

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708

"Kreativ-Kontor"

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
26.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

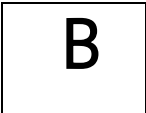
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1 Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 12.01.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 02.11.2017.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	20.02.18	27.02.18			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	15.02.18	23.02.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	12.02.18	16.02.18		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	25.01.18	30.01.18			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.02.18	15.03.18		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.01.18	12.02.18		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.01.18	12.02.18		X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.02.18	12.02.18			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.01.18	12.02.18			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.01.18	30.01.18			X	
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	01.02.18	06.02.18		X		

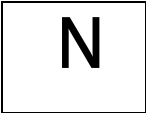
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	13.02.18	20.02.18		X		
B13	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	16.02.18	19.02.18		X		
B14	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	31.01.18	01.02.18		X		
B15	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.02.18	01.03.18		X		
B16	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	13.02.18	19.02.18		X		
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	31.01.18	05.02.18		X		
B18	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	14.02.18	20.02.18		X		
B19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	16.02.18	19.02.18			X	
B20	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B21	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B23	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



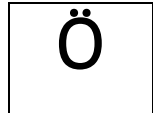
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 12.01.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 02.11.2017.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.01.18	01.02.18		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	15.02.18	16.02.18		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	14.02.18	16.02.18		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	22.02.18	26.02.18		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	23.02.18	26.02.18			z.T.	z.T.
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	25.01.18	25.01.18		X		
N7	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 anhand der Planfassung vom 02.11.2017 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		13.02.18	19.02.18			X	
Ö2		22.02.18	26.02.18			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 12.01.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 02.11.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	18.01.18	24.01.18		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	31.01.18	06.02.18			X	
13	Bauamt (untere Denkmalschutzbehörde) Bauamt	24.01.18 21.02.18	25.01.18 22.02.18			z.T.	z.T.
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	22.02.18	02.03.18			X	
15	Umwelt- und Naturschutzamt	05.04.18 17.04.18	10.04.18 17.04.18			z.T. X	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	20.02.2018	

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die Bauleitplanung berührt.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem maßgeblichen Plangebiet o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche dargestellt, an die nordwestlich eine Grünfläche Sportanlagen sowie eine Wohn- und gemischte Baufläche angrenzt. Im Übrigen schließen allseits weitere gewerbliche Bauflächen an. Der auf das Flurstück 34/14 in der Flur 4 der Gemarkung Ilversgehofen beschränkte vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt inmitten der dargestellten gewerblichen Baufläche. In dessen Geltungsbereich ist nach dem Vorentwurf ILV 708 die Festsetzung eines „Sondergebietes für die Kreativwirtschaft“ beabsichtigt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nach Aussage der Begründung die Ansiedlung von einem „interdisziplinären Funktionsmix aus spezifischen Branchen der Kreativwirtschaft verbunden mit einem Direktvertrieb der Firma Boesner (Künstlermaterial + Einrahmungen + Kunstbücher)“, um dem Bedarf nach einer „anderen Arbeitswelt“ zu entsprechen. Durch eine interessante Nutzungsstruktur in dem alten Industriegebäude ‚Kontor‘ an der Hugo-John-Straße 8 auf insgesamt 10.000 qm Nutzfläche (von Ateliers, Galerien, Druckereien und Verlagen sowie Büros u.a. für Architektur, Gestaltung, Werbung, Mode, Grafik, Design, Filmproduktion, Fotografie, digitalen Medien neben der Ansiedlung der Firma Boesner) sollen Synergieeffekte genutzt werden. Im Gebäude sollen flexibel teilbare Miteinheiten angrenzend zu den von der Firma Boesner genutzten Flächen sowie Kommunikationszonen (mit gastronomischen Angeboten, Workshopräumen, Lesecken und ähnlichen Angeboten) entstehen.

Zusammen mit den bereits am Zughafen geplanten und in den Räumen des alten Schauspielhauses bestehenden Bausteinen der Kreativwirtschaft sollen die kreativen Arbeitswelten in der Stadt Erfurt durch die Entwicklung dieses „lebendigen Kreativquartiers“ im „industriell geprägten Stadtteil Ilversgehofen“ weiter gestärkt und als Anlaufpunkt für Unternehmen mit dem Fokus auf Kunst, Design und Kreativwirtschaft in das Netzwerk der europäischen Kreativquartiere eingebunden werden (vgl. Begründung vom September 2017).

Auf Grundlage dieser Begründung wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem im Vorentwurf verwendete Begriff „Kreativwirtschaft“- im planungsrechtlichen Sinne - um die Ansiedlung einer speziellen Nutzungsmischung verschiedener *gewerblicher* Unternehmen handelt,

wobei der beabsichtigte Warenvertrieb an letzte Verbraucher in der Summe nicht so umfangreich sein soll, dass dieser die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO berührt.

Soweit sich das geplante Sondergebiet damit von einem Gewerbegebiet lediglich dadurch unterscheidet, dass das in einem Gewerbegebiet zulässige allgemeine Spektrum von Gewerbebetrieben durch entsprechende Festsetzungen zur Zweckbestimmung und zur Art der baulichen Nutzung stark eingeschränkt wird (vgl. hierzu insbesondere Hinweis 1 unten), kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt gelten. Die Festsetzung des Sondergebietes anstelle eines Gewerbegebietes stellt unter dieser Voraussetzung eine *