

Bebauungsplan GIK017

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

1. Änderung

**Abwägung**

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
03.01.2022

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG
- 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 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG 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 BauGB**

**B**

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 02.07.2021.

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	11.08.21	16.08.21			<b>z.T.</b>	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Referat 82 Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	11.08.21	16.08.21			<b>X</b>	
B3	Thüringer Landesamt für Boden- management und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.08.21	11.08.21			<b>X</b>	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	21.07.21	27.07.21			<b>X</b>	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.07.21	21.07.21			<b>X</b>	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.07.21 19.07.21	21.07.21 21.07.21			<b>X</b>	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.07.21	21.07.21			<b>X</b>	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.07.21	26.07.21			<b>X</b>	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.08.21	09.08.21		<b>X</b>		
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	20.07.21	20.07.21			<b>X</b>	

Abwägung zum Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"

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
B11	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	15.07.21	15.07.21		X		
B12	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	05.08.21	11.08.21		X		
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	23.07.21	28.07.21		X		
B14	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	12.07.21	21.07.21		X		
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	ohne Datum	09.08.21			X	
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	02.08.21	05.08.21		X		
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	13.07.21	16.07.21		X		
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	09.08.21	01.09.21		X		
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	13.07.21	16.07.21		X		
B20	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	23.07.21	29.07.21			X	
B21	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	16.07.21	22.07.21			X	
B22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	13.07.21	13.07.21		X		

Abwägung zum Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"

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
B23	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	keine Äußerung					
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Portfoliomanagement Otto-von-Guericke-Straße 4 39104 Magdeburg	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG

N

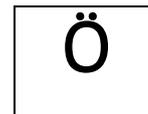
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 02.07.2021.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG	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	11.08.21	18.08.21		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	09.08.21	09.08.21		X		
N3	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	16.08.21	17.08.21		X		
N4	NABU Thüringen e.V. Leutra 15 07751 Jena	keine Äußerung					
N5	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	keine Äußerung					
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



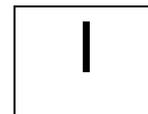
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 12.07.2021 bis 13.08.2021 anhand der Planfassung vom 18.01.2021 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	Ö1	12.08.21	12.08.21				X

"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 02.07.2021.

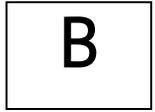
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales	29.07.21	02.08.21		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.07.21	19.07.21			X	
13	Bauamt	11.08.21	13.08.21		X		
14	Umwelt- und Naturschutzamt	11.08.21	13.08.21		X		
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	12.08.21	17.08.21		X		
16	Entwässerungsbetrieb	26.08.21	27.08.21		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</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2021	

### Punkt 1 und 2

Nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16 kann bei einer externen Gliederung nicht auf faktische Gewerbegebiete (im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) abgestellt werden. Es muss „wenigstens ein *festgesetztes* Gewerbegebiet" vorliegen, „das mit keiner oder einer Geräuschkontingentierung belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglicht." Dies ergibt sich bereits aus § 1 Abs. 4 BauNVO, wonach *Festsetzungen* (zur Gliederung) nach Satz 1 ... auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden können.

Auch die in der Begründung, S. 13 erfolgte beispielhafte Aufzählung „einer Vielzahl" von im Stadtgebiet liegenden Bebauungsplänen für Gewerbegebiete ohne eine Lärmkontingentierung genügt den Anforderungen des BVerwG nicht. Es ist nicht ausreichend nur darauf zu verweisen, Gewerbegebiete ohne Geräuschkontingentierung ständen zur Verfügung, um damit auf die Möglichkeit einer externen Gliederung hinzuweisen.

Vielmehr muss das gebietsübergreifende Gliederungskonzept der Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander von einem planerischen Willen getragen sein. Dabei muss der Gemeinde klar sein, ob und welche geeigneten Baugebiete- nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten übernehmen sollen. Zu dokumentieren ist also nicht nur, dass der Plangeber (grundsätzlich) von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch machen *kann*. Vielmehr ist auch zu dokumentieren, *dass* und *wie* er von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht hat. (Vgl. BVerwG Urteile vom 18.02.2021 - 4 CN 5/19 und vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16).

Unabhängig davon, dass bei den vorliegenden Begründungsaussagen, S. 12, 13 unklar bleibt, welche von den aufgeführten 9 Gewerbegebieten die Aufgabe eines uneingeschränkten Gewerbegebietes nach dem Willen des Plangebers übernehmen soll, ist zu fragen, ob die genannten Gewerbegebiete die ihnen zugeordnete Aufgabe tatsächlich übernehmen können. Bei den angegebenen Gewerbegebieten handelt es sich um ältere Plangebiete, die in den 90er Jahren zu einer Zeit aufgestellt wurden, in der Festsetzungen einer Lärmkontingentierung zur Konfliktbewältigung noch nicht üblich waren. In den genannten Bebauungsplänen ohne Lärmemissionsbeschränkung ist somit der planerische Wille (durch eine entsprechende Aussage in der Begründung) nicht dokumentiert, dass die Gebiete eine Ergänzungsfunktion im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO übernehmen sollen. Darüber hinaus fehlt es an einer Dokumentation, inwieweit die Gewerbegebiete auch zukünftig eine Ergänzungsfunktion im Rahmen des gebietsübergreifenden Gliederungskonzeptes übernehmen sollen, wie nach der o.g. Rechtsprechung des BVerwG verlangt.

## Abwägung

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

### Begründung

Auf Grund der Lage des Gewerbegebiets zu schutzwürdigen Nutzungen war es nicht sinnvoll, einen Teilbereich ohne Emissionskontingente festzusetzen und damit in einem Teilbereich ohne Einschränkung jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb zu ermöglichen. Die Kontingente sind im Bebauungsplan selbst nach den einzelnen Gewerbegebieten gegliedert.

In der Begründung wurde deshalb vollumfänglich auf die Möglichkeit der gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hingewiesen und eine Vielzahl von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Erfurt benannt, die im Sinne der Anforderungen entweder verschiedene hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen. Es sind in der Begründung neun rechtsverbindliche Bebauungsplangebiete benannt worden, die diese Funktion als Ergänzungsgebiete wahrnehmen könnten. Der Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden" befindet sich aktuell in Aufhebungsverfahren und wird deshalb aus der Begründung herausgenommen. Mit dieser Auflistung der zahlreichen Gewerbegebieten wird der Rechtsprechung des Urteils des BVerwG vom 07.12.2017 -4CN 7/16 gerecht, wo festgehalten wurde, dass wenigstens ein festgesetztes Gewerbegebiet diese Funktion wahrnehmen muss.

Die weiteren erforderlichen Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind bisher weder durch den Gesetzgeber hinreichend konkretisiert noch durch die Rechtsprechung abschließend entschieden worden (vgl. Kohnen, Seminarunterlagen Städtebau- und Recht 27.09.-30.09.2021).

