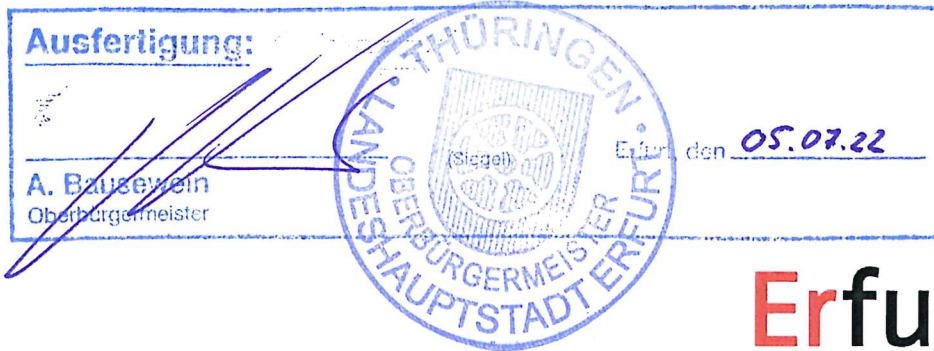


Textbebauungsplan GIK017

"Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"

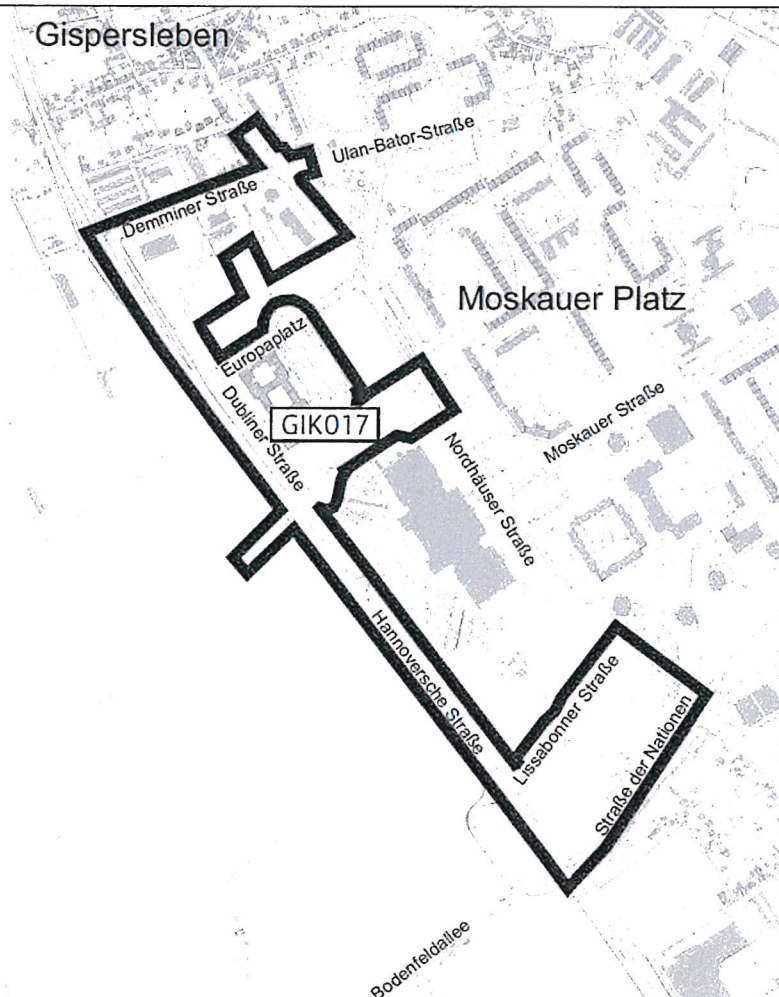


Erfurt



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
03.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Begründung	
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich der Änderung	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Allgemeine Planungsziele	8
1.6	Änderung der textlichen Festsetzungen	8
1.7	Bestandsdarstellung	10
2.	Begründung der Festsetzungen	
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen Art der baulichen Nutzung	12
3.	Auswirkungen der Änderungen auf die die übrigen Festsetzungen	17
4.	Folgekosten für die Gemeinde	17
5.	Anlagen	18
6.	Hinweise	18

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen", in der Fassung vom April 1994 ist gemäß Festsetzung "1.1.1 Art der baulichen Nutzung" Einzelhandel generell unzulässig bis auf den sogenannten "Annexeinzelhandel" bzw. untergeordneten "Werksverkauf", der unter Ausnahmeverbehalt steht. Im 2. Absatz der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird dazu festgesetzt: "Einzelhandelsbetriebe sind nur im Sondergebiet zulässig, nicht in den Gewerbegebieten GE 1-9 und GE 10-14. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn Produktion und Einzelhandel am Standort kombiniert werden."

