

# Textbebauungsplan BUE219

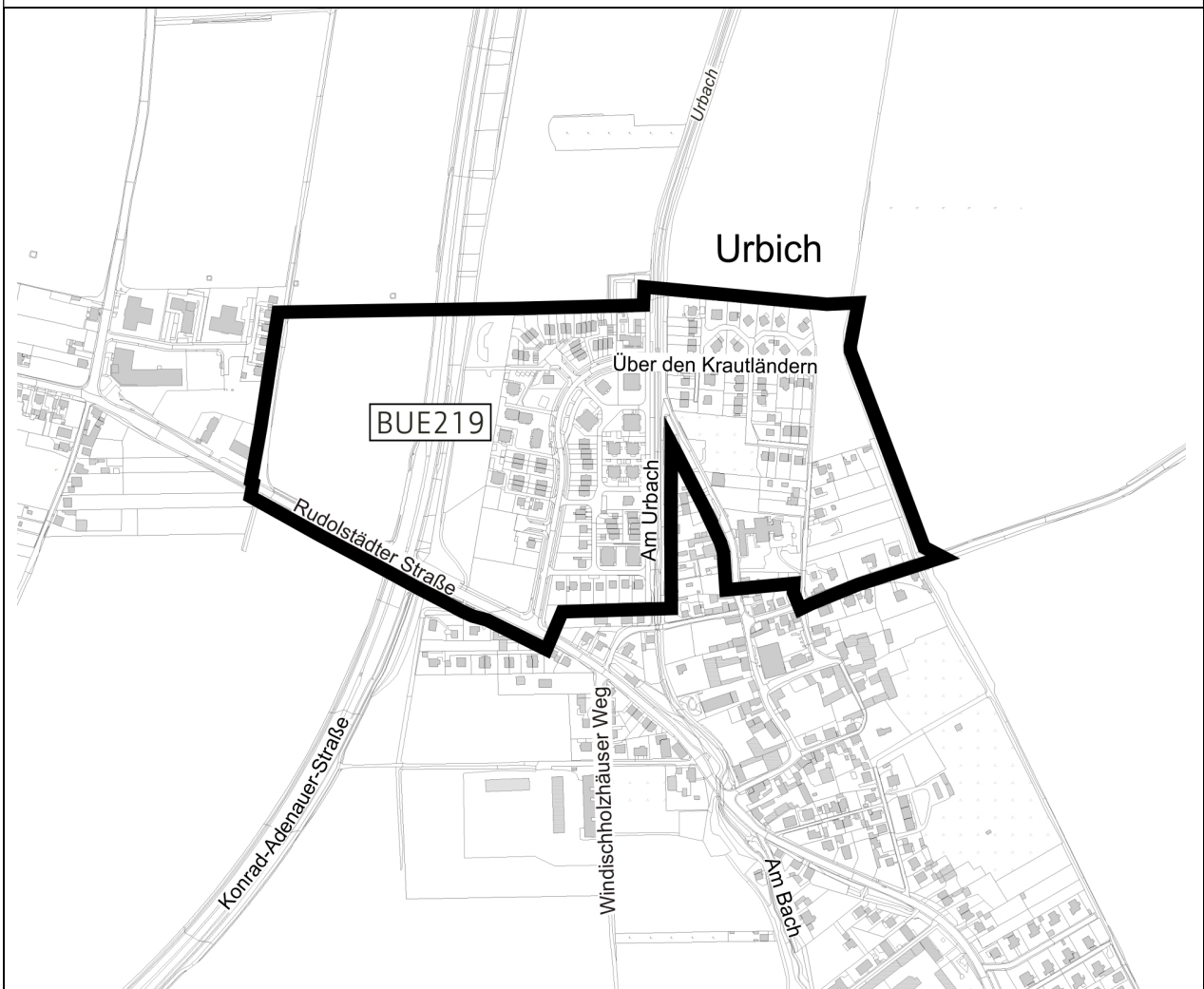
## "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung"

