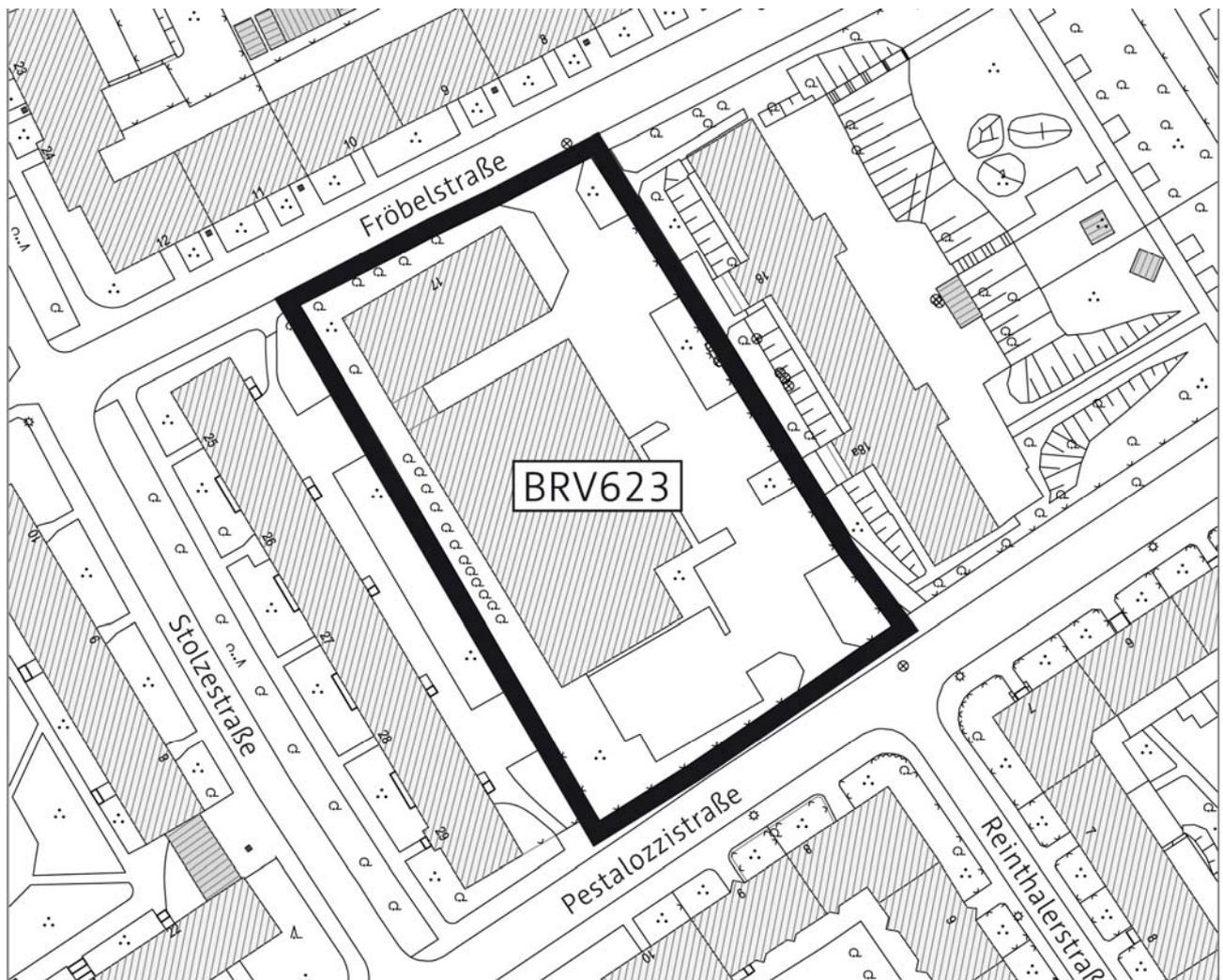


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan BRV 623 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistr.“