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses lag noch keine lokale Sortimentsliste vor, sodass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit nach Sortimenten nicht möglich war.

Inzwischen liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste vor. Die jüngste Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17) und der Beschluss im Amtsblatt Nr. 9 vom 17.05.2019 veröffentlicht.

Mit Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste, sind inzwischen Instrumente für eine differenziertere Regelung gegeben.

Des Weiteren wurden im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 Schank und Speisewirtschaft nicht ausgeschlossen. Da diese jedoch vorwiegend für die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die Innenstadt vorgesehen sind, bedarf es im Geltungsbereich einer Regelung für diese Nutzungsart.

Im Geltungsbereich bestehen ein Kfz-Handel sowie ein Schnellrestaurant. Diese Nutzungen erhalten durch den neuen Bebauungsplan einen erweiterten Bestandsschutz. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel wird im Geltungsbereich GIK017 in Teilbereichen (GE1, 4, 6, 7 und 9) zulässig.

Aus lärmschutzrechtlichen Gründen wurden im Bebauungsplan in der Festsetzung 1.1.2 Emissionskontingente für Gewerbebetriebe festgesetzt. Nach einem Gerichtsurteil des BVerwG vom 07.12.2017 ist jedoch die Festsetzung von Emissionskontingenten für den gesamten Geltungsbereich eines Gewerbegebietes unzulässig und daher in diesem Textbebauungsplan neu zu bestimmen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt stellt die planerische Ausgangsbasis für eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt und zentraler Versorgungsbereiche dar, dessen Ziele über das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung, den Bebauungsplan, rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Die Unterscheidung in zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel erlaubt eine präzisere Differenzierung und Feinsteuerung des Einzelhandels in den Baugebieten im Stadtgebiet.

Deswegen sind die einzelnen Standorte im Hinblick auf die gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten des einzelnen Gebietes genau zu betrachten. Einige Gewerbegebiete können für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geöffnet werden, dies betrifft auch die nördlichen Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017.

Ausgenommen ist die Fläche des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" (Sondergebiet), sowie die Fläche des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße", welche damit teilträumlich über den Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen" gelagert sind und diesen ersetzen.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet bis auf den "Annexeinzelhandel" oder untergeordneten "Werksverkauf" selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte mit dem ursprünglichen Ziel, Flächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe vorzuhalten, muss angesichts eines verfestigten Bestandes insbesondere an nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben hinterfragt werden. Das betrifft insbesondere den generellen Ausschluss der Erweiterung dieser bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe.

Nach der eingetretenen Sachlage, insbesondere des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt, sowie des Urteils des BVerwG bezüglich der Emissionskontingentierung in Gewerbegebieten besteht ein Planungserfordernis, dem die Stadt mit dem Änderungsverfahren Rechnung trägt.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich die Festsetzung 1.1.1 und 1.1.2 anzupassen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan GIK017 (Beschlussnummer 123/94) wurde am 26.05.1994 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 04.01.1995. Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 1994 trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 04.02.1995 in Kraft.

Es soll nun das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen" durchgeführt und die Billigung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen werden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 wurde am 25.09.2019 (DS1125/19) gefasst und im Amtsblatt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019 bekannt gemacht.

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

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Durch die vorgesehenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht berührt. Es dient der Feinsteuerung von bisher schon getroffenen Festsetzungen.

Eine mit dem Ziel verfolgte Planungsänderung, z.B. Einzelhandel in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten künftig auszuschließen, kann gem. OVG für das Land Nordrhein-Westfalen 7. Senat mit Urteil vom 18.09.2009 Az.: 7 D 85/08.NE Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein.

