

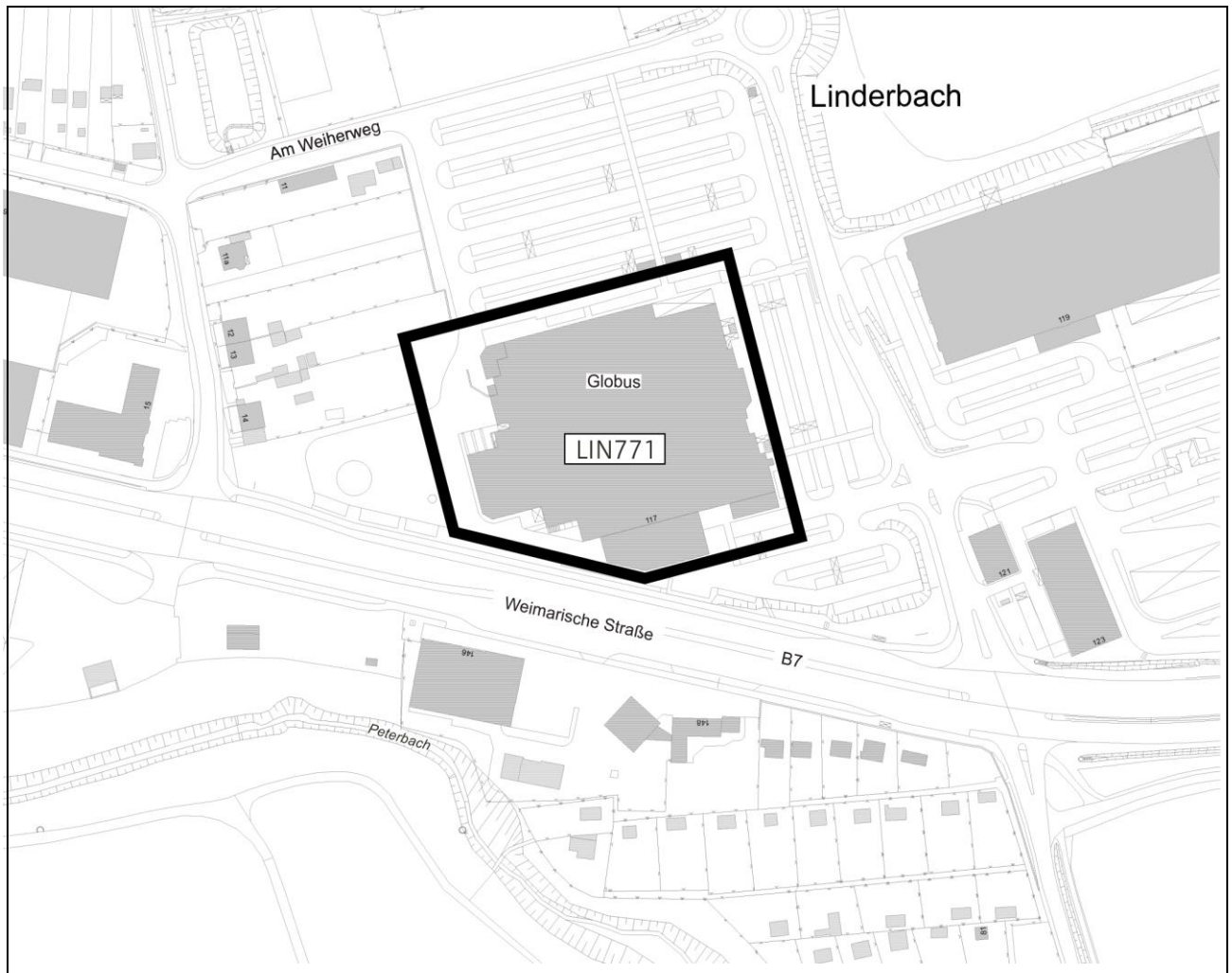
Einfacher Bebauungsplan LIN771

"SB-Warenhaus, Weimarische Straße"

