

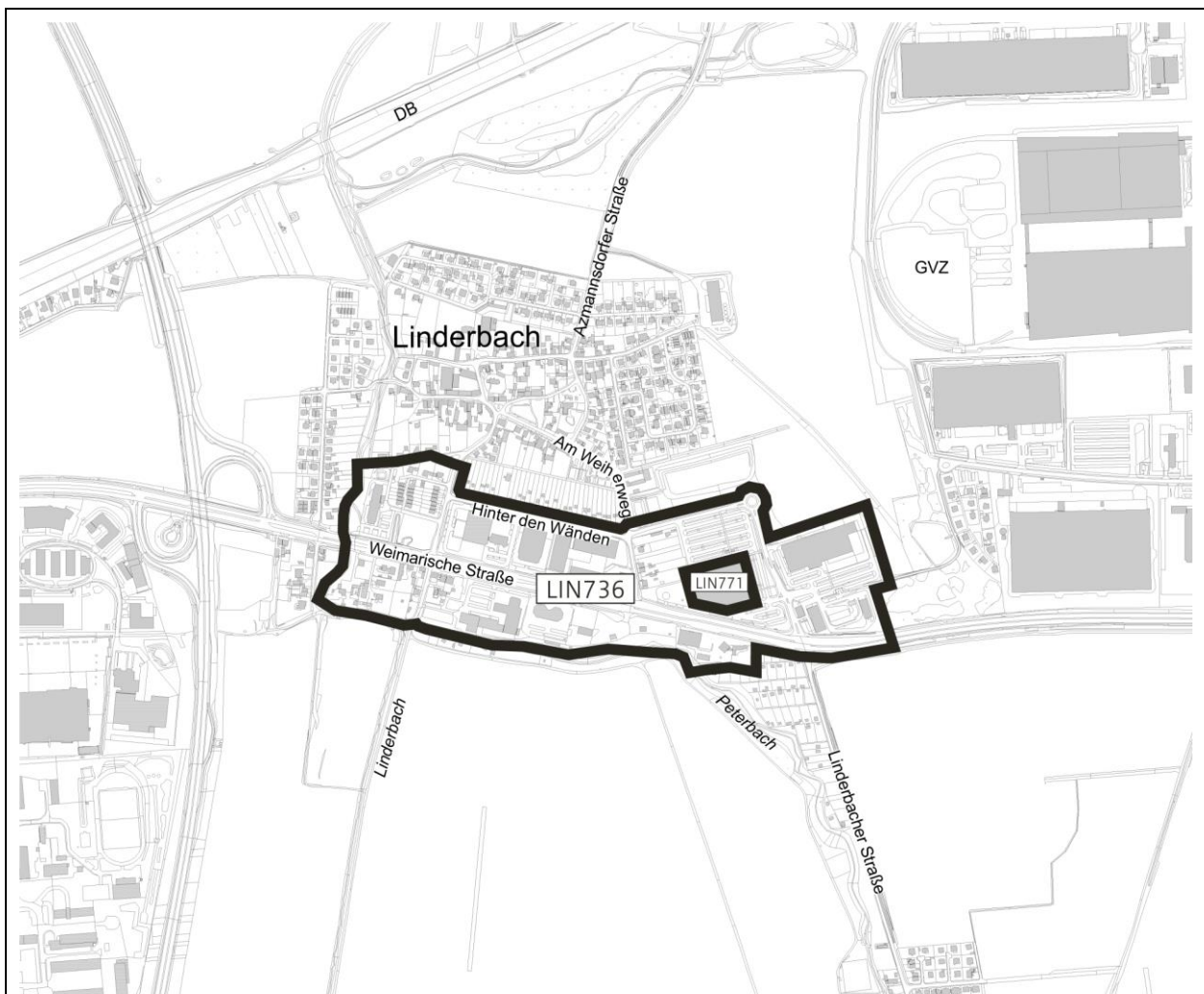
Einfacher Bebauungsplan LIN736

"Am Weiherweg" – 1. Änderung

ENTWURF



Begründung



Impressum



Verfasser

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
Waidmühlenweg 5
99089 Erfurt
Tel. +49 (0) 361 391 34432
Fax +49 (0) 361 30252684

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

04.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	13
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
1.4.4	Städtebauliche Konzepte	14
1.4.5	Auswirkungsanalyse	18
1.5	Bestandsdarstellung	21
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	21
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	21
1.5.3	Erschließung und technische Infrastruktur	21
1.5.4	Umweltsituation	22
1.6	Archäologie und Denkmalschutz	23
1.7	Allgemeine Planungsziele	23
2	Begründung der Festsetzungen	25
2.1	Art der baulichen Nutzung	26
2.2	Nachrichtliche Übernahmen	33
2.3	Hinweise	33
3	Folgekosten für die Gemeinde	36
4	Anlagen	37

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 beschlossene Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" wird vorliegend geändert, um den Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) aus den Festsetzungen herauszunehmen, da Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen, die diesen Teilfläche betreffen, bestehen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben in Kraft. Für die zum Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen textlichen Festsetzungen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen stellt nach jüngerer Rechtsprechung § 9 Abs. 2a BauGB keine geeignete Rechtsgrundlage dar. Der Bebauungsplan war allerdings als einfacher Bebauungsplan auf dieser Rechtsgrundlage aufgestellt worden. Deshalb soll der Teilfläche A zusammen mit den hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, sodass ausschließlich die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans fortbestehen.