2. Durch den Bebauungsplan werden ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.
Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.¹
3. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.
Im Geltungsbereich kommen keine solchen Gebiete vor. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH-Richtlinie im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.²

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

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

1.3 Geltungsbereich der Änderung

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen" in der Fassung vom April 1994, als Satzung vom Stadtrat Erfurt beschlossen am 26.05.1994, in der Ausfertigung vom April 1994 und mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 3 vom 04.02.1995 in Kraft getreten, ausgenommen der Fläche des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße, Europaplatz", des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen

¹ Schliepkorte Stemmler, Das BauGB und die UVP, S. 19, 2001; Uechtritz BauR 3/2007 S. 480; Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150

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

Bebauungsplans GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" sowie in Teilbereichen für die Verkehrsflächen der Nordhäuser Straße.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Konkret auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017 bezogene Erfordernisse der Raumordnung in zeichnerischer oder textlicher Form sind weder im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 aus dem Jahre 2014 (Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; inkraft getreten am 5. Juli 2014), noch im Regionalplan Mittelthüringen aus dem Jahre 2011 (Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August; erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012) enthalten. Im Regionalplan ist das Gebiet als Siedlungsgebiet im Bestand dargestellt, ebenso im 1. Entwurfes der Überarbeitung des Regionalplanes Mittelthüringen aus dem Jahr 2019 (Beschluss der Planungsversammlung vom 12. September 2019).

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner hochwertigen infrastrukturellen Erschließung und den bereits angesiedelten Nutzungen in verschiedener Hinsicht eine besondere Lagegunst auf.

Die verfolgten Planungsziele entsprechen den der Stadt Erfurt zugewiesenen ober- und mittelzentralen Funktionen als Konzentrationspunkt des Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes sowie von Arbeitsstätten mit dem Ziel,

- den jeweiligen Verflechtungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im wirtschaftlichen Bereich zu versorgen,
- ein in Qualität und Quantität umfassendes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen,
- im Rahmen der für den jeweiligen Verdichtungsraum anzustrebenden Entwicklung Standortvoraussetzungen für Unternehmen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur zu bieten sowie Führungsvorteile aufzuweisen,
- durch Vielfalt und Qualität der Arbeitsplätze und die sich dadurch herausbildenden Arbeitspendlereinzugsbereiche ein wesentliches Element regionaler Arbeitsmarktstruktur zu bilden.

Insgesamt stehen die verfolgten Planungsziele mit der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt im Einklang.

1.4.2. Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen" in der Fassung vom April 1994.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen" verdrängen bzw. ergänzen die neuen Festsetzungen zur Art der Nutzung selbst ohne diesbezüglichen Willensbeschluss der Gemeinde (Aufhebungs- / Änderungsbeschluss) die früheren Festsetzungen (so auch BVerwG, Urteil vom 10.08.1990 - 4C 3.90 = BauR 1991, 51).

Nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan GIK017 ein Hinweis auf die erfolgte Änderung angebracht.

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

Der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017, der durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

1.4.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt entwickelt und fortgeschrieben, in der Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9.

Es stellt ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungs- und Steuerungsinstrument dar, dessen Ziele durch verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuregelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund der spezifischen Bestandssituation
- Neuregelung der nicht Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetrieben
- Neuregelung der Geräuschkontingentierung

1.6 Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen" in der Fassung vom April 1994, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 04.02.1995 wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

unter Planungsrechtliche Festsetzungen: 1. Art der baulichen Nutzung

1.6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Die Festsetzungen unter 1.1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1-9 und GE 10-14 (§ 8 Abs. 1-3 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO) des Bebauungsplans GIK017 in der Fassung vom April 1994 zur Lärmkontingentierung werden durch folgende Festsetzung ersetzt:

Lärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45591:2006-12 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)
GE 1	60	47
GE 4	62	49
GE 6	60	47
GE 7	59	46
GE 9	60	47
GE 11	57	44
GE 14	57	43

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweise:

- *Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).*
- *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.*

Die Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplans GIK017 in der Fassung vom April 1994 enthaltene Überschrift und der 1. Absatz wird durch folgende Textfassung ersetzt:

"1.1.1 Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE1, 4, 6, 7, 9,) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig. Ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

In den Gewerbegebieten GE11 und GE14 sind Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, nicht zulässig.

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

Zentrenrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

(Sonstige) zentrenrelevante Sortimente

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

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

Die Festsetzung "1.1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1-9 und GE 10-14 (§ 8 Abs. 1-3 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO)" des Bebauungsplans GIK017 in der Fassung vom April 1994 wird durch folgende Festsetzungstexte ergänzt bzw. ersetzt:

1.1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten GE 1, 4, 6, 7, 9, 11 und 14 (§ 8 Abs. 1-3 i.V. mit § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Schank- und Speisewirtschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In den Gewerbegebieten (GE) sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig.