## Begründung



## **Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
19.03.2012

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Begründung</b>	
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	5
1.6.	Planungsalternativen	7
<b>2.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	
2.1	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB	7
2.2	Art der baulichen Nutzung	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	10
2.6	Erschließung	11
2.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
2.8	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	12
2.9	Gestaltungsvorschriften	13
2.10	Stellplätze	14
2.11	Hinweise zum Planvollzug	16
<b>3.</b>	<b>Folgekosten für die Gemeinde</b>	17
<b>4.</b>	<b>Anlagen</b>	17
	– Vorhaben- und Erschließungsplan	
	– Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund ,Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße / Fröbelstraße in der Landeshauptstadt Erfurt, Mai 2010	
	– Ingenieurbüro Frank & Apfel; Schallimmissionsprognose Nr. LG 123/2010 – A, Januar 2011	
	– Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1 Planerfordernis

Der Vorhabenträger GbR Schwarzkopf, Hofheim möchte den vorhandenen Lebensmittelmarkt in der Pestalozzistraße, der aus einem Einzelhandelsbetrieb und einem Getränkemarkt besteht, umbauen und erweitern, um den veränderten Marktbedingungen Rechnung zu tragen. Derzeit hat der Einzelhandelsbetrieb ca. 760 m<sup>2</sup> und der Getränkemarkt ca. 270 m<sup>2</sup> Verkaufsraum. Es ist geplant, den Einzelhandelsbetrieb auf ca. 1200 m<sup>2</sup> und den Getränkemarkt auf ca. 300 m<sup>2</sup> zu erweitern sowie den Getränkemarkt in den Einzelhandelsbetrieb zu integrieren, so dass insgesamt ca. 1500 m<sup>2</sup> Verkaufsraum realisiert werden sollen. Damit wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV 623 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens Erweiterung des Lebensmittelmarktes geschaffen.

### 1.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger GbR Schwarzkopf hat mit dem Schreiben vom 18.06.2010 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB gestellt.

Der Stadtrat Erfurt hat am 07.09.2011 mit Beschluss Nr. 1394/10 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan BRV623 „Erweiterung Lebensmittelmarkt Pestalozzistraße“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Vorhaben wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt:

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen waren gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung. Derzeit existiert im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits ein Einzelhandelsbetrieb inklusive Getränkemarkt mit insgesamt ca. 1034 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche sowie ca. 35 Kundenstellplätze, der lediglich zur Verbesserung der Versorgung eines innerstädtischen Wohnstandortes erweitert wird.
2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20 000 m<sup>2</sup>.
3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen. Im Bebauungsplan wird ein großflächiger Lebensmittelmarkt festgesetzt der nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8 einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt.  
Die Einzelfallvorprüfung nach § 3c) UVPG hatte jedoch ergeben, dass sich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus der geplanten Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes ergibt. (siehe Anlage der Begründung)

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a) BauGB kamen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde abgesehen. Statt dessen wurde nach § 13a) Abs. 3 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Die Unterrichtung fand vom 17.10. bis 28.10.2011 statt und wurde im Amtsblatt Nr.16 von 07.10.2011 bekannt gemacht.
2. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a) BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB wurde abgesehen.
3. Es wurde ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13 a) Abs. 4 BauGB nicht ein.

Nach § 15 Abs. 3 ThürNatG konnte von der Erarbeitung des Grünordnungsplanes abgesehen werden. Die Entscheidung über den Verzicht auf einen Grünordnungsplan traf die untere Naturschutzbehörde.

Mit Schreiben vom 20.05.2011 hat die untere Naturschutzbehörde den Verzicht erklärt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.11.2011 bis zum 02.12.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 16 vom 07.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2011 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

### 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV 623 wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt:

Im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 37/6 der Flur 2 Gemarkung Erfurt Nord zwischen dem nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 41/86 und dem westlichen Eckpunkt des Flurstückes 41/81 der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd (Fröbelstraße)

- Im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flurstückes 41/81 der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd
- Im Südosten: durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 41/29 zwischen dem südlichen Eckpunkt des Flurstückes 41/81 und dem östlichen Eckpunkt des Flurstückes 41/91 der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd (Pestalozzistraße)
- Im Südwesten: durch den östlichen Eckpunkt des Flurstückes 41/91, die jeweiligen nord-östlichen Grenzen der Flurstücke 41/91, 41/90, 41/89, 41/88, 41/87 und 41/86 bis zum nördlichen Eckpunkt des Flurstückes 41/86 der Flur 6, Gemarkung Erfurt-Süd.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,45 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 41/61, 41/76, 41/77 und 41/80 der Flur 6 in der Gemarkung Erfurt-Süd.

