

²
Bebauungsplan MIT686

"Mittelhausen - Erfurter Straße"

Abwägungsergebnis

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
16.01.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.03.2016.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	28.04.16	06.05.16			z.T.	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	15.04.16 25.04.16	21.04.16 27.04.16			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	12.04.16	18.04.16	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	22.04.16	27.04.16			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	29.03.16	04.04.16		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Strom, Gas) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.04.16	28.04.16				
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringer Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt						
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.04.16	19.04.16		X		
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.03.16	08.04.16			X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	04.04.16	11.04.16			X	
B11	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	15.04.16	21.04.16			X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	03.05.16	11.05.16			X	
B13	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	31.03.16	07.04.16		X		
B14	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	18.04.16	21.04.16		X		
B15	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	21.04.16	25.04.16		X		
B16	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	22.04.16	27.04.16			X	
B17	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	keine Äußerung					
B18	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	keine Äußerung					
B20	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG

N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.03.2016.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	17.04.16	26.04.16		X		
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	04.04.16	07.04.16		X		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.04.16	25.04.16		X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	11.04.16	12.04.16		X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	28.04.16	29.04.16		X		
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	29.04.16	02.05.16		X		
N7	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	18.04.16	19.04.16		X		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	28.04.16	29.04.16		X		
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö 1

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 anhand der Planfassung vom 05.02.2016 durchgeführt.

Es wurden im Prinzip keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Auslegung abgegeben.

Jedoch erfolgte eine indirekte Stellungnahme zu dem an das Plangebiet angrenzenden nicht beendeten Bauleitplanverfahren MIT289 "Mittelhausen Süd", die hiermit der Vollständigkeit halber in das Abwägungsergebnis einfließt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		04.04.15 06.05.15 09.01.16 05.06.16 17.07.16 23.08.16	09.04.15 08.06.15 14.03.16 13.06.16 26.07.16 01.09.16			z.T.	

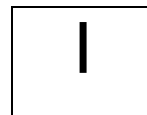
1.4 Tabelle: Erneute Beteiligung Betroffener gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB

Ö2

Eine **erneute Beteiligung Betroffener** gem. § 4a Abs.3 Satz 2 BauGB aufgrund von Änderungen erfolgte mit Schreiben vom 26.09.2016 an die Globus GmbH als Betroffenen im Rahmen der Öffentlichkeit.

Erneute Beteiligung Betroffener gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgrund von Änderungen							
Ö2		14.10.16	14.10.16 Per Mail		X		

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.03.2016.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	04.04.16	07.04.16		X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	21.04.16	29.04.16			X	
I3	Bauamt	28.04.16	02.05.16		X		
I4	Umwelt- und Naturschutzamt	28.04.16	02.05.16		X		
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	08.04.16	18.04.16		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	28.04.2016	

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Prüfung der Notwendigkeit des GE 2 wegen dem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 "Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut".

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bereits mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan bestand Baurecht für eine Gewerbefläche, die in der Flächengröße nicht verändert wurde.

Aufgrund des Vertrauensschutzes in die bisherige Nutzung kann das Planungsrecht nicht einfach entzogen werden, weswegen eine Herausnahme von Bauflächen nicht in Frage käme.

Die Nachfrage bei der unteren Naturschutzbehörde (UNA) jedoch kam zu dem Ergebnis, dass in den dem UNA vorliegenden Hochwasserrisiko- und Gefahrenkarten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) kein Ereignis für das HQ₂₀₀ aus den Karten ablesbar ist.

Die empfohlene abschließende Klärung beim TLUG hat dies bestätigt. Insofern ist auch keine Abgrenzung oder Hinweis erfolgt.

Auf welcher Grundlage die im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRP) und Landesentwicklungsprogramm (LEP) dargestellten Risikobereiche für hochwassergefahren beruhen entzieht sich der Kenntnis.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 2

Die Festsetzungen 1.1.2 – 1.1.5 widersprechen dem Bestimmtheitsgebot.

Die Festsetzungen 1.1.3 – 1.1.5 sind nur rechtseindeutig, wenn sich die in der Festsetzung 1.1.2 definierte "Variable a" zweifelsfrei ermitteln lässt. Es kann nicht dem Vollzug überlassen werden, die Größen des Sondergebietes SO1EH zu ermitteln.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung 1.1.2 wird durch eine konkrete baugrundstücksbezogene Flächenangabe ergänzt, um dem Bestimmtheitsgebot gerecht zu werden.

Das Sondergebiet SO1-EH wurde zu diesem Zweck "quadratmetergenau" vermessen.

Die Begründung wird um eine Beispielrechnung und vertiefende Erläuterung ergänzt. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen.

Punkt 3

Die Flächenangaben zum Geltungsbereich auf Seite 7 und in der Flächenbilanz Seite 33 sind widersprüchlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Widerspruch bei den Flächenangaben in der Begründung wird redaktionell korrigiert.

Zu Gegenstand der Planung und zur Anwendung

Punkt 4

Die Überplanung berührt die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes MIT296 und kann nicht im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Soweit aufgrund der Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche hier nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auch kein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes MIT686 nur im Rahmen eines Regelverfahrens möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan wird weiterhin im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Begriff der "Grundzüge der Planung" ist nach Rechtsprechung des BVerwG nicht grundsätzlich klärungsfähig; eine allgemeingültige Aussage hierzu lässt sich nicht formulieren (BVerwG Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00) und bedarf somit der Einzelfallprüfung.

