden teilweise Festsetzungen getroffen, wonach bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten die Randsortimente maximal 10% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Nach Einschätzung der Verfasser bieten weder § 1 Abs. 9 BauNVO noch § 9 Abs. 2 a BauGB eine Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung, da durch das Randsortiment nicht ein bestimmter Anlagentyp umschrieben wird. Der Charakter eines Einzelhandelsbetriebs wird durch das Hauptsortiment bestimmt. Das Randsortiment kann dementsprechend für einen Einzelhandelsbetrieb nicht typusbildend i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO sein. Das Führen von Randsortimenten in bestimmter Größenordnung führt nicht zu einer eigenen Nutzungsart. Randsortimente können deshalb auch nicht Gegenstand einer Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO sein.

Ungeachtet der Frage einer Ermächtigungsgrundlage für die Beschränkung der zulässigen Randsortimente dürfte es in der Regel auch nicht notwendig sein, zum Schutz und zur Stärkung der Zentren auch zentrenrelevante Randsortimente auszuschließen oder hinsichtlich des Umfangs beispielsweise auf 10% der Verkaufsfläche zu beschränken. Eine Beschränkung der Zulässigkeit von derartigen Sortimenten ergibt sich bereits aus dem Begriff der Randsortimente.“ (Ulrich Kuschnerus „Der standortgerechte Einzelhandel“ Rdn. 564 und 565)

Punkt 3

2. Vor der Bekanntmachung sind die aus drei Blättern bestehenden Satzungsbestandteile des Textbebauungsplans körperlich zu verbinden und auszufertigen (zu den diesbezüglichen Anforderungen einer mehrteiligen Satzung siehe auch Urteil des OVG Weimar vom 26.01.2022-1 N 247/19).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die aus drei Blättern bestehenden Satzungsbestandteile des Textbebauungsplans werden körperlich zu verbunden und ausgefertigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Referat 82 Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	08.08.2022	

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

keine Betroffenheit

Punkt 1

Hinweis: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt. Ob Geschützte Landschaftsbestandteile / Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

keine Betroffenheit

Punkt 2

Informationen: Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stellung des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhalten bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement und 45, Wasserbau ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

keine Betroffenheit

Punkt 3

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

keine Betroffenheit

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung

keine Bedenken

Belange Abfallrechtliche Überwachung

keine Betroffenheit

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Punkt 4

Hinweise zum Geologiedatengesetz

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle\(5\)tlubn.thuerin-gen.de](mailto:poststelle(5)tlubn.thuerin-gen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedaten-gesetz.

Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Kein Abwägungsbedarf

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

keine Bedenken

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

keine Bedenken

Belange Geotopschutz

keine Bedenken

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.08.2022	

Keine Äußerung zur Planzeichnung

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, zur Bodenordnung und zu Festpunkten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

Das zuständige Referat – Flurbereinigungsbereich Gotha – hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	12.07.2022	

Punkt 1

Gegen o.g. Vorhaben bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände, da im ausgewiesenen Bereich bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7, bekannt wurden.

Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfinden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.a.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das o.g. Gesetz, § 16, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an unser Amt unterliegen und durch unsere Mitarbeiter zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zu unserem Eintreffen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in den Planunterlagen zu verankern.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 mit dieser Änderung konkretisiert werden.

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 gelten unverändert weiter fort.

Die Bestimmungen des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004) wie auch der § 16 sind unabhängig von Hinweisen in einem Bebauungsplan zu beachten und galten und gelten auch in Zukunft für Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.07.2022 04.08.2022	

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

*Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:
Arbeiten im öffentlichen Bauraum bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt.*

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Anlagenbestand: Gas

Punkt 1

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz im Vorhabensbereich existieren nicht.

Das von Ihnen geplante Territorium ist über die Straßen

- Flughafenstraße,*
- Gustav-Weißkopf-Straße,*
- Parsivalstraße,*
- Hugo-Junkers-Straße,*
- Melchior-Brauer-Straße*

gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen.

Der Betriebsdruck im Gasverteilungsnetz beträgt 55 mbar.

Zum Schutz unserer Versorgungsanlagen beachten Sie bitte die Forderungen, gem. der Anlage "Merkblatt Schutz Gasversorgungsanlagen".

Die uneingeschränkte Aufrechterhaltung der Versorgungsaufgaben der Leitungsanlagen ist zu gewährleisten und darf zu keiner Zeit beeinträchtigt oder unterbrochen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.07.2022	

Punkt 1

Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

Die GUV-R 2113 "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 mit dieser Änderung konkretisiert werden.

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 gelten unverändert weiter fort.

Punkt 2

eingesetzte Fahrzeugtechniken

Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlich durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,55 Meter	Minstdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,00 Meter	Wendekreis:	24 Meter
zul. GG:	27.000 kg		

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:

- Parksituation
- Begegnungsverkehr
- Fahrbahnbreite
- Belastungsklasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)
 - . in Kurven
 - . in Kreuzungsbereichen
 - . in Einmündungen
- Wendemöglichkeiten

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage v. Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfWS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z. B. infolge Zuzügen und dergleichen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Siehe oben

Punkt 3

aktuelles Projekt "Büro- und Gewerbepark"

Holsystem

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Siehe oben

Punkt 4

Bringsystem

Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden. Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerrungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1.100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt, jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Siehe oben

Punkt 5

Bauphase

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Siehe oben

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	11.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.08.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.08.2022	

Punkt 1

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.