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, soll die Stadt Erfurt als Oberzentrum den Versorgungsbereich mit qualitativ hochwertigen Leistungen und Gütern im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich versorgen sowie die Funktionen von Mittel-, Unter- und Kleinzentren in den jeweiligen Verflechtungsbereichen übernehmen. Gemäß Ziel 3.2.1. des Landesentwicklungsplans 2004 (LEP) ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Gemäß Grundsatz 3.2.3. LEP ist hinsichtlich der Einordnung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen die städtebaulich integrierte Lage und die angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Gemäß Grundsatz 3.2.4. LEP soll sich die Verkaufsfläche an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Zur Umsetzung dieser Ziele insbesondere für den Einzelhandel, die maßgebliche Auswirkungen auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt haben, hat der Stadtrat unter anderem zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung am 29.04.09 für das gesamte Gebiet der Stadt Erfurt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen.

Das Plangebiet mit den derzeit bestehenden zwei Märkten (Lebensmittel sowie Getränke) befindet sich darin nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Es ist ein Einzelstandort eines Einzelhandelsbetriebes mit Versorgungsfunktion für die umliegend wohnenden ca. 5100 Einwohner in zentraler Lage dieses innerstädtischen Wohngebiets, fußläufig gut erreichbar, verkehrlich gut angebunden und in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung.

Da der Standort im o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzept außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche liegt, wurde ein Gutachten<sup>1</sup> zur Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung um 470 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit den Zielen und Grundsätzen des Konzepts erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungsstruktur des Stadtgebietes hat.

Das Vorhaben steht somit den o.g. Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund, Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße / Fröbelstraße in der Landeshauptstadt Erfurt, Mai 2010

## Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes BRV 623 ist als Art der baulichen Nutzung ein Lebensmittelmarkt festgesetzt. Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird durch die Umsetzung des Vorhabens eine Sicherung und Stärkung der Nahversorgung erlangt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur sind nicht zu erwarten. Damit entspricht das Vorhaben dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Obwohl durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Schwelle der Großflächigkeit überschritten wird, wurden potenzielle Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO gutachterlich widerlegt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB.

## 1.5 Allgemeine Planungsziele

### Städtebauliches Konzept

Der vorhandene Lebensmittelmarkt hat einen Einzugsbereich von ca. 5100 Einwohnern, die in einem Radius von ca. 500 m um den Markt wohnen. Das unmittelbare Umfeld des Marktes ist geprägt durch genossenschaftliche Wohnsiedlungsbebauung aus den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Der Markt ist als Nahversorger in den städtebaulichen Kontext integriert und wird überwiegend von den Anwohnern genutzt.

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung, mit der die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt wurden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Gutachten überprüft.

Die mit Datum vom Mai 2010 vorliegende Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes des Büros Junker und Kruse, Dortmund, die im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt erstellt wurde, sagt aus, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Andreasvorstadt, Altstadt und Brühlervorstadt nicht zu erwarten sind. Das Vorhaben zum Umbau und Erweiterung dient der Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsstruktur in der südlichen Andreasvorstadt. Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt.<sup>2</sup>

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 wurde am 29.04.2009 mit der Drucksachen-Nr. 0252/09 durch den Stadtrat beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt in der Fassung vom 18.02.2009 liegt seit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 05.06.09 im Amtsblatt Nr. 10 zu jedermanns Einsichtnahme an dem Ort bereit, an dem die öffentlichen Auslegungen von Be-

---

<sup>2</sup> Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund, Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße / Fröbelstraße in der Landeshauptstadt Erfurt, Mai 2010

bauungsplänen stattfinden und an dem nach Ersatzbekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten werden. Die Öffentlichkeit konnte und kann somit verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis vom Inhalt dieses Konzeptes erlangen.