VORENTWURF



Begründung



Impressum



Verfasser

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
Waidmühlenweg 5
99089 Erfurt
Tel. +49 (0) 361 39134432
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	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
1.4.4	Städtebauliche Konzepte	12
1.4.5	Auswirkungsanalyse	16
1.5	Bestandsdarstellung	19
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	19
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	19
1.5.3	Erschließung und technische Infrastruktur	19
1.5.4	Umweltsituation	20
1.6	Archäologie und Denkmalschutz	20
1.7	Allgemeine Planungsziele	21
2	Begründung der Festsetzungen	22
2.1	Art der baulichen Nutzung	22
2.2	Nachrichtliche Übernahmen	27
2.3	Hinweise	27
3	Folgekosten für die Gemeinde	28
4	Anlagen	29

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den am Standort ansässigen Einzelhandel (SB-Warenhaus) auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern. Bislang war das Plangebiet durch den am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 beschlossenen Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant. Es bestehen allerdings Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen für das SB-Warenhaus. Für die im einfachen Bebauungsplan LIN736 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a BauGB für die Teilfläche A (Globus SB-Warenhaus) getroffenen textlichen Festsetzungen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen stellt § 9 Abs. 2a BauGB nach jüngerer Rechtsprechung keine Rechtsgrundlage dar. Deshalb soll diese Teilfläche zusammen mit den hierzu getroffenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan LIN736 herausgenommen werden. Der Bebauungsplan LIN736 wird hierzu derzeit parallel zu dem gegenständlichen Bebauungsplan geändert. Die alleinige Aufhebung der das SB-Warenhaus betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans LIN736 würde einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung widersprechen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann ausschließlich nach § 34 BauGB richten würde.

Deshalb erfolgt für die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN736 herausgenommene Fläche im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren eine Baugebietsfestsetzung. Auf der Grundlage von § 11 BauNVO soll hier ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, für das – anders als im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" – auch tatsächlich differenzierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden können. Die für dieses Sondergebiet und damit für das SB-Warenhaus vorgesehenen Festsetzungen sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für die Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben, sodass das Zulässigkeitspektrum der Sortimente im SB-Warenhaus weder vergrößert noch verringert wird.

Die Erforderlichkeit zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet 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 weiterhin erforderlich, die bestehenden Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und 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 dem einfachen Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg", der ausschließlich Regelungen gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthält, im Übrigen nach § 34 BauGB. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Änderungen des bestehenden Globus SB-Warenhauses am Sonderstandort Globus II soll der gegenständliche Bebauungsplan eine verlässliche und verbindliche Grundlage darstellen. 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 erstmals 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.

Der Planumgriff umfasst ausschließlich das bereits bestehende Globus SB-Warenhaus am Sonderstandort Globus II im Ortsteil Linderbach, soweit es bereits im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" als Teilfläche A festgesetzt worden war. Für diese Fläche wird ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem genehmigten Bestand.

Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (SB-Warenhaus) hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