Für die aus dem Geltungsbereich herausgenommene Fläche, für die weiterhin ein Steuerungserfordernis besteht, soll in einem parallelen Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplanverfahren LIN771 „SB-Warenhaus, Weimarische Straße“) eine Baugebietsfestsetzung erfolgen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO soll hier ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Form eines Sonstigen Sondergebietes SB-Warenhaus festgesetzt werden, für das differenzierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen getroffen werden. Die für dieses Sonstigen Sondergebietes SB-Warenhaus vorgesehenen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für den Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben.

Das Erfordernis für die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht also lediglich für den ehemals als Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) festgesetzten Bereich und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Die Planungsziele des Bebauungsplans LIN736, wie sie nachfolgend der Vollständigkeit halber aufgeführt sind, haben im Wesentlichen weiterhin Bestand. Der Bebauungsplan LIN736 war beschlossen worden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet verbindlich zu ordnen. Das Plangebiet befand sich auch infolge der Aufhebung älterer Planungen im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit solcher Nutzungen bestimmte sich demnach nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sollte vorausschauend durch einen Bebauungsplan erfolgen, anstatt in Zukunft lediglich einzelfallbezogene Beurteilungen von Vorhaben vornehmen zu müssen. Im unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, in einem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, wenn der Bebauungsplan ausschließlich der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 2a BauGB) bzw. der Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) dient. Hiervon machte die Landeshauptstadt Erfurt mit dem Bebauungsplan LIN736 gebrauch, da im gegenständlichen Plangebiet über die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinaus kein weiteres wesentliches Steuerungserfordernis besteht. Mit dem Bebauungsplan sollten somit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Spielhallen und spielhallenähnliche Vergnügungsstätten sollten ausgeschlossen werden, um

bestehende Wohnnutzungen zu schützen. Der Bestand soll dabei gewürdigt und gesichert werden. Erweiterungen und Veränderungen des im Plangebiet bestehenden SB-Warenhauses sollen in geringfügigem Maße mit klar geregelten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sein, innerhalb derer sich das Vorhaben nachweisbar nicht schädlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auswirkt.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in Linderbach der Standort Globus II als ein Sonderstandort bezeichnet. Es handelt sich hierbei um einen verkehrsgünstig gelegenen Standort mit einem großflächigen Verbrauchermarkt mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Standort erfüllt teilweise eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Ortsteile. Es ist erforderlich, die bestehenden Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und neu zu regeln, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, bspw. die Innenstadt und die Nahversorgungszentren, zu verhindern. Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB, sodass die Erweiterung bestehender und die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich denkbar ist. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können damit nicht vorausschauend ausgeschlossen werden. Angesichts konkreter Erweiterungsabsichten seitens des bestehenden Globus SB-Warenhauses am Sonderstandort Globus II wurde deutlich, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebiet eine verlässliche und verbindliche Grundlage fehlte. Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans LIN736 existierten aufgrund der nach § 34 BauGB vorzunehmenden Beurteilung von Bauvorhaben allerdings keine planungsrechtlichen Vorgaben, die wesentliche Erweiterungen oder Änderungen oder Neuansiedlungen ausgeschlossen hätten. Mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde ein solches Instrument geschaffen. In das Planverfahren wurde eine Auswirkungsanalyse eingestellt, die auch die Verträglichkeit einer Erweiterungsabsicht des bestehenden SB-Warenhauses beurteilte. Eine darüberhinausgehende Erweiterung sollte nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes aber ausgeschlossen werden.

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

Weiterhin sollten und sollen weiterhin im Plangebiet solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Das Plangebiet ist derzeit von einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt. Teil des Plangebiets sind zudem zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen). Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere gewerbliche Nutzungen verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe zumindest erschweren. Dies wurde durch die aktive Planung des bis dahin nicht reglementierten Abschnitts der Weimarerischen Straße verhindert. Im Plangebiet sollten und sollen weiterhin Nutzungskonflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben vermieden und Wohnnutzungen geschützt werden. Eine Konfliktlage kann sich bereits aus der erstmaligen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte ergeben, sodass die Planung die entsprechende Gebietsfunktion zu wahren und eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden sucht. Ein Bebauungsplan mit Regelungen nach § 9 Abs. 2b BauGB stellt gerade einen ausdrücklich

zulässigen Ausschlussbebauungsplan für die genannte spezielle Nutzungsart der Vergnügungsstätte dar. Der Ausschluss soll sich dabei im Wesentlichen auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränken. Darüber hinaus soll sich der Ausschluss auch auf solche nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten beziehen, die im Plangebiet bereits vorzufinden sind und deren nachteilige Häufung dem Grunde nach möglich erscheint. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Solche Beeinträchtigungen können auch durch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auftreten, wenn sie in unmittelbarer Lage an bestehenden Wohnstandorten und/oder durch ihre nachteilige Häufung in räumlicher Konzentration die Wohnruhe beeinträchtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes LIN736 auf der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2b BauGB werden im Rahmen der 1. Änderung folglich unverändert übernommen.

Der Planumgriff umfasst einen großen Teil Linderbachs, in welchem bereits verschiedene Gewerbebetriebe ansässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen bestehen, mit Ausnahme des Sonderstandortes Globus II, überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise mehreren Autohändlern, einem Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, einer Zoohandlung und einem Fachhändler für Bodenbeläge. Diese Gewerbetreibenden wurden durch den Bebauungsplan LIN736 im Wesentlichen nicht berührt, da bzw. sofern sie keine zentrenrelevanten Sortimente führen.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB. Die im Plangebiet ursprünglichen Planungen, in Form der Bebauungspläne LIA278 1. Änderung sowie LIA276 und LIN602, wurden zwischenzeitlich aufgehoben, da die ursprünglichen Planungsziele jeweils überholt sind bzw. mit dem Bebauungsplan LIN736 weiterverfolgt wurden. Der qualifizierte Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" wurde durch den Bebauungsplan LIN736 teilweise überlagert und deshalb aufgehoben. Dies erfolgte in einem gesonderten Aufhebungsverfahren.