## Beschreibung des Vorhabens

Ziel des Vorhabenträgers GbR Schwarzkopf ist in Abstimmung mit dem Betreiber die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes, der am 22.08.2001 eröffnet wurde.

Momentan kann der Lebensmittelmarkt in der Betriebsform eines Vollsortimentmarktes an diesem Standort seinen Kunden eine Verkaufsfläche von 1034 m<sup>2</sup> in der Form von zwei durch die Anlieferzone getrennten nebeneinander liegenden Märkten bieten. Der Lebensmittelmarkt hat 764 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich eines Fleischers und eines Bäckers im Eingangsbereich, der Getränkemarkt 270 m<sup>2</sup>. Damit kann den Kunden ein Sortiment mit ca. 4000 bis 5000 Artikeln angeboten werden.

Für weitere Artikel findet sich auf der vorhandenen Verkaufsfläche kein Platz.

Mit der Erweiterung um ca. 457 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf insgesamt 1491 m<sup>2</sup> einschließlich Getränkemarkt und Backshop ist die verbrauchernahe Versorgung wettbewerbsfähig gesichert. Eine zusätzliche Optimierung der Verkaufsfläche erfolgt durch den Umbau innerhalb des Bestandsobjektes, so dass auch ein hohes Maß an Nachhaltigkeit für den erweiterten Lebensmittelmarkt garantiert ist. Der bisher separat gelagerte Getränkemarkt wird in den Hauptmarkt integriert. Dadurch werden zum einen Synergieeffekte im Verkaufsablauf und in der Bewirtschaftung erzielt und zum anderen den Kunden ein zeitgemäßer und komfortabler Einkauf ermöglicht. In den vormaligen Getränkemarkt werden Lager und Nebenräume eingebaut.

Der Lebensmittelmarkt ist derzeit montags bis freitags von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr, samstags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr geöffnet. Am Sonntag hat auch der Bäcker geschlossen, weil weder ein separater Zugang noch eine bauliche Abtrennung zur Marktfläche vorhanden sind. Der Getränkemarkt ist zusätzlich sonntags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr geöffnet.

Durch die Zusammenlegung von Super- und Getränkemarkt wird der neue Lebensmittelmarkt nach der Erweiterung und Umplanung einheitliche Öffnungszeiten montags bis freitags von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr, samstags von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr haben.

Sonntags hat dann nur noch der Backwarenverkauf mit Stehcafé geöffnet, der nach dem Umbau über einen separaten Außenzugang verfügt.

Vormals hatte der vorhandene Lebensmittelmarkt 35 Kundenstellplätze, von denen zeitweilig 2 durch einen mobilen Imbisswagen genutzt wurden. Nach der Erweiterung sind 38 Stellplätze zu realisieren.

## Grün- und Freiraumziele

Die vorhandene Gestaltung der Freifläche wird im Wesentlichen nicht verändert, da die Erweiterung des Gebäudes Flächen beansprucht, die bereits als Kundenstellplätze und deren Zufahrten genutzt werden. Der vorhandene Laubbaum neben dem derzeitigen Eingang mit einem Stammumfang von ca. 15 bis 18 cm ist erst kurzzeitig gepflanzt worden, so dass er in einen anderen Bereich der Freifläche verpflanzt werden kann.

Im südwestlichen Bereich muss eine Linde, die im Zuge der Freiflächengestaltung zur Eröffnung des vormaligen Lebensmittelmarktes 2001 gepflanzt wurde, dem Erweiterungsbau weichen. Sie ist entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt zu ersetzen.

## 1.6 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Der Ausbau des etablierten, fußläufig gut erreichbaren Nahversorgungsstandortes in der Mitte des Wohnquartiers ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt sinnvoll und einer Verlagerung an einen peripheren Standort vorzuziehen.

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Textliche Festsetzung Nr. 0

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhabenträger plant konkret den Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes. Auf der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung kein Baugebiet, sondern in Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3 BauGB abweichend vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB vorhabenkonkret ein „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt<sup>3</sup> kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können.

Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der lediglich der Billigung des Stadtrates bedarf.

Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.<sup>4</sup>

Da ohne eine erneute Planänderung alle Nutzungen zulässig sein können, die von den allgemeinen Festsetzungen erfasst werden, war dieses gesamte Nutzungsspektrum Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

---

<sup>3</sup> BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

<sup>4</sup> BauGBÄndG 2007 Mustererlass, Nr. 2.3.3.3.

Alle abwägungserheblichen Auswirkungen aller nach der Planung zulässigen Nutzungen wurden deshalb in die Abwägung eingestellt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der zum Satzungsbeschluss aktuellen Fassung ist zur Information beigefügt.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Lebensmittelmarkt i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1.:

Mit der Festsetzung eines besonderen Nutzungszweckes anstelle eines Baugebietes wird Bezug genommen auf das konkrete Vorhaben Erweiterung des Lebensmittelmarktes. Damit soll auf Dauer gesichert werden, dass trotz der Gesamtgröße des Verkaufsraums, der mit 1500 m<sup>2</sup> als großflächig einzustufen ist, der vorhandene Markt sich nur als Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich erweitern kann.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt weist diesen Standort nicht als zentralen Versorgungsbereich aus, der Standort liegt zwischen den zentralen Versorgungsbereichen Andreasvorstadt und Brühlervorstadt.

Nach den Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur unter bestimmten Ausnahmeverhalten zulässig.

Gemäß Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt sind "Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die die Größere Ordnung des Anlagentypus des Erfurter Ladens überschreiten (> 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln".

Ausnahmsweise können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten u.a. auch in Wohngebieten angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine negative Auswirkungen nachgewiesen werden können.

Das Vorhaben befindet sich jedoch idealtypisch im Zentrum eines Wohnquartiers und soll der Verbesserung eines etablierten Nahversorgungsstandortes dienen.

Nach Vorprüfung ließ diese Sondersituation erwarten, dass im Wege einer Einzelfallprüfung der Nachweis erbracht werden kann, dass das Vorhaben mit den inhaltlichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes übereinstimmt.

Auf Kosten des Vorhabenträgers wurde dazu im Auftrag der Stadtverwaltung die Einzelfallprüfung beauftragt und durchgeführt. Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie wurde noch vor dem Beschluss über das standardisierte Verfahren für Einzelhandelsansiedlungen von Gewicht (Drucksachen-Nr. 0313/10) vereinbart, sodass abweichend vom inzwischen regulär praktizierten Procedere hier die Einzelfallprüfung bereits vorliegt.

Im Fazit dieser Untersuchung konnte die Unschädlichkeit des Standortes für die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsfunktion des Marktes für das Quartier nachgewiesen werden.

Die Definition eines nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes mit einem Verkaufsflächenanteil dieses Sortimentes von 90 % stützt sich auf Empfehlungen in der Literatur.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Rn 53

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Firsthöhe des vorhandenen Lebensmittelmarktes wurde der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zu Grunde gelegt, da die Erweiterung lediglich in der Fläche und nicht in der Höhe erfolgen soll.

### 2.2.1. Nutzungsschablone i.V.m. Festsetzung Nr. 2.1.: Grundflächenzahl

Das Grundstück des vorhandenen Lebensmittelmarktes ist zu ca. 85% durch das Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen wie Kundenstellplätze, Zufahrten und Fußwege versiegelt. Die Erweiterung des Gebäudes betrifft Flächen, die vormals als Kundenstellplätze genutzt wurden. Mit der Festsetzung der GRZ von 0,6 wird die Umsetzung der baulichen Lösung des Vorhabenträgers gesichert.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze kann die GRZ um nicht mehr als 50 vom Hundert überschritten werden. Daraus ergäbe sich eine GRZ von 0,9. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO beträgt bei Sonstigen Sondergebieten 0,8. Diese Obergrenze von 0,8 kann dabei allerdings funktionsbedingt nicht eingehalten werden und wird überschritten.

Das Vorhaben stellt zwar einen an sich großflächigen Einzelhandel dar, ist in seiner Funktion aber ein Nahversorger mit integrierter Lage im Wohngebiet und überwiegend fußläufiger Nutzung durch die Bevölkerung im Einzugsbereich. Trotzdem soll 1 Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereitgehalten werden. Damit ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades des Grundstücks auf ca. 85%.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können von der Obergrenze der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze abweichende Bestimmungen getroffen werden. Durch Festsetzung wird auf dieser Grundlage eine Überschreitung der GRZ durch diese Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 eingeräumt.