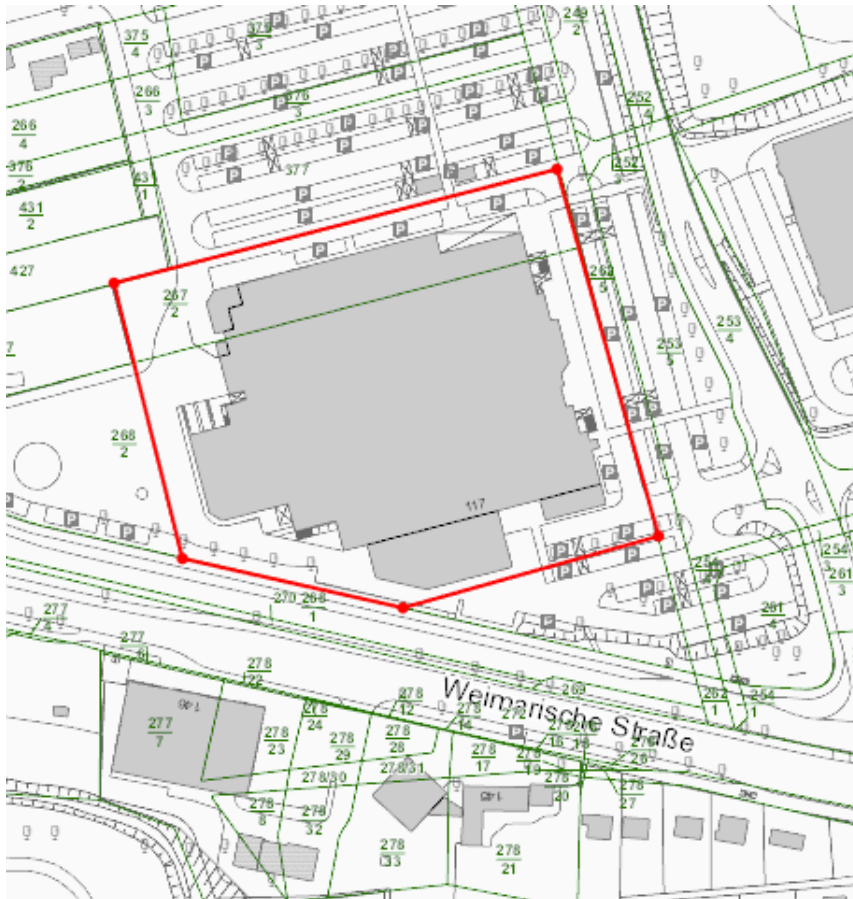
1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird wie folgt umgrenzt:

Es umfasst den Teil des bereits bestandskräftigen SB-Warenhauses sowie einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit des Baukörpers. nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 267/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach. Bestandteil des Geltungsbereichs ist zudem das Flurstück 268/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.966 m²



Auszug aus der Stadtkarte, schwarz-weiß, Planungsgebiet in Rot



Luftbild 2023

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, da zentrenrelevante Sortimente von Vorhaben im Plangebiet begrenzt werden. Der Bebauungsplan steuert die Zulässigkeit von Verkaufsflächen von SB-Warenhäusern, welche regelmäßig in einem erheblichen Umfang zentrenrelevante Sortimente anbieten.

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 Begrenzung zentrenrelevante Sortimente von Vorhaben im Plangebiet. Hierzu wird auch die wesentliche Änderung der bestandskräftigen Nutzung SB-Warenhaus in andere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen 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 mittelfunktionalen 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. Mit der Planung soll die Ansiedlung weiterer bzw. die wesentliche Erweiterung oder Änderung des bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen werden, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen wird. Mit dem Bebauungsplan wird auch die Entwicklung weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet im Wesentlichen ausgeschlossen. 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. Das Plangebiet ist Teil eines Sonderstandortes. Es ist Teil eines Siedlungszusammenhangs und an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz angebunden. Dem Grunde nach ist nach Nutzungsaufgabe des bestehenden SB-Warenhauses die Ansiedlung anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sowie die Änderung des bestehenden SB-Warenhauses möglich. Die Realisierbarkeit von Einzelhandelsnutzungen soll sich aufgrund des fehlenden Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch innerhalb des bereits durch den Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" geschaffenen zulässigen Rahmens 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-zentrenrelevanten Hauptsortiment im begrenzten Umfang zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planung soll für das SB-Warenhaus ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Das zulässige Sortiment soll überwiegend und im begrenztem Umfang nahversorgungsrelevant sein. Das sonstige zentrenrelevante Sortiment wird ebenfalls in seinem Umfang begrenzt.

G 2-18

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

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste werden von den Regelungen des Bebauungsplans nicht erfasst.

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 eines Sonstigen Sondergebiets "Handel" (SO). Hinsichtlich des SB-Warenhauses 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 Sondergebietes "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. Dieser Bebauungsplan wird parallel geändert, sodass zukünftig ausschließlich die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans Rechtskraft entfalten.

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 teilträumlichen 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. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang, demnach wäre nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (lediglich) ausnahmsweise möglich, wenn er der Nahversorgung und / oder der Grundversorgung dient und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Da im

Plangebiet bereits ein großflächiges SB-Warenhaus besteht, ist der Beitrag anderer, nicht der Nahversorgung dienender, 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 bereits bestandskräftig ist.