Erweiterter Bestandschutz für bestehende Schank- und Speisewirtschaft

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von der seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft ist ausnahmsweise zulässig.

1.7 Bestandsdarstellung

Der gewerblich genutzte Bestand stellt sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplans, an der Demminer Straße, als eine Mischung von verschiedenen Kfz-affinen Betrieben dar. Im Geltungsbereich befindet sich außerdem ein gastronomischer Betrieb/ Schank- und Speisewirtschaft, die z. T. als Drive-Inn auch einen Kfz-affinen Bezug hat.

Im Bereich nördlich der Straße der Nationen (GE 11 und 14) befinden sich derzeit keine aktiven, dauerhaften Nutzungen, die Grundstücke liegen brach. Auf der Fläche GE 11, östlich der Dubliner Straße finden gelegentlich Zwischennutzungen durch Freizeitgestaltenden Anbietern statt (Zirkus o.ä.).

Der Bereich östlich der Hannoverschen Straße, nördlich des Einkaufszentrums Thüringenpark besteht hauptsächlich aus Büronutzungen. In einem Bürogebäudekomplex bestehen die Nutzungen überwiegend aus verschiedenen Dienstleistungen sowie öffentlicher Verwaltung. Neben dem Bürogebäude ist eine gestaltete Freifläche angelegt worden.

Im Bereich südlich der Demminer Straße bestehen die vorhandenen Nutzungen überwiegend aus dem Kfz-Gewerbe. Außerdem besteht seit 1997 im Bereich GE 4 ein Schnellrestaurant.

Demminer Straße 6 (Kfz-Handel)

- ➔ Baugenehmigung des Auto-Ausstellungs- und Verkaufspavillons (Gewerbliche Nutzfläche von 1632,26m²) vom 23.06.1999 liegt vor
- ➔ Kfz-Gewerbe der Familie Leser besteht seit den 1930er Jahren

Demminer Straße 6a (Kfz-Vermietung)

Demminer Straße 6b (Kfz-Waschanlage)

Demminer Straße 10 (Kfz-Werkstatt)

Dubliner Straße 17 (Kfz-Werkstatt)

Dubliner Straße 20 (Fastfood-Restaurant)

- ➔ Baugenehmigung für die Errichtung des Restaurants vom 22.08.1996 liegt vor. (letzte Änderung: Fassadengestaltung wurde 2010 genehmigt)

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur ergibt sich ein entsprechender Änderungsbedarf.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu Festsetzung §3 Art der baulichen Nutzung 1.1.2 Lärmkontingentierung

Zum Schutz des Wohnens in den an den Geltungsbereich direkt angrenzenden Wohnbebauungen (Großwohnsiedlung im Osten sowie dörflich geprägte Wohnbebauung im Norden) werden im Bebauungsplan Geräuschkontingente festgesetzt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem die maßgeblichen Immissionspegel hervorgehen.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten hat ihre Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Das Gewerbegebiet ist nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das setzt voraus, dass es im Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen.

Aus der Rechtsprechung des Urteils des BVerwG 4 CN 7.16, vom 07.12.2017, ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan GIK 017 folgende Anforderungen:

1. Gliederung der Flächen mit unterschiedlichen Geräuschkontingenten;
2. Ermöglichen von Ansiedlung von gewerbegebietstypischen Betrieben am Standort ohne diese durch eine Kontingentierung einzuschränken.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen vorliegend 7 GE-Teilflächen, womit der zuvor aufgeführte Punkt 1 erfüllt ist.

Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist alternativ zwischen festgesetzten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zulässig. Das setzt allerdings einen darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde voraus, der in geeigneter Weise, z.B. in seiner Begründung zu dokumentieren ist.³

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet zu schutzwürdigen Nutzungen (Ortslage Gispersleben und östlich der Straße der Nationen) war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen.

Die aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets im Bebauungsplan GIK 017 liegen insbesondere nachts bei Werten, die der rechtlichen Anforderung aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht bereits genügen. Es muss daher eine baugebietsübergreifende Gliederung zu einer anderen Gewerbegebietsfläche erfolgen. Dies ist von Seiten des Plangebers (Stadt Erfurt) im Planverfahren darzustellen, die hierfür herangezogene, uneingeschränkte GE-Fläche ist zu benennen.