Im Untersuchungsraum ist die mehrfache Querung und Annäherung der Straßenbahn ersichtlich, diese wird von der Erfurter Verkehrsbetriebe AG betrieben. Betroffenheiten von deren Betriebsanlagen oder Teilen davon sind aus den Unterlagen nicht erkennbar. In den textlichen Darstellungen wurde darauf nicht explizit Bezug genommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile deren Betriebsanlagen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen (Leitungsquerungen, Wandhalterung der Fahrleitungsanlage usw., Haltestelle) bzw. vom Vorhaben anders betroffen sind oder sein können.

Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn sind dem Entwurf nicht zu entnehmen.

Wir fordern die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung, sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen (vgl. Personenbeförderungsgesetz in der aktuellen Fassung § 28 i.V.m. Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung § 60). Unter Maßgabe der Berücksichtigung dieser Aspekte bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Nachstehend zitiere ich ferner die Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht, welche der Einfachheit und Vollständigkeit halber in diesem Schreiben mit aufgenommen ist:

Im Ergebnis meiner Prüfung teile ich Ihnen mit, dass im Untersuchungsgebiet keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben werden. Dem Planentwurf steht insofern nichts entgegen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es ist nicht geplant, Betriebsanlagen der Straßenbahn zu ändern.

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 mit dieser Änderung konkretisiert werden.

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 gelten unverändert weiter fort.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom	13.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	15.07.2022	

keine Einwände

Hinweis

Vom Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Auf Grund der Nähe des geplanten Vorhabens zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerlandfeldblock AL 50312N02), weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.

Die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen enthalten keine externen A+E Maßnahmen. Falls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant werden, bitten wir sie das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist es nach § 15 Abs.3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 mit dieser Änderung konkretisiert werden.

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 gelten unverändert weiter fort.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	26.07.2022	

keine Einwände

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.08.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	04.08.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	15.08.2022	

Punkt 1

Der Bebauungsplan für den Gewerbepark Bindersleben soll so geändert werden, dass die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen wird. Dies beeinflusst die bisherigen Planungen aus Sicht des Artenschutzes nicht.

Sollten noch vorhandene Baulücken im Plangebiet bebaut werden, ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten und nicht überbaute Bereiche mit standorttypischen, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, die Insekten und Vögeln Nahrung und Lebensraum bieten. Die Außenbeleuchtung sollte im Plangebiet außerdem insektenfreundlich mit nach unten gerichteten weißwarmen LED- oder NA-Lampen gestaltet werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

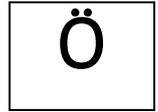
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BIN031 " Büro- u. Gewerbepark " hatte bisher nur großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

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 mit dieser Änderung konkretisiert werden.

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 gelten unverändert weiter fort.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
mit Schreiben vom	12.08.2022	

Stellungnahme:

1. Ausgangslage

1. Meine Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke der Flur 3, Flurstücke 168/1, 169 und 170/1 der Gemarkung Bindersleben. Die derzeit noch un bebauten Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 20.08.1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplans BIN031. Dieser Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 fest. Daneben enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,8; GFZ 2,2; Zahl der Vollgeschosse V).

2. Meine Mandantin möchte auf ihren Grundstücken einen Lebensmittelmarkt errichten. Dafür beantragte meine Mandantin zunächst den Erlass eines positiven Bauvorbescheids zur bauplanungsrechtlichen Vorfrage, ob ein derartiger Markt mit 800 m² Verkaufsfläche und einem Zusatzgeschäft (Bäckerei/Fleischerei) mit ca. 120 m² Verkaufsfläche in separaten Gebäuden zulässig ist. Noch vor förmlicher Entscheidung über diesen Vorbescheidsantrag wies das Bauamt meine Mandantin mit Schreiben vom 08.12.2021 im Rahmen der gewährten Anhörung darauf hin, dass ein ablehnender Bescheid ergehen müsse, da eine Addition der Verkaufsflächen vorzunehmen sei und deshalb die Fläche der Großflächigkeit überschritten wäre. Als großflächiges Einzelhandelsprojekt sei das Vorhaben im festgesetzten Gewerbegebiet nicht zulässig.

Zugleich wurde meiner Mandantin allerdings versichert, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m² genehmigungsfähig sei. Meine Mandantin nahm daraufhin ihren Vorbescheidsantrag zurück.

3. Aufgrund der vom Bauamt der Stadt gegebenen Auskunft, wonach ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² genehmigungsfähig sei, änderte meine Mandantin ihre Planung und erarbeitete einen neuen Bauantrag. Die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes ist darin auf 799,92 m² begrenzt worden. Auf ein Nebengeschäft mit Verkaufsflächen ist in der neuen Planung verzichtet worden. Der entsprechende Bauantrag vom 24.01.2022 ging am 28.01.2022 beim Bauamt der Stadt ein.