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 keinen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept befindet sich das Plangebiet innerhalb des Sonderstandortes Globus II, der im Wesentlichen von dem großflächigen SB-Warenhaus (Globus), gebildet wird. Innerhalb des Sonderstandortes besteht zudem Leerstand mit ehemals rund 7.500 m² Verkaufsfläche (ehemaliger Baumarkt, kein Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Der Sonderstandort besitzt gemäß seiner funktionalen Einordnung Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet. Seine Perspektive besteht in der Entwicklung im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und in der Belebung des Leerstandes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (im gesamtstädtischen Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Bereich Baumarktsortimente). Alternativ seien auch andere gewerbliche Nutzungen zu 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 wie Neuansiedlungen zu beurteilen, 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 Bebauungsplans LIN736 „Am Weiherweg“ wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die in die Abwägung eingestellt worden ist und aufgrund ihrer Aktualität auch in die Abwägung des gegenständlichen Bebauungsplans eingestellt wird.

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

Hinsichtlich der beabsichtigten Erweiterung des SB-Warenhauses der Firma Globus werden für das Planvorhaben die über den Bestand hinausgehenden Flächen als Vorhaben behandelt und die zu erwartenden Umsätze sortimentsweise unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes und der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten errechnet.

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

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

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

Sortiment	Verkaufsfläche		
	Bestand	Max. Verkaufsfläche (Vorschlag)	Differenz
Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente hierunter:	4.581	5.400	819
- Apothekerwaren	80	96	16
- Schnittblumen	60	72	12
- Drogeriewaren	562	674	112
- Getränke	882	1.150	268
- Nahrungs-/ Genussmittel	2.961	3.435	474
- Zeitungen/ Zeitschriften	36	43	7
Sonstige zentrenrelevante Sortimente hierunter:	2.436	2.700	244
- Augenoptik	45	54	9
- Bastel- und Künstlerartikel	20	24	4
- Bekleidung	444	533	89
- Bücher	71	85	14
- Campingartikel	35	42	7
- Computer und Zubehör	24	29	5
- Elektrokleingeräte	176	211	35
- Elektronik und Multimedia	68	82	14
- Fahrräder und technisches Zubehör	30	36	6
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	24	29	5
- Glas/ Porzellan/ Keramik	137	164	27
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	20	24	4
- Haushaltswaren	325	390	65
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	144	173	29
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	60	72	12
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	26	31	5
- Musikinstrumente und Zubehör	10	12	2
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	216	259	43
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	70	84	14
- Schuhe	170	204	34
- Spielwaren	203	244	41
- Sportartikel/ -kleingeräte	50	60	10
- Sportbekleidung	80	96	16
- Sportschuhe	39	47	8
- Uhren/ Schmuck	44	53	9
Nicht zentrenrelevante Sortimente	191	(300)	(109)
Aktionsfläche (temporär nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	100	100	0
<u>Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante</u>	<u>7.308</u>	<u>7.633</u>	<u>325</u>

<u>Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>			
--	--	--	--

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

Auf der Grundlage des sortimentsweisen Bestands und des Vorschlags für sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen wurde der potenzielle Mehrumsatz berechnet. Demzufolge beträgt der Umsatz im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet ohne das bestehende SB-Warenhaus im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rund 164,3 Mio. € (bei rd. 25.325 m² Verkaufsfläche). Im Sortiment Drogerie/Parfümerie beträgt der Umsatz 18,7 Mio. € (bei rund. 3.975 m² Verkaufsfläche). Der potenzielle Mehrumsatz auf Grund des angesetzten Flexibilisierungszuschlags und der geplanten Erweiterung liegt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke bei rund 4,5 Mio. € (bei 742 m² zusätzlicher Verkaufsfläche) und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei rd. 0,8 Mio. € (bei rund 126 m² zusätzlicher Verkaufsfläche).