2. Änderung

-Entwurf-



Begründung



Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
18.07.2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis .....	4
1.2	Verfahrensablauf.....	5
1.3	Geltungsbereich der 2. Änderung.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen .....	6
1.5	Städtebauliche Konzepte und informelle Planungen .....	8
1.6	Bestandsdarstellung .....	10
1.7	Allgemeine Planungsziele.....	10
1.8	Änderung der textlichen Festsetzung .....	11
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzung .....</b>	<b>12</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der 2. Änderung auf die übrigen Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>Folgekosten der Gemeinde .....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>16</b>
5.1	Anlagen als beigefügte Information .....	16
5.2	Nicht als Anlagen beigefügte Information .....	16
<b>6.</b>	<b>Hinweis .....</b>	<b>17</b>

# 1. Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Im rechtswirksamen Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" 1. Änderung in der Fassung vom 15.01.1998 richten sich gemäß Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung nach den jeweiligen Festsetzungen in den einzelnen Baugebieten. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.

Gemäß § 1 BauGB sind unter anderem bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, die Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" im Jahr 1994 bzw. 1998 lag unter anderem noch kein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept und auch keine lokale Sortimentsliste vor, sodass eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben im Sinne des § 1 BauGB noch 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 Zentrenkonzeptes 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 (EHK) der Landeshauptstadt Erfurt in Verbindung mit der Erfurter Sortimentsliste sind inzwischen Instrumente für eine differenziertere Regelung gegeben, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 BauGB sicherstellen zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" sind an verschiedenen Stellen noch große Flächen unbebaut. Unterschiedliche Projektentwickler sind offenbar daran interessiert, dort größere Lebensmittelbetriebe zu etablieren.

Entsprechend den wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans BUE219 1. vereinfachte Änderung (Dorfgebiet gemäß § 5 BauGB und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) sind dort großflächige Einzelhandelseinrichtungen unzulässig, jedoch sind auch mehrere Einzelhandelsbetriebe ohne ausdrückliche Sortimentseinschränkung allgemein zulässig.

Um einer Agglomeration verschiedener Betriebe auf diesen freien Flächen vorzubeugen, die Entwicklungsfähigkeit der umliegenden Ortschaften sowie die Wohnruhe für die angrenzende Wohnbebauung nicht zu gefährden und zudem ein sogenanntes (ungesteuertes) Windhundredrennen nicht zu befördern, soll zunächst die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden. Davon unberührt bleiben die sonstigen Gewerbebetriebe oder anderweitigen baulichen Anlagen.

Die Erforderlichkeit zur 2. Änderung und damit die Verfolgung der genannten Planungsziele sind durch die vermehrte Häufung von Nachfragen hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung in dem Ortsteil Erfurt-Urbich gegeben.

Künftige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Bebauungsplangebiet daher nicht mehr unter die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 5 BauNO und § 6 BauNVO fallen, sondern nur noch auf der Basis eines neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zulässig sein.

Voraussetzung ist der Bezug auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll Festsetzungen erhalten, die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Plangebiets nicht zulassen. Die geplante Sicherung und Steuerung des Einzelhandels im Erfurt-Urbich bezieht sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Landeshauptstadt Erfurt, bekannt gemacht in Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2019.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die planungsrechtliche Textfestsetzung zu *Art und Maß der baulichen Nutzung* unter *I. Planungsrechtliche Festsetzungen* anzupassen.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan BUE 219 (Beschlussnummer BUE 61/93) wurde am 25.10.1993 gefasst. Die Genehmigung der Satzung erfolgte am 18.02.1994. Der Bebauungsplan BUE219 trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 07.03.1994 in Kraft.

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" erfolgte 1997/1998. Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung wurde am 18.03.1998 (Beschlussnummer BUE 61/98) gefasst. Die 1. vereinfachte Änderung in der Fassung vom 15.01.1998 trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998 in Kraft.