### Punkt 3

Solange der Bundesgesetzgeber anlässlich der praktischen Schwierigkeiten, die nach den o.g. Urteilen des BVerwG im Rahmen der Emissionskontingentierung aufgetreten sind, keine andere praxisorientierte Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Emissionskontingenten geschaffen hat,<sup>1</sup> empfehlen wir, den planerischen Willen zur gebietsübergreifenden Gliederung der Gewerbe- / Industriegebiete im Verhältnis zueinander *im Flächennutzungsplan* zu dokumentieren, indem das Gebiet bzw. die Gebiete, das bzw. die eine Ergänzungsfunktion im gewerblichen Gliederungskonzept übernehmen soll / sollen, als Gewerbe bzw. Industriegebiet „ohne Lärmemissionsbeschränkung im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO“ dargestellt wird / werden. Dabei kann sich die Darstellung nur auf *festgesetzte* Gewerbegebiete / Industriegebiete ohne Emissionskontingentierung beziehen. Auf diese Darstellung sollte in den jeweiligen Begründungen zum Bebauungsplan mit Emissionskontingenten verwiesen werden.

Der Flächennutzungsplan ist u.E. (auch nach Abstimmung mit dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft) das geeignete Planungsinstrument zur Darstellung des gebietsübergreifenden Gliederungskonzepts, da er das ganze Stadtgebiet umfasst und da sich mit den Darstellungen eine langfristige konzeptionelle Planungsstrategie der Gewerbegebietgliederung verfolgen lässt: Die Darstellungen „ohne Lärmemissionsbeschränkung“ entfalten als Entwicklungsgrundlage für Änderungen des maßgeblichen Gewerbegebietes sowie für angrenzend aufgestellte Bebauungspläne Vorgaben, die im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten sind.

Die ergänzende Darstellung „ohne Lärmemissionsbeschränkung“ von bereits dargestellten Gewerbe- bzw. Industriegebieten kann in einem vereinfachten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nach § 13 BauGB vorgenommen werden, da das dem Flächennutzungsplan

zu Grunde liegende gewerbliche Bauflächenkonzept durch die ergänzende Darstellung nicht in seinen Grundzügen berührt wird. Wir empfehlen eine entsprechende Paralleländerung des Flächennutzungsplans zu o.g. Bebauungsplan durchzuführen.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

### **Begründung**

Eine Darstellung von Gewerbe – bzw. Industriegebieten "ohne Lärmemissionsbeschränkung im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO" entspricht nicht der Darstellungssystematik des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Eine gebietsübergreifende Gliederung von mehreren Gewerbe – oder Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nur für die Gewerbegebiete der Gemeinde einerseits und die Industriegebiete der Gemeinde andererseits möglich (vgl. Söfker, in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger BauNVO § 1 Rn. 63). Die Stadt Erfurt hat sich im wirksamen FNP gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO u.a. auf die Darstellungstiefe von "Gewerblichen Bauflächen" beschränkt. Die bauplanungsrechtliche Unterscheidung von "Gewerbegebieten" und "Industriegebieten" gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO soll somit erst auf der konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes erfolgen. Damit kann deren o. g. gebietsübergreifende Gliederung bzgl. zulässiger Emissionskontingente nicht vorausschauend im Flächennutzungsplan Erfurt gesamtstädtisch geordnet werden.

### **Punkt 4**

In § 4 letzter Absatz wird eine „Fremdkörperfestsetzung“ im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen. Nach Aussage der Begründung, S. 4, 11, 17 erfolgt die Festsetzung zugunsten des in der Dubliner Straße 20 ansässigen Schnellrestaurants (Mc. Donald's). Eine „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfordert einen konkreten Anlagenbezug. Die von der Festsetzung begünstigten Betriebe sollten daher in der Festsetzung benannt werden (vgl. u.a. VGH BW, Urteil vom 9.8.2013 - 8 S 2145/12, OVG NRW, Urteile vom 19.05.2015 - 10 D 115/12.NE, vom 30.09.2015 - 7 D 5/14.NE und vom 07.05.2007 - 7 D 64/06.NE). Der Anlagenbezug sollte durch eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzungen in Pkt. 1.2.2 und 1.2.3 bestimmt (und nicht nur durch eine Angabe in der Begründung verdeutlicht) werden.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes wird in § 4 der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.1.2 der Anlagenbezug konkret ergänzt.

### **Punkt 5**

In den Gewerbegebieten GE 11, 14 sind nach § 2, Satz 1, 2 des Entwurfs o.g. Änderungssatzung Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht zentren relevante Sortimente führen, unzulässig. Einfacher wäre es, wenn sich die Regelung in § 2, Satz 1 nur auf die Gebiete GE 1, 4, 6, 7 und 9 bezieht und in § 2 Satz 2 für die Gebiete GE 11, 14 gesondert geregelt wird, dass Einzelhandelsbetriebe (in Gänze) unzulässig sind. Die für die Gebiete GE 11, 14 geltende Festsetzung, die über die Regelungen zur Einzelhandelssteuerung in den übrigen im Änderungsbereich gelegenen Gebieten GE 1, 4, 6, 7 und 9 hinausgeht, ist in der Begründung ergänzend zu rechtfertigen. (In der vorliegenden Begründung, S. 14,15 wird lediglich der Ausschluss von *zentrenrelevanten* Einzelhandelsbetrieben thematisiert.

## Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### Begründung

Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes wird in § 2 der Punkt 1.1.1 entsprechend des Vorschlages eine Differenzierung hinsichtlich der Festsetzung der GE1, 4, 7 und 9 und hinsichtlich der Festsetzung für Gewerbegebiete 11 und 14 vorgenommen. In der Begründung werden auf S.16 (Festsetzung § 3 Art der baulichen Nutzung 1.1.1) die Gründe für den generellen Ausschluss von Einzelhandel für die Gebiete GE11 und GE 14 dargestellt.

### Punkt 6

Wir empfehlen zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit die textlichen Änderungsregelungen in die Ursprungsregelungen einzuarbeiten. (Dabei kann aus der Begründung deutlich werden, dass nur einige wenige, die Grundzüge der Planung nicht berührende textliche Änderungen und Ergänzungen erfolgten, wenn die geänderten und ergänzten Textteile (farbig bzw. durch einen anderen Schrifttyp) hervorgehoben werden.

Wird von einer entsprechenden Neufassung der textlichen Festsetzung abgesehen, so wird auf folgenden (redaktionellen) Überarbeitungsbedarf der 1. Änderungsplanung hingewiesen:

a) Die Formulierung in § 2, wonach die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung 1.1.1, Absatz „Unzulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen“, die sich auf die „Art der baulichen Nutzung im *gesamten Geltungsbereich* des Bebauungsplans“ bezieht, *vollständig* durch eine neue textliche Festsetzungfassung ersetzt wird, führt zu Missverständnissen.

So wird nicht hinreichend deutlich, dass es im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, der außerhalb des 1. Änderungsbereichs liegt, bei der im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Textfassung verbleibt. (Dass diese Bereiche von dem Bebauungsplan GIS 699 bzw. von dem in Aufstellung begriffenen Bebauungsplan GIS 727 überplant werden, ist dabei im Hinblick darauf, dass die Satzungen ein unterschiedliches „Schicksal“ haben können, unerheblich.)

