

Bebauungsplan ILV625

"Magdeburger Allee / Feldstraße"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
27.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

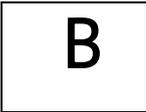
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 23.01.2015.

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 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	20.02.15	26.02.15			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	23.03.15	31.03.15		X		
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	25.02.15	03.04.15		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.02.15	13.02.15		X		
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.03.15	02.04.15		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.02.15	05.03.15		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.02.15 20.02.15	05.03.15 05.03.15		X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	24.02.15	05.03.15		X		
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.02.15	16.02.15		X		
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.02.15	02.03.15		X		
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	30.01.15	05.02.15		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	12.02.15	18.02.15		X		
B13	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	26.02.15	04.03.15		X		
B14	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	18.02.15	26.02.15		X		
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneueordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	26.02.15	02.03.15		X		
B16	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	04.02.15	06.02.15		X		
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	23.02.15	25.02.15		X		
B18	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	17.02.15	20.02.15		X		
B19	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B20	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



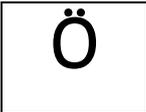
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 23.01.2015.

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	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.02.15	06.02.15		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	27.02.15	03.03.15		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	16.02.15	17.02.15		X-		
N4	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	05.03.15	09.03.15		X		
N5	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	10.02.15	11.02.15		X		
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	12.02.15	13.02.15		X		
N7	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N8	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Frau Yvonne Schneemann Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N10	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



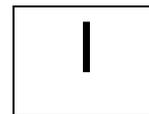
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 02.02.2015 bis 06.03.2015 anhand der Planfassung vom 01.09.2014 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	B1	06.03.15	06.03.15			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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 23.01.2015.

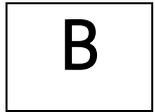
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	28.01.15	28.01.15		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	13.02.15	02.03.15		X		
13	Bauamt	05.03.15	10.30.15			X	
14	Umwelt- und Naturschutzamt	06.03.15	09.03.15			z.T.	
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	04.03.15	20.03.15		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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	20.02.2015	

Punkt 1

Anmerkungen zum Entwicklungsgebot aus dem FNP

Abwägung

Keine Abwägung erforderlich

Begründung

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt

Punkt 2

beratende Hinweise:

1. Hinweise zur festgesetzten abweichenden Bauweise im Zusammenhang mit dem Planvollzug und den erforderlichen Abstandsflächen sowie der ausreichenden Belichtung und Besonnung. Weiterhin ist zu prüfen, ob die Regelungen eines einfachen Bebauungsplanes ausreichend sind und in der Begründung zu korrigieren.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 1.3.2 ist dahingehend zu konkretisieren, ob es sich um Läden handelt, die der Versorgung des Gebietes dienen oder um allgemein zulässige Läden.
3. Hinweise zur Eindeutigkeit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1.1. sowie zur möglichen Überschreitung der städtebaulichen Obergrenzen bei der GRZ.
4. Hinweise zur Eindeutigkeit der Planzeichnung zu den überbaubaren Flächen (Baugrenze) sowie zur Festsetzung des WA2.
5. Hinweise zu Rechtsgrundlagen in Festsetzungen.
6. Hinweise zur Straßenbegrenzungslinie.
7. Hinweise zur Begründung

Abwägung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Begründung

1. Im Bebauungsplan wird nicht mehr eine abweichende Bauweise für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird für die betroffenen Baugebiete verzichtet, da die einzelnen grundstücksbezogenen Gegebenheiten im Bestand zu differenziert sind, um eine einheitliche Regelung zu treffen. Die Festsetzungen wurden redaktionell angepasst. Die Festsetzung einer Bauweise ist für einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Im Falle von Baugesuchen muss im Einzelfall die ausreichen-

de Besonnung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet werden sofern Abstandsflächen unterschritten werden. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Die Anforderungen an einen qualifizierten bebauungsplan sind weiterhin gegeben. Die Begründung wurde angepasst.