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" wurde mit Beschluss vom 09.03.2022 (DS 1645/21), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 7 vom 20.04.2022, eingeleitet.

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 einer schon bisher getroffenen Festsetzung zum Einzelhandel.
2. Durch die Bebauungsplanänderung 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 der Bebauungsplanänderung vorbereitet wird, ist 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.<sup>1</sup>
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.<sup>2</sup>

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

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

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 2. Änderung

Das Gebiet der 2. Änderung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE219 bzw. seiner 1. vereinfachten Änderung "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung", in der Fassung vom 15.01.1998, gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998.

### 1.4 Übergeordnete Planungen

#### 1.4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Konkret auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE219 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; in Kraft 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 Landesentwicklungsplan (LEP) führt aus, dass eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung gegeben ist, wenn es in den Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt. Dadurch ist die Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen und täglichen Bedarfs für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gefährdet. Gerade im Hinblick auf den erkennbar zunehmenden Anteil älterer Bevölkerungsgruppen nimmt die Bedeutung der wohnortnahen Versorgung künftig zu.

Eine zielgerichtete raumverträgliche und innerstädtisch angemessene handelsstrukturelle Entwicklung in Verbindung mit attraktiven Dienstleistungsangeboten soll vor allem in Erfurt, Weimar, Apolda, Arnstadt, Gotha, Ilmenau und Sömmerda angestrebt werden. Im Zusammenhang mit der Sanierung von Ortskernen sollen die Belange und Funktionen des ansässigen Handels und des Dienstleistungssektors angemessen berücksichtigt werden.

Zur Revitalisierung der innerstädtischen Entwicklung sollen Einzelhandelsbetriebe darauf orientiert werden, sich vorrangig in Stadtzentren der zentralen Orte anzusiedeln und zu entwickeln.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar, durchzogen vom Lauf des Urbach. Der RPMT empfiehlt die Steuerung und Stärkung der Ortszentren. Durch die Ansiedlungen von großflächigen Handelsbetrieben soll die Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Ortes, insbesondere seines Zentrums nicht beeinträchtigt werden.

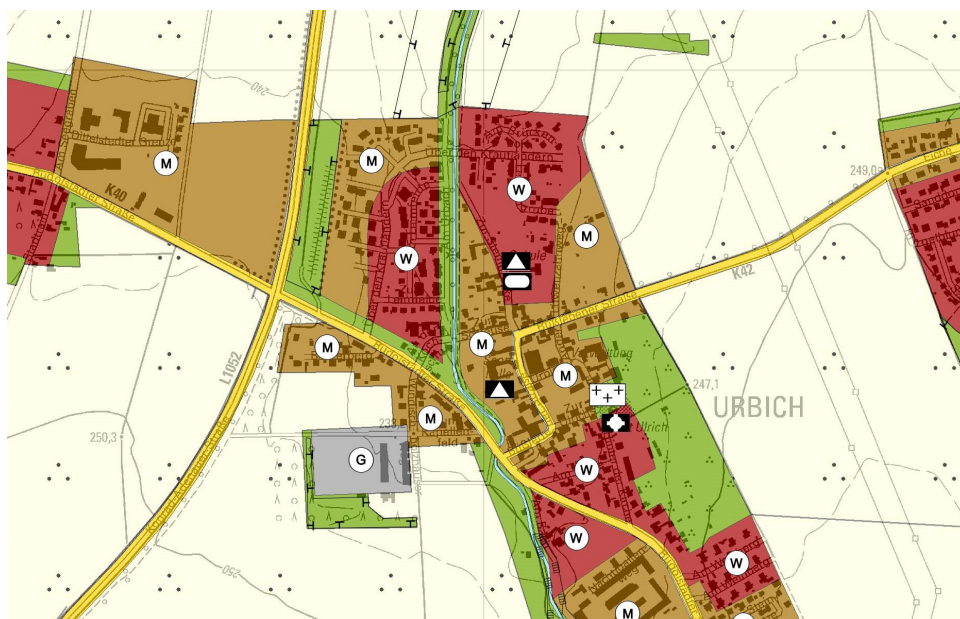
Die vorangestellten Empfehlungen betreffen die Innenstädte als Zentren der jeweiligen Städte. Sie lassen sich jedoch auch gerade in Großstädten auf wohnungsnaher Versorgung in den Wohngebieten und Ortsteile beziehen. Diese dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Wohngebiet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