4. Das Bauamt der Stadt hat ohne zureichenden Grund das Baugesuch nicht in angemessener Zeit bearbeitet. Meine Mandantin war deshalb gezwungen, mit Schriftsatz vom 11.05.2022 eine Untätigkeitsklage beim Verwaltungsgericht Weimar einzureichen, mit dem Ziel, die Stadt zu verpflichten, meiner Mandantin die beantragte Baugenehmigung zu erteilen bzw. überhaupt über das Baugesuch zu entscheiden.

5. Das Bauamt der Stadt nahm die Untätigkeitsklage wohl zum Anlass und erließ am 03.06.2022 einen Bescheid, wonach die Bearbeitung des Baugesuchs gemäß § 15 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten ausgesetzt werden soll. Für die Zurückstellung des Baugesuchs ist die sofortige Vollziehung angeordnet worden. Der Zurückstellungsbescheid ist

noch nicht in Bestandskraft erwachsen. Mit Schreiben vom 22.06.2022 wurde dagegen form- und fristgerecht Widerspruch erhoben.

6. *Um den durchsetzbaren Rechtsanspruch meiner Mandantin auf Erteilung der Baugenehmigung verhindern zu können, ist offensichtlich der verfahrensgegenständliche Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden. Das auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans zulässige Vorhaben meiner Mandantin soll durch einen nachträglichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, verhindert werden.*

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme:

II. Zur Änderungsplanung

Ausweislich des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans BIN031 "Büro- und Gewerbe-park" soll die textliche Festsetzung Nr. 7

"Großflächiger Einzelhandel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig"

durch folgenden Wortlaut ersetzt werden:

"7.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandel

In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Zentrenrelevant sind nach der Erfurter Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt in der geänderten Fassung vom 10.04.2019 folgende Sortimente: [...]

Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben, deren Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist in den Gewerbegebieten (GE) abweichend ausnahmsweise zulässig."

Die zu ändernde Festsetzung Nr. 7 zielt damit im Wesentlichen auf die Verhinderung des konkreten Vorhabens meiner Mandantin ab. Dies ergibt sich auch aus der textlichen Begründung des Entwurfs, wonach aufgrund von Ansiedlungsinteressen von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans die textliche Festsetzung in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Schutz der zentralen Versorgungsbe-reiche der Stadt und der wohnungsnahen Versorgung der umliegenden Wohngebiete konkretisiert werden soll.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dafür, ob eine Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, sind insbesondere das Vorliegen öffentlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt mit dem 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) über ein entsprechendes Entwicklungskonzept und setzt diese Konzept konsequent um.

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.

Dazu zählen auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler und Nahversorgungsbereiche.

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 geändert werden.

Entsprechend des Grundsatzes 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 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.

III. Einwendungen

1. *Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten wird insbesondere mit den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt begründet. Ziel sei 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.*

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

2. *Bei der Überplanung vorhandener Nutzung fordert die Rechtsprechung regelmäßig, dass eine sorgfältige Aufnahme des Bestands erforderlich ist. Aus dem Entwurf der Änderungsplanung und insbesondere aus dem Entwurf der textlichen Begründung ergeben sich keinerlei Hinweise für eine derartige Bestandsaufnahme. Der bloße Verweis auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 wird den Anforderungen an die notwendige Bestandsaufnahme nicht gerecht. Zum einen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt schon 5 Jahre alt und kann damit objektiv keine tragfähige Grundlage für eine weitreichende Bau-*

leitplanung mit Eingriffen in Grundrechte meiner Mandantin bieten. Zum anderen widersprechen sich sowohl die Begründung des Planerfordernisses als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 selbst, wenn einerseits die verbrauchernahe Versorgung der Erfurter Bevölkerung geschützt und gestärkt werden soll und andererseits Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten generell ausgeschlossen werden sollen.

Verkannt wird insbesondere die Lage des Vorhabengrundstücks, welches nördlich der Hersfelder Straße gelegen ist. Südlich der Hersfelder Straße, zwischen der Orionstraße im Osten und der Taurusstraße im Westen befindet sich ein relativ großes Wohngebiet. Dieses Wohngebiet löst Nahversorgungsbedarf aus. Insofern wäre bei einer Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes eine fußläufige Versorgung des südlich angrenzenden Wohngebiets im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzepts gewährleistet.

Ein Verstoß gegen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 kann daher im konkreten Einzelfall nicht erkannt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht erfolgt.

Begründung

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 800 m² Verkaufsfläche stellt einen eindeutigen Verstoß gegen das Erfurter EHK dar.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt übergeordnete Ziele zur Einzelhandelssteuerung.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Ziele sichern einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Stadtteilen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur Erfurts positiv und zukunftsorientiert entwickeln kann. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern. Es geht bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung vielmehr darum, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken.