Unklar ist darüber hinaus, dass (nur) der angegebene Absatz in der textlichen Festsetzung 1.1.1 und nicht, die (gesamte) „Festsetzung 1.1.1. *mit dem* (angegebenen) Absatz ... vollständig ersetzt“ werden soll, wie nach dem Wortlaut in § 2 ausgesagt. (Vgl. hierzu auch den Begründungstext, S. 9).

Folgender Wortlaut wird empfohlen:

**„Die in der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplans GlK 017 in der Fassung vom April 1994 enthaltene Überschrift und der 1. Absatz „Unzulässigkeit ...am Standort kombiniert werden“ wird durch folgende Textfassung ersetzt:**

„Die in der Festsetzung 1.1.1 des Bebauungsplans GlK 017 in der Fassung vom April 1994 enthaltene Überschrift und der 1. Absatz „Unzulässigkeit ...am Standort kombiniert werden“ wird durch folgende Textfassung ersetzt:

***1.1.1 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO) In den Gewerbegebieten ...***“

In § 3 wird aus der Formulierung nicht deutlich, dass (nur) der angegebene Absatz in der textlichen Festsetzung 1.1.2 und nicht die (gesamte) Festsetzung 1.1.1. *mit dem* (angegebenen) Absatz vollständig ersetzt werden soll. (Vgl. hierzu auch den Begründungstext, S. 9)

In § 4 wird aus der Formulierung nicht deutlich, dass die textliche Festsetzung 1.1.2 *nach* dem Absatz „Nicht zulässig sind ... Standorts" durch den nachfolgend abgedruckten Festsetzungstext ergänzt werden soll.

Da die neue Textfassung in kursiver Schrift hervorgehoben wurde, braucht es keine zusätzliche Kennzeichnung der Neufassung als Zitat. Soweit gleichwohl Anführungszeichen zur ergänzenden Hervorhebung des zu ändernden bzw. zu ergänzenden Textes verwendet werden, sind diese am Anfang *und am Ende* der Neufassung zu setzen (vgl. hierzu u.a. § 2).

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes werden die genannten Festsetzungen teilweise konkretisiert und die Anführungszeichen an der entsprechenden Stelle gesetzt.

### **Punkt 7**

Aus Übersichtsgründen empfehlen wir, den Geltungsbereich der 1. Änderung ergänzend zeichnerisch festzusetzen. In § 1 sollte anstelle des Klammerzusatzes „(siehe Plan Geltungsbereich)" folgender Satz ergänzt werden. „Der Geltungsbereich der 1. Änderung ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 7 BauGB."

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Zur Darstellung der betroffenen Flächen, wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes übersichtlich im Textbebauungsplan auf S. 2 dargestellt. Eine separate zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 ist somit erfolgt. Zur Klarstellung wird die Anmerkung zum Geltungsbereich entsprechend ergänzt.

### **Punkt 8**

Die in der Begründung, S. 7 enthaltene Aussage, bei dem Bebauungsplan GIK 017 in der Fassung vom April 1994 handle es sich um einen *einfachen* Bebauungsplan kann nicht nachvollzogen werden. Der genannte Bebauungsplan hat einen Regelungsgehalt, der dem eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB entspricht.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Die Begründung auf S. 7 wird entsprechend geändert, da es sich bei dem Bebauungsplan GIK 017 um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt.

### **Punkt 9**

In der Begründung, S. 13 wurde aus Versehen auf § 3 verwiesen. Die Änderung der Festsetzung 1.1.1 ist in § 2 enthalten (vgl. hierzu auch Begründung, S. 1

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

### **Begründung**

Zur Rechtssicherheit wird der entsprechende Paragraph in der Begründung entsprechend korrigiert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Referat 82 Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2021	

### Abt. 3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### **keine Betroffenheit**

#### **Hinweis**

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung**

Die untere Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

### Abt. 4 Belange der Wasserwirtschaft

Die Abt. 4 gibt keine Stellungnahme als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes ab.

Die weiteren privatrechtlichen Belange, die bei der Projektumsetzung erforderlich sind, hat der Projektträger im Zuge der Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **keine Betroffenheit**

### Abt. 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

#### **keine Betroffenheit**

#### **Hinweis**

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Die untere Wasserbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

#### Abt. 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

### **keine Betroffenheit**

#### Belange Abfallrechtliche Zulassungen

### **keine Betroffenheit**

#### Abt. 7: Immissionsschutzüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung.

Für das Plangebiet erfolgte eine Geräuschkontingierung gemäß DIN 45691.

Es werden Hinweise zur Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN18005 und nach DIN 4109, zur Ausführung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen und zum Baulärm geben.

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

### **Begründung**

Im Baugenehmigungsverfahren sind die genannten Hinweise zur DIN 4109 zu berücksichtigen.

Die für Baulärm geltenden Vorschriften (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm und für Lärm einzelner Maschinen und Geräte die 32. BImSchV, Maschinenlärmschutzverordnung) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Der Hinweis zur Störfallverordnung wird zur Kenntnis genommen.

#### Belange Abfallrechtliche Überwachung

### **keine Betroffenheit**

#### Abt. 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Hinweise zu geologischen Untersuchungen und Erdaufschlüssen (Geologiedatengesetz)

### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

### **Begründung**

Im Rahmen der Bauausführung sind die gegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

Belange Geologie / Rohstoffgeologie

**keine Bedenken**

Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Hinweis auf die Bodenbeschaffenheit des Plangebietes und zur Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse

**Abwägung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

**Begründung**

Im Rahmen der Bauausführung werden die gegebenen Hinweise berücksichtigt.

Belange Hydrogeologie / Grundwasserschutz

**keine Bedenken**

Belange Geotopschutz

**keine Bedenken**

Belange des Bergbaus / Altbergbaus

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.08.2021	

### **Punkt 1**

#### Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Verwendung der Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

#### **Begründung**

Der Bebauungsplan GIK017, 1. Änderung ist ein Textbebauungsplan, in dem lediglich die Feinsteuerung von Sortimenten im Einzelhandel und der Lärmschutz für die gewerblichen Flächen neugeregelt wird und nur die entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Lärmkontingentierung geändert bzw. ergänzt werden.

Zur Darstellung der betroffenen Flächen wurde ein Übersichtplan für den Geltungsbereich der 1. Änderung angefertigt, der auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters angefertigt wurde. Eine Katasterbestätigung ist aus den genannten Gründen nicht erforderlich.

### **Punkt 2**

#### Bodenordnung:

Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung**

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan (s. Abwägung Punkt 1). Für den Bebauungsplan ist kein amtliches Bodenordnungsverfahren erforderlich.

### **Punkt 3**

#### Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind die genannten Festpunkte besonders zu schützen. Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen entsprechende

Mindestabstände einzuhalten. Bei Eingriff in die Mindestabstände ist die TLBG zu informieren.

### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

### **Begründung**

Im Rahmen der Bauausführung werden die gegebenen Hinweise berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.07.2021	

**keine Einwände**  
Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden in der Planung berücksichtigt

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.07.2021	

#### **Punkt 1**

Netztechnische Bedingungen für Fernwärme sind gegeben. Vorhaben liegt im Satzungsgebiet.