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

1.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1368/20 vom 21.07.2021, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 vom 20.08.2021, eingeleitet.

Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Regelungen zum Einzelhandel und zu

Vergnügungsstätten) getroffen werden sollten. Das Verfahren wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.03.2023 mit Beschluss Nr. 0914/22 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan LIN736 wurde am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 als Satzung gefasst und im Amtsblatt Nr. 4 vom 28.02.2024 bekannt gemacht.

Die nun erforderliche erste Änderung soll ebenfalls im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden, ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird wie folgt umgrenzt:

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

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

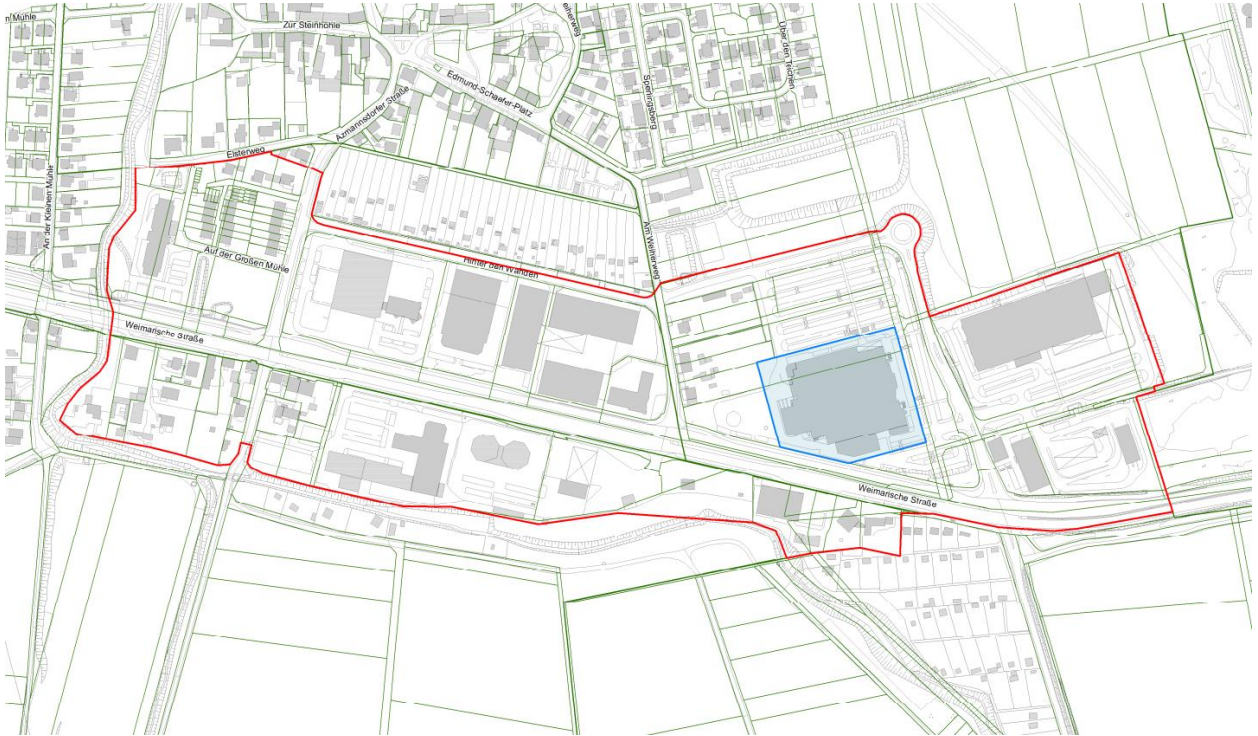
im Süden: Von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Weimarische Straße", die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Linderbach) 328, Flur5, Gemarkung Linderbach; und des Bachflurstücks (Peterbach)277/3, Flur 5, Gemarkung Linderbach, sowie der südlichen Begrenzungslinie der Flurstücke 278/21, 278/32 und 278/33, Flur 5, Gemarkung Linderbach;