Folgende übergeordnete Ziele des politisch beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind als öffentliche Belange relevant:

- a) Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- b) Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet

Der Standortbereich des B-Plan-Bereichs ist keiner Standortkategorie im EHK im Sinne eines zentralen Versorgungsbereichs zuzuordnen. Die siedlungsräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen (isolierte Lage südlich des Siedlungsrandes in Bindersleben bzw. nördlich des Siedlungsrandes des Wohngebietes „Weinsteige“) würden auch einer ggf. in Erwägung zu ziehenden Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches eindeutig entgegenstehen. Von daher verbliebe eine Einordnung als (perspektivischer) Nahversorgungsstandort. Doch auch diese Einordnung muss scheitern, da der geplante Standort keinerlei städtebaulichen oder

auch funktionalen Bezug zu den Wohnbereichen im Ortsteil Binderleben herstellen kann. Es würde eine städtebaulich nicht integrierte Lage entstehen, die zum großen Teil auf den Pkw-Kunden ausgerichtet wäre. Somit kann eine solche Entwicklung auch nicht, gerade für ältere Menschen, zu einer Verbesserung ihrer Versorgungssituation beitragen. Sind diese doch deutlich häufiger in ihrer Mobilität eingeschränkt und daher mehr als andere auf auch fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte angewiesen. Die beabsichtigte Ansiedlung dient nicht der Nahversorgung.

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt Grundsätze, die der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dienen und als Bewertungsgrundlage bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben herangezogen werden sollen. Für die Herleitung möglicher Verkaufsflächengrößenordnungen ist Grundsatz 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten einschlägig:

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 war eine umfangreiche Bestandsaufnahme der vorhandenen Einzelhandelsstruktur, die sich speziell im Raum Bindersleben seither nicht maßgeblich verändert hat. Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage des Bebauungsplans BIN031 – 1. Änderung. Die Begründung des Planerfordernisses als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen sich keinesfalls. Es soll die verbrauchernahe Versorgung der Erfurter Bevölkerung geschützt und gestärkt werden und dazu Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten generell ausgeschlossen werden.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Gewerbegebieten und somit in nicht integrierten Standorten bewirkt vor allem im Lebensmittel Einzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende Ausdünnung des vorhandenen Nahversorgungsnetzes durch Kaufkraftabfluss, was in der Folge zur Aufgabe integrierter Standorte führen kann und somit dann zu einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten.

Das hier benannte Wohngebiet „An der Weinsteige“ verfügt bereits über einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten genauso wie der Ortsteil Binderleben, welche fußläufig gut zu erreichen sind.

Der Ortsteils Bindersleben mit seinen ca. 1.500 Einwohnern ist bereits mit 1.800 m² Verkaufsfläche ausgestattet. Ein zusätzlicher Nahversorgungsbetrieb ist somit nicht mehr erforderlich.

Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel

pro Einwohner und Jahr
innerhalb des funktionalen Versorgungsgebietes

2.272 Euro insgesamt
3,4 Mio. Euro

maximale Kaufkraftabschöpfung durch das Vorhaben: **40%**

bindbare Kaufkraft = Umsatzerwartung

1,36 Mio. Euro

Abzuleitende Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 4.600 Euro/qm Verkaufsfläche

300 qm

Die vorstehende überschlägige Berechnung macht deutlich, dass nur für einen sehr kleinflächigen Lebensmittelmarkt (ohne Beachtung der weiteren, für den Standortbereich eindeutig nicht

erfüllbaren Kriterien) eine rechnerische Nahversorgungsfunktion herleitbar wäre. Diese Verkaufsfläche liegt allerdings deutlich unter den heute (auch für die Landeshauptstadt Erfurt) üblichen Größen von Discountermärkten. Diese liegen in der Regel bei etwa 800 qm. Bei dieser Verkaufsflächengrößenordnung müsste etwa zwei Drittel des projektierten Jahresumsatz von Siedlungsgebieten außerhalb von Bindersleben kommen bzw. es würden deutliche Umsatzumverteilungen innerhalb von Bindersleben – zu Lasten der vorhandenen Lebensmitteldiscounter (Netto und Norma) - erforderlich.

Da der vom Einwender geplante Discounter eine Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche einnehmen wird, würde er nicht der Nahversorgung dienen. Im Gegenteil: Im Falle einer Realisierung ist es sehr wahrscheinlich, dass die weitere Existenz des im nordwestlichen und südöstlichen Siedlungsgebiet liegenden Lebensmitteldiscounter gefährdet wäre. Im Falle einer dann sehr wahrscheinlichen Betriebsaufnahme des kleineren Marktes in Binderleben in der städtebaulich gut integrierten Lage würde die fußläufige Versorgungsqualität fast der gesamten Ortslage Bindersleben wegfallen. Da es auch noch um den gleichen Discounter (Norma) handelt, der sich im Gewerbegebiet ansiedeln möchte ist dieses Szenario umso wahrscheinlicher.

Durch eine Neuansiedlung eines Marktes im angrenzenden Gewerbegebiet würden bei dieser guten quantitativen und räumlichen Grundversorgungsstruktur an bestehenden Standorten innerhalb gewachsener Strukturen Anteile des Umsatzes verloren gehen und damit ein Eingriff in das funktionale Gefüge bestehender Versorgungsstrukturen stattfinden.

