

## ABWÄGUNGSERGEBNIS

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen  
im Verfahren zur Erstellung des

Bebauungsplanes BRV 623 "Erweiterung Lebensmittel-  
markt Pestalozzistraße"



Datum 25.01.2012

## 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 der Öffentlichkeit
- 1.3 Tabelle Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindliche 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 der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.3 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 Anschreiben zum Entwurf des Bebauungsplanes BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße" per Post vom 12.10.2011, mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 02.12.2011.

Die Auslegung erfolgte vom 01.11.2011 bis 02.12.2011. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16/11 am 07.10.2011.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	30.11.11	06.12.11			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	17.11.11	23.11.11		X		
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	28.11.11	01.12.11	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	02.11.11	10.11.11		X		
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	13.12.11	15.12.11		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.11.11	05.12.11		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Technik Stromnetz Technik Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.11.11	05.12.11		X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.11.11	05.12.11		X		

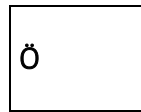
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	21.11.11	01.12.11		X		
B10	E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	11.11.11	25.11.11		X		
B11	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	08.11.11	09.11.11		X		
B12	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	14.11.11	18.11.11	X			
B13	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	13.10.11	18.10.11	X			
B14	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	09.11.11	11.11.11	X			
B15	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	22.11.11	25.11.11	X			
B16	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 8 99099 Erfurt	27.10.11	02.11.11	X			
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.11.11	01.12.11		X		
B18	Thüringer Kultusministerium Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B20	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	28.10.11	07.11.11	X			
B22	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	10.11.11	16.11.11		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	keine Äußerung					
B25	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.2 Tabelle Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB



Die Auslegung erfolgte vom 01.11.2011 bis 02.12.2011. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16/11 am 07.10.2011.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Ö1	Bürger 1	02.11.11	03.11.11			X	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Anschreiben zum Entwurf des Bebauungsplanes BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße" per Post vom 12.10.2011, mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 02.12.2011.

Die Auslegung erfolgte vom 01.11.2011 bis 02.12.2011. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16/11 am 07.10.2011.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
I1	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.11.11	22.11.11		X		
I2	Bauamt	29.11.11	30.11.11			z. T.	z. T.
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	30.11.11	01.12.11	X			
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	18.11.11	28.11.11	X			
I5	Umwelt- und Naturschutzamt	02.12.11	06.12.11			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
---

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.11.2011	

#### **Punkt 1:**

Die Planung entspricht den Grundsätzen der Raumordnung und des Landesentwicklungsplanes.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.**

#### **Punkt 2:**

Die Planung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Flächennutzungsplan).

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.**

#### **Punkt 3:**

Die textliche Festsetzung Nr. 2.2. "Höhenlage der Fröbelstraße auf Höhe der vorhandenen Firstlinie des Gebäudes" sollte zeichnerisch festgesetzt werden, da sich die Firstlinie nicht aus der Planzeichnung erkennen lässt.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

#### **Begründung**

Die Festsetzung wird im Plan zeichnerisch dargestellt und die textliche Festsetzung angepasst, um eine bessere Lesbarkeit des Planes zu erreichen.

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes, da sich inhaltlich an der Festsetzung und deren städtebaulichen Ziel nichts ändert.

#### **Punkt 4:**

Der Regelungscharakter der textlichen Festsetzung Nr. 8.1 (örtliche Bauvorschrift) ist unklar. Es wird empfohlen die Gestaltung des Baukörpers im Durchführungsvertrag zu regeln und auf die Festsetzung zu verzichten.



**Abwägung**  
**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Begründung**

Die Gestaltung des Baukörpers und die Gebäudeansichten sind Inhalt und Anlage des Durchführungsvertrages.

Der Verbleib der Festsetzung im Bebauungsplan ist unschädlich und erfüllt den Zweck der Information der Öffentlichkeit über die Gestaltung des Baukörpers, da der Durchführungsvertrag nichtöffentlichen Charakter hat.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise

- Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, zur Bodenordnung und zu geodätischen Festpunkten

**Abwägung**

**Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.12.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung
- Hinweise zum Leitungsbestand und Bauarbeiten

**Abwägung**

Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Technik Stromnetz Technik Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung
- Hinweise zum Leitungsbestand und Bauarbeiten

**Abwägung**

Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung
- Hinweise zum Leitungsbestand und Bauarbeiten

**Abwägung**

**Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung

- Hinweise zur Entsorgung

**Abwägung**

Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	E.ON Thüringer Energie AG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung

- Hinweise zum Leitungsbestand

### **Abwägung**

Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung

- Hinweise zum Leitungsbestand

### **Abwägung**

Die Hinweise der Stellungnahme sind nicht planungs- und abwägungsrelevant.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.10.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Ludwig-Erhard-Ring 8 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.10.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.10.2011	

keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.11.2011	

keine Einwände oder Hinweise

## 2.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Bürger 1	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.11.2011	

Der Betroffene ist Anwohner und legt folgendes sinngemäß dar:

Es erfolgt bis zu 4 mal in der Woche eine nächtliche Anlieferung. Störend sind dabei die Schallpegel beim Laden und Entladen. Die in den Unterlagen angegebenen 120 dB(A) sind die Unwohlseins-Schwelle.

Da das Entladen in einem Schacht zwischen den Gebäuden stattfindet, wird der Lärm ohne Dämpfung weitergeleitet und man hört die Geräusche im Schlafzimmer besonders stark. Betroffen sind die Wohnungen in der Fröbelstraße 8 - 12.

Der geplante Lüfter der Rückkühlanlage auf dem Dach mit den angegebenen 68 dB(A) nachts und 85 dB (A) tags könnte stören.

Der Beginn der gesundheitlichen Beeinträchtigung wird im Allgemeinen bei 38 dB(A) angesehen. Warum wird der Lüfter nicht mit einer Lärmschutzwand versehen?

Die geplante Lärmschutzwand zur Stolzestraße könnte wie eine Reflexionswand wirken.

Es gab schon einmal ein Problem mit einem auf dem Dach installierten Lüfter. Nach Intervention der Anwohner wurde das Problem behoben.

An wen kann man sich wenden, wenn nach der Erweiterung der Kaufhalle weiterhin nächtliche Belästigungen durch Lieferverkehr und Lüftergeräusche bestehen? Welche Möglichkeiten der Lärmkontrolle bzw. Einflussnahme auf störende nächtliche Geräusche bestehen?

### **Abwägung**

**Die Hinweise wurden bereits im Planverfahren berücksichtigt.**

### **Begründung**

Für das Planverfahren wurde eine Schallemissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes fanden und die im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen, nachzuweisen und einzuhalten sind.

Eine nächtliche Anlieferung ist laut textlicher Festsetzung Nr. 6.2. ausgeschlossen. Es dürfen max. 4 LKW mit einer Nutzlast > 7,5 t zwischen 7.00 und 20.00 Uhr und 1 LKW zwischen 6.00 und 7.00 Uhr anliefern.

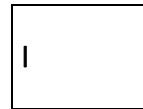
Die vom Betroffenen angegebenen Werte sind die Emissionspunkte, also die Quelle des Schalles. An den Immissionsorten, also wo der Schall an der schützenswerten Nutzung ankommt, werden die gesetzlichen Richtwerte (55 dB(A) tags und 40 (dB(A) nachts) aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan eingehalten.

Die zitierten Werte der Lüftungsanlage sind ebenfalls die Schallquelle. Laut textlicher Festsetzung Nr. 6.5 ist neben den Rückkühlanlagen auf dem Dach zur Stolzestraße hin entsprechend der Art der technischen Anlage eine abschirmende Wand nachzuweisen und zu realisieren. Durch die Abschirmung werden die Werte an allen Immissionsorten, auch in der Fröbelstraße eingehalten und tagsüber sowie nachts unterschritten.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch den Bebauungsplan dessen Festsetzungen zum Immissionsschutz beinhaltet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die Festsetzungen einzuhalten und ist damit an die Vorgaben gebunden.

Besteht durch die Anwohner die Vermutung bzw. die Feststellung, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, können diese sich an die zuständigen Ämter der Stadtverwaltung wenden, um die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kontrollieren zu lassen.

2.3 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung

- allgemeine Hinweise zum Löschwasser und Brandschutz werden in die Begründung aufgenommen

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.11.2011	

Hinweise werden zur Festsetzung der maximalen Anzahl der Stellplätze geäußert. Es besteht ein Defizit zur ThürBO von 35 Stellplätzen und die Anzahl von max. 40 Stellplätzen kann auch unterschritten werden.

**Abwägung**  
**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Begründung  
Grundsätzlich können von der Bauordnung abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Derzeit haben der vorhandene Lebensmittel- und Getränkemarkt insgesamt 35 Kundenstellplätze bei 1034 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Anzahl der Kundenstellplätze wird durch den Betreiber als ausreichend eingeschätzt. Wird als Berechnungsgrundlage die ThürBO, die einen Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fordert, angesetzt, würde sich eine geforderte Anzahl von 35 Stellplätzen ergeben. Aus dieser Berechnungsgrundlage ergäbe sich nach der Erweiterung des Marktes auf insgesamt maximal 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Bedarf von 50 Kundenstellplätzen. Realisiert werden sollen aber aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, die im nachfolgenden erläutert wird, nur 40 Stellplätze.