### 2.2.2. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. Festsetzung Nr. 2.2.: Höhe der baulichen Anlagen, Dachaufbauten

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bezug zur Fröbelstraße als maximale Oberkante Gebäude festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe des vorhandenen Marktes.

Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf nur durch bautechnisch erforderliche stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen überschritten werden.

In Verbindung mit der Definition der Oberkante Gebäude dient diese Höhenfestsetzung der ortsbildverträglichen Einbettung der Erweiterung des Marktes in sein städtebauliches Umfeld.

## 2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 3.1.: abweichende Bauweise

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll dem Prinzip der offenen Bauweise folgend mit einem seitlichen Grenzabstand erfolgen. Der vorhandene Markt ist bereits länger als die in

der offenen Bauweise zulässigen 50m. Durch die Erweiterung des Marktes wird die Gebäudeflucht zwischen dem südlichen Giebel der Wohnbebauung an der Stolzestraße und dem südlichen Giebel der östlich angrenzenden Kindertagesstätte geschlossen. Damit fügt sich der Markt besser städtebaulich ein. Deshalb wird als abweichende Bauweise auf die Längenbeschränkung der Gebäude verzichtet.

## **2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten**

### 2.5.1. Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 4.1.:

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die räumlich abgegrenzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme durch diese Anlagen innerhalb des Plangebiets gesichert werden.

## **2.6 Erschließung**

Der Lebensmittelmarkt ist über Ein- und Ausfahrten sowohl an die Fröbel- als auch an die Pestalozzistraße angebunden, wobei die Zufahrt an der Fröbelstraße vorrangig von Kunden genutzt wird. Auf Grund der etwas größeren Straßenbreite der Pestalozzistraße nutzen Lieferfahrzeuge vorrangig die Zufahrt an der Pestalozzistraße. Über den Monat verteilt kommen durchschnittlich 2 LKW pro Tag, im Maximum 4 pro Tag. Die Anlieferung erfolgt über den Tag verteilt, wobei 1 LKW täglich zwischen 17.00 Uhr und 19.00 Uhr anliefert. Lediglich der eingemietete Bäcker wird vor 7.00 Uhr beliefert.

Der Anlieferbereich befindet sich zwischen dem vormalig an der Fröbelstraße gelegenen Getränkemarkt und dem südlich angrenzenden Supermarkt. Dieser Anlieferbereich wird beibehalten, wobei der Gebäudeteil mit dem vormaligen Getränkemarkt als Lager umgebaut wird.

Der Lebensmittelmarkt ist an die im Gebiet anliegenden Ver- und Entsorgungsmedien ausreichend angebunden.

Durch die Erweiterung wird sich der Verbrauch an Strom und Gas nur unwesentlich ändern, da die Einsparungspotentiale neuer Beleuchtungskonzepte sowie einer neuen Heizanlage ausgenutzt werden sollen.

Der Trinkwasserverbrauch sowie der Anfall von Schmutzwasser werden sich nicht erhöhen, da die Anzahl der Sanitäreinrichtungen nicht erhöht wird.

Der Anteil an Regenwasser wird sich nur unwesentlich erhöhen, da der überwiegende Anteil der Erweiterung Flächen in Anspruch nimmt, die derzeit als Stellplätze und deren Zufahrten genutzt werden. Sie sind mit Betonpflaster versiegelt und werden bereits in den vorhandenen Kanal entwässert.

Mit dem Bauantrag ist die Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 (96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden) nachzuweisen.