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-Änderung Nr. 44, wirksam mit Veröffentlichung vom 27.03.2024 im Amtsblatt Nr. 6/2024.

Das Plangebiet der beabsichtigten Bebauungsplan-Änderung liegt im Bereich folgender Darstellungen des Flächennutzungsplanes: Wohnbauflächen mit Symboleinträgen für Gemeinbedarfsanlagen und -einrichtungen (Schulen und Bildungseinrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Schulsporthallen); gemischte Bauflächen; Grünflächen, tlw. mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Wasserflächen; Flächen für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.



Bildquelle: Amt für  
Stadtentwicklung und  
Stadtplanung

Auszug aus dem FNP, Stand: Juli 2024, Darstellung unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan steht den Planungszielen der B-Plan-Änderung nicht entgegen.

### 1.4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Zum heutigen Zeitpunkt gilt die rechtsverbindliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 07.03.1994 bzw. 17.04.1998.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" verdrängen 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 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 wird auf dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan BUE219 1. vereinfachte Änderung 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 "Betrachtung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" unter 2.1.4.).

Die rechtswirksame 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BUE219, der durch die Festsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 überlagert wird, ist als Anlage der Begründung beigelegt (entsprechend dem empfohlenen Vorgehen in Ernst / Zinkahn / Bielenberg Kommentar BauGB § 2 Rn 84-87).

## **1.5 Städtebauliche Konzepte und informelle Planungen**

### 1.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 17. Oktober 2018 beschlossen.

Im Handlungsfeld "Ortsteile" werden im ISEK 2030 unter anderem die folgenden Ziele und strategischen Ansätze aufgeführt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 149):

- dörflich geprägte Ortsteile in ihren Strukturen erhalten, Überformungen verhindern und auf maßvolle Weise zur demografischen Situation entwickeln
- Nahversorgung langfristig sichern

Des Weiteren erfolgt im Konzeptbaustein "Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile" unter anderem in Form eines Leitbildes eine Kategorisierung der Siedlungsstrukturtypen. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinen Zielstellungen betroffen sind die Ortsteile Dittelstedt, Urbich, Niedernissa und Büßleben, welche gemäß ISEK 2030 dem Siedlungsstrukturtyp Dorf zugeordnet werden. Im Leitsatz 52 "Die Zentren und Quartiere in ihren Aufgaben und Identitäten stärken" wird für den Strukturtyp Dorf unter anderem als Zielstellung genannt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 87):

- Sonderformen der Nahversorgung weiterentwickeln
  - Dorfladen / Hofladen
  - Realisierbarkeit abhängig vom Engagement vor Ort



Weiter wird im Leitbild "Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile" den beiden Ortsteilen Dittelstedt und Urbich eine gemeinsame Grundversorgung zugeteilt (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 88).

Die mit der Änderung des Bebauungsplanes BUE 219 verbundenen Zielstellungen gehen mit den oben genannten Zielen und Ansätzen des ISEK Erfurt 2030 konform.

Seit dem Jahr 2020 wurden durch verschiedene Betreiber neuer Vertriebskonzepte auf den Markt gebracht, die sich im Rahmen von Kleinflächenkonzepten bewegen. Die se setzen auf volldigitalen Betrieb und Rund-um-die-Uhr-Versorgung und sind mit Dienstleistungsangeboten ergänzt.