2. Die Festsetzung zu Erfurter Läden entfällt und wurde redaktionell gestrichen, da dieser Betriebstyp nach dem neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht mehr definiert ist.

3. Die textliche Festsetzung wurde korrigiert, so dass sie eindeutig ist, insbesondere im Zusammenhang des WB-Gebietes und des WA3 nordöstliche der Lagerstraße. Hier wurde nunmehr nur ein gemeinsames Gebiet mit unterschiedlicher Geschossigkeit festgesetzt.

4. Die Planzeichnung ist eindeutig lesbar, da die Baugrenze nach innen wirkt und eine Nutzungsschablone zur Geschossigkeit im Baufeld vorhanden ist. Das Wohngebäude im WA2 ist legal als Hauptnutzung vorhanden und wurde deshalb in der Planung berücksichtigt. Weitere genehmigte Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich des WA1 gibt es nicht. Die Begründung wurde angepasst.

5. Die Rechtsgrundlagen wurden korrigiert.

6. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.

7. Die Begründung wurde angepasst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	23.03.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	25.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	27.03.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015 20.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	26.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	17.02.2015	

keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	27.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	16.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.03.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.02.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2015	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	B1	
mit Schreiben vom	06.03.2015	

Punkt 1

Hinweise zum Umfang der genehmigten und festgesetzten Stellplätze sowie zu den Flächen und Nebenanlagen

1. Hinweise zu den genehmigten und derzeit genutzten 20 Stellplätzen, die im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.
2. Hinweise zu den Festgesetzten Stellplätzen auf dem Flurstück 128/41.
3. Hinweise zur textlichen Festsetzung 4.1, welche Stellplätze nur ausnahmsweise und eingeschränkt zulässt.
4. Hinweise zu der von den Stellplätzen ausgehenden Lärmbelästigung. Das Wohnen wird durch zusätzliche Stellplätze nicht gefährdet, da die Grenze von 60 dB(A) unterschritten wird.
5. Hinweise zur Bestandssicherung, insbesondere der Stellplätze auf den Flurstücken 31/0, 36/0 und 37/0.
6. Hinweise zum Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzept, wonach der großflächige Einzelhandel im Nebenversorgungszentrum gesichert werden muss. Dementsprechend sind auch ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen, um den Einzelhandel in diesem Bereich zu stärken.

Abwägung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Bestandsschutz für alle im Rahmen eines Bauantragsverfahrens bereits genehmigten Stellplatzanlagen gilt weiterhin. Das betrifft die Stellplätze in der Tiefgarage sowie die 20 oberirdischen Stellplätze im Blockrandbereich. Diese können weiterhin genutzt werden und sind durch die Planung auch nicht beeinträchtigt und auch künftig weiterhin zulässig. Der Hinweis, dass die 20 oberirdischen Stellplätze ausgeschlossen werden sollen, ist nicht zutreffend sondern Stellplätze sind sowohl innerhalb der Baufelder als auch in den Flächen für Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind außerhalb dieser festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig sofern sie eine bestimmte Größenordnung nicht überschreiten.

Lediglich eine Erweiterung oder Neuerrichtung von offenen größeren Stellplatzanlagen wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen, um die Wohnnutzung zu sichern und einer Qualitätsminderung durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärmlärm vorzubeugen. Auch wenn die Werte nach TA Lärm durch Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich eingehalten werden, ist das städtebauliche Ziel qualitätsvolle und ruhige Blockinnenbereich zu erhalten und zu schaffen, da die Wohnnutzungen bereits erheblich durch Verkehrs- und Schienenlärm der Magdeburger Allee beeinträchtigt sind, um Wohnnutzungen auch dauerhaft zu sichern. Mit Hilfe der Festsetzungen wird einer weiteren Versiegelung der Blockinnenhöfe und Störung der Wohnruhe vorgebeugt. Die Zulässigkeit neuer Nebenanlagen bzw. Stellplätze, Carports und Garagen wird im Einzelfall pflichtgemäß geprüft. Für die beiden im Bestand vorhandenen Stellplatzan-

lagen im Mischgebiet wurde eine zeichnerische Festsetzung zur Bestandssicherung getroffen und um weitere hochfrequentierte Stellplatzanlagen im Blockinnenbereich auszuschließen. Dies trifft insbesondere auf Einzelhandelseinrichtungen zu, für die aus diesem Grund Besucherstellplätze im Blockinnenbereich komplett ausgeschlossen wurden.