Es wird eine Stellplatzbeschränkung nach § 49 Abs. 1 ThürBO i.V. mit § 83 Abs. 2 ThürBO auf maximal 40 Stellplätze festgesetzt.

Zur Auslegung der Frage nach der Zahl der notwendigen Stellplätzen i. S. § 49 Abs. 1 ThürBO werden in der Anlage 1 der VollzBekThürBO Richtzahlen aufgeführt. Diese Richtzahlen sind als ein antizipiertes Sachverständigengutachten zu bewerten, das eine einheitliche Verwaltungspraxis im bauaufsichtlichen Vollzug gewährleisten soll. Abhängig von den örtlichen Verkehrsverhältnissen und des öffentlichen Personennahverkehrs kann die Zahl der notwendigen Stellplätze in diesem Rahmen unterschiedlich angenommen werden. Dieser Rahmen ist nur in Sonderfällen einer Durchbrechung zugänglich. Im Bebauungsverfahren können diese Werte in Entsprechung zu Grunde gelegt werden.

Nach § 49 Abs. 1 ThürBO letzter Satz, entfällt die Stellplatzpflicht, wenn die Gemeinde durch örtliche Bauvorschrift oder durch städtebauliche Satzung die Herstellung von Stellplätzen und Garagen beschränkt oder ausschließt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine Herstellung von mehr als 40 Stellplätzen ausgeschlossen. Dies entspricht einer Zahl von 1 Stellplatz auf 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Vorhaben stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar. Die Richtzahlen differenzieren den Stellplatzbedarf abhängig von der Lage in oder außerhalb von Kerngebieten. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Kerngebiet, ist aber in vielen Eigenschaften gleich zu bewerten.

Die für Kerngebiete stehenden Eigenschaften wie integrierte Lage, fußläufige Erreichbarkeit und geringe Flächenverfügbarkeit für Stellplatzanlagen ließen sich bei einer Auslegung nach dem Sinn und Zweck der Richtzahlen auch auf den hier zu betrachtenden Standort anwenden.

Aufgrund der räumlichen Situation ist die Einordnung weiterer ebenerdiger Stellplätze nicht möglich.

Aufgrund der Nähe schutzwürdiger Nutzungen ist eine Beschränkung der Verkehrsimmissionen sinnvoll.

Im Nahbereich des Vorhabens leben 5100 Einwohner. Das Vorhaben ist nicht an Hauptnetzstraßen angebunden und gut fußläufig erreichbar.

Im Rahmen der gutachterlichen Wirkungsanalyse zum Vorhaben wird nachgewiesen, dass der etablierte Standort auch nach Erweiterung in die Großflächigkeit aufgrund seiner Dimensionierung, seines Sortiments und der siedlungsräumlichen sowie verkehrlichen Lage einen nur eingeschränkten räumlichen Einzugsbereich im Sinne einer echten Nahversorgung im Nahbereich haben wird.

Damit kann ein substantieller Anstieg des Zielverkehrs im Zuge der Flächenerweiterung ausgeschlossen werden.

Dies wird auch im Einzelhandelsgutachten , welches für das Vorhaben erstellt wurde, so dargestellt und bestätigt.

Unter Berücksichtigung des Belanges der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und bei Würdigung des hier vorliegenden Sonderfalls, ist die getroffene Festsetzung zur Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen erforderlich und sachgerecht.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.11.2011	

- keine Einwände oder Hinweise zur Planung

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan BRV 623 "Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.12.2011	

Hinweis zur immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 6.5. Die rechnerische Dimensionierung der Lärmschutzwand ist bei der Vorlage von Detailzeichnungen gutachterlich vorzunehmen.

**Abwägung**  
**Der Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Begründung:

Die Dimensionierung der Lärmschutzwand hängt von der Bauart der Kühlanlage und des Lüfters ab. Diese sind jedoch erst im konkreten Bauantragsverfahren bekannt und nicht Inhalt der Bauleitplanung.

Aus diesem Grund kann auch die gutachterliche Beurteilung der erforderlichen Lärmschutzwand erst im nachgelagerten Bauantragsverfahren erfolgen. Hierbei wird die Forderung der unteren Immissionsschutzbehörde berücksichtigt.