Der der bisherigen Planung zu Grunde liegende Grundgedanke des Bebauungsplanes muss erhalten bleiben. Der Grundgedanke eines Sondergebietes mit insgesamt 8000 m² VKF und einer Mischung aus verschiedenen Sortimenten bleibt erhalten.

Nach dem BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009 - 4 C 16.07 gehören Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung, etwa eine Differenzierung der bisherigen Planfestsetzungen nicht stets zu den Grundzügen der Planung. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderen Gewicht ist, beurteilt sich, jedenfalls wenn nicht ein anderes Baugelände im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt wird, nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss - soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein - durch das planerische Willen gedeckt sein; es muss - mit anderen Worten - angenommen werden können, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung

einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte. Davon kann hier ausgegangen werden.

Der Plangeber, die inzwischen eingemeindete Gemeinde Mittelhausen, hatte seinen Satzungsbeschluss mit der textlichen Maßgabe verknüpft, dass abweichend von den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Planzeichnung die Sortimentsbeschränkung der zulässigen 5500 m² im aperiodischen Bereich auf ausschließlich nicht zentrenrelevante Sortimente nur befristet bis zum 31.12.1994 (d.h. bis zum Zeitpunkt der Eingemeindung) gelten soll.

Unabhängig von der sich heute aufdrängenden Frage, ob dieser artikulierte Planungswillen mit der o.g. Maßgabe in rechtswirksamer Weise erfolgt ist, bleibt festzustellen, dass durch die Kreisverwaltung Erfurter Land diese Maßgabe ebenfalls als Satzungsbestandteil angesehen wurde und von der Kreisverwaltung Erfurter Land als zuständiger Bauaufsichtsbehörde am 21.12.1993 dementsprechend eine Verkaufsfläche von 8000 m² mit maximal 2500 m²

Lebensmittel und periodischer Bedarf und 5500 m² aperiodischen Bedarf ohne Sortimentseinschränkung beschieden wurde. Dieses Vorhaben wurde daraufhin realisiert.

Im Fall der Änderung eines Bebauungsplanes ist für das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB der Bestand irrelevant. Es wird jedoch deutlich, dass selbst im Falle der Annahme einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes aufgrund von Rechtsmängeln von einem Zulässigkeitsmaßstab ausgegangen werden könnte, der durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert wird.

Nach der Rechtsprechung kann selbst der völlige Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in einem Gewerbegebiet Gegenstand eines vereinfachten Verfahrens sein (OVG NRW 7.Senat, 18.09.2009, 7 D 85/08.NE). Diese Rechtsprechung wird in der aktuellen Kommentierung zum BauGB zitiert. (z.B. Ley, Spanowsky /Uechtritz)

Vorliegend erfolgt im Sondergebiet Einzelhandel lediglich eine gutachterlich nachgewiesen verträgliche Veränderung und Feindifferenzierung der Zulässigkeit von bestimmten Sortimenten im Sondergebiet.

Die Differenzierung der Fläche Sondergebiet Handel in ein Sondergebiet Einzelhandel (SO - EH) und ein Sondergebiet Kfz-Dienstleistungen folgt der faktischen Entwicklung d.h. dem Bestand nördlich bzw. südlich der Zäsur der privaten Erschließungsstraße.

Das Erfordernis der Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenobergrenze durch Verkaufsflächenzahl ergibt sich aus der jüngeren Rechtsprechung und führt, soweit keine Teilung des SO-EH in mehrere Baugrundstücke erfolgt, in der Sache zu keinen veränderten Zulässigkeitstatbeständen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zur Begründung der Städtebaulichen Verträglichkeitsstudie

Punkt 5

In der Begründung ist deutlicher zwischen der Erläuterung des Ziels und Zweck der Planung und den rechtlichen Auswirkungen zu differenzieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In die Begründung wird zur Differenzierung des Ziels und Zweck der Planung und den rechtlichen Auswirkungen folgender Text eingefügt:

"Die Tatsache, dass im Geltungsbereich ein Einzelhandelsvorhaben im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes MIT 296 genehmigt wurde und das das Einzelhandelsvorhaben Globus zudem nicht entsprechend der Baugenehmigung realisiert wurde und seit vielen Jahren besteht, war Veranlassung für eine Planänderung zur "Legalisierung" des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, einschließlich des Zugeständnisses eines geringfügigem Verkaufsflächen-Entwicklungsspielraumes unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes.

Ziel und Zweck ist es, mit dem Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" für die der Zukunft Rechtssicherheit zu gewinnen.

Bei Überplanung bzw. Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes ergibt sich der Gegenstand der Planung regelmäßig aus dem Abgleich zwischen den derzeit geltenden zu den geplanten Zulässigkeitsregelungen. Diesbezüglich ist der Bebauungsplan MIT296 "Mittelhausen" maßgeblich.

Nach dem Bebauungsplan MIT296 sind in dem festgesetzten Sondergebiet "Handel" Verkaufsflächen bis 8.000 qm zulässig, "davon 2.500 qm im SB-Bereich (Lebensmittel und periodischer Bedarf (sowie) 5.500 qm aperiodischer, nicht zentrenrelevanter Bedarf".