Im Stadtgebiet gibt es mehrere Gewerbeflächen für die keine Lärmkontingentierung erfolgte. Das betrifft mehrere faktische Gewerbegebiete gem. § 34 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO (z.B. östlich der Stotternheimer Straße in Hohenwinden-Sulza) oder auch in Bebauungsplänen gem. § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiete (z.B. HOS439 und HOS597 in Hohenwinden-Sulza und Ilversgehofen).

³ Urteil BVerwG 4. Senat 07.12.2017 4 CN 7/16
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Es wird deshalb von der Zulässigkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht.

Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da in der Landeshauptstadt Erfurt eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen in Kraft getreten ist, die im Sinne der Anforderungen entweder verschieden hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen.

Folgende Bebauungspläne im Stadtgebiet sind ohne Lärmkontingentierungen:
Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO:

- EFS034 Weimarische Straße Teilgebiet 2
- HOS527 Nordwestlich der Bunsenstraße
- HOS536 Gewerbegebiet Hugo-John-Straße
- HOS597 Gewerbegebiet Schwerborner Straße
- ILV534 Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße
- JOV569 Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße
- JOV592 Eugen-Richter-Straße/Ladestraße
- VIE342 und VIE343 Vor den Streichteichen

Zu Festsetzung § 2 Art der baulichen Nutzung 1.1.1

Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel - Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.

Durch Festsetzung 1.1.1. werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO solche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, die zentrenrelevante Sortimente führen.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes wird durch den teilweisen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben nicht verletzt, da nach der Rechtsprechung selbst im Falle eines generellen Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter als gewahrt angesehen werden kann.⁴

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt war es bislang beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels auf bestimmte Gewerbegebiete zu beschränken, um in anderen Gewerbegebieten zur Sicherung der Entfaltungsmöglichkeiten insbesondere für produzierende und dienstleistende Gewerbebetriebe den Einzelhandel völlig auszuschließen.

Für eine Zulassung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den nördlichen Bereichen der Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sprechen folgende Argumente:

- Vorprägung durch bestehende nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen
- Entwicklung einer Agglomeration von Kfz-Handel und Kfz-affinem Handel sowie sonstigen autoaffinen Nutzungen

⁴ Urteil BVerwG 4. Senat, 4 BN 15/99 vom 11.05.1999
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

- Erfordernis der Gewährleistung einer bislang unzulässigen Erweiterung der bestehenden nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Erreichbarkeit für nicht motorisierte Bevölkerungsteile auch durch den ÖPNV.

Mit der räumlichen Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels werden aus Nutzer- und Betreibersicht Synergien zwischen den Einzelhandelsbetrieben erzeugt und damit die der Landeshauptstadt Erfurt raumplanerisch zugewiesene Zentralität als Oberzentrum gestärkt.

Die Festsetzung ist somit städtebaulich motiviert.⁵

Gleichzeitig werden Quell- und Zielverkehre gebündelt und damit Verkehre im Sinne §1 Abs. 6 Nr.9 BauGB reduziert.

Mit Beschränkung der Zulässigkeit in den nördlichen Gewerbegebieten auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, wird eine Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, was besondere städtebauliche Gründe voraussetzt.

Diese sind hier gegeben, da zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung lediglich ein Planerfordernis für den Ausschluss einer Unterart von Einzelhandelsbetrieben besteht.

Der gezielte Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere um **die Attraktivität der Innenstadt bzw. der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken sowie eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung abzusichern**. Dieses ist nach der Rechtsprechung ein legitimes städtebauliches Ziel.⁶

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung und Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Sortimente ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Eines Nachweises von schädlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand in der Innenstadt bedarf es aufgrund der über den einfachen Schutzzweck hinausgehenden Zielsetzung nicht.⁷

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.⁸

Die Frage, welche Warensortimente zentrenrelevant sind, wurde im Ergebnis einer gutachterlichen individuellen Betrachtung der örtlichen Situation in der Landeshauptstadt ermittelt. Die örtlich spezifische Erfurter Sortimentsliste als Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9.

⁵ Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22

⁶ OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE.

BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

⁷ Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

⁸ Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 563 ff
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit ortsspezifischer Sortimentsliste in der Fassung der Fortschreibung 2017 liegt darüber hinaus seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 17.05.2019 im Amtsblatt Nr. 9 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.