Bei der Erteilung einer Ausnahme ist zu prüfen, inwieweit das Verhältnis zwischen Hauptgebäude und Nebenanlagen eingehalten wird und um auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Plangebiet reagieren zu können (z.T. große Grundstücksgrößen im Verhältnis zum Hauptgebäude), wurde die maximale Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf 75 % der Hauptgebäudegrundfläche erhöht. Die zulässigen Hauptgebäudegrundflächen ergeben sich durch die Baufelder.

Der großflächige Einzelhandel wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in seinem Bestand gesichert und es gibt Möglichkeiten zur Neuausrichtung, gem. des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Erfurt. Für großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zwangsläufig überdimensionierte offene Stellplatzanlagen erforderlich. Im vorliegenden Fall befindet sich die Einrichtung an einer stark frequentierten Stadtbahntrasse mit 2 Linien im 10-Minuten-Takt. In den letzten Jahren wurden in Großstädten zunehmend (auch großflächige) Einzelhandelseinrichtungen mit sehr wenigen Stellplätzen (unter 25) und sogar komplett ohne Stellplätze im innerstädtischen Bereich errichtet, die wirtschaftlich betrieben werden.

Punkt 2

Hinweise zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung und damit verbundene Einschränkungen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

1. Hinweise zum Mischgebiet MI1, welches den großflächigen Einzelhandelsbetrieb lediglich als Fremdkörper zulässt.
2. Hinweise zur Festsetzung 1.1.3: Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen innerhalb der Baugrenzen müssen zur weiteren Entwicklungsfähigkeit der Anlagen, allgemein zulässig sein.
3. Hinweise zur Festsetzung eines Sondergebiets "Geschäfts- und Wohngebäude mit großflächigen und kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen": Für die Flurstücke 25/1, 26/1, 27/0, 28/0, 29/0, 30/0, 31/0, 35/0, 36/0, 37/0 und 38/0 der Flur 13, Gemarkung Ilversgehofen zur Sicherung des Bestandes des Einzelhandels sowie der Schaffung von Flexibilität bzgl. Anpassungsmöglichkeiten an die Marktbedingungen für das Center.

Abwägung

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine Festsetzung als Sondergebiet nach §11 BauNVO ist weder möglich und zulässig noch städtebaulich und für den Eigentümer zielführend, da sich innerhalb des Vorhabens neben dem Einzelhandel sowohl Wohnnutzungen als auch andere gewerbliche Nutzungen befinden, die dann nicht mehr über den einfachen Bestandsschutz zulässig wären. Vielmehr ist das städtebauliche Ziel, die vorhandene Mischung dauerhaft zu sichern.

Dieses Ziel auch im Interesse des Eigentümers umzusetzen, ist die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich und zur Sicherung aller bestehenden Nutzungen notwendig und ergibt sich auch aus der Einschätzung des Gebietes vor der Planaufstellung gem. § 34 BauGB.

Großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll gemäß Erfurter Einzelhandels und Zentrenkonzept entlang der Magdeburger Allee als Nebenzentrum möglich sein und ist auch ausdrücklich erwünscht. Deshalb wurden der Umbau und die Erweiterung des Vorhabens auch zugelassen.

Eine dauerhafte Sicherung des Bestandes auch im Mischgebiet erfolgt über den einfachen Bestandsschutz hinaus durch die textliche Festsetzung 1.1.3.

Der großflächige Einzelhandel erhält dadurch einen erweiterten Bestandsschutz. Gemäß §1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderung bezgl. der Sortimente und Erneuerungen dieser Anlage zulässig. Die weitere Entwicklungsfähigkeit der Anlagen ist somit weiterhin im Rahmen von Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen sogar über die Möglichkeiten des § 34 BauGB hinaus gewährleistet und im Interesse des Eigentümers.