#### **Abwägung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

#### **Begründung**

Im Rahmen der Bauausführung werden die gegebenen Hinweise zum Anschluss an die Fernwärme beachtet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.07.2021 19.07.2021	

Anlagenbestand: Gas

**keine Einwände**

Anlagenbestand: Strom

#### **Punkt 1**

Auf der Fläche, welche in dem Bebauungsplanverfahren GIK017 in 1. Änderung informiert wird, steht eine in Betrieb befindliche Trafostation, mehrere Hausanschlüsse und Leitungstrassen. Diese müssen bei Änderungen unbedingt beachtet werden.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Beachten Sie bitte, dass Arbeiten in der Nähe von Freileitungen einen erhöhten Sicherheitsaufwand erfordern und eine Unterschreitung der Mindestabstände lebensbedrohliche Folgen haben kann.

#### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

#### **Begründung**

Im Rahmen der Bauausführung werden die abgegebenen Hinweise berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.07.2021	

### **Punkt 1**

Im Vorhabenbereich ist Anlagenbestand der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorhanden, der im Lageplan ersichtlich ist. Auf Grundlage des Konzessionsvertrages sowie des DVGW-Regelwerkes (u. a. keine Überpflanzung nach DVGW GW 125, Freihaltung des Schutzstreifens nach DVGW 400-1) sind die Anlagen zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern:

- Gewährleistung der Zugänglichkeit
- Lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m
- Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen
- Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen

### **Abwägung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

### **Begründung**

Im Rahmen der Bauausführung werden die abgegebenen Hinweise berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.07.2021	

## Punkt 1 und 2

Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgasen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlichen durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:

- Parksituation
- Begegnungsverkehr
- Fahrbahnbreite
- Belastungsklasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)
  - o in Kurven
  - o in Kreuzungsreichchen
  - o in Einmündungen
- Wendemöglichkeiten

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die „Richtlinien für die Anlage v. Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete

Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfW). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z. B. infolge Zuzügen und dergleichen.

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

## **Begründung**

Neue Straßen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans GIK017 nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan GIK017, 1. Änderung ist ein Textbebauungsplan, in dem lediglich die Feinsteuerung von Sortimenten im Einzelhandel und der Lärmschutz für die gewerblichen Flächen neugeregelt wird und nur die entsprechenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Lärmkontingentierung geändert bzw. ergänzt werden.

## **01. Holsystem**

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## **02. Bringsystem**

Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m<sup>3</sup>) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden. Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapierfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapierfassung über Umleerbehälter mit 2,5

oder 5,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

### **03. Bauphase**

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

Um die Entsorgung während der Bauphase sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die SWE Stadtwirtschaft GmbH zwei Wochen vor dem Baubeginn hierüber informiert wird und die beauftragte Baufirma, deren Bauleiter und dessen telefonische Erreichbarkeit benannt werden. Daraufhin wird sich die SWE Stadtwirtschaft GmbH mit der Baufirma in Verbindung setzen, die erwähnten temporären Übernahmeplätze definieren und die aktuellen Entsorgungstermin mitteilen.

#### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

#### **Begründung**

Während der Bauphase bzw. im Rahmen der Bauausführung werden die gegebenen Hinweise zur Entsorgung berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.08.2021	

**keine Bedenken**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.07.2021	

### **Punkt 1**

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal unter:

### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

### **Begründung**

Vor Beginn der Bauphase bzw. im Rahmen der Bauausführung sind die abgegebenen Hinweise zu berücksichtigen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.07.2021	

### **keine Einwände**

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.08.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.07.2021	

### **keine Bedenken oder Einwände**

#### **Hinweis**

Bei der Hannoverschen Straße handelt es sich nicht um die B 4 sondern um die K35.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung**

Zur korrekten Benennung der Straßenbezeichnung wird der Textbebauungsplan, die Begründung und die Abwägung entsprechend geändert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.07.2021	

**keine Bedenken**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	ohne Datum, Posteingang vom 09.08.2021	

### **Punkt 1**

Angrenzend an den Untersuchungsraum, jedoch außerhalb der Grenzen dessen Geltungsbereichs betreibt die Erfurter Verkehrsbetriebe AG eine Straßenbahn. In den textlichen Darstellungen wurde darauf nicht explizit Bezug genommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile deren Betriebsanlagen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans berühren (Leitungsquerungen, Wandhalterung der Fahrleitungsanlage usw., Haltestellen, Bahnübergänge) bzw. vom Vorhaben anders betroffen sind oder sein können.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung**

Der Bebauungsplan GIK017, 1. Änderung ist ein Textbebauungsplan, in dem lediglich eine Neuregelung zur Feinsteuerung von Sortimenten im Einzelhandel und zur Lärmkontingentierung getroffen wird und nur die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans geändert bzw. ergänzt werden. Außerdem befinden sich die genannten Gleisanlagen der EVAG außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes und betreffen deshalb auch nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes. Der Hinweis zur ev. Betroffenheit der Betriebsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **Punkt 2**

Sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen (vgl. Personenbeförderungsgesetz in der aktuellen Fassung § 28 i. V. m. Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab" vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung § 60), wird die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung gefordert.

### **Abwägung**

**Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.**

### **Begründung**

Sind Änderungen von Betriebsanlagen erforderlich, so sind diese in den betroffenen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht

Im Untersuchungsgebiet werden keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.08.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.07.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.08.2021	

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.07.2021	

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode/ ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.07.2021	

### Punkt 1

In der Südspitze des Planungsgebietes befindet sich unmittelbar an die B4 angrenzend ein ca. 2.000 m<sup>2</sup> großes Gehölz, dass im Sinne des § 2 des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) die Waldeigenschaften erfüllt. Die Fläche ist mit Laubmischwald bestockt. Der Oberstand des Baumholzes wird von den Baumarten Gemeine Esche, Bergahorn, Eschenblättriger Ahorn und Vogelkirsche dominiert. In der anliegenden Karte ist die Waldfläche grün umrandet dargestellt.

Bei der Bebauungsplanung des Gebietes G 14 ist zu beachten, dass nach § 26 (5) ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten ist. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab. Es können auf dem nährstoffreichen, stark Stickstoff angereicherten Standort Baumhöhen von ca. 30 m erreicht werden. Einige Einzelbäume weisen bereits diese Höhendimension auf. Die Gefährdungsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> wurde in der anliegenden Karte rot umrandet.

Im Sinne des § 1 ThürWaldG ist der Erhaltung der Waldfläche bei der Bebauung des Gebietes 14 Vorrang einzuräumen.

Sollte aus Sicht des Vorhabenträgers die Rodung der Gesamtwaldfläche oder von Teilbereichen unvermeidbar sein, so ist die Änderung der Nutzungsart nach § 10 ThürWaldG beim Forstamt zu beantragen. Bei der Entscheidung über den Antrag auf Nutzungsartenänderung sind die im § 10(2) ThürWaldG aufgeführten Versagensgründe zu prüfen. Sollte eine Genehmigung erteilt werden können, so ist nach § 10(3) ThürWaldG eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung auf Kosten des Antragstellers durchzuführen.