Das Stadtzentrum, dessen Erhaltung und Weiterentwicklung insbesondere beabsichtigt ist, stellt einen faktischen zentralen Versorgungsbereich mit überregionaler Ausstrahlung und Versorgungsfunktion dar, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt, in der Fassung von 2017, räumlich und sachlich definiert wurde⁹.

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamstädtischen Einzelhandelssituation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche beschränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohngebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem Einzelhandelskonzept (s. auch 5. Anlagen) zu entnehmen:

https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamstaedtische_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf

Bei dem durch den Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in der Fassung der Fortschreibung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, handelt es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das nach Abwägungsgesichtspunkten zu berücksichtigen ist.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Für die Funktion der Altstadt ist die Einzelhandelsnutzung von existenzieller Bedeutung. Bestehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot zu beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

⁹ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 1, 99092 Erfurt oder auf der Internetseite der Landeshauptstadt Erfurt www.erfurt.de.

Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen, nach der Regelvermutung zentrenrelevant. Das gilt bezüglich der Nebenzentren und Grund- und Versorgungszentren im Stadtgebiet, aber auch für das Stadtzentrum, das neben übergemeindlichen Versorgungsaufgaben gleichzeitig der Versorgung der im Stadtzentrum Wohnenden dient.

Mit dem Ausschluss der nahversorgungsrelevanten Sortimente wird ebenfalls das städtebauliche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungsbereiche verfolgt.

Mit der Gliederung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes GIK017 im Hinblick auf die Änderung der Festsetzung 1.1.1 werden weder Abwägungsgrundsätze noch die Grenzen der zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums verletzt.

Der Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG verpflichtet die Gemeinde, nicht für alle Teilbereiche eines Bebauungsplanes dieselben Festsetzungen zu treffen, soweit für die Lokalisierung städtebauliche Erwägungen maßgeblich sind.¹⁰ Dies ist hier der Fall.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung und Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten GE 11 und GE 14 dient der Sicherung der beabsichtigten Entwicklung dieser noch unbebauten Flächen. In diesen Gebieten sollen sich insbesondere Unternehmen aus dem Bereich des produzierenden und der dienstleistungsorientierten Gewerbebetriebe ansiedeln können. Einzelhandelsbetriebe sind auf Grund ihrer hohen Wertschöpfung geeignet, produzierende und dienstleistungsorientierte Gewerbebetriebe zu verdrängen, was zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen würde.

Zu Festsetzung § 2 Art der baulichen Nutzung 1.1.1

Mit der Änderung der Festsetzung 1.1.1. wird die Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel begründet.

Bei Würdigung des geschützten Vertrauens der Eigentümer auf Fortbestand der sie begünstigen Festsetzungen, verbleibt lediglich ein entsprechender Regelungsbedarf für die weiterhin unzulässigen Einzelhandelsbetriebe, die nahversorgungsrelevante bzw. oder sonstigen zentrenrelevante Kernsortimente führen, soweit sie nach der Regelung alter Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhanden waren.

Zu Festsetzung §4 Schank- und Speisewirtschaften 1.1.2

Ausnahmevorbehalt für Schank- und Speisestätten zum Schutz der Innenstadt

Gegenstand der Festsetzung ist die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere der Kern- und Altstadt. Sie unterstützt und sichert

¹⁰Urteil BVerwG vom 03.04.08 4 CN 3.07 Abs. 23
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurts wirtschaftliche Entwicklung als touristischen Standort und sichert u.a. die hohe Zentralität der Landeshauptstadt in der Region.

Die Attraktivität des Erfurter Stadtzentrums erwächst aus der Kombination einer historischen Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität, kulturellen und gastronomischen Angeboten mit einer reich strukturierten Einzelhandelslandschaft.

Die gastronomische Vielfalt in der Innenstadt ist ein notwendiges Element im Wechselspiel von touristischen Attraktionen, Einzelhandel und dem Ruhe- und Freizeitbedürfnis der Besucher der Landeshauptstadt Erfurt und der eigenen Bevölkerung.

Für die Funktion der Altstadt und die Erhaltung der historischen Bausubstanz sind die Einzelhandelsnutzungen wie auch die Gastronomischen Nutzungen von existenzieller Bedeutung.