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

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

Die Auswirkungsanalyse ordnet das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans der Standortkategorie bzw. dem Standortbereich Sonderstandort II (SB-Warenhaus) zu (vgl. a.a.O.: 34). Für das Gebiet des Sonderstandorts Globus II wird im Besonderen auf den Steuerungs(teil)grundsatz 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgestellt. Die Erweiterungsabsichten widersprechen zwar diesem Steuerungs(teil)grundsatz, da nur die aktuelle Gesamtverkaufsfläche bestandsgeschützt ist. Da Verkaufsflächenobergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, für die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter sowie (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente insgesamt und für die einzelnen Sortimente (weiterhin) in einem Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, würden aber aktuell grundsätzlich mögliche Umstrukturierungen, die zu größeren Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung führen können, nachhaltig ausgeschlossen werden. Die beabsichtigte Erweiterung kann gleichsam als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden.

Die beabsichtigte Erweiterung ist vergleichsweise gering. Inzwischen ist sie auch bereits durch den Bebauungsplan LIN736 planungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben steht somit mit dem Steuerungsgrundsatz mit Ausnahme der vergleichsweise geringen Erweiterung im Einklang. Die Auswirkungsanalyse führt aus, dass für das SB-Warenhaus innerhalb des Bebauungsplans vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels abweichende Regelungen getroffen werden, die Verkaufsflächenobergrenzen beinhalten (vgl. a.a.O.: 37, 38).

Zusammenfassend stellt die Auswirkungsanalyse dar, dass eine Erweiterung des am Sonderstandort Globus II bestehenden SB-Warenhauses um rd. 325 m² keine wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung mit sich bringt, den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht zur Gänze entspricht, allerdings durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen aktuell mögliche größere Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung nachhaltig ausgeschlossen werden können, als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden kann und somit die zukünftigen Verkaufsflächenfestsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans den Makel der geringen Erweiterung deutlich überwiegen (vgl. a.a.O.: 39).

Die in der Auswirkungsanalyse enthaltenen Aussagen zu den weiteren Flächen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren LIN771 sind, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans LIN736 berücksichtigt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst den Teil des bereits bestandskräftigen SB-Warenhauses sowie einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit des Baukörpers.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straßen Hinter den Wänden und Weimarische Straße (B7).

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

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

Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind derzeit in Nutzung (Einzelhandelsbetrieb SB-Warenhaus).

Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet sich derzeit nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans LIN736, der ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Einzelhandel und Vergnügungsstätten) trifft. Im Weiteren ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.5.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Straßen Hinter den Wänden und Weimarische Straße (B7) erschlossen.

Im Plangebiet ist grundsätzlich elektro-, gas- und trinkwassertechnisch erschlossen.
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 ist bislang ausschließlich ein SB-Warenhaus bestandskräftig, das sich in Nachbarschaft zu Gewerbe- und Wohnnutzungen befindet. Diese werden im Wesentlichen durch die Weimarische Straße sowie durch die Azmannsdorfer Straße und den Weiherweg getrennt. Neben dem Gewerbelärm des Einzelhandelsbetriebs und weiterer Nutzungen in der Umgebung (Betrieb für Bodenbeläge, Elektrogroßhandel) wirkt sich auch Straßenverkehrslärm auf die umliegenden Wohnnutzungen aus. Weitere Lärmquellen bestehen in Form gewerblicher Nutzungen durch Autohäuser (Anlieferverkehr) und KfZ-Service (Reparaturbetrieb).

Das Wohnen angrenzend an das Plangebiet ist somit durch verkehrliche und gewerbliche Nutzungen mit Lärmeinwirkungen geprägt. Durch die hohe Frequentierung der Weimarischen Straße zu allen Richtungen besteht der Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowohl tags als auch nachts. Die Lärmbelastung des Wohnens rund um das Plangebiet ist somit aufgrund mehrerer Lärmquellen insgesamt bereits hoch und nicht auf den Tag beschränkt.

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.