## **2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Zuge eines Schalltechnischen Gutachtens wurden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.1. bis 6.2.:

Mit diesen Festsetzungen werden die Öffnungs- und Anlieferzeiten reglementiert. Bei einer festgesetzten Öffnung des Lebensmittelmarktes von werktags von 7 bis 22 Uhr sowie des Backwarenverkaufs mit Stehcafé zusätzlich sonn- und feiertags von 8 bis 12 Uhr und einer Anlieferung zwischen 7 und 20 Uhr außer an Sonn- und Feiertagen mit maximal 4 LKW pro Tag sowie die mögliche zusätzliche Anlieferung mit einem LKW oder 2 Transportern im Zeitraum von 6 bis 7 Uhr werden die für die umgebende Wohnbebauung, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, nach TA-Lärm zulässigen Schallimmissionswerte bzw. den gleich lautenden schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tags um 1 bis 11 dB(A) und nachts um 2 bis 11 dB(A) unterschritten, so dass die Wohnqualität der direkten Anwohner in der Stolze-, Fröbel- und Pestalozzistraße nicht beeinträchtigt wird. Lediglich der Immissionsrichtwert für den Kindergarten wird geringfügig tags um 1 dB(A) überschritten. Auch in der Nachtzeit kann hier eine Überschreitung nicht ausgeschlossen werden. Da sich aber in der Anlieferung zum einen weder von der Maximalanzahl der bereits jetzt anliefernden LKW pro Tag noch im Zeitraum etwas ändert und zum anderen nach 18 Uhr bzw. in der Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) nicht mehr damit zu rechnen ist, dass sich Kinder, die gestört werden könnten, im Kindergarten aufhalten, wird diese geringfügige Überschreitung des zulässigen Schallimmissionswertes toleriert und die Anlieferung des Lebensmittelmarktes nicht gegenüber dem jetzigen Zustand eingeschränkt. Die Errichtung einer Lärmschutzwand wird vom Gutachter in das Ermessen des Plangebers gestellt.

Vor dem Hintergrund der kaum wahrnehmbaren Pegelüberschreitung von 1 dB(A) und der ungünstigen städtebaulichen Wirkung einer 76 m langen und 2m hohen Mauer wird von dieser Maßnahme abgesehen. Im Gegenzug werden umfassende anderweitige Festsetzungen zur Lärmkonfliktbewältigung getroffen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden ist, können die o.g. Betriebsbeschränkungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.3.:

Die Festsetzung dient der Minimierung von Rollgeräuschen. Sie resultiert aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.4.:

Die Festsetzung der maximal zulässigen Schalleistung der Rückkühlanlage resultiert aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose. Damit soll gesichert werden, dass die Wohnqualität im direkt angrenzenden Wohngebäude der Stolzestraße erhalten bleibt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.5.:

Mit dieser Festsetzung soll nach der Verlagerung der vorhandenen Kälteaggregate von der Fahrgasse östlich des Lebensmittelmarktes auf das Dach des Anlieferbereichs gesichert werden, dass die Wohnqualität in der Stolzestraße erhalten bleibt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 6.6.:

Die festgesetzte Einhausung der Standplätze der Einkaufswagen resultiert ebenfalls aus den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose.

### **2.8 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft**

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich, da das Vorhaben als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt.

Unabhängig davon wurden zur Sicherung der Bestandssituation Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5.1.:

Die Festsetzung zur Ausführung der PKW-Stellplätze in versickerungsfähigem Material dient der Rückführung von Oberflächenwasser in den Boden sowie der Verbesserung des Mikroklimas im Planbereich.

#### Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 7.1.:

Die auf der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind große Laubbäume, die maßgeblich das Stadtbild und das Mikroklima in diesem Bereich prägen.

In der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden sich parallel zur westlichen Grundstücksgrenze durchgehend weitere noch relativ kleine Laubbäume mit strauchiger Unterpflanzung. Durch diese Bäume wird die Ansicht der Rückseite des Lebensmittelmarktes gegliedert, wodurch das Wohnumfeld der Bewohner des angrenzenden Wohngebäudes an der Stolzestraße verbessert wird.

### **2.9 Gestaltungsvorschriften**

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8.1.:

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Stadtbildes sowie der Einpassung des Marktes in das städtebauliche Umfeld. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Gebäudeansichten ist Anlage des Erschließungsvertrages, so dass die Umsetzung der Festsetzung konkretisiert und rechtlich gesichert ist.