Im Plangebiet befindet sich bereits Kfz-affine Gastronomie (Drive-In) bzw. ein Betrieb der s. g. Erlebnisgastronomie. Durch weitere Ansiedlungen gastronomischer Einrichtungen kann die Zentralität der Altstadt in puncto Gastronomie geschwächt werden, weswegen weitere gastronomische Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017, 1. Änderung nur ausnahmsweise festgesetzt und auf solche zusätzlichen gastronomischen Betriebe beschränkt werden, die der Gebietsversorgung dienen und/ oder keinen Konkurrenzdruck auf die Innenstadt ausüben. Mittels Einzelfallprüfung wird geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für die Erteilung der genannten Ausnahmen gegeben sind.

Durch die Steuerung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art soll eine Versorgung des Gebietes abgesichert aber andererseits einer Verdrängung der Produktions- und Dienstleistungsunternehmen auf Grund der höheren Wertschöpfung der Gaststätten entgegengewirkt werden.

Der Ausnahmeverbehalt erfolgt mit dem Ziel des Schutzes der zentralen Bereiche insgesamt und insbesondere, um **die Attraktivität der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken**. Dies ist ein städtebaulich motiviertes Ziel.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bebauungspläne die **Erhaltung und Entwicklung** zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Es können damit solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die nachweislich nach den spezifischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Entwicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

Im Bestand gesichert werden, sollen die folgenden bestehenden gastronomischen Betriebe:

1. Schnellrestaurant, Dubliner Straße 20, Schank- und Speisewirtschaft (Baugenehmigung vom 22.08.1996 liegt vor, letzte Erweiterung: 18.03.2008 → Gewerbliche Nutzfläche: 209,60m²)

Durch die getroffene Festsetzung ist Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des Betriebes möglich, eine Erweiterung jedoch nicht.

3. Auswirkungen der Änderungen auf die übrigen Festsetzungen

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Ziele bzw. Grundzüge dieses Planes.

Die im Bebauungsplan GIK017 formulierten sonstigen Festsetzungen gelten unverändert

weiter fort. Dies gilt auch für die übrigen Zulässigkeitsregeln unter 1.1.2., welche nicht ersetzt oder ergänzt werden.

4. Folgekosten für die Gemeinde

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

5. Anlagen

- GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen", in der Fassung vom April 1994
- Lärmgutachten

5.1 Nicht als Anlagen beigefügte Informationen

1. Erfurter Sortimentsliste

Die Erfurter Sortimentsliste ist Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erfurt, Fortschreibung mit Fassung 2017 am 11.04.2019 beschlossen (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 erarbeitet durch das Büro Junker & Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund. Sie ist einsehbar und erwerbbar im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt, Warsbergstraße 1, 99092 Erfurt

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt liegt in der Fortschreibung mit Fassung 2017, beschlossen am 11.04.2019 (Drucksache Nr. 1772/17) und ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2019 mit dem Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9, zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden.

Die Öffentlichkeit kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtische_konzepte/einzelhandels-u-zentrenkonzept/ezk_fortschreibung_stand20190522_beschlossen.pdf

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit Sortimentsliste wird, weil darauf im Begründungstext immer wieder Bezug genommen wird, hier noch einmal gesondert erwähnt. Aus o. g. Gründen muss es nicht als Anlage beigefügt werden

6. Hinweise

I.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. 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. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen

hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.

Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz sowie auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

II.

Angrenzend an die Hannoversche Straße befindet sich ein ca. 20 m breiter Waldstreifen, der im Sinne des § 2 ThürWaldG die Waldeigenschaften erfüllt. Östlich angrenzend an diesen Waldstreifen liegt das Gewerbegebiet GE 14.

Im Sinne des § 1 ThürWaldG ist der Erhaltung der Waldfläche im GE 14 Vorrang einzuräumen.

Zur Gefahrenvermeidung ist im GE 14 zwischen geplanter Bebauung und dem Waldstreifen ein Sicherheitsabstand von mindestens 30 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand mit den geplanten Gebäuden unterschritten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit dem Thüringer Forstamt, Erfurt-Willrode erforderlich.

Mit Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Textbebauungsplan wird der Bauherr über die Gefahrenvermeidung und über den erforderlichen Sicherheitsabstand des Waldstreifens zur Bebauung informiert.

III.

Auf Grund der Nähe des Gebiets zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können landwirtschaftliche Immissionen in Folge der Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte im Geltungsbereich auftreten. Ein entsprechender Hinweis zu auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen im Textbebauungsplan dient der Information des Bauherrn.