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

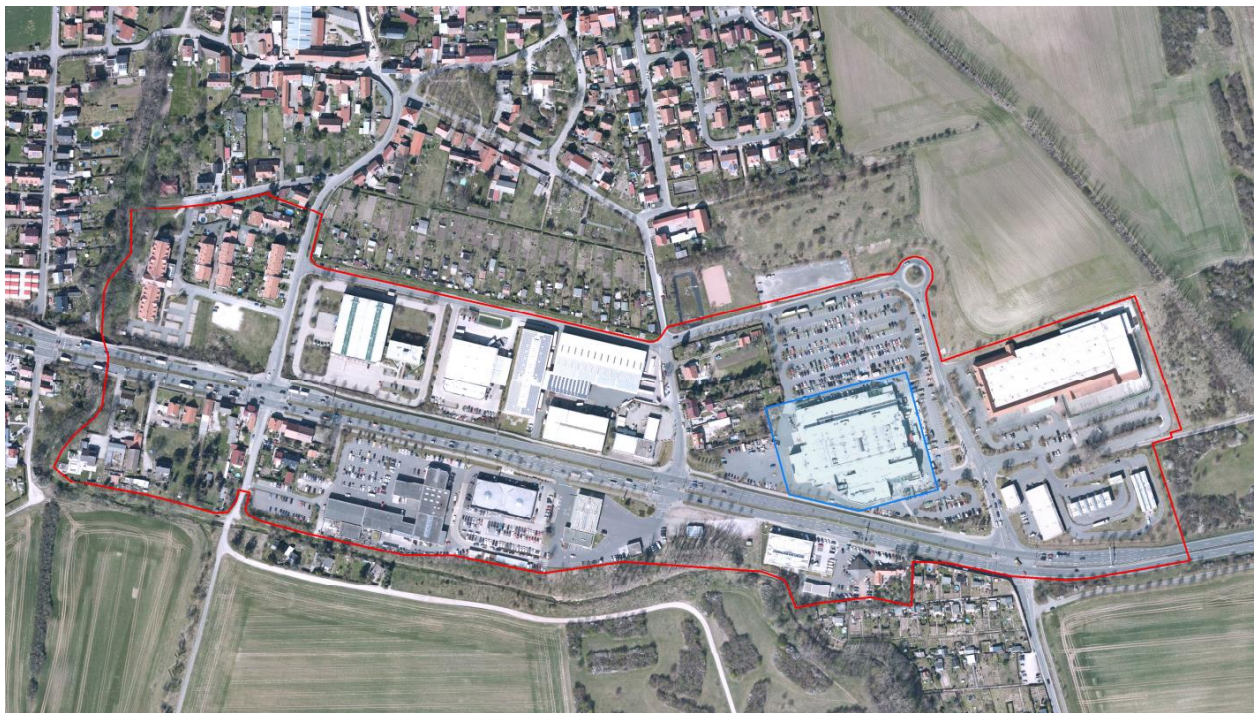
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geltungsbereich.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 22,2 ha



Auszug aus der Stadtkarte, schwarz-weiß, LIN736 (Rot), Teilfläche A (Blau) in neuem Bebauungsplan LIN771



Auszug aus dem Luftbild, LIN736 (Rot), Teilfläche A (Blau) in neuem Bebauungsplan LIN771

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) in der Fassung der ersten Änderung ist am 31. August 2024 in Kraft getreten (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024). Es führt u. a. Folgendes aus:

2.2.5 Z

Oberzentren sind die Städte Eisenach, Erfurt, Gera, Jena und Nordhausen sowie funktionsteilig das Oberzentrum Südthüringen mit den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen, Oberhof, Meiningen und Schmalkalden. [...].

2.2.6 G

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

- Innovations- und Wettbewerbsfunktion,*
- private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion,*
- zentrale Einzelhandelsfunktion,*
- großräumige Verkehrsknotenfunktion (Bundesautobahn sowie Fernverkehr bzw. schneller SPNV),*
- zentrale Bildungs- und Wissensfunktion,*
- zentrale Gesundheits-, Kultur-, Freizeitfunktion.*

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

2.6.1 Z 1

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

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

In der Landeshauptstadt Erfurt sind großflächige Einzelhandelsprojekte raumordnerisch zulässig. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Landeshauptstadt Erfurt u. a. die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche durch die Lenkung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben. Hierzu wird die Ansiedlung und wesentliche Änderung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen.

2.6.2 G

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

2.6.3 G

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

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter

Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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

Der Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt kein zentraler Versorgungsbereich. Der östliche Teil des Plangebiets mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist Teil eines Sonderstandortes. Es ist Teil eines Siedlungszusammenhangs und an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Dem Grunde nach ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet möglich. Die Realisierbarkeit von Einzelhandelsnutzungen soll sich aufgrund des fehlenden Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch nicht mit zentrenrelevanten Sortimente gestalten.

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

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

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

G 2-16

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

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

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

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

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

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

- *Rollläden und Markisen*
- *Sanitärartikel*
- *Tapeten*
- *Teppiche*
- *zoologischer Bedarf: Tiermöbel und lebende Tiere*

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

G 2-17

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

Mit der vorliegenden Planung sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Plangebiet ausgeschlossen und so in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die Größe des zentrenrelevanten Randsortiments von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Geltungsbereich wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Dies gilt auch für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, deren Randsortiment zentrenrelevant ist.

G 2-18

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

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

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017. Im Flächennutzungsplan liegt der Bebauungsplan im Bereich der Darstellung von Sonstigen Sondergebieten "Handel" (SO), gemischten Bauflächen "M", gewerblichen Bauflächen "G", Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Hinsichtlich des ehemaligen Baumarktes wird zur beabsichtigten Beschränkung des Einzelhandelssortimentes auf Folgendes hingewiesen: Die Stadt Erfurt hat sich für diese Flächen im wirksamen FNP auf die Darstellungstiefe eines Sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO) beschränkt. Diese Darstellung, die auch auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung abzielt, wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan und damit auf der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Planungsebene konkretisiert. Maßgeblich für einzelhandelsbezogene Regelungen ist ferner das Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Erfurt sowie dessen Ziele zum Sonderstandort "Globus II".

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



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

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich Flächen, die bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans LIN736 sind.

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

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

Historisch betrachtet waren zudem folgende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren im Plangebiet rechtskräftig bzw. anhängig, die hier der Vollständigkeit halber aufgeführt sind:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befand sich der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe". Der Bebauungsplan war seit 23.10.1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes (LIA278_1) war eingeleitet worden. Die Aufhebung des Bebauungsplans inklusive seiner im Verfahren befindlichen 1. Änderung erfolgten in einem zeitgleichen Verfahren.