Kommt es zur Unterschreitung des Mindestabstandes von 30 Metern zwischen Waldrand und zu errichtenden Gebäuden, so hat der Bauherr als Beauflager im Rahmen der Baugenehmigung die Verkehrssicherung gegen ggf. vom Grundstück des Waldeigentümers (im konkreten Fall ausschließlich die Landeshauptstadt Erfurt) ausgehende Gefahren auf eigene Kosten zu übernehmen. Zu diesem Zweck muss der Bauherr wenigstens zweimal jährlich (im belaubten und unbelaubten Zustand) eine Baumschau durch ein dafür zugelassenes Unternehmen beauftragen. Im Ergebnis dieser Baumschau notwendig werdende Maßnahmen müssen vor Beginn mit dem Waldeigentümer abgestimmt werden. Als weitere Beauflager ist im Falle einer Genehmigung zwischen dem Bauherrn und dem Waldeigentümer eine Haftungsverzichts-erklärung für Sachschäden abzuschließen, die durch den dort stockenden Baumbestand entstehen könnten.

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.**

## **Begründung**

Im Bebauungsplan GIK017 ist im Gewerbegebiet GE14 unmittelbar angrenzend an die Hannoversche Straße (K35) eine ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit der in der Anlage dargestellten Waldfläche analog ist. Diese Fläche kann gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes GIK017 nicht mit Gebäuden überbaut werden.

Zur Gefahrenvermeidung und zur Einhaltung des erforderlichen Sicherheitsstreifens zum Waldstreifen werden jedoch entsprechende Hinweise für den Bauherrn zur Beachtung bei einer Bebauung im Gewerbegebiet GE14 in den Textbebauungsplan aufgenommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.07.2021	

### **Punkt 1**

Es sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum registrierten Flächen direkt betroffen.

Auf Grund der Nähe der geplanten Bebauung zu den westlich der Hannoverschen Straße angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, wird auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind. Die Grenzen bzw. Zuwegungen zu den westlich der Hannoverschen Straße befindlichen Ackerlandfeldblöcken sind einzuhalten bzw. zu erhalten (siehe Anlage).

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.**

### **Begründung**

Der Bebauungsplan GIK017, 1. Änderung ist ein Textbebauungsplan, in dem lediglich eine Neuregelung zur Feinsteuerung von Sortimenten im Einzelhandel und zum Lärmschutz für die gewerblichen Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GIK017 getroffen wird und dadurch nur die entsprechenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden.

Es werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 keine Zuwegungen zu den genannten landwirtschaftlichen Flächen überplant.

Der Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen wird im Textbebauungsplan mit aufgenommen.

### **Punkt 2**

Falls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant werden, ist das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist es nach § 15 Abs.3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

### **Begründung**

Der Bebauungsplan GIK017, 1. Änderung ist ein Textbebauungsplan, in dem lediglich eine Neuregelung zur Feinsteuerung von Sortimenten im Einzelhandel und zum Lärmschutz für die gewerblichen Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan GIK017 getroffen wird und dadurch nur die entsprechenden Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden.

Es werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes GIK017 keine Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs geplant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.07.2021	

**keine Einwände**

**2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 63 BNatSchG und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2021	

**keine Einwände**

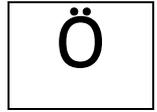
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Mühlhausen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.08.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.08.2021	

**keine Einwände**

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Ö1	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.08.2021	

### Punkt 1

Die Papenbreer Erfurt GmbH ist Betreiberin des auf dem Grundstück Anger 23 (Flur 134, Flurstück 79) befindlichen Modehauses. Damit ist unsere Mandantschaft als Betreiberin eines Einzelhandelsgeschäftes zum einen unmittelbar und zum anderen mittelbar als Teil der Erfurter Altstadt und der Erfurter Händler in der Altstadt von dem Vorhaben einer - nach der Decathlon-Ansiedlung im T. E.C. - weiteren Erweiterung eines peripheren, nicht integrierten Einzelhandelszentrums betroffen.

Die Papenbreer Erfurt GmbH hat sich als Mieterin mit einem Mietvertrag über aktuell noch 29 Jahre (!) Geltungsdauer an den Standort gebunden und hat damit dem Standort sowie den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt viel Vertrauen entgegengebracht. Insofern kann eine Innenstadt nur funktionieren, wenn sich insbesondere Einzelhändler und vor allem solche mit Sortimenten, die für ein lebendiges und attraktives Zentrum eines Oberzentrums essential sind, ansiedeln, investieren und auch bei schwierigen Rahmenbedingungen durchhalten. Umgekehrt dürfen diese von Verwaltung und Stadtrat Verlässlichkeit sowie Planungs- und Investitionssicherheit erwarten (*vgl. ISEK, Seite 134*). Davon kann keine Rede sein, wenn z.B. durch die Ansiedlung von Decathlon und jetzt mit der Erweiterung des Thüringenparks die Innenstadt das Nachsehen hat und vermeintliche Sachzwänge (der leerstehende Baumarkt im T.E.C. bzw. das Junktim des Eigentümers des Thüringenparks zwischen der Erweiterung des Einkaufszentrums und dem Grundstücksverkauf an die LEG) den Ausschlag geben.

Parallel zur Nutzungsaufnahme von Decathlon im T.E.C. hat eines der größten Sportgeschäfte in der Erfurter Innenstadt geschlossen und ist durch einen Woolworth-Markt ersetzt worden, der die Attraktivität der Innenstadt nicht gerade steigert. Ähnlich wird die jetzt anstehende Erweiterung des Thüringenparks die Aufgabe von Innenstadtgeschäften forcieren. Die Situation vieler Einzelhandelsgeschäfte ist schon jetzt dramatisch und wird sich weiter verschlechtern, was den Verantwortlichen in der Verwaltung der Landeshauptstadt offenbar nicht bekannt ist. Nach dem Kenntnisstand unserer Mandantschaft ist von folgenden bereits bestehenden und drohenden Leerständen auszugehen (*Auflistung von diversen Läden in der Erfurter Innenstadt*).

Zusammen mit anderen Rahmenbedingungen wird es massive Probleme in den Innenstädten Thüringens geben, so dass die Erweiterungen von Einkaufszentren außerhalb der Innenstadt kontraproduktiv für attraktive Innenstädte sind.

### **Abwägung**

Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes GIK017, 1. Änderung.

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise zum Thüringenpark haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens GIK 017, 1. Änderung an sich zum Gegenstand, weil die Erweiterung des Thüringenparks nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens GIK017, "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße und Straße der Nation" ist, da das Einkaufszentrum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Die Erweiterung des Thüringenpark liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS727 "Einkaufszentrum Thüringen Park".