Hierzu soll mit dem Bebauungsplan MIT686 "Mittelhausen - Erfurter" die zulässige Gesamtverkaufsfläche in dem Sondergebiet beibehalten werden. Zugelassen werden sollen nach Überplanung jedoch maximal 5.100 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Lebensmittel und Getränke), maximal 2750 qm Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente und maximal 400 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsvorgabe.

Dies hat als rechtliche Auswirkung zur Folge, dass nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan MIT296 auf der Verkaufsfläche von 8.000 qm vorwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten werden durften, die neuen Festsetzungen nun das Angebot von zentrenrelevanten Waren gem. Verträglichkeitsstudie einzelhandelsverträglich am Standort beschränken."

Punkt 6

Es wird beanstandete, dass in der Städtebaulichen Verträglichkeitsstudie

- 1) bei der Betrachtung der Umsatzumverteilung zwischen den in zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten vorhandenen Einzelhandelsvorhaben zu wenig differenziert werde;
- 2) die Auswirkungen auf außerhalb des Einzugsbereiches liegende zentrale Versorgungsbereiche außen vor bliebe;

- 3) dem Belang zur Berücksichtigung der Entwicklungspotenziale nicht konkret Rechnung getragen werde,
- 4) dem Schwellenwert von 10%-Umsatzumverteilung ein zu hoher Stellenwert beigemessen werde.

zu 1:

Beim Begriff "Einzelhandelsvorhaben" gehen wir davon aus, dass das Landesverwaltungsamt bestehende Betriebe meint (und nicht Planungen).

Die Darstellung der Ist-Situation erfolgte differenziert für die Zentren und Sonderstandorte in Erfurt tabellarisch differenziert¹.

Für die übrigen Kommunen im Kernwirkungsbereich wurde begründet, warum diese zusammengefasst wurden und dargestellt, an welchen Standorten sich untersuchungsrelevante Angebote finden²; sodann wurde das Angebot tabellarisch für die gebildeten Standortgruppen dargestellt³. In diesen Kommunen finden sich keine zentralen Versorgungsbereiche; lediglich in Straßfurt findet sich ein Edeka-Markt im Ortskern (der aber keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt).

Die Umverteilungen gegen den bestehenden Einzelhandel wurden in der gleichen Weise tabellarisch dargestellt⁴ und kommentiert.

Es erfolgte eine differenzierte Betrachtung der von Umverteilungen betroffenen Bestandsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen und an Sonderstandorten.

zu 2:

Als Kernwirkungsbereich wurden flächendeckend sämtliche Standorte innerhalb einer 15 Minuten-Distanz (Pkw-Distanz) zum Planstandort einbezogen⁵.

Von sehr speziellen Einzelfällen (beispielsweise: keinerlei Angebot im Kernwirkungsbereich) abgesehen, lässt sich bei Gravitationsrechnungen regelmäßig erkennen, dass weiter entfernte Standorte in geringerem Ausmaß betroffen sind als nahe gelegene Standorte.

Vor dem Hintergrund der abgeleiteten Umverteilungen ist auszuschließen, dass außerhalb des Einzugsbereiches liegende zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. (Dies gilt schon unabhängig von dem zugrunde gelegten worst-case-Ansatz.)

Zu3:

Im Gutachten wurde dargestellt, dass "bislang in den meisten Gutachten wie auch von den Gerichten davon ausgegangen [wurde], dass [die] Umverteilungen ab einer bestimmten relativen und/oder absoluten Größenordnung als Indiz für städtebauliche Wirkungen angesehen werden können"⁶.

Dass neben Auswirkungen auf den Bestand durch ein Planvorhaben auch Entwicklungsmöglichkeiten von Nachbarkommunen beschnitten werden können, steht außer Frage.

¹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., Tab. 2 (S. 16).

² Ebd. S. 16f.

³ Ebd. Tab. 3 (S. 18).

⁴ Ebd. Tab. 4 u. 5 (S. 23 u. 25) für Nahrungs-/ Genussmittel, Tab. 6 u. 7 (S. 26 u. 27) für Drogerie/ Parfümerie.

⁵ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 12 sowie Karte 2 (S. 13).

⁶ Ebd., S. 20.

Uns ist allerdings kein Ansatz bekannt, wie die Beschneidung solcher Entwicklungsmöglichkeiten als eine Beeinträchtigung gewertet werden kann. Allenfalls höchst hilfsweise könnten für sämtliche Nachbarkommunen (oder vielleicht auch für Kommunen außerhalb des Einzugsbereiches) Prognosen des künftigen Verkaufsflächenspielraums (ohne und mit Planvorhaben) erstellt werden. Dabei müsste geprüft werden, ob ohne das Vorhaben Entwicklungspotenziale bestehen (was schon im Rahmen von Einzelhandelskonzepten regelmäßig Schwierigkeiten bereitet, da solche auch für die Erweiterung/ Stabilisierung bestehender Geschäfte genutzt werden können), die bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr vorhanden sind (vgl. unten). Vor dem Hintergrund der abgeleiteten Umverteilungen - insbesondere wenn berücksichtigt wird, dass die in der Verträglichkeitsuntersuchung unterstellte obere Variante einer vollständigen Neuansiedlung des Globus⁷ lediglich von theoretischer Relevanz ist - können wir nicht erkennen, warum von der bewährten Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens - gemessen an den Auswirkungen auf den Bestand - in diesem Fall abgewichen werden sollte.