Insbesondere ein solches Kleinflächenkonzept für den Nahversorger kann gemäß ISEK Erfurt 2030 aufgrund seiner Behutsamkeit für den Standort begrüßt werden. Die Verortung im Bereich des Geltungsbereiches von BUE 219 zwischen der Ortslage Dittelstedt und der Ostumfahrung entspräche der Zielstellung der gemeinsamen Grundversorgung für die Ortsteile Dittelstedt und Urbich unter der Maßgabe, dass trotz der Ostumfahrung auch eine fußgänger- und fahrradfreundliche Anbindung an den Ortsteil Urbich geschaffen wird.

#### 1.5.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt, 2017

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.

Die Steuerungsgrundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung geben den Rahmen für die Standortfindung in Bezug auf Sortiment und Verkaufsflächengröße vor.

Demnach sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln (Grundsatz 1). 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 Grundsatz 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

Mit der Möglichkeit, auf Basis eines neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zuzulassen, kann die Nahversorgung der umliegenden Ort-

steile gesichert werden ohne die Siedlungsstruktur mit großflächigen und/ oder mehrzähligen Einzelhandelsbetrieben zu überformen.

## 1.6 Bestandsdarstellung

### 1.6.1 Geltungsbereich, Lage und Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Stadtrand von Erfurt und umfasst den nördlichen Bereich des Ortsteil Urbich sowie einen bisher unbebauten Bereich des Bebauungsplanes BUE219 westlich der Konrad-Adenauer-Straße. Im Norden wird der Bereich durch die Bebauungen Am Brückenborn und der Bebauung Über den Krauländern abgegrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 187/4 der Flur 2, Gemarkung Urbich. Im Süden ist der Geltungsbereich durch die Büßlebener Straße, Löwenzahnweg, die Flurstücke 100/3, 100/4 und 159/1 tlw., die Straße Zur Steinbrücke, die Straße Zur Schleuse, durch die Flurstücke 35/16-35/22 sowie 35/27 tlw. und durch die Rudolstädter Straße abgegrenzt. Im Westen stößt der Geltungsbereich an den Bebauungsplan BUE218 bzw. an das Flurstück 317 der Flur 1, Gemarkung Urbich.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Rudolstädter Straße, ausgehend von der Konrad-Adenauer-Straße (L 1052).

Die Größe des Plangebietes der 2. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes BUE mit seiner 1. Änderung mit ca. 21,2 ha (siehe Anlage 1 zur Begründung).

### 1.6.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

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

Die vorhandenen Gebäude und baulich genutzten Flächen sind derzeit weitestgehend in Nutzung (Wohnen, Schule, Sporthalle, Gewerbe, Schank- und Speisewirtschaft).

Auf den derzeit unbebauten Flächen ist die Zulässigkeit von Ansiedlungen und Nutzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes BUE219 – 1. vereinfachte Änderung zu beurteilen.

Der Bereich westlich der Konrad-Adenauer-Straße, welcher im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist, wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Zurzeit wird dessen bauliche Entwicklung mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe verfolgt.

## 1.7 Allgemeine Planungsziele

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes BUE219 werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung in Urbich sowie in den benachbarten Ortsteilen Dittelstedt, Büßleben und Niederrissa sowie
- Ausschluss der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten im bestehenden Bebauungsplan BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung".

Nachfolgend kann die Herstellung des Baurechts eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten über einen gesonderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen, wobei die Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf solche Betriebe, die der Nah- und/ oder Gebietsversorgung dienen und die keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete haben, erfolgt. Die Bewertung des Vorliegens dieser Anforderungen ist nach dem "Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten" gemäß Seite 133-137 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt vorzunehmen.

## 1.8 Änderung der textlichen Festsetzung

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung" gemäß der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 7 vom 17.04.1998 wird in seinen textlichen Festsetzungen geändert.