### **Punkt 2**

Gegenstand der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Umwandlung einer Gewerbegebietsfläche in eine Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, den Thüringenpark zu erweitern. Konkret geht es um eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 4.500 m<sup>2</sup> auf insgesamt 28.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan GIK017, der sich im Änderungsverfahren befindet, war ursprünglich Grundlage für die Errichtung des Thüringenparks und enthält darüber hinaus diverse Gewerbegebietsflächen. Für diese Bereiche soll der Bebauungsplan weiterhin Bestand haben. Das Änderungsverfahren betrifft in diesem Zusammenhang in erster Linie die Korrektur unwirksamer Festsetzungen zum Schallschutz.

Für das Gebiet des Thüringenparks wird parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich den ursprünglichen Bebauungsplan GIK017 überlagern soll.

Das Nebeneinander diverser Pläne ist unübersichtlich und macht das Verfahren intransparent. Allein der Umstand, dass sich der Plangeber veranlasst sieht, den Unterlagen einen Übersichtsplan mit den farblichen Grenzen der diversen nebeneinander und übereinanderliegenden Bebauungsplänen beizufügen, macht deutlich, dass es wesentlich sinnvoller und letztlich rechtlich auch geboten gewesen wäre, einen Bebauungsplan für die Gesamtfläche zu machen.

### **Abwägung**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.**

### **Begründung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan GIK071 wurde aus den nachfolgenden Gründen geändert:

Aufgrund einer jüngeren Rechtsprechung zur Lärmkontingentierung ist in Deutschland eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit einem Rechtsmangel versehen, der ggf. zur Feststellung der Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes im Rechtsstreit führen könnte. Davon ist auch der Bebauungsplan GIK017 aus den 90er Jahren betroffen. Die Festsetzungen zur Lärmkontingentierung sollen unter Beibehaltung der bestehenden Emissionsmöglichkeiten in ei-

nem Bebauungsplanverfahren überarbeitet werden, daneben sollen auch die weiteren Planungsziele verfolgt werden:

- Konkretisierung der Regelungen zu den zulässigen Arten der Nutzungen, Ausschluss von Einzelhandel und Regelung zu Schank- und Speisewirtschaften.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Erweiterung des "Thüringen-Park" Erfurt im Vollverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen ist und die Mängelheilung der sonstigen Flächen des GIK017 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wurden beide Teilflächen geteilt und parallel in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren überplant.

Die vorgebrachten Hinweise zur Flächennutzungsplanänderung "Thüringenpark" und zum "Ruhem" des Planverfahrens haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens GIK017, 1. Änderung an sich zum Gegenstand, weil die Erweiterung des "Thüringenparks", wie schon oben ausgeführt, außerhalb des Geltungsbereichs liegt und nicht Regelungsinhalt des Planverfahrens GIK017, 1. Änderung ist. Die Überlagerung verschiedener Bebauungspläne und die Tatsache, dass sich in räumlicher Nähe angrenzend mehrere Bebauungspläne befinden, ist planungsrechtlich durchaus möglich und nicht unüblich. Zur Übersicht der vorhandenen bzw. geplanten Bebauungsplangebiete wurde in der Anlage zum Planverfahren ein Übersichtsplan erstellt, der die Geltungsbereiche des in räumlicher Nähe liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/ Europaplatz" und die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne GIK017, 1. Änderung und GIS727 "Einkaufszentrum Thüringen Park" darstellt.

### **Punkt 3 bis 6:**

Davon hat man offensichtlich aus taktischen Gründen Abstand genommen. So ist der neue Bebauungsplan für den Thüringenpark (GIS 727) inzwischen ausschließlich deshalb in einen Vorhaben- und Erschließungsplan umgestellt worden, um die sich aus der Rechtsprechung ergebenden Anforderungen zu Festsetzungen von Verkaufsflächen zu umgehen - so ausdrücklich die Begründung zum B-Plan. Aktuell scheint dieser Plan, für den es bereits einen Aufstellungs- und Billigungsbeschluss sowie eine vorzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gibt, zu ruhen. Auch dies dürfte taktische Hintergründe haben, da dieser Bebauungsplan nach einer Änderung des FNP keiner Genehmigung mehr durch die höhere Verwaltungsbehörde bedarf. Insofern scheint man im ersten Schritt nur die Änderung des eher etwas „unspektakulären“ FNP durchsetzen wollen.

Die verfahrensrechtlichen Hintergründe ändern nichts an dem Umstand, dass die FNP-Änderung in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem neuen Bebauungsplan für den Thüringenpark gesehen werden muss. Dieser sieht gegenüber dem bisherigen B-Plan im Segment Textilien eine Steigerung von bisher 5.000 m<sup>2</sup> auf 13.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (in der Begründung zum Bebauungsplan werden sogar 13.670 m<sup>2</sup> genannt) vor. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich im Bereich Bekleidung um eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 4.979 m<sup>2</sup>. Diese Zahl ist nicht nachvollziehbar. Die Differenz liegt vielmehr bei 8.670 m<sup>2</sup> (geht man von den Angaben in der Begründung aus). Selbst wenn man dabei den Textilanteil im SB-Warenhaus von 500 m<sup>2</sup> berücksichtigt, das in den neuen Festsetzungen nicht mehr als zulässiger Betriebstyp genannt wird, bleibt es bei einer erheblichen Steigerung des Textilanteils (*Vergleich aktueller Bebauungsplan/ Entwurf neuer Bebauungsplan*).

Es kommt hinzu, dass sich nach dem bisherigen Bebauungsplan die Verkaufsfläche für Textilien aus einem Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> und kleineren Shops mit einer Fläche von insgesamt bis zu 1.500 m<sup>2</sup> zusammensetzt. Im neuen B-Plan ist nur von einer Gesamtverkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> (bzw. 13.670 m<sup>2</sup>, siehe oben) für Bekleidung die Rede. Es liegt auf der Hand, dass damit Konstellationen möglich sind, die unabhängig von der Vergrößerung der Verkaufsfläche auf fast das Dreifache deutlich stärkere Einflüsse auf den Textilhandel in der Innenstadt haben werden als die bisherige Konstellation.

Nur zum Vergleich und zur Verdeutlichung der Größenordnungen ist darauf hinzuweisen, dass beispielsweise das „Halle Leipzig The Style Outlets“ über eine vermietbare Fläche von ca. 18.000 m<sup>2</sup> verfügt, sodass die reine Verkaufsfläche (also unter Abzug von Lagerflächen, Personalräumen und sonstigen von den Kunden nicht begehbaren Flächen) kaum mehr als die hier in Rede stehende Verkaufsfläche von 13.000 m<sup>2</sup> ausmacht. Mit den geplanten Festsetzungen wäre also auch ein Outlet-Center für Bekleidung möglich. Dass dies aktuell nicht geplant ist, ist kein Argument, da ein B-Plan über das jetzt geplante Vorhaben hinaus für die Zukunft und auch für jeden Rechtsnachfolger des heutigen Eigentümers Geltung hat.

Beim Thüringenpark handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort. Davon geht die Stadt Erfurt in ihrem eigenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept selber aus (*EHK, Seite 45*). Damit liegt ein Verstoß gegen das Integrationsgebot in Ziffer 2.6.4 des Landesentwicklungsplans vor. Danach sind die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend Zentren relevanten Sortimenten grundsätzlich nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig.