## Textliche Festsetzungen Nr. 8.2. bis 8.5.:

Ziel der Festsetzungen ist es, das Werbekonzept an die Lage des Lebensmittelmarktes inmitten eines Wohngebiets einzupassen. Es soll gesichert werden, dass zwar ausreichend Werbung betrieben werden kann, die Gestaltung der baulichen Anlage aber dominierend bleibt. Mit dem Ausschluss von beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht soll gesichert werden, dass die Wohnnutzung in der umgebenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Diese Festsetzung dient somit aus städtebaulichen Gründen der Sicherung der Wohnumfeldqualität.

## Textliche Festsetzung Nr. 8.6.:

Bewegliche Abfallbehälter, die ungeordnet im Straßenraum oder an der Fahrgasse für Kundenfahrzeuge stehen und Lagerflächen im Außenbereich beeinträchtigen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und haben erhebliche Störwirkungen auf das Stadtbild. Sie sollen deshalb in die baulichen Anlagen integriert werden.

## 2.10 Stellplätze

### Textliche Festsetzung Nr. 9.1.:

Derzeit haben der vorhandene Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt insgesamt 35 Kundenstellplätze bei insgesamt 1034 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wovon 2 Stellplätze zeitweise durch einen Imbisswagen genutzt werden. 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 Bebauungsplanverfahren 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.

Die Beschränkung der Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Bebauungsplanverfahren kann hier nach einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch Darlegung einer besonderen örtlichen Situation oder einer atypischen Betriebstypik der Verkehrsquelle begründet werden.

Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von Einzelhandelbetrieben nach der Anlage 1 der VollzBekThürBO stellen auf die folgenden Betriebs- und Lagetypen ab:

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anteil für Besucher in v.H.
Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. Je 30 – 40 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. Je Laden	75
Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr	1 Stpl. Je 50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	75
Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten	1 Stpl. Je 10 – 20 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	90

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Herstellung von Stellplätzen aufgrund einer nachgewiesenen Sondersituation und den besonderen Standortgegebenheiten auf eine Zahl von 40 Stellplätzen beschränkt. Dies entspricht einer Zahl von 1 Stellplatz auf 37,5 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<sup>6</sup> 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.

Die mit dem Vorhaben angestrebte Stärkung und qualitative Verbesserung eines Nahversorgungsstandortes in der Mitte des Wohngebietes entspricht den grundsätzlich verfolgten städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

<sup>6</sup> Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund, Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße / Fröbelstraße in der Landeshauptstadt Erfurt, Mai 2010

Durch eine Wirkungsanalyse des Einzelfalls konnte das Vorliegen einer Ausnahmevoraussetzung im Sinne des Grundsatzes 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes<sup>7</sup> ungeachtet der Großflächigkeit des Vorhabens bestätigt werden (bestehende Nahversorgungsfunktion, keine negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche).

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.

## 2.11. Hinweise zum Planvollzug

### Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. In einem solchen Fall sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege (Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Telefon 03643-818340) anzuzeigen.

Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand der Thüringer Landesanstalt für Geologie erweitern.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können. Nach der jüngsten Rechtsprechung<sup>8</sup> kann dem entsprochen werden, wenn – eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich)

<sup>7</sup> Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund, Landeshauptstadt Erfurt, Einzelhandels- und Zentrenkonzept

<sup>8</sup> BVerwG, Beschluss vom 29. Juli 2010 - 4BN21.10-

und

- ein "barrierefreier" Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

### **3. Folgekosten für die Gemeinde**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

### **4. Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund ,Stellungnahme zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes an der Pestalozzistraße / Fröbelstraße in der Landeshauptstadt Erfurt, Mai 2010
- Ingenieurbüro Frank & Apfel; Schallimmissionsprognose Nr. LG 123/2010 – A, Januar 2011
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

## ABWÄGUNGSERGEBNIS

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen  
im Verfahren zur Erstellung des

Bebauungsplanes BRV 623 "Erweiterung Lebensmittel-  
markt Pestalozzistraße"



LANDESHAUPTSTADT  
THÜRINGEN

**Stadtverwaltung**

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

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		

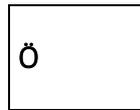
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	21.11.11	01.12.11		X		
B10	E.ON Thüringer 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.