Unabhängig davon legen wir im Folgenden kurz eine Beurteilung der Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten in den Nachbargemeinden dar:

- Für sämtliche Nachbargemeinden im Untersuchungsgebiet - außer für Elxleben, Gebesee und evtl. Großrudestedt, Straußfurt, Walsleben - müsste dargelegt werden, dass jede einzelne keinerlei Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe aufweist, weil das Einwohnerpotenzial⁸ dafür nicht ausreicht - sofern nicht durch willentlichen Zusammenschluss mit angrenzenden Gemeinden eine solche Möglichkeit geschaffen wird (was sich aber der Beurteilung im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung regelmäßig entzieht). In diesen Gemeinden können die Entwicklungsmöglichkeiten gar nicht beeinträchtigt werden.
- In den oben konkret aufgeführten Gemeinden gibt es allerdings bereits Angebote im Bereich der untersuchungsrelevanten Sortimente; in keiner dieser Kommunen besteht - ohne die genannte Übereinkunft mit Nachbarkommunen, deren Versorgung mit zu übernehmen - das Potenzial für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittel- oder Drogeriemarktes in den heute marktüblichen Größen. Auch hier können mithin keine Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

Selbst die Einbeziehung potenzieller Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten führt mithin nicht zu einer Unverträglichkeit.

zu4:

Der 10%-Wert könnte u.E. vor dem Hintergrund des vielfachen worst-case-Ansatzes⁹ durchaus als Grenze für eine mögliche Unverträglichkeit herangezogen werden.

Dennoch haben wir hinsichtlich des 10%-Schwellenwertes als Maßstab für städtebauliche Auswirkungen durch ein Einzelhandelsvorhaben gegen den Bestand bei der Beschreibung des methodischen Ansatzes für die Bewertung der Auswirkungen dargelegt,

- dass dieser Wert lediglich als Anhaltspunkt für potenziell wesentliche Beeinträchtigungen betrachtet wird und
- dass im Einzelfall auch geringere Werte zu prüfen sind, da bei Umsatzumverteilungen in geringerer Größenordnung negative betriebliche Wirkungen im betreffenden Sortiment nicht per se auszuschließen sind¹⁰.

⁷ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 11.

⁸ Nur Elxleben und Gebesee weisen mehr als 2.000 Einwohner auf; die weiteren genannten erreichen wenigstens mehr als 1.750 Einwohner.

⁹ Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 5f.

In der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie wird diese Einzelfallprüfung mehrfach vollzogen:

- Im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel werden in der oberen Variante, in der das Planvorhaben wie eine Neuansiedlung - d.h. ohne Berücksichtigung des Bestandes - betrachtet wird, relative Umsatzumverteilungen von rd. 7% bis 8% gegen den Bestand des Sonderstandortes Thüringenpark sowie der Zentren Berliner Platz, Moskauer Platz, Rieth und Roter Berg ermittelt¹¹. Bei den außerhalb der Stadt Erfurt gelegenen Bereichen Straußfurt/ Werningshausen und Gebesee/ Haßleben erreichen die relativen Umsatzumverteilungswerte rd. 11% bzw. 10%¹².

Jedoch wird darauf verwiesen, dass in der unteren Variante, in der nur die über den genehmigten Bestand hinausgehenden Flächen abzüglich der in den sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten bestehenden Flächen betrachtet werden, sind nur geringe relative Umverteilungswerte von bis zu rd. 5% in den o.g. Zentren bzw. von bis zu rd. 7% in den o.g. Bereichen außerhalb der Stadt Erfurt zu verzeichnen sind¹³. Auf Grund dieser deutlich unter der 10%-Schwelle liegenden Werte sind wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand nicht zu erwarten, zumal - wie weiter ausgeführt wird - die errechneten Umverteilungen sich zwischenzeitlich zumindest größtenteils bereits vollzogen haben und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen geringer als berechnet ausfallen werden, da die Bestandsverkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel bereits annähernd an die maximale geplante Verkaufsflächenobergrenze heranreicht.

- Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie werden in der oberen Variante maximale relative Umsatzumverteilungen von rd. 6% bis 9% für den Sonderstandort Thüringenpark und für die Zentren Center Kleiner Herrenberg, Ilversgehofen und Rieth errechnet¹⁴. Dabei wird jedoch darauf verwiesen, dass
 - bei dieser Variante der sortimentsbezogene Bestand von 500 m² - bei 700 m² im Sortiment Drogerie/ Parfümerie im Planvorhaben - nicht berücksichtigt wird,
 - bei Berücksichtigung des Bestandes - und somit auch der bereits vollzogenen Umsatzumverteilungen - absolute Umsatzumverteilungen oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze nur noch für den Sonderstandort Thüringenpark zu verzeichnen sind. Die relative Umverteilungsquote beträgt nur rd. 3%, sodass ungeachtet der 10%-Schwelle keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Umverteilungen von weniger als 10% wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung in keiner Weise schematisch als verträglich eingestuft. Vielmehr fand eine differenzierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Umverteilungswerten statt. Die Beurteilung als verträglich beruht dabei in allererster Linie darauf, dass es sich um ein vorhandenes Vorhaben handelt, das erweitert werden soll.

¹⁰ Ebd. S. 21.

¹¹ Ebd. S. 22f.

¹² Ebd. S. 24.

¹³ Ebd. S. 22ff.

¹⁴ Vgl. - auch im Folgenden - Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., S. 25f.