Von einem Verstoß gegen das Integrationsgebot geht im Übrigen auch der Verfasser der Begründung der FNP-Änderung aus (*Begründung FNP-Änderung, Seite 13*). In diesem Zusammenhang wird zwar (zutreffend) ausgeführt, dass das Integrationsgebot kein verbindliches Ziel der Raumordnung, sondern nur ein Grundsatz sei, der im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren überwunden werden könne. Irgendwelche Argumente, die im Rahmen der Abwägung dafürsprechen, die erheblich vorgeschädigte Innenstadt weiter zu schädigen, werden aber nicht genannt.

Hinsichtlich des Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen (REHK) der Planungsgemeinschaft Mittelthüringen gehen die Verfasser der Begründung zum FNP-Änderungsverfahren selber davon aus, dass die Änderung mit dem Konzept nicht konform geht. Im REHK heißt es wörtlich

„Die Erhaltung und Stärkung der Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und ihrer Funktionsfähigkeit ist ein wesentlicher Aspekt der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Region Mittelthüringen, der dem Leitbild der europäischen (innen-)Stadt entspricht. Auf Grund der funktionalen und/ oder städtebaulichen Defizite vieler Zentren und des großen Angebots üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten sind großflächige Planvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment unter Beachtung einer standortgerechten Dimensionierung in die Zentren zu lenken. Bei sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gilt dies insbesondere für die Innenstädte der höherzentralen Orte sowie bei nicht großflächigen Betrieben auch für die Innenstädte der Grundzentren: Größere bzw. große

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment wie z.B. Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit sowie Medien besitzen eine deutliche Leitfunktion für Innenstädte und größere Stadtzentren.

Die Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten innerhalb der Zentren schafft zudem die Voraussetzung für Synergieeffekte zwischen einzelnen Einzelhandelsangeboten sowie auch mit anderen Nutzungen, z.B. Dienstleistungsbetrieben und Freizeiteinrichtungen. Dadurch wird wiederum eine vielfältige und umfassende Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen auf kurzem Wege sichergestellt." (Seite 74)

Dementsprechend sollen zentrenrelevante Kernsortimente nur in den Innenstädten angeboten werden, um damit die besondere Versorgungsfunktion der Innenstädte zu erhalten und zu stärken (*REHK, Seite 96*). Selbst Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen außerhalb der Innenstädte und Ortszentren nur an sonstigen integrierten Standorten, in der Regel bezogen auf das unmittelbare Wohnumfeld, angesiedelt werden (*REHK, Seite 97*).

Nach dem REHK ist also die Erweiterung eines nicht integrierten Einzelhandelsstandortes für zentrenrelevante Sortimente unzulässig.

In diesem Zusammenhang ist die Schließung von Adler in Gotha zu erwähnen. Bei einer Erweiterung des Thüringenparks, zu dessen Einzugsgebiet auch Gotha gehört, und einer deutlichen Steigerung des Bekleidungs assortiments im Thüringenpark verringern sich die Chancen für Gotha, einen anderen Textilmarkt anzusiedeln, deutlich.

Die Erweiterung des Thüringenparks ist darüber hinaus mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt nicht vereinbar. Dieses sieht als ausdrückliches Ziel den Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als dem bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Erfurt vor (*EHK, Seite 137*). Danach sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Darüber hinaus sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (also solche mit einer Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren (ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee). Dadurch soll insbesondere die Altstadt in ihrer Versorgungsbedeutung gesichert und weiterentwickelt werden und es soll ein ruinöser absatzwirtschaftlicher Wettbewerb der verschiedenen Einzelstandorte untereinander vermieden werden (*EHK, Seite 138*).

Es liegt auf der Hand, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche im Thüringenpark um knapp 20 % nicht zum Erhalt und zur Stärkung der Innenstadt beiträgt, sondern im Gegenteil eine Schwächung des Innenstadtstandortes bewirkt. Dies gilt erst recht für das Textilsegment, dass - wie oben dargestellt - um immerhin ca. 136 % erhöht wird.

Der Umstand, dass für die Erweiterung ein Verträglichkeitsgutachten vorliegt, spielt unabhängig von dessen Inhalt keine Rolle. Zunächst handelt es sich um ein vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenes Gutachten, dessen Neutralität anzuzweifeln ist. Außerdem geht es hier aufgrund des dargestellten rechtlichen Rahmens nicht um die Frage, ob von dem Vorhaben

schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Maßstab ist vielmehr, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt und insbesondere die Altstadt erhalten und gestärkt werden sollen. Dass dies nicht der Fall ist, ergibt sich im Übrigen auch aus der Begründung zum FNP. Dort wird ausgeführt, dass die Position des Thüringenparks in der Erfurter Einzelhandelslandschaft durch die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung voraussichtlich noch verstärkt werde *{Begründung FNP-Änderung, Seite 2}*. Ausgehend von dem Umstand, dass sich die zur Verfügung stehende Kaufkraft nicht plötzlich erhöht, führt dies zwangsläufig zu Umsatzeinbußen insbesondere im Bereich der Erfurter Altstadt.

Das Verträglichkeitsgutachten ist schließlich auch vor allem deshalb untauglich, weil es in Anbetracht der weitestgehenden Offenheit der Festsetzungen zu den Sortimenten und den Sortimentsgrößen nicht ansatzweise alle denkbaren Szenarien untersuchen kann. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es beispielsweise für das Sortiment Bekleidung/Textilien ein erheblicher Unterschied ist, ob sich die 13.000 m<sup>2</sup> (oder auch 13.670 m<sup>2</sup>) auf einige größere Fachmärkte in einem Niedrigpreis-Segment oder auf 20 Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils 650 m<sup>2</sup> mit jeweils spezialisierten hochwertigen Produkten verteilen. Ob diese Variante für den Thüringenpark eine eher nur theoretische Möglichkeit ist, kann dahingestellt bleiben. Ein Bebauungsplan gilt solange, bis er aufgehoben ist und gibt damit für die kommenden Jahre und Jahrzehnte einen verbindlichen rechtlichen Rahmen, der für den heutigen und jeden nachfolgenden Eigentümer gilt, sodass auch solche denkbaren Konstellationen in die Beurteilung einbezogen werden müssen.

In der Begründung des FNP wird auf Seite 2 ausgeführt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt den Thüringenpark als Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft beinhalte. Das EHK weise für das Einkaufszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m<sup>2</sup> zuzüglich einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m<sup>2</sup> innenstadtrelevanten Sortimenten aus. Dies suggeriert, dass die Erweiterung im Rahmen des EHK untersucht und als im Hinblick auf die Innenstadt unschädlich angesehen worden ist. Dies ist aber nicht der Fall. Vielmehr bezieht sich das EHK ausschließlich auf den Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019, der eine bloße Absichtserklärung darstellt und rechtlich völlig unverbindlich ist.

Allein die Tatsache, dass der Stadtratsbeschluss Nummer 0704/19 mit der Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m<sup>2</sup> im Einzelhandels- und Zentrenkonzept erwähnt wird, stellt keine Begründung dar. Insoweit handelt es sich um ein reines Scheinargument.