Es werden folgende textlichen Festsetzungen geändert:

unter 1. Planungsrechtliche Festsetzungen: **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 BauGB zu Art der Nutzung wird ergänzt nach dem Satz " Großflächige Einzelhandelbetriebe sind im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig" mit:

*In den Dorfgebieten (MD) und den Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig - § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO.*

*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 Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI) abweichend ausnahmsweise zulässig.*

## 2. Begründung der Festsetzung

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Zur textlichen Festsetzung

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Unzulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel - Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Durch die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung 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 Dorfgebietes/ Mischgebietes 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.

Nach der planerischen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt ist mit den Einzelhandel- und Zentrenkonzept beabsichtigt, die Zulässigkeit von bestimmten Unterarten des Einzelhandels nur in städtebaulich integrierten Lagen oder als Ausnahme (Nachweis erforderlich), in Dorf- und Mischgebieten von dörflichen Ortsteilen (hier Urbich), wenn sie:

- der Nahversorgung und/ oder der Gebietsversorgung dienen und

- negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen wird.

Die insbesondere in den dünner besiedelten Ortsteilen und Siedlungsrandbereichen Erfurts (hier in Urbich) vorhandene Siedlungsstruktur erfordert eine weiter ausdifferenzierte Regelungssystematik, die die Festsetzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan BUE219 nicht leisten kann.

Denn die in diesen Stadtbereichen vorherrschenden siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass zentrale Versorgungsbereiche oder auch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zum Teil vergleichsweise weit entfernt von den Wohnstandorten liegen. Somit greift zwar die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen als Prüfkriterium, nicht jedoch das erforderliche Kaufkraftpotenzial im fußläufigen 600 m-Nahbereich eines Planvorhabenstandortes.

Um aber auch in solchen Stadtbereichen – unter Berücksichtigung des formulierten Ziels einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet – eine funktionierende und zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung (Einzelfallprüfung) auf größere Siedlungsbereiche innerhalb Erfurts zurückgegriffen werden, die räumliche / funktionale Beziehung zu dem Vorhabenstandort aufweisen können (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren. Demnach sollen künftige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in diesem Bebauungsplanangebot daher nicht mehr unter die allgemeine Zulässigkeit gemäß § 6 BauNVO fallen, sondern nur noch auf der Basis eines neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017, Grundsatz 1: "Steuerung von Einzelhandelbetrieben mit nachversorgungsrelevanten Kernsortimenten" zulässig sein. Die Stadt Erfurt kommt somit ihrer Planungshoheit und dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB nach.

Für eine Zulassung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in den Dorf- und Mischgebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sprechen folgende Argumente:

- in Dorf- und Mischgebieten sollen trotz der 2. Änderung Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die dem Baugebietscharakter entsprechen und eine städtebauliche Entwicklung hinsichtlich Einzelhandel in Urbich ermöglichen
- Einzelhandelsbetriebe, die in Synergie mit den allgemein zulässigen Nutzungen nach Baunutzungsverordnung in Dorf- und Mischgebieten zulässig sind (z.B. Pflanzen – Gartenbaubetrieb; Kamine, Kfz, Möbel - sonstige Gewerbebetriebe)
- Ergänzungs- und Randsortimente sollen weiterhin zulässig sein
- künftige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in diesem Gebiet über einen neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert, unter Anwendung der Regularien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 zulässig sein.

Die Festsetzung der 2. Änderung ist somit hinreichend bestimmt und aufgrund ihrer Zielsetzung städtebaulich motiviert.<sup>3</sup>

Mit Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Einzelhandelsbetriebe, die nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, wird eine Unterart nach § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt,

---

<sup>3</sup> Urteil BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.08 Abs. 22

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.<sup>4</sup>

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist bei der Aufstellung bzw. Änderung 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.<sup>5</sup>

Die Umschreibung von Einzelhandelsbetrieben durch Warensortimente wird den in der Rechtsprechung formulierten Anforderungen an Betriebstypen gerecht.<sup>6</sup>

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.