Weitere Hinweise im Übrigen

Punkt 7

Das in der Planzeichenerklärung aufgeführte Planzeichen Nr.15.3 der PlanZV Anlage "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" ist in der Planzeichenerklärung und Planzeichnung nicht zu erkennen. Da Garagen mit textlicher Festsetzung 4.2 ausgeschlossen werden, ist das Planzeichen zudem in der Planzeichenerklärung nicht im Widerspruch hierzu als Fläche zu erklären, in der auch Garagen zulässig sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung wird als redaktionelle Änderung im Hinblick auf das Planzeichen Nr.15.3 der PlanZV angepasst, in dem das Planzeichen wie zuvor benannt wird "Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen" die eigentliche Nutzungsanwendung auf Stellplätze jedoch durch die gesonderte Zweckbestimmung für Stellplätze präzisiert wird, um sicherzustellen, dass damit nur Stellplätze gemeint sind.

Dies dient dem besseren Verständnis und der hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung.

Punkt 8

Die textliche Festsetzung 3.1 zur abweichenden Bauweise ist zu überprüfen.

Auf die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird in der Begründung nur zum Teil eingegangen.

Es wird empfohlen auf die Festsetzung einer Bauweise zu verzichten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass die Festsetzung an sich beibehalten wird, aber wie folgt präzisiert wird:

neu: 3.1 In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung besteht nicht.

(alt: 3.1 In der abweichenden Bauweise (a) werden Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand errichtet. Eine Längenbeschränkung besteht nicht.)

und die Begründung überarbeitet wird.

Punkt 9

Ergänzung der textlichen Festsetzung 1.4 um das entsprechend der Begründung genannte Irrelevanzkriterium.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Formulierung der textlichen Festsetzung 1.4 wird ergänzt um den unterstrichenen Wortlaut:

1.4 Im GE sind nur Vorhaben zulässig, deren Lärmimmissionsbeiträge als nicht relevant gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 und 6 letzter Satz der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 GMBI S. 503) anzusehen sind.

Punkt 10

Die textliche Festsetzung 5.5 und 5.6 sind auf ihre Vollzugsfähigkeit zu überprüfen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 ermächtigt nur Flächen(und keine Maßnahmen) zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser festzusetzen. Die Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.14 wird durch die Ermächtigungsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.20 entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip nicht erweitert.

5.5 Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und solchen versiegelten Flächen anfällt, deren Nutzung eine Vermischung mit wassergefährdenden Stoffen ausschließt, ist auf dem Baugrundstück zu versickern, soweit die Fläche für die Versickerung geeignet ist.

5.6 Kann eine Versickerung von Niederschlagswasser nach Festsetzung 5.6 nicht erfolgen, gilt auf dem Baugrundstück eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser als festgesetzt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Nach der Kommentierung ist die Versickerung von Niederschlagswasser eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und kann somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Dabei wird darauf abgestellt, dass durch die Versickerung eine Anreicherung des Grundwassers erfolgt und dies zu positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt führt. Siehe dazu Stich, Porger, Steinebach, Jacob, Stadtökologie in Bauleitplänen S. 175 ff.

Punkt 11

Das Verhältnis der textlichen Festsetzung 9.2, Satz 2 und 3 untereinander ist zu klären.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur Klarstellung wurde Satz 3 um den Bezug auf die vorgenannten Maße (unterstrichener Wortlaut) erweitert.

9.2 Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Abweichend davon ist pro Leistungsstätte je eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese jeweils ein Breitenmaß von 1,50 m und Höhenmaß von 5,00 m nicht überschreitet.

Abweichend davon ist in den Sondergebieten pro Zufahrt eine freistehende Werbeanlage an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgenannten Maßen zulässig.

Punkt 12

Der Regelungsinhalt und die der textlichen Festsetzung 1.1.6, wonach Flächen, auf denen ausschließlich eine Herstellung von Waren erfolgt, auch dann nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen sind, wenn diese vom Kunden einsehbar sind, ist unklar.

Es wird empfohlen die Festsetzung zu streichen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Mit der Festsetzung soll ein atypischer Sachverhalt geregelt werden. Globus hat reine Produktionstrecken wie die Meisterbäckerei in denen der Natursauerteig für das Brot selbst hergestellt wird, die Teiglinge reifen und diese bearbeitet, veredelt und gebacken werden. Die Produktionstrecken sind von der Verkaufsfläche oder Thekenbereichen räumlich getrennt. Um zu zeigen dass es sich um Eigenherstellung handelt kann der Kunde über geschlossene Glas-

scheiben den Produktionsbereich einsehen. Der Wortlaut der Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass auf eine Atypik abgestellt wird und ein Ausnahmeverbehalt eingefügt wird.

Die Festsetzung wird konkretisiert durch den unterstrichenen Wortlaut:

1.1.6 Flächen, auf denen in atypischer Weise ausschließlich eine Herstellung von Waren erfolgt, werden ausnahmsweise auch dann nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet, wenn diese vom Kunden einsehbar sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	15.04.2016 25.04.2016	

keine Einwände

B2 a - keine Bedenken

von Seiten der, von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Theologie (TLUG) zu vertretenden Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung und Geotopschutz.