Im Übrigen vernebelt und verniedlicht die Begründung des FNP dessen Inhalte bzw. die Auswirkungen. So wird ausgeführt, dass im Plangebiet nur vorgesehen seien, die Stellplätze, Lieferbereiche sowie die Neuerrichtung der Tankstelle betreffen würden *{Begründung FNP-Änderung, Seite 2 f.}*. Im Plangebiet der FNP-Änderungen selbst seien keine neuen Verkaufsflächen vorgesehen *{Begründung FNP-Änderung, Seite 3}*. Formal betrachtet mag dies richtig sein. Gleichwohl ist die FNP-Änderung Voraussetzung für eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 20 % und wie ausgeführt im Bereich Textilien/Bekleidung um ca. 136 %.

Abweichend von der Darstellung in der FNP-Begründung bzw. in der vom Vorhabenträger vorgelegten Verträglichkeitsuntersuchung kann sich die Erweiterung des Thüringenparks auch

nicht auf Ziffer 8.1 des EHK berufen. Zunächst gibt es keine rechtlich verbindlichen vorhabenkonkreten Entscheidungen des Stadtrates vor der Billigung des EHK. Der Beschluss über die Verkaufsflächenerweiterung für den Thüringenpark stammt aus dem Jahr 2019. Das EHK stammt bereits aus dem Jahr 2017. Im Jahr 2019 sind lediglich einige Ergänzungen einschließlich des Hinweises auf den erwähnten Stadtratsbeschluss aufgenommen worden. Ferner handelt es sich bei einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 20 % nicht um einen Fall des Bestandsschutzes. Der Bestandsschutz schützt vor einer Reduzierung der Verkaufsfläche, lässt aber eben keine Erweiterung und erst recht keine in einem erheblichen Umfang von ca. 20 % zu.

Auch der Hinweis auf Ziffer 8.3 des EHK verfängt nicht. Danach sind Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte bei Einhaltung der bauplanungsrechtlich festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevante Sortimente möglich. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 20 % bewegt sich aber nicht innerhalb der festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächen, sondern überschreitet diese deutlich.

### **Abwägung**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.**

### **Begründung**

Die Hinweise zu den Festsetzungen der Verkaufsflächenerhöhung für Textilien, zu den Erläuterungen im Flächennutzungsplan und zur Verträglichkeit dieser Erläuterungen mit dem Einzelhandelskonzept betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes GIK071, 1. Änderung, der aus den bereits genannten Gründen geändert wird, sondern berühren den Regelungsinhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans GIS727 "Einkaufszentrum Thüringen Park". Sie sind nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.

### **Punkt 7 und 8:**

Die Argumente, die im Stadtrat in der Sitzung am 10.04.2019 für eine Erweiterung des Thüringenparks vorgebracht wurden, erscheinen wenig stichhaltig bzw. gehen von falschen Tatsachen aus. So wurde von einer Fraktion die Erweiterung des Thüringen-Parks und „die damit einhergehende maßvolle Ausweitung des Kauflandes mit Nahversorgungscharakter“ begrüßt. „Dies sei ein tragbarer Kompromiss gegenüber der von den Investoren beantragten Erweiterung um 7.500 m<sup>2</sup>.“ Nach dem ursprünglichen Bebauungsplan war für das SB-Warenhaus eine Verkaufsfläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Fläche gibt es nicht mehr. Der neue Bebauungsplan ist völlig offen, weil er nicht mehr einzelne Märkte bzw. Geschäfte für zulässig festsetzt, sondern nur noch Verkaufsflächen. Dementsprechend könnte das bisherige SB-Warenhaus komplett wegfallen. Von einer Ausweitung des SB-Warenhauses kann also keine Rede sein. Die jetzige Planung sieht offenbar auch nur eine Verlagerung der Verkaufsebene im Obergeschoss in das Erdgeschoss vor. Wie das schon erwähnte Beispiel des Sortiments Bekleidung/Textilien zeigt, erfolgt die Erweiterung also in einem ganz anderen Bereich.

Kein wirkliches Argument ist auch der Vergleich mit der ursprünglich „geforderten“ Erweiterung der Verkaufsfläche um 7.500 m<sup>2</sup>. Hätte der Vorhabenträger 10.000 m<sup>2</sup> verlangt, wären am Ende eventuell auch 6.000 oder 6.500 m<sup>2</sup> zusätzlich ein „guter“ Kompromiss gewesen.

Ein wesentlicher Grund für die beabsichtigte Erweiterung des Thüringenpark sind die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flächen im Bahnhofsbereich, wo im Interesse der

Stadt eine städtebauliche Entwicklung stattfinden soll. Voraussetzung ist ein Verkauf dieser Flächen in der Innenstadt durch den Vorhabenträger an die LEG. Der Vorhabenträger und Eigentümer des Thüringenparks macht bekanntlich die Umsetzung des bereits abgeschlossenen Kaufvertrags davon abhängig, dass die Stadt Erfurt Baurecht für die Erweiterung des Thüringenparks schafft. In diesem Zusammenhang war in der oben zitierten Sitzung des Stadtrats am 10.04.2019 von „Machenschaften“ des Vorhabenträgers die Rede. Es ist offensichtlich, dass die Zustimmung zur Erweiterung des Thüringenparks entgegen dem Landesentwicklungsplan, entgegen dem städtischen Einzelhandelskonzept und entgegen dem regionalen Handelskonzept nur deshalb erfolgt ist, um die LEG in das Eigentum der Flächen am Bahnhof zu bringen.

Eine solche Motivation für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist vom BauGB nicht gedeckt und unzulässig. Ferner ergibt sich aus der Diskussion im Stadtrat und insbesondere dem Beschluss vom 10.04.2019, dass bereits vor bzw. mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine abschließende Festlegung getroffen worden ist, sodass eine ordnungsgemäße Ermessensausübung nicht mehr stattfinden kann. Eine solche Vorwegbindung ist ebenfalls unzulässig.

### **Abwägung**

**Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.**

### **Begründung**

Die Argumente zur Kaufländerweiterung und die Hinweise zur Motivation (dazu zitierte "Machenschaften" von Vorhabenträgern in der Stadtratssitzung vom 10.04.2019) im Rahmen der Erweiterung des Einkaufszentrums "Thüringen Park" haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens GIK017, 1. Änderung zum Gegenstand und betreffen generell nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplanverfahrens. Des Weiteren sind diese zitierten Argumente aus städtebaulicher Sicht auch nicht nachvollziehbar.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Amt für Soziales	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.07.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.07.2021	

### **Punkt 1**

1. Gewährleistung des Löschwassergroundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 1 50m.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

### **Abwägung**

**Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.**

### **Begründung**

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden konkrete brandschutztechnische Maßnahmen und Vorkehrungen festgelegt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.08.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>16</b>
<b>im Verfahren</b>	GIK 017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße, Hannoversche Straße (K35) und Straße der Nationen"	
<b>von</b>	Entwässerungsbetrieb	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.08.2021	

**keine Einwände**