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

1.4.4 Städtebauliche Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

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

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

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

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

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2: 38f). Rein faktisch sind in den Ortsteilen dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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

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

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

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden. Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

1.3 Ausnahme

In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn

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

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

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

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

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

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

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

Grundsatz 2 lenkt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment nicht nahversorgungsrelevant ist (diese werden vom Grundsatz 1 erfasst) auf die zentralen Versorgungsbereiche. Innerhalb des Plangebiets, das sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, soll zentrenrelevanter Einzelhandel folglich nicht zulässig sein, wenn er großflächig ist und nicht der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs dient. Kleine Betriebe können ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie der Gebietsversorgung dienen.

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

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

3.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig anzusiedeln

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

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

Gemäß Einzelhandelskonzept befindet sich in der Ortslage Linderbach und teilweise innerhalb des Plangebietes ein Sonderstandort (Globus II). Dieser besteht aus derzeit acht Einzelhandelsanbietern mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel und zentrenrelevanten (insbesondere nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten. Einziger großflächiger Anbieter ist ein SB-Warenhaus (Globus), das im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Innerhalb des Sonderstandortes besteht zudem Leerstand mit ehemals rund 7.500 m² Verkaufsfläche (ehemaliger Baumarkt, Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Der Standort besitzt gemäß seiner funktionalen Einordnung Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet. Seine Perspektive besteht in der Entwicklung

im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und in der Belegung des Leerstandes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (im gesamtstädtischen Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Bereich Baumarktsortimente). Alternativ seien auch andere gewerbliche Nutzungen prüfen. (vgl. a.a.O.: 113f)

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.5 Auswirkungsanalyse

Anlässlich des gegenständlichen Bebauungsplans und der damit beabsichtigten Einzelhandelssteuerung sowie angesichts der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden SB-Warenhauses der Firma Globus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die in die Abwägung eingestellt worden ist.

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

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

- nicht integrierter Teil aufgrund weit überwiegend gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen,
- Sonderstandort II des östlich gelegenen ehemaligen Baumarktes (sowie des SB-Warenhauses, das mit der 1. Änderung nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist),
- sonstige integrierte Lage des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße (vgl. a.a.O.: 34).

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

- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig in Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind, anzusiedeln.
- Das Angebot an Rand- und Ergänzungssortimenten von Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken; zudem ist ein direkter funktionaler Zusammenhang zu Kernsortimenten erforderlich.
- In Gewerbegebieten sind Backshops und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich, wobei die Verkaufsfläche von der Zahl der Beschäftigten abhängt.
- Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können ausnahmsweise unter Einhaltung bestimmter Kriterien angesiedelt werden (a.a.O.: 35).

In Verbindung mit den genannten Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird ausgeführt, dass innerhalb des Plangebiets mit Ausnahme des Sonderstandorts Globus II (hier nur der Teil des bestehenden SB-Warenhauses, der mit der 1. Änderung nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist) und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein sollen. Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² möglich. Backshops und/ oder Kioske sollen nicht zugelassen werden, da innerhalb des gesamten Plangebiets bereits ein entsprechendes Angebot innerhalb des SB-Warenhauses mit Erweiterungsabsichten besteht. Der bestehende Tankstellenshop entspricht unter Berücksichtigung seiner Verkaufsfläche dem entsprechenden Steuerungsgrundsatz. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben bei Einhaltung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Kriterien angesiedelt werden. (vgl. a.a.O.: 36)

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

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

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

Zum Gebiet des leerstehenden Baumarkts innerhalb des Sonderstandorts Globus II ist insbesondere das Ziel des Steuerungsgrundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes maßgeblich. Relevant ist auch das Standortblatt zum Sonderstandort Globus, das eine Revitalisierung des Leerstandes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als einzelhandelsbezogene Entwicklungsperspektive darstellt. Auch zukünftig soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig – sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) möglich sein.

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

Zusammenfassend stellt die Auswirkungsanalyse zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben bzw. Standortlagen dar, dass für den am Sonderstandort befindlichen ehemaligen Baumarkt auch weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig - ermöglicht werden sollte. (vgl. a.a.O.: 40).

Im sonstigen Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m², Tankstellenshops und Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben möglich. Auszuschließen sind in jedem

Fall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment. Dies trifft nicht auf den Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße zu, da hier - wie innerhalb des gesamten Wohnsiedlungsbereichs Linderbach - Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein sollten, wenngleich derartige Läden möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. ebd.)

Die in der Auswirkungsanalyse enthaltenen Aussagen zum Sonderstandort Globus II (SB-Warenhaus) werden im Bebauungsplanverfahren LIN771 berücksichtigt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs

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

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

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

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

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

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

1.5.3 Erschließung und technische Infrastruktur

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

die Straßen Azmannsdorfer Straße, Hinter den Wänden, Auf der großen Mühle und Am Weiherweg.

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Die SWE Netz GmbH betreibt im gesamten Plangebiet ein Mitteldruck-Gasverteilnetz. Das Gasmitteldrucknetz besitzt einen Betriebsdruck (OP) von 700 mbar(ü).

Das Gasverteilnetz besteht aus Versorgungsleitungen in den Dimensionen, D 160/ D 110 PE-HD und Netzanschlussleitungen.

Das Plangebiet ist grundsätzlich trinkwassertechnisch erschlossen. Im Bereich des Sonderstandortes Globus II befindet sich die Trinkwasseranschlussleitung DN 75 PE inklusive kundeneigenem Wasserzählerschacht.