B2 b - nicht betroffen

da im Geltungsbereich sich keine Flurstücke der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Theologie (TLUG) als Gewässerunterhalter der Gewässer I. Ordnung befinden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	12.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.04.2016	

Punkt 1

Es werden Hinweise gegeben zur:

1. Plangrundlage; Verwendung der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)
2. Bodenordnung; Bodenordnungsverfahren
3. Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze; keine Festpunkte im Plangebiet

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

zu 1: Der Entwurf des Bebauungsplanes ist auf Grundlage des ALK erstellt.

zu 2: Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht beabsichtigt.

zu 3: Es besteht kein Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.03.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service GmbH -- Anlagenbestand Strom (Netz), Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.04.2016 (Strom) 14.04.2016 (Gas)	

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

Im Plangebiet befinden sich Anlagen der SWE Netz GmbH entlang der öffentlichen Straßen, die zu sichern sind. Es werden Hinweise gegeben, wie mit dem Leitungsbestand umzugehen ist. Das Plangebiet ist nicht vollständig erschlossen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Anlagenbestand: Gas

keine Stellungnahme, nur Plan

Punkt 2

Im Plangebiet befindet sich eine Gashochdruckleitung von überregionaler Bedeutung der SWE Netz GmbH die das Plangebiet mit Versprung in der Erfurter Straße von Ost nach West durchquert, sowie weiter nördlich eine und eine Gashochdruckleitung der Ferngas Thüringen Sachsen GmbH als Rechtsnachfolger der EVG.

Es werden von der SWE Hinweise gegeben,

- dass zum Leitungsbestand auf beiden Seiten des Leitungsverlaufes ein Schutzabstand einzuhalten ist.
- dass der Leitungstreifen freizuhalten ist.
- dass der Leitungstreifen jederzeit zugänglich bleiben muss.
- dass der Leitungstreifen nicht mit schwerem Gerät befahren werden darf.
- dass auf dem Leitungstreifen keine Ablagerungen etc. erfolgen dürfen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Der Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan mit seinem Schutzstreifen von je 6,5 m beidseitig der Leitung zeichnerisch berücksichtigt und als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Wasser– Anlagenbestand Trinkwasser ThüWa Thüringer Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.04.2016	

Anlagenbestand: Wasser

Punkt 1

Im südlichen Planbereich liegen gem. Plan Trinkwasserleitungen aus dem Anlagenbestand der ThüWa-Thüringer Wasser GmbH in der Erfurter Straße.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Planaussage keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.
In der Begründung wird die Leitungssituation Trinkwasseranlagenbestand dargestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.04.2016	

prinzipiell keine Bedenken

Punkt 1

Es wird der Wunsch geäußert, dass nach Möglichkeit bei Umsetzung des Bebauungsplanes, weiterhin der Linienbetrieb für die Busanbindung Mittelhausen an der Erfurter Straße erfolgen kann.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Aus dem Wunsch ergibt sich kein Regelungserfordernis für den Bebauungsplan.

Zu Beeinträchtigungen kann es maximal bei der Umsetzung von Einzelvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.03.2016	

Entsorgung

Punkt 1

Es werden entsorgungsspezifische Hinweise gegeben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.04.2016	

Punkt 1

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der TEN bzw. der Trasse für Ferngas der Ferngas Thüringen Sachsen GmbH, es werden zusätzliche Hinweise zum Umgang und Schutz der Anlagen gegeben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen, Schutzabstände werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise sind, sofern es sich um Schutzabstände handelt, durch entsprechende Kennzeichnung mit dem Bebauungsplan gewährleistet. Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass in den Baufeldern eine Überbauung der Leitungen und ihrer Schutzbereiche nicht erfolgen kann.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.04.2016	

Punkt 1

Berücksichtigung der Trassen der Telecom im Geltungsbereich, keine Behinderung des Leitungsverlaufs durch Baumpflanzungen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben. Festgesetzte Baumpflanzungen sind in ausreichendem Abstand zur Lage der Leitungen festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.05.2016	

Punkt 1

Hinweise zu baulichen Anlagen in der

- Baubeschränkungszone
- Bauverbotszone

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten berücksichtigt.

Begründung

Auf die Baubeschränkungszone und Bauverbotszone entlang der Autobahn gem. § 9 Abs. 2 und Abs. 6 FStrG wird unter Hinweis verwiesen. Die Zonen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Welche Art von Nutzung in diesen Zonen zulässig ist regelt das Fernstraßengesetz. Eine weitere Regelung durch Festsetzung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig

Punkt 2

Hinweise zu baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone

- bei der Schalldämmung von Außenbauteilen ist die Schallemission der Autobahn zu berücksichtigen
- bei der Fassadengestaltung von Hochbauten ist jegliche Blendwirkung auszuschließen

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise werden im Rahmen der Planung konkreter Vorhaben relevant. Da ein Bauantrag in der Baubeschränkungszone der Zustimmung des Landesamtes für Bau – und Verkehr bedarf, hat die Behörde selbst regulierend tätig zu werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Punkt 3

Baumpflanzungen der Maßnahme M6 dürfen maximal 15 m von der befestigten Fahrbahnkannte der BAB A 71 entfernt liegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten gefolgt.

Begründung

Die Bäume sind in ausreichender Entfernung festgesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.03.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	22.04.2016	

Punkt 1

Es wird darauf hingewiesen, dass Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub) durch die räumliche Nähe landwirtschaftlicher Ackerflächen erfolgen können.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Aus dem Hinweis ergibt sich kein Regelungserfordernis für den Bebauungsplan.