In der Umgebung 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 für das SB-Warenhaus,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das SB-Warenhaus,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

2 Begründung der Festsetzungen

Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Grundstücke im Innenbereich, die bereits durch den Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant sind. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommen diese Flächen auch zukünftig für Einzelhandelsnutzungen, wie SB-Warenhäuser, aber auch andere Unterarten von Einzelhandelsbetrieben, grundsätzlich in Frage. Es handelt sich um Flächen, die verkehrlich angebunden sind und deren Erschließung gesichert ist bzw. auf denen ein Erschließungsanspruch besteht. Angrenzend an das Plangebiet ist für SB-Warenhäuser ein Einzugs- und Absatzgebiet vorhanden, entweder durch entsprechendes Potenzial in unmittelbarer Umgebung oder durch die verkehrsgünstige Lage und entsprechende Frequenz (PKW-Orientierung). Die gegenständliche Planung soll das bestehende SB-Warenhaus am Standort sichern, ohne dass sich hieraus die Zulässigkeit anderer Nutzungen, insbesondere anderer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen ergibt. Zudem soll das zentrenrelevante Sortiment begrenzt werden, um wesentliche Erweiterungen auszuschließen, die die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gefährden können.

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Beherbergungsnutzungen umgeben. Das Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und sonder- bzw. kerngebietstypischen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel) würde bei einer fehlenden Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung mittels Bebauungsplan für eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB sprechen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen aber keine Tatbestände geschaffen werden, wie sie bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" vorzufinden waren. Demzufolge sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Begrenzung der zulässigen Sortimente auch im gegenständlichen Bebauungsplan fortbestehen. Es wird die zulässige Art der baulichen Nutzung lediglich dahingehend konkretisiert, dass ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus festgesetzt wird. In einem parallelen Planverfahren wird die Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN736 herausgenommen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält als einfacher Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Er setzt ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus fest. Danach richtet sich die Zulässigkeit von solchen Vorhaben im Geltungsbereich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Weiteren nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB.

Hiermit wird einerseits dem erweiterten Bestandsschutz gerecht, andererseits können mit differenzierten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend begründet.

- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "SB-Warenhaus" sind SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.633 m² zulässig. Die Mindestverkaufsfläche von SB-Warenhäusern beträgt 5.000 m². In SB-Warenhäusern sind zentrenrelevante**

Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste allgemein zulässig, wenn folgende Verkaufsflächen vorbehaltlich der weiteren Ausführungen in dieser Festsetzung nicht überschritten werden:

Sortiment	Verkaufsfläche (m²)
<i>Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>5.400</i>
<i>hierunter:</i>	
- Apothekerwaren	96
- Schnittblumen	72
- Drogeriewaren	674
- Getränke	1.150
- Nahrungs-/ Genussmittel	3.435
- Zeitungen/ Zeitschriften	43
<i>Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>2.700</i>
<i>hierunter:</i>	
- Augenoptik	54
- Bastel- und Künstlerartikel	24
- Bekleidung	533
- Bücher	85
- Campingartikel	42
- Computer und Zubehör	29
- Elektrokleingeräte	211
- Elektronik und Multimedia	82
- Fahrräder und technisches Zubehör	36
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	29
- Glas/ Porzellan/ Keramik	164
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	24
- Haushaltswaren	390
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	173
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	72
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	31
- Musikinstrumente und Zubehör	12
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	259
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	84
- Schuhe	204
- Spielwaren	244
- Sportartikel/ -kleingeräte	60
- Sportbekleidung	96
- Sportschuhe	47
- Uhren/ Schmuck	53
Aktionsfläche (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	<i>100</i>
<u>Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>	<i>7.633</i>