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Erfurter Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Landeshauptstadt Erfurt und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

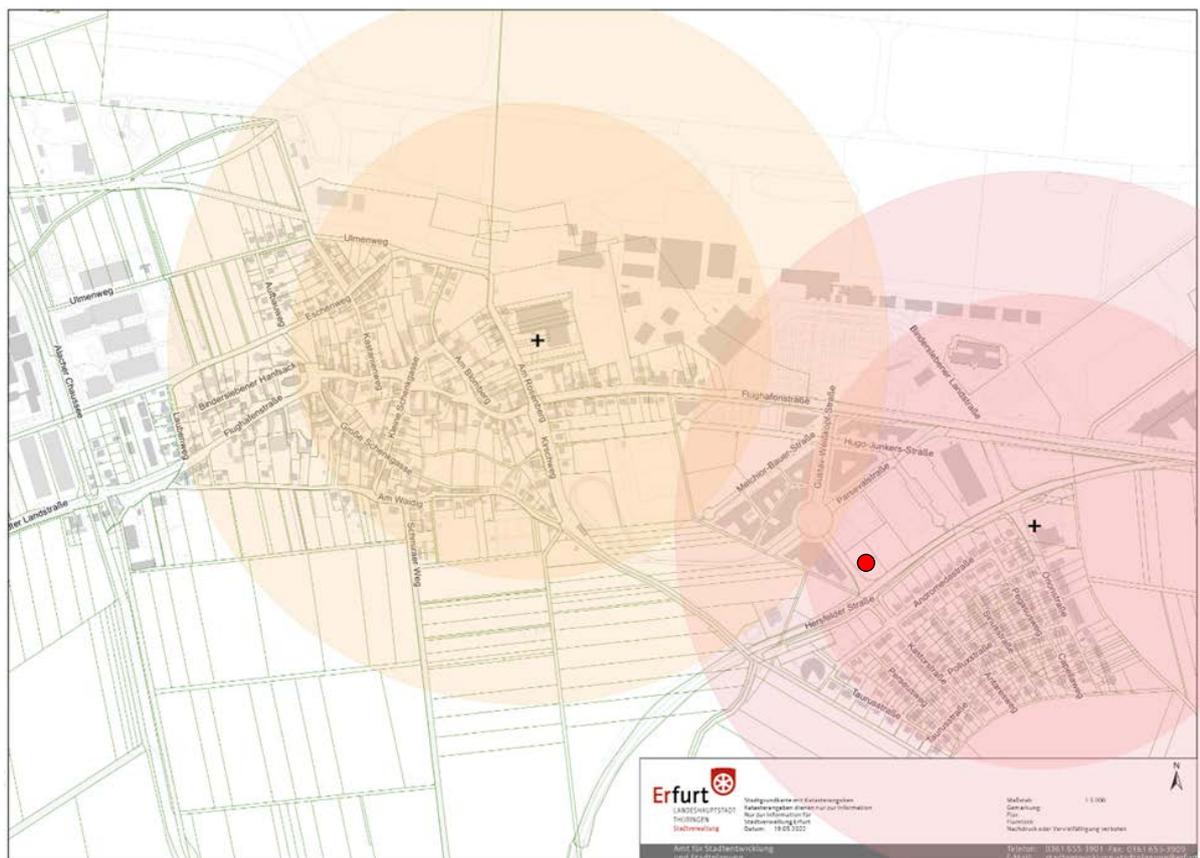


Bild vorhandene Nahversorgungsmärkte + mit 400 und 600 m – Radius; mit dem roten Punkt ist der Standort des Lebensmitteldiscounters des Einwenders gekennzeichnet

Das Bild oben zeigt, dass das Vorhaben nicht in einem Wohnsiedlungsbereiche städtebaulich integriert ist. Es würde sich mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in angrenzenden Nachversorgungsbereichen überschneiden. Es gibt im räumlichen Umfeld keine zusätzliche Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet, die eine Einordnung eines Lebensmitteldiscounters mit ca. 800 m² Verkaufsraumfläche überhaupt rechtfertigen würde. Bei weniger Einwohnern wären ein Markt auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden die Anbieter an den vorhandenen Nahversorgungsstandorten und damit die wohnungsnah Versorgung.

Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Ortsteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

Das Vordringen des Einzelhandels in angestammte Gewerbegebiete würde aufgrund der damit einhergehenden Bodenpreissteigerungen wiederum die Entwicklung des klassischen dienstleistenden oder produzierenden Gewerbes zunehmend behindern.

3. Es bestehen auch erhebliche Zweifel daran, ob der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten in der geplanten Form nach § 1 Abs. 9 BauNVO überhaupt gelingen kann. Zum einen gibt es keine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente "zentrenrelevant" sind. Zum anderen ist die Sortimentsliste, auf die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 Bezug genommen wird, derart umfassend, dass dadurch quasi jegliche Form des Einzelhandels ausgeschlossen wird, was allerdings den kompletten Ausschluss einer nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO generell

zulässigen Nutzung in einem Gewerbegebiet bedeuten würde. Die typischen Nutzungsformen eines Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 2 BauNVO müssen grundsätzlich gewahrt bleiben. Dies gilt auch für Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m².

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment stellen eine Unterart eines Gewerbebetriebs dar. (siehe OVG Nordrhein-Westfalen, 13.07.2020 – 10 D 63/18.NE, WKRS 2020, 32093)

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können bestimmte Unterarten der in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Gewerbebetriebe als nicht zulässig festgesetzt werden. Der Gebietscharakter bleibt dadurch erhalten, dass alle anderen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und alle anderen Einzelhandelsbetriebe wie auch andere allgemein zulässigen baulichen Anlagen wie Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude weiterhin zulässig sind.

„Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 bis 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Ausgeschlossen oder für ausnahmsweise zulässig erklärt werden kann jede einzelne der in den jeweiligen Absätzen 2 der betreffenden Baugebietsvorschrift genannten Nutzungsarten (Beschluss vom 22. Mai 1987 - BVerwG 4 N 4.86 - BVerwGE 77, 308 <314 f.>). Zu den Arten von Nutzungen, die auf diese Weise generell ausgeschlossen werden können, gehören auch Einzelhandelsbetriebe (Beschluss vom 18. Dezember 1989 - BVerwG 4 NB 26.89 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 7; Beschluss vom 11. Mai 1999 - BVerwG 4 BN 15.99 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 27), die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind. Eines Rückgriffs auf § 1 Abs. 9 BauNVO bedarf es insoweit nicht (Beschluss vom 3. Mai 1993 - BVerwG 4 NB 13.93 - Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 16).“ (Bundesverwaltungsgericht Urt. v. 26.03.2009, Az.: BVerwG 4 C 21.07)

„Gemeinsam mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Erfurter Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt dar. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 2-9 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten, entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von entscheidender Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und - zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen - auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird. Aus Gründen der Rechtssystematik werden in der Sortimentsliste nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente festgesetzt, die Darstellung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist somit als nicht abschließend bzw. nur beispielhaft aufzufassen.

- Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für ein attraktives und vielfältiges Einzelhandelsangebot notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Erfurt – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Neben- und Nahversorgungszonen

tren, zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion und dienen als Frequenzerzeuger. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Erfurt – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folge-wirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.“¹

Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente nach der Erfurter Sortimentsliste sind:

- Bauelemente, Baustoffe
- Baumarktspezifisches Sortiment
- Bettwaren / Matratzen
- Büromaschinen
- Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Gartenartikel / -geräte
- Kajaks, Boote und Zubehör
- Kamine / Kachelöfen / Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör¹
- Kfz- und Motorradhandel
- Kinderwagen
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel
- Pflanzen / Samen
- Rollläden / Markisen
- Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Weitere Erläuterungen sind dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entnehmen.

4. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander interessengerecht abzuwägen.

Diesem Abwägungsgebot wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht gerecht, da schon keine sorgfältige und insbesondere gebietsbezogene Bestandsermittlung durchgeführt worden ist und im Übrigen auch die Eigentumsbelange meiner Mandantin nicht berücksichtigt worden sind. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass meine

¹ Landeshauptstadt Erfurt – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Mandantin bis zum Erlass des Zurückstellungsbescheids einen durchsetzbaren Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung gehabt hat. Da der Bauantrag schon vor der Zurückstellung entscheidungsreif war, haftet die Stadt Erfurt aus dem Gesichtspunkt der Amtspflichtverletzung, sollte das Baurecht nachträglich entzogen werden. Meine Mandantin würde sich in diesem Fall die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen vorbehalten.

Sollte der Bebauungsplan in dieser Form in Kraft treten, würde dies einen beachtlichen Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB darstellen, mit der Folge, dass der Bebauungsplan einer gerichtlichen Normenkontrolle nicht standhalten wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung

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

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

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

Aber auch vor dem Hintergrund der konkreten Sachlage im Plangebiet ist die tatsächlich gegebene erhebliche Betroffenheit des Belanges offensichtlich. Die Realisierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes steht dem Interesse an der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung der hier vorhandenen relevanten Nahversorgungsstandorten entgegen. Nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Versorgungsbereiche lösen Kaufkraftumlenkungen bzw. Umsatzumverteilungen aus dem sortimentsrelevanten Einzelhandelsbestand aus. Diese gehen zu Lasten des Einzelhandelsbestandes der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche. Folge sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die hier vorhandenen Nahversorgungsbereiche.

Die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und damit im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Nahversorgungsstandorte würde die bereits näher beschriebenen Folgen für diese Standorte (Ausdehnung, Verlagerung, Angebotsentwicklung) nach sich ziehen. Damit würden die auf die Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung ausgerichteten Ziele als allgemein für die Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang konterkariert werden. Dementsprechend wird dem Belang a) ein besonderes Ge-

wicht für die Abwägung zugemessen. Ebenso ist die Betroffenheit des Belanges b), den tatsächlich vorhandenen Nahversorgungsbereichen mit den dort vorhandenen, dem Versorgungsbe- reich dienenden Nutzungen und mit den dort gegebenen Entwicklungspotentialen, eindeutig gegeben. Die tatsächlich vorhandenen Nahversorgungsbereiche sind wesentlicher „Gegen- stand“, auf den im vorliegenden Fall die Belange a) und c) mit ihrem Ziel der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung ausgerichtet sind. Folglich ist auch hier eine erhebliche Be- troffenheit durch die Festsetzung gegeben bzw. es wäre eine erhebliche Betroffenheit gegeben, wenn die Festsetzung nicht getroffen würde. Durch die dann im Geltungsbereich zu erwartenden zentrenrelevanten Einzelhandelnutzungen würde die Erhaltung und Entwicklung sowie die Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsbereiche infolge von negativen Auswirkungen in Frage gestellt.