**2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine
nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung**

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	22.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	11.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	28.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.04.2016	

keine Einwände

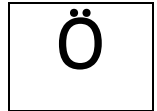
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
mit Schreiben vom	28.04.2016	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 anhand der Planfassung vom 05.02.2016 durchgeführt.

Ö1

Es wurden im Prinzip keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der formellen Auslegung abgegeben.

Jedoch erfolgte eine indirekte Stellungnahme zu dem an das Plangebiet angrenzenden nicht beendeten Bauleitplanverfahren MIT289 "Mittelhausen Süd", die hiermit der Vollständigkeit halber in das Abwägungsergebnis einfließt.

Ö2

Aufgrund der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes B1 wurden Änderungen notwendig im Zusammenhang mit der Festsetzung des Einzelhandels im Sondergebiet. Hierzu wurde der von diesen Festsetzungen betroffene Grundstückseigentümer gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgrund der Änderungen erneut beteiligt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von		
mit Schreiben vom	04.04.15 06.05.15 09.01.16 05.06.16 17.07.16 23.08.16	

Hierbei handelt es sich um eine/ mehrere "indirekte" Stellungnahmen zu dem Bauleitplanverfahren MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße".

An das Stadtplanungsamt wurden mehrere Schreiben gerichtet, aus denen nicht erkennbar ist, ob Sie als Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zu MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" aufzufassen sind. Diese wurden daher bereits außerhalb des Verfahrens beantwortet und werden.

Diese werden der Vollständigkeit halber in die Abwägung mit aufgenommen, weil es um den Geltungsbereich eines nicht beendeten Bauleitplanverfahren MIT289 "Mittelhausen Süd" aus den 90er Jahren geht, der im Nordwesten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" angrenzt.

Punkte 1-4

1. Aufforderung zur Wiederaufnahme des Verfahrens nach 20 Jahren
2. Warum weigert sich die Landeshauptstadt Erfurt so vehement, die Umsetzung des Bebauungsplanes Mittelhausen-Süd umzusetzen? Insbesondere deshalb, weil sie uns immer wieder in dem Glauben gelassen haben, dass wir hier zum Ziel kommen, wenn wir die diversen Auflagen bzw. Vorgaben umsetzen bzw. nachweisen, die jedoch immer wieder von der Landeshauptstadt Erfurt beliebig geändert bzw. erweitert wurden.
3. Warum stehen Schallschutzbefürworte der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens MIT289 "Wohngebiet Süd" entgegen?

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

zu 1:

Das Bauleitplanverfahren MIT289 "Wohngebiet Süd" steht als separates Bauleitplanverfahren neben dem aktuellen Bauleitplanverfahren MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße".

Es wurde Anfang der 90er Jahre von der Gemeinde Mittelhausen begonnen und hat im Entwurf 1993 erstmalig öffentlich ausgelegen. Mit der Gebietsreform 1994 kam die Gemeinde Mittelhausen zur Stadt Erfurt und damit auch das Planverfahren. Bis zum Jahr 2000 stand die Stadtverwaltung, das Stadtplanungsamt, mit den Grundstückseigentümern im Geltungsbereich in Kontakt. Gutachten etc. kamen zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung aufgrund unüberwindlicher Immissionsschutzbelange (s. Pkt. 2), nicht fortzuführen ist.

Die Stadt Erfurt sieht kein Planerfordernis zur Wiederaufnahme des Verfahrens.

Darüber hinaus stellt auch der Flächennutzungsplan, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 27.05.2006, bereits aufgrund negativer Stellungnahmen (Beeinträchtigungen durch Lärm) vom Thüringer Landesverwaltungsamt und dem Autobahnbundesaamt im Rahmen der Abwägung, die Fläche mit langfristigem städtebaulichen Entwicklungsziel Grünfläche dar.

Zu 2 und 3:

Es kann nicht von einer Weigerung der Stadt Erfurt zur Umsetzung des Bebauungsplanes ausgegangen werden. Vielmehr ist es Aufgabe der Bauleitplanung, für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Belange aufzuzeigen, zu prüfen und nach Möglichkeit in Einklang zu bringen.

In diesem Sinne sind die Umweltbelange zum Lärmschutz zu prüfen, was mittels Lärmschutzgutachten zu erfolgen hat. Wenn mit einem Lärmschutzgutachten noch nicht alle Fragen zum Lärmschutz geklärt sind, kann es zu Nachbesserungen kommen, wie in diesem Fall geschehen.

Vorgaben werden nicht beliebig geändert bzw. erweitert, sondern ergeben sich aus dem Planungsverlauf heraus. Beispielsweise kann es in der Trägerbeteiligung durch die Stellungnahmen von Behörden, Naturschutzverbänden und der Öffentlichkeit zu neuen Sachverhalten kommen, die es zu prüfen gilt. Aus dem Schriftverkehr geht hervor, dass gemeinsam immer wieder nach Lösungen gesucht wurde.

Im Ergebnis eines Lärmschutz-Gutachtens kann aber auch herauskommen, dass durch Planung kein Ergebnis erzielt werden kann, das - wie beispielsweise hier - eine Wohnbebauung erlauben würde. Wenn keine planerische Lösung zum Erfolg führen kann, macht es keinen Sinn, ein Bauleitplanverfahren weiterzuführen.