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

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

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

Der bestandskräftig genehmigte Einzelhandel soll weiterhin zulässig sein, jedoch nur, wenn er überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Erfurter Sortimentsliste führt und somit auch tatsächlich Nahversorgungsfunktion erfüllen kann. Dies ist bei Festsetzung der bislang bereits bestandskräftigen Nutzung SB-Warenhaus gegeben. Dem Betrieb wird de facto ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden. Dies dient auch der Sicherung der Nahversorgung. Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen orientiert sich an den in der Auswirkungsanalyse für die Beurteilung der Auswirkungen herangezogenen maximalen Verkaufsflächen, die auch die Erweiterungsabsicht und Flexibilisierungszuschläge beinhalten. Die Summe der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist hierbei jeweils größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. sonstiger zentrenrelevanter Sortimente, um entsprechende Spielräume in der Sortimentsgestaltung einzuräumen, die jedoch nicht zu einer Erweiterung der zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche führen sollen. Da für die Sortimentsgruppe nahversorgungsrelevanter Sortimente eine Obergrenze von 5.400 m² Verkaufsfläche festgesetzt wird, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Da für die Sortimentsgruppe (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente ebenfalls eine Obergrenze festgesetzt wird (2.680 m²), können auch nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Die Festsetzung ermöglicht innerhalb der vorgegebenen Obergrenzen also eine gewisse Flexibilität bei der Sortimentsgestaltung. Die zulässige Erweiterung der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke gegenüber dem Bestand und der Flexibilisierungszuschlag führen zu geringen absoluten Umsatzumverteilungen, aus denen weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche noch gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind (vgl. vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 28, 29).

Die Summe der in den Sortimentsgruppen nahversorgungs- und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sowie der Aktionsfläche zulässigen Einzelsortimente ist demzufolge größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes. Nicht festgesetzt wird die Größe des nicht zentrenrelevanten Sortiments, da hierfür kein Erfordernis besteht. Demzufolge ergibt

sich die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente aus dem Bestand und der vorgesehenen Erweiterung von 325 m² im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel.

Ein "Windhundrennen" zwischen den Grundstückseigentümern in Form der Realisierung einer für das Sonstige Sondergebiet insgesamt und damit nicht grundstücksbezogen wirkenden Verkaufsflächenobergrenze ist ausgeschlossen, da auf dem Flurstück 267/2 allein aufgrund des bestehenden Zuschnitts SB-Warenhäuser mit einer Mindestverkaufsfläche von 5.000 m² nicht realisiert werden können. Dass mehrere SB-Warenhäuser realisiert werden können, ist auch deshalb nicht anzunehmen, da die Umgrenzung des Baugebietes um den bestehenden Baukörper eng gefasst ist. Somit ist de facto (nur) ein SB-Warenhaus zulässig, ohne dies numerisch in der Festsetzung zum Ausdruck zu bringen.

Auch die Verkaufsflächenobergrenze von 7.633 m² für nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen und nicht zentrenrelevante Sortimente ist vorhabenbezogen getroffen und regelt die Gesamtverkaufsfläche je SB-Warenhaus. Die Beschränkung konkretisiert die insgesamt zulässige Verkaufsfläche je SB-Warenhaus dergestalt, dass sie nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen und nicht zentrenrelevante Sortimente als die Gesamtverkaufsfläche bildenden Sortimentgruppen definiert. Eine gebietsbezogene Beschränkung wird hiermit nicht zum Ausdruck gebracht.

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

Im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandelskonzepts sind die angegebenen maximalen Verkaufsflächengrößen, die eine unwesentliche Änderung der bestandskräftigen Nutzung beinhalten, nicht als Neuansiedlung zu behandeln, da ihre Auswirkungen nicht wesentlich sind. In Anbetracht der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die die Verkaufsflächengrößen und somit die Größenordnung der Erweiterung hinsichtlich ihrer Auswirkungen prognostiziert. Diese kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass es sich gegenüber dem Bestand um geringe absolute Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Erweiterung der Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs-/Genussmittel inkl. Getränke und Flexibilisierungszuschlag) handelt, von denen weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen die im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereiche noch Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich/ Gebiet zu erwarten sind. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen/ zeitlichen Entfernungen der einzelnen Standorte/ Standortbereiche zum Planstandort. (vgl. a.a.O.: 29)

1.2 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

Diese abschließende Sortimentsliste wird als "Erfurter Sortimentsliste" textlich festgesetzt und bezieht sich hierbei auf die vom Stadtrat beschlossene Erfurter Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept. Zentrenrelevante Sortimente bestehen aus

"nahversorgungsrelevanten Sortimenten" und "(sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten".
Sortimente, die hierin nicht benannt sind, gelten als nicht zentrenrelevant.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

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

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.

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.