Im Planbereich sind Telekommunikationsanlagen der Telekom vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Maßnahmen für notwendig erachtet:

- Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
- 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.
- 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.
- 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.
- Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

1.5.4 Umweltsituation

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

Das Wohnen innerhalb des Plangebiets ist somit durch verkehrliche und gewerbliche Nutzungen mit Lärmeinwirkungen geprägt. Durch die hohe Freqüentierung der Weimarischen

Straße zu allen besteht der Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowohl tags als auch nachts. Zudem findet Spielhallenbetrieb im Plangebiet auch in den späten Abendstunden statt. Die Lärmbelastung des Wohnens ist somit aufgrund mehrerer Lärmquellen im Planungsgebiet insgesamt hoch und nicht auf den Tag beschränkt, sodass Maßnahmen zur Lärmbegrenzung durch gezielte Planungen ergriffen werden sollen. Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sollen aufgrund ihrer hohen Frequentierung tags und nachts ausgeschlossen werden. Durch das übergemeindliche Einzugsgebiet derartiger Einrichtungen kommt es in den Bereichen vermehrt zu Lärmbelastungen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie betriebliche Geräusche der Vergnügungsstätte selbst. Um die Belastung für die schützenswerten Bereiche innerhalb des Planungsgebietes so gering wie möglich zu halten und um das Entstehen weiterer Konfliktslagen zu vermeiden, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Weitere Lärmbelastungen sollen vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278). Westlich des Geltungsbereichs liegt ein Teil eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbachs gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In westlicher direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei aktive Altlastenverdachtsflächen in Form von Müllkippen mit den THALIS-Kennziffern 09486 und 09484 aus. Es handelt sich dabei um eine nicht genehmigte Ablagerung, die mit Erdstoff abgedeckt wurde und um eine abgedeckte sogenannte Deponie.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich zwei Altstandorte, welche gelöscht wurden. Zudem befindet sich südlich an den Geltungsbereich angrenzend die ausgedehnte Altlastenverdachtsfläche "Müllkippe (Kleingartenanlage)", Kennziffer 09845. Dort wurde Anfang der 1960er Jahre eine sogenannte Deponie für Hausmüll und Bauschutt geplant sowie mit Erdstoff aufgefüllt. Die Fläche wird seitdem als Kleingartenanlage genutzt.

1.6 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es handelt sich hier um Siedlungsstellen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit sowie des Mittelalters.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs. Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

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

2 Begründung der Festsetzungen

Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind Grundstücke im Innenbereich, die bereits durch den Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant sind. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommen diese Flächen für Einzelhandelsnutzungen und für Vergnügungsstätten grundsätzlich in Frage, da es sich entweder um

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

handelt.

Zudem handelt es sich um Flächen, die verkehrlich angebunden sind und deren Erschließung gesichert ist bzw. auf denen ein Erschließungsanspruch besteht. Innerhalb des Plangebiets ist für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ein Einzugs- und Absatzgebiet vorhanden, entweder durch entsprechendes Potenzial in unmittelbarer Umgebung oder durch die verkehrsgünstige Lage und entsprechende Frequenz (PKW-Orientierung). In der näheren Umgebung der überplanten Flurstücke ist zudem teilweise Einzelhandelsbestand vorhanden, sodass sich vor Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen ergeben konnte. Es handelte sich hierbei um Bereiche, in denen

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

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

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Beherbergungsnutzungen geprägt. Das Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und sonder- bzw. kerngebietstypischen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel) sprach bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" insbesondere für den östlichen Teil des Geltungsbereichs (beidseitig der Weimarerischen Straße bis zur Straße Am Weiherweg) im Wesentlichen für eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Daran anschließend und bis zur Azmannsdorfer Straße und zur Weimarerischen Straße (Bereich südwestlich der bestehenden Vergnügungsstätten)) ist der Planbereich überwiegend gewerblich geprägt. Westlich der Azmannsdorfer Straße und der Weimarerischen Straße (Abschnitt südwestlich der bestehenden Vergnügungsstätten) bestehen im Wesentlichen Wohnnutzungen.

Im Plangebiet befinden sich kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Spielehallen).

Mit der 1. Änderung sollen keine Tatbestände geschaffen werden, wie sie vorstehend geschildert vor der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" vorzufinden waren. Demzufolge bleiben die Festsetzungen fortbestehen. Es wird lediglich der Teil des bestehenden SB-Warenhauses aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der

Bebauungsplan auf dieser Fläche aufgehoben, um in einem parallelen Planverfahren für diese Fläche Regelungen zur Verkaufsflächenbeschränkung vornehmen zu können.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält als einfacher Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen; im Speziellen steuert er die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten. Danach richtet sich die Zulässigkeit von solchen Vorhaben im Geltungsbereich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Weiteren nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB. Bestandteil der Festsetzungen sind ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB, nach denen nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können sowie zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB, nach denen Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

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

- nicht integrierter Teil aufgrund weit überwiegend gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen,
- Sonderstandort II des SB-Warenhauses (mit der 1. Änderung nicht mehr Bestandteil des Plangebietes) und des östlich gelegenen ehemaligen Baumarkts,
- sonstige integrierte Lage des Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße (vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 34).

Der Bereich des bestehenden SB-Warenhaus wird anlässlich der 1. Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da in einem parallelen Bebauungsplanverfahren Regelungen zur Zulässigkeit des SB-Warenhauses getroffen werden sollen. In diesem neuen Bebauungsplan soll eine Sondergebietsfestsetzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen werden, die eine Feindifferenzierung der zulässigen Sortimente erlaubt. Hiermit wird einerseits dem erweiterten Bestandsschutz gerecht, andererseits können mit differenzierten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden. Da der gegenständliche Bebauungsplan LIN736 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt wird, sind solche differenzierten Verkaufsflächenbeschränkungen nicht möglich, da sie keinen konkreten Anlagentyp beschreiben. Demzufolge wird auch die textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplanes LIN736 mit der 1. Änderung gestrichen, da sie sich allein auf die Fläche des bestehenden SB-Warenhauses bezog. Die in der Auswirkungsanalyse als "max. Verkaufsflächen" für die Beurteilung der Auswirkungen dargestellten Sortimente sollen für diese Teilfläche als auf anderer Rechtsgrundlage in einem separaten Bebauungsplan Eingang in die bauleitplanerischen Festsetzungen finden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan LIN736 als Teilfläche A festgesetzte Bereich, der dem Standort des SB-Warenhauses mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten entspricht und zukünftig Einzelhandel (und damit auch dem bestehenden Betrieb) innerhalb dieser Grenzen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumt, wird mit der 1. Änderung folglich aus dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans herausgenommen. Infolge der Streichung der textlichen Festsetzung 1.5 des

Bebauungsplanes LIN736 werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen neu nummeriert (1.6 alt wird zu 1.5 neu, 1.7 alt wird zu 1.6 neu, 1.8 alt wird zu 1.7 neu).

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt keine Baugebiete fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung bemisst sich demnach zwar auch nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern es sich um zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten handelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben anderer Arten baulicher Nutzung, die von den Festsetzungen nicht erfasst werden, bemisst sich (weiterhin) nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ergeben sich auch für (großflächige) nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allerdings entsprechende (begrenzte) Spielräume bei der Ausgestaltung des Sortiments. Damit wird die Zulässigkeit (großflächiger) nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte) durch den Bebauungsplan nur hinsichtlich der Ausgestaltung ihres zentrenrelevanten Randsortiments berührt. Die Begrenzung des Randsortiments würde auch bei einer Nachnutzung des leerstehenden Baumarkts innerhalb des Sonderstandorts Globus II zum Tragen kommen. Dieser Standort hat im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB weiterhin eine Perspektive für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig – sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) sollen den Ausführungen der Auswirkungsanalyse folgend hier weiterhin möglich sein. (vgl. a.a.O.: 38, 39)

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

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend begründet.

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Diese textliche Festsetzung dient grundlegend der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt. Grundsätzlich sollen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Dem Einzelhandelskonzept ist dies als Grundsatz 1 und 2 zu entnehmen. Um das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, ist die Zulässigkeit (bzw. die Schaffung der entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen) von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen allein nicht ausreichend. Vielmehr erfolgt mit der gegenständlichen Festsetzung ein präventiver Umgang mit Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, um an ungeeigneten Standorten nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach der Definition der textlichen Festsetzung Nr.1.2 sind deshalb unzulässig. Die Landeshauptstadt Erfurt macht in diesem Zusammenhang von der nachvollziehbaren und widerspruchsfreien und ordnenden Funktion ihres Einzelhandelskonzeptes gebrauch und bezieht sich auf dessen Inhalte, die die Grundlage für die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels mit dem vorliegenden strategischen Bebauungsplan bilden.

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

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

Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Anglerartikel
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel

- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/ -kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/ Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die textliche Festsetzung definiert zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und bezieht sich hierbei auf die vom Stadtrat beschlossene Erfurter Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept. Diese abschließende Sortimentsliste wird als "Erfurter Sortimentsliste" textlich festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente bestehen aus "nahversorgungsrelevanten Sortimenten" und "(sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten". Sortimente, die hierin nicht benannt sind, gelten als nicht zentrenrelevant. Verkaufsfläche sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Hierzu ist auch die Kassenzone zu zählen. Nicht zur Verkaufsfläche gehören hingegen reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, z. B. zur Zubereitung oder Portionierung von Waren. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen von der Steuerung dieses Bebauungsplans erfasst werden. Allerdings sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment von der Definition zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe erfasst werden, wenn ihr Randsortiment aus zentrenrelevanten

Sortimenten in nicht nur unerheblichem Umfang besteht. Durch diese Regelung wird die Bereitstellung zentrenrelevanter Randsortimente nicht ausgeschlossen, sondern lediglich begrenzt. Die zulässige absolute Größe des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche und ist somit vom Umfang des Kernsortiments abhängig. Dies ist eine in der Praxis weithin übliche Regelung. Somit werden auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und verhältnismäßig unwesentlichem zentrenrelevanten Randsortiment (unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche) von der Regelung erfasst. Die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entnehmende Vorgabe, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment durch Festsetzungen sicherzustellen ist, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, muss nicht mit weitergehenden Festlegungen sichergestellt werden. Denn wenn bei einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die gesamte Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments auf ein Sortiment entfallen würde, dürfte es sich nicht mehr um ein zu- und vor allem untergeordnetes Randsortiment handeln, sondern dieses Einzelsortiment eine Größenordnung annehmen, die seine Randsortimenteigenschaft in Frage stellen. Von der Festsetzung 1.2 nicht erfasst und somit durch die textliche Festsetzung 1.1 nicht ausgeschlossen bzw. nicht geregelt sind (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, deren Randsortiment geringer als der in der Festsetzung beschriebene Umfang ist. Von solchen Einzelhandelsbetrieben gehen regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Aus dem Einzelhandelskonzept lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen. Die Steuerung solcher Vorhaben ist für das Erreichen des Planungsziels somit nicht erforderlich. Ohnehin dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von solchen nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

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

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

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Verkaufsflächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste

umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einfügekriterien des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihre Geschossfläche ihm gegenüber deutlich untergeordnet ist, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die Regelung steuert den sogenannten "Annex-Handel", der Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben funktional zugeordnet ist. Der Verkauf ist hierbei der handwerklichen bzw. gewerblichen Nutzung untergeordnet. Von einer deutlichen Unterordnung der Verkaufsfläche, wie sie für die ausnahmsweise Zulässigkeit vorausgesetzt wird, ist gegenüber der Geschossfläche des gesamten Betriebes auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als ein Drittel der Geschossfläche einnimmt. Ein prinzipieller Ausschluss ist für das Erreichen des Planungsziels nicht vollends erforderlich, da die einzelfallbezogene und standortindividuelle Prüfung anhand der konkreten Vorhabeneigenschaften auch zu dem Ergebnis kommen kann, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Annex-Handel kann in unterschiedlichen Größenordnungen stattfinden und somit verschiedenste Vorhabeneigenschaften aufweisen, bis hin zu sehr kleinen Verkaufsflächen. Mit der Festlegung wird somit von Grundsatz 7 des Einzelhandelskonzepts Gebrauch gemacht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an die funktionale Zuordnung und die deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen in Grundfläche und Baumasse gegenüber dem Betrieb geknüpft. Es dürfen auf den Verkaufsflächen ausschließlich die in diesem Betrieb am Standort selbst hergestellten, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkte angeboten werden, um zu verhindern, dass Verkaufsflächen entstehen, auf denen auch weitere Produkte angeboten werden. Annex-Handel ist im Sinne der Kriterien eine funktionale Ergänzung des Betriebs. Die Verkaufsflächendimensionierung ist dabei auch von der Größe und der Anzahl der am Standort selbst hergestellten, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkte abhängig. Eine allgemeine und somit sortiments- bzw. branchenübergreifende Verkaufsflächenbegrenzung ist nicht zweckmäßig. Es ist allerdings auch nicht auszuschließen, dass die Verkaufsflächendimensionierung und/oder die Attraktivität des Angebots die Zielerreichung des Bebauungsplans gefährdet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt somit einer Einzelfallprüfung vorbehalten, in der die Auswirkungen insbesondere bei zentrenrelevantem Sortiment auf zentrale Versorgungsbereiche geprüft werden.

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

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

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

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

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

Aufgrund der Vorprägung der Planbereiche ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich. Gerade bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich die Zulässigkeit solcher Nutzungen bzw. Anlagen, da ein entsprechendes Vorbild existiert. Hinsichtlich der im Plangebiet bestehenden Flächen für die Errichtung von Vergnügungsstätten und die verkehrliche Anbindung wird auf die Begründung zur Festsetzung 1.6 verwiesen.

Das Plangebiet soll insbesondere für Wohnnutzungen sowie im Bereich der gewerblichen Vorprägung für Gewerbebetriebe gesichert werden, welche sich in nicht mit Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten vergleichbarer Weise störend auf Wohnnutzungen auswirken. Die zunehmende Inanspruchnahme durch Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden, um die sich in dieser für solche Nutzungen günstigen Lage denkbare Konzentration frühestmöglich auszuschließen. Die von solchen Vergnügungsstätten ausgehenden Beeinträchtigungen tragen wie in der Begründung zur Festsetzung 1.6 ausgeführt auch zum Ausschluss von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten .

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

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zwei Spielhallen. Aufgrund der bestandskräftig genehmigten Größenordnung dürfte es sich um mindestens eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handeln. Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten soll ausnahmsweise zulässig sein, um die Zulässigkeit solcher Anlagen nicht vollständig auszuschließen. Damit bleiben die bestehenden Nutzungen, sofern es sich um seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt, weiterhin zulässig. Damit wäre auch die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der kerngebietstypischen Vergnügungsstätte möglich, sofern sie (zukünftig) nicht mehr der Kerngebietstypik entspricht. Die Formulierung "sollen ... zulässig sein, sofern" impliziert ein intendiertes Ermessen, das in der Regel zu erteilen ist, wenn die Voraussetzung (keine Kerngebietstypik) vorliegt. Ein intendiertes Ermessen liegt dann vor, wenn – wie hier – eine bestimmte Ermessensrichtung vorgezeichnet ist, obwohl es sich bei der entsprechenden Regelung dem Wortlaut nach um eine Kann-Bestimmung handelt, die von einer Ist-Bestimmung abzugrenzen ist. Die Festsetzung erfolgt somit abweichend von den Festsetzungen 1.6 und 1.7. Mit der Festsetzung wird somit auch der genehmigte Bestand gewürdigt. Spielhallen, oder spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, die der Kerngebietstypik entsprechen, sind dadurch ausgeschlossen. Es ist auch ausgeschlossen, dass eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte durch Erweiterung eine Kerngebietstypik erreicht. Die Festsetzung kommt nur innerhalb der Teilfläche B zur Anwendung. Dies ist möglich, da die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB – so der ausdrückliche Wortlaut – auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung ist nachrichtlich ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278) sowie ein Teil des sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme übernommen. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbachs gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Vorschriften des WHG bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Nachrichtlich übernommen ist das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs an der Adresse Weimarische Straße 148. Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

2.3 Hinweise

Geltungsbereich

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

Hochwasser

Nachrichtlich ist ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278) übernommen. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbachs gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nachrichtlich ist ein Teil eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme übernommen.

Die Vorschriften des WHG bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen Mindestabstände einzuhalten. Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Fragen zu Festpunkten sind an das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zu richten.

Archäologie und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs, das nachrichtlich übernommen ist.

Altlasten

In westlicher direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei aktive Altlastenverdachtsflächen in Form von Müllkippen mit den THALIS-Kennziffern 09486 und 09484. Südlich grenzt an den Geltungsbereich die Altlastenverdachtsfläche mit der THALIS-Kennziffer 09845 ("Müllkippe (Kleingartenanlage)") an.

Geologiedaten

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. 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)".

3 Folgekosten für die Gemeinde

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

4 Anlagen

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