Punkt 3

Hinweise zur geplanten Blockschließung an der Magdeburger Allee

1. Hinweise zur genehmigten Einfahrtssituation zu Stellplätzen des großflächigen Einzelhandels.
2. Hinweise zu wirtschaftlichen Gründen, die eine Schließung der Baulücke durch eine Wohnbebauung nicht zulassen. Die zu erwartenden Erträge aus der Vermietung von Wohnungen und sonstigen Nutzungen im Erdgeschoss ermöglicht keine Wirtschaftlichkeit.

Abwägung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Begründung

Der Bestandsschutz für die bereits genehmigten Anlagen gilt wie oben beschrieben weiterhin. Da eine Baugenehmigung für die Einfahrtssituation vorhanden ist, kann diese weiterhin genutzt werden. Der Bebauungsplan greift nicht in das Genehmigungsverfahren ein. Der Bebauungsplan eröffnet lediglich die Möglichkeit, die Baulücke in Zukunft (kurz- bis langfristig) zu schließen. Es besteht kein Baugebot und somit keine Pflicht dieses Baurecht auszunutzen. Dies unterliegt der Entscheidung des Grundstückseigentümers ebenso wie die Entscheidung zur Wirtschaftlichkeit. Zulässig sind die Nutzungen eines Mischgebietes also Wohnen sowie gewerbliche Nutzungen. Die Möglichkeit der Blockrandschließung bestand auch vor der Planaufstellung im Rahmen des § 34 BauGB.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Amt für Gesundheit und Soziales	
mit Schreiben vom	28.01.2015	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	13.02.2015	

keine planungsrelevanten Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	05.03.2015	

untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Hinweise zur Lesbarkeit der Planzeichnung (Baulinien und Baugrenzen).
Hinweise zur gestalterischen Festsetzung von Werbeanlagen.

Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Planzeichnung wurde zur besseren Lesbarkeit korrigiert.
Die Festsetzung zu Werbeanlagen wurde konkretisiert und die Begründung angepasst.

untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 1

Hinweise zum archäologischen Relevanzgebiet

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis erfolgt auf dem Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	06.03.2015	

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Hinweise zur Festsetzung des Besonderen Wohngebietes westlich der Lagerstraße. Hier soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, da für die Genehmigungen von Anlagen von einem Mischgebiet ausgegangen wurde.

Abwägung

Der Hinweis wird zum Teil berücksichtigt.

Begründung

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind für ein MI und ein WB im Tageszeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr identisch. Im Nachtzeitraum 22.00 bis 6.00 Uhr wird für ein Mischgebiet 45 dB(A) und für ein Besonderes Wohngebiet 40 dB(A) nach TA Lärm berücksichtigt. Der höhere Nachtwert für das WB gilt nur für den Verkehrslärm.

Die Gebietsfestsetzungen im Bebauungsplan wurden nach dem tatsächlichen Bestand vor Ort (siehe Bestandsaufnahme in der Begründung) getroffen und bilden den Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB ab.

Es kann kein MI im Plan festgesetzt werden, da im Bestand das gleichwertige Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht vorhanden ist und sich aller Voraussicht auch in absehbarer Zeit nicht einstellen wird. Die Festsetzung MI wäre daher ein Etikettenschwindel und hätte voraussichtlich keinen rechtlichen Bestand. Die Festsetzung eines WB wird der Bestandssituation gerecht.

Bei der Genehmigung von Anlagen kann sich nicht auf den FNP bezogen werden. Es muss die Situation vor Ort gemäß § 34 BauGB beurteilt werden. Der FNP erzielt keine Außenwirkung.

untere Bodenschutzbehörde

Punkt 1

Die Darstellung der Altlasten ist unvollständig.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Altlastenflächen wurden aktualisiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ILV625 "Magdeburger Allee / Feldstraße"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	04.03.2015	

keine Einwände