Im konkreten Fall bedeutet dies: Mit den oben sowie zum Belang a) bereits angesprochenen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte Bindersleben und Weinsteige ist mit großer Sicherheit zu rechnen. Damit würden die auf diesen Nahversorgungsbereich und die Zentren- struktur ausgerichteten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt konterkariert werden. Dementsprechend wird auch dem Belang b) ein besonderes Gewicht zugemessen. Dies bezieht sich allerdings – in ausdrücklicher Anerkennung der grundsätzlichen Wettbe- werbsneutralität des Planungsrechts – ausschließlich auf die Nahversorgungsbereiche und die dort vorhandenen Nutzungen in ihrer städtebaulichen Bedeutung. Ein Schutz der in diesen Nahversorgungsbereichen ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. –objekte um ihrer selbst willen im Sinne eines „Wettbewerbsschutzes“ – etwa durch Verhinderung von Konkurrenz – ist ausdrücklich nicht Anlass, Ziel oder Zweck dieser Festsetzung bzw. dieses Bebauungsplanes insgesamt. Der Bebauungsplan dient einzig und allein der Erhaltung und Entwicklung sowie der Stärkung Nahversorgungsbereiche. Eine von der Festsetzung ausgehende allgemeine Be- einflussung der Marktverhältnisse ist allerdings nicht auszuschließen, nach der Rechtspre- chung des Bundesverwaltungsgerichtes aber unbedenklich.

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

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

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

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

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

Die Festsetzung schränkt für die negativ betroffenen Grundstücke die bisher gegebenen Nutzungsmöglichkeiten insofern ein, dass zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (außer „Tankstellenshops“ und des „Werkverkaufs“) nicht mehr zulässig sind. Folglich können z.B. SB-Märkte, Getränkemärkte ähnliche Betriebe nicht mehr angesiedelt werden.

Die Möglichkeiten zur (baulichen) Nutzung bzw. Verwertung des Grundstückes werden dementsprechend eingeschränkt. Dies ist von Bedeutung für die Verwertbarkeit des Grundbesitzes und kann folglich auch für dessen wirtschaftlichen Wert von Bedeutung sein.

Diese Beschränkung ist den Grundstückseigentümern aber grundsätzlich zumutbar, weil diesen neben der jeweils ausgeübten Nutzung (soweit vorhanden) noch die ganze Palette von Nutzungen bleibt, die auch nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes noch zulässig sind. Die Stadt muss im Rahmen ihrer Bauleitplanung den Grundstückseigentümern nicht die lukrativste Nutzung gestatten, sondern darf die lukrativste Nutzung ausschließen, wenn dies der Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche und dem Erhalt der wohnungsnahen Versorgung dient, und sie kann Nutzungsmöglichkeiten, die über die ausgeübte Nutzung hinausgehen und grundsätzlich nicht geschützt sind, planungsrechtlich einschränken. Dies ist hier der Fall.

Hinsichtlich der Zumutbarkeit ist auch von Bedeutung, dass die zukünftige Nutzung oder Vermarktung der Grundstücke für Einzelhandelsnutzungen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten oder für gänzlich andere Zwecke (auch mit mehrgeschossigen Gebäuden, soweit nach § 30 BauGB zulässig) durch diesen Bebauungsplan nicht eingeschränkt wird. Der Bebauungsplan steht somit einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung oder Verwertung der Grundstücke grundsätzlich nicht im Wege. Inwieweit die allgemeinen Marktverhältnisse und ihre Entwicklung zu gegebener Zeit eine angemessene wirtschaftliche Nutzung ermöglichen oder nicht, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Annahme, dass bestehendes Baurecht erhalten bleiben muss, würde im Übrigen den Planungsgrundlagen des Städtebaurechts widersprechen, insbesondere dem § 1 Abs. 3 BauGB.

Hinsichtlich Entschädigungsansprüchen aufgrund eventueller Wertminderung der Grundstücke, die bei der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist von grundsätzlicher Bedeutung:

- f) Eine Entschädigungspflicht auf der Grundlage des hier allein einschlägigen § 42 BauGB kann in der Regel nur dann in Betracht kommen, wenn die aufgehobene oder eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit erst innerhalb des 7-Jahres-Zeitraumes vor Aufstellung des Bebauungsplanes entstanden ist und
- g) wenn durch die Ausschluss- oder Beschränkungsfestsetzung eine nicht nur unwesentliche Verkehrswertänderung des Grundstückes eingetreten ist.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend allein schon deshalb nicht gegeben, weil die mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehobene bzw. eingeschränkte Einzelhandelsnutzbarkeit bereits seit mehr als sieben Jahren gegeben war. Für die nicht für Einzelhandel genutzten Grundstücke dürfte im Übrigen allein schon aufgrund der Nichtausübung der aufgehobenen Nutzungsmöglichkeiten kein Entschädigungsanspruch bestehen.