An der Planung zu MIT298 war die Bewältigung der Beeinträchtigungen durch Lärm die größte Herausforderung. Weswegen seitens des Amtes für Stadtentwicklung und Stadtplanung jetzt die untere Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Anfrage um Stellungnahme gebeten wurde, nun abschließend zu klären, ob unter den gegebenen Lärmbeeinträchtigungen eine Wohnbebauung an dem Standort weiterverfolgt werden kann.

Die Verwaltung kam nach Aufarbeitung der Aktenlage zu folgendem Fazit:

"Auf das Gebiet des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes MIT 298 "Mittelhausen Süd" wirken aktuell und zukünftig Immissionen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm ein. Gewerbelärm ist dabei nicht abwägbar, sodass die Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.1 der TA Lärm entsprechend der Gebietseinstufung 0,50 m vor dem geöffneten Fenster der nächstliegenden schutzwürdigen Nutzung zwingend eingehalten werden müssen.

Die zulässigen Immissionen des zukünftig südlich angrenzenden Gewerbegebietes werden durch Punkt 1.4 der textlichen Festsetzung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße" geregelt. Somit sind hier ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmimmissionsbeiträge 6 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der nächstliegenden schutzwürdigen Nutzung liegen und somit gemäß 3.2.1 der TA Lärm nicht relevant sind.

Im Falle des Globus-Marktes ist ein weiterer Nachweis bezüglich der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte, abgestellt auf die tatsächliche Nutzung des Betriebes zu erbringen.

Die Lärmeinträge durch die Bundesautobahn A 71 überschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet gemäß der Berechnungen des Planfeststellungsbeschlusses nachts um bis zu 7 dB(A). Aktiver Lärmschutz wirkt am effektivsten am Immissionsort, in diesem Fall direkt an der Autobahn. Hierzu wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur BAB A 71 eine Entscheidung gegen die Errichtung von Abschirmeinrichtungen für das geplante Wohngebiet "Mittelhausen Süd" getroffen.

Ein Lärmschutz südlich in Nähe des Wohngebietes müsste unverhältnismäßig hoch sein und selbst dann kann man nicht sagen, ob die nördlichen Flächen nicht noch durch Verlärmung erfasst werden.

Die Kurvenlage der BAB A 71 verschlechtert die schalltechnische Situation zusätzlich. Eine solche Lösung wäre unverhältnismäßig und städtebaulich inakzeptabel.

Der Vorschlag aus der Beratung vom 23.11.1995, auf Grund der Lärmproblematik das geplante allgemeine Wohngebiet Mittelhausen-Süd als Mischgebiet zu widmen, wurde vom Stadtplanungsamt mit der folgenden Begründung nicht mitgetragen:

"Es ist Ihr Ziel [...] am Standort Mittelhausen-Süd Eigenheime zu realisieren. Hier zusätzlich Gewerbe anzusiedeln - im Sinne eines Mischgebietes - geht am Ziel des Standortes sowie der vom Ortsteilbürgermeister klar definierten Zielstellung vorbei und bringt für die Eigenheime noch zusätzliche Belastungen."

Daraus leitet sich städtebaulich und – planerisch das Fazit ab, dass das angestrebte Entwicklungsziel Wohnen aufgrund der Lärmschutzproblematik an diesem Standort nicht umgesetzt werden kann und daher das Bebauungsplanverfahren nicht fortgesetzt wird, sondern eine Aufhebung des Bebauungsplanes veranlasst werden soll.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	■	
mit Schreiben vom	14.09.16	

Erneute Beteiligung Betroffener gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgrund von Änderungen

Eine erneute Beteiligung Betroffener gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgrund von Änderungen erfolgte mit Schreiben vom 26.09.2016 an die Globus GmbH als Betroffene im Rahmen der Öffentlichkeit.

Mit Antwortschreiben der Globus GmbH vom 14.10.2016 wurde mitgeteilt, dass

keine Einwände

bestehen.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	04.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz#	
mit Schreiben vom	21.04.2016	

Punkte 1-4

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes durch eine Löschwassermenge von 96m³/h auf die Dauer von 2 Stunden
2. Hinweise zum Einrichten und Erhalten von Löschwasserentnahmestellen. Maximale Hydrantenabstände: 150 m
3. Hinweise zur Berücksichtigung der Zugänglichkeit des Baugebietes
4. Hinweise zu brandschutztechnischen Maßnahmen für die Gebäude im Genehmigungsverfahren

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Löschwassergrundschatz ist derzeit gewährleistet.

Die Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes und Errichtung von Löschwasserentnahmestellen (Punkt 1 und 2) erfolgt im Wege der Erschließungsplanung durch entsprechende dimensionierte Trinkwasserleitungen, die den erforderlichen Löschwassergrundschatz sicherstellen können, in den öffentlichen oder privaten Erschließungsanlagen oder auf den gewerblichen Grundstücken selbst. Mit Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sind auf Bebauungsebene die Voraussetzungen zur Herstellung des Löschwassergrundschatzes gewährleistet.

Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen hinaus kein unmittelbares Regelungserfordernis. Die Zugänglichkeit der Baugebiete (Punkt 3) wird über die Erschließungsstraßen gewährleistet.

Aus den Hinweisen auf brandschutztechnische Maßnahmen für bauliche Anlagen im Genehmigungsverfahren (Punkt 4) erfolgt kein Regelungserfordernis auf Bebauungsebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	28.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	28.04.2016	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	MIT686 "Mittelhausen - Erfurter Straße"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	08.04.2016	

keine Einwände