Das vorgenannte Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt mit ortspezifischer Sortimentsliste 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 bereitgehalten 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 wurde.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> OVG NRW Urteil vom 22.4.204 – 7aD 142/02.NE. BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004 – 4 BN 33.04.

<sup>5</sup> Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 495 ff

<sup>6</sup> Ulrich Kuschnerus, Olaf Bishopink, Alexander Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Aufl. Rn 563 ff

<sup>7</sup> 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](http://www.erfurt.de).

Ausgehend von einer gutachterlichen Untersuchung der gesamtstädtischen Einzelhandels-situation und den Entwicklungsperspektiven wird in diesem Konzept ein hierarchisches System zentraler Versorgungsbereiche definiert und Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandels-entwicklung für Sortimentsbereiche fixiert.

Nach diesen Grundsätzen sind zentrenrelevante Sortimente auf bestimmte Bereiche be-schränkt, um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesonde-re der Altstadt, aber auch einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in den Wohn-gebieten zu gewährleisten.

Näheres ist dem Einzelhandelskonzept (s. auch 5. Anlagen) zu entnehmen:  
[https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtsche\\_konzepte/einzelhand-els-u-zentrenkonzept/ezk\\_fortschreibung\\_stand20190522\\_beschlossen.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtplanung/gesamtstaedtsche_konzepte/einzelhand-els-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, han-delt 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. Be-stehende Entwicklungspotentiale bei den zentrenrelevanten Sortimenten sollen nach der planerischen Konzeption der Stadt künftig vorrangig dem Stadtzentrum sowie den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) vorbehalten bleiben, um hier strukturelle Defizite im Angebot zu beseitigen und Leerstände abbauen zu können.

Nach der Erfurter Sortimentsliste sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente, die der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung dienen, nach der Regelvermutung zentrenrelev-ant. Das gilt bezüglich der Nebenzentren und Grund- und Versorgungszentren im Stadtge-biet, 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 städtebau-liche Ziel der Erhaltung und Entwicklung der im Konzept definierten zentralen Versorgungs-bereiche verfolgt.

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 spezi-fischen örtlichen Gegebenheiten in der Landeshauptstadt Erfurt für die Erhaltung und Ent-wicklung der faktischen und konzeptionell festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung sind.

### 3. Auswirkungen der 2. Änderung auf die übrigen Festsetzungen

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf die Ziele bzw. Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Die in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes BUE219 formulierten sonstigen Festsetzungen gelten unverändert weiter fort.

### 4. Folgekosten der Gemeinde

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Erfurt.

### 5. Anlagen

#### 5.1 Anlagen als beigefügte Information

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | 1. vereinfachte Änderung BUE219 "Übern Krautländern, Rudolstädter Straße, Dorfgebiet und öffentliche Einrichtung", in der Fassung vom 15.01.1998 |
| Anlage 2 | Bestandsaufnahme gewerbliche Nutzungen - Stadtverwaltung Erfurt, Stand April 2024  |

#### 5.2 Nicht als Anlagen beigefügte Information

##### 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. Dieses ist einsehbar und erwerbbar an dem Ort, an dem die öffentlichen Auslegungen von Bebauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatz-bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten werden.

##### 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](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. Hinweis

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde traten 2023 bei der Erschließung des Baugebietes westlich der Konrad-Adenauer-Str. auf. Daher wird der Hinweis auf die Anzeigepflicht von Zufallsfunden ergänzt und im Sinne der Planungssicherheit möglicher Bauherren aktualisiert.

Im Bebauungsplan BUE219 2. Änderung wird unter III. Hinweise der Hinweis zu Denkmalschutz/ Bodenfunde ersetzt durch:

### Denkmalschutz/Archäologie

*Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden können. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers 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 Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 ThürDSchG). Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.*

*Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.*