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

Die Betroffenheit des Belanges e), derjenigen zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (bzw. ihrer Entwickler oder Betreiber), die bestrebt sind, sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anzusiedeln, ist eindeutig gegeben, da diese Festsetzung dem Ansiedlungsinteresse entgegensteht. Berührt ist aber lediglich das Interesse, bestehende Markt- und Erwerbchancen im Rahmen des allgemeinen wirtschaftlichen Wettbewerbs nutzen zu können. Diese Möglichkeit entfällt. Dies ist aber hinzunehmen, da das öffentliche Interesse an der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsbereich und an der Umsetzung des auf diese Erhaltung und Entwicklung ausgerichteten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weitaus schwerer wiegt, als dieses private Interesse, welches grundsätzlich ebenso gut innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. vorhandener Nahversorgungsbereiche verwirklicht werden kann. Geschützte Rechtspositionen werden nicht berührt.

Auch handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Dienstleistungsrichtlinie der europäischen Union. Planungsrechtlich bewirkte Beschränkungen der Standorte von Einzelhandelsbetrieben aus Gründen der Stadtentwicklung und des Verbraucherschutzes sind grundsätzlich zulässig und stehen nicht im Widerspruch zu Unionsrecht. Dementsprechend wird diesem Belang nur ein untergeordnetes Gewicht zugemessen, zumal auch hier nur von einzelnen Betroffenen auszugehen ist.

Abschließende Abwägungsentscheidung:

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

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

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

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

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

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sind in den Gewerbegebieten (GE) Einzelhandels- betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortimente, nicht mehr zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment d.h. Einzelhandelbetriebe die auf 90 % der Verkaufsfläche nichtzentrenrelevante Sortimente führen sind jedoch weiter- hin unterhalb der Großflächigkeit zulässig.

Darüber hinaus ist Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Hand- werks- oder Gewerbebetrieben, dessen Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist und der nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dient, ist in den Ge- werbegebieten (GE) abweichend ausnahmsweise zulässig.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine mit dem Ziel verfolgte Bebauungsplanände- rung, Einzelhandel in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten künftig auszuschließen, Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein kann. (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat Entscheidung 7 D 85/08.NE vom 18.09.2009) Grundzüge der Planung werden demnach durch den Ausschluss von Einzelhandel nach 13 BauGB nicht berührt.

5. Auf formelle Fehler im bisherigen Verfahren braucht es aufgrund der materiellen Mängel der Änderungsplanung vorerst nicht ankommen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungserfordernis.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Amt für Soziales	
mit Schreiben vom	27.07.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	19.07.2022	

keine Bedenken

Punkt 1

Folgende Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. *Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)*
2. *Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.*
3. *Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.*
4. *Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.*
5. *Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.*

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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 mit dieser Änderung konkretisiert werden.

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 gelten unverändert weiter fort.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	22.07.2022	

Punkt 1

Zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen – Entwurf – bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ihre Abwägung vom 05.04.2022 zu unserer Anregung zur DS 0497/22 haben wir zur Kenntnis genommen. Es erscheint jedoch unsererseits nicht sinnvoll, den in dem rechtswirksamen Bebauungsplan vorhandenen Fehler bezüglich des grundsätzlichen Ausschlusses von Fremdwerbung sowie deren Zuordnung zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen in einem festgesetzten Gewerbegebiet hier nicht zu korrigieren. Es handelt sich um eine Regelung zur Art der baulichen Nutzung.

Es ist zudem nicht nachvollziehbar, warum diese u.E. rechtlich erforderliche Änderung einen sehr großen Arbeitsumfang nach sich ziehen soll und zudem die gebotene Eile für das Änderungsverfahren in irgendeiner Weise beeinträchtigen soll.

Wir wiederholen hiermit nochmals unsere fachliche Stellungnahme auszugsweise und bitten um Prüfung:

... Die einzige Festsetzung zu Werbeanlagen

*4. Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß § 13 Absatz 3 Ziffer 1+2+3 der BauO vom 20.07.1990
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die mit der gewerblichen Nutzung des Grundstücks in direktem Zusammenhang stehen.*

ist u.E. rechtlich in einem festgesetzten Gewerbegebiet bedenklich. Es soll geprüft werden, ob hier eine Regelung zu Werbeanlagen erforderlich ist. Zudem erscheinen insgesamt die Textlichen Festsetzungen (Bauordnungsrecht) des BIN031 in ihrer Systematik und Zuordnung fraglich.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die im Bebauungsplan formulierten sonstigen nicht den Einzelhandel betreffenden 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	11.08.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Entwässerungsbetrieb	
mit Schreiben vom	08.08.2022	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	BIN031 "Büro- und Gewerbepark" - 1. Änderung	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	14.11.2022	

Punkt 1

die untere Naturschutzbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde und die untere Abfallbehörde nehmen zum B-Plan BIN031 „Büro- und Gewerbepark“- 1. Änderung (Entwurf) wie nachfolgend ausgeführt Stellung.

Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde/Bodenschutzbehörde wird nachgereicht.

untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes BIN031 zu.

untere Immissionsschutzbehörde

Aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Einwände zur 1. Änderung des B-Planes BIN031 „Büro- und Gewerbepark“.

untere Abfallbehörde

Die untere Abfallbehörde nimmt das o. g. Vorhaben zur Kenntnis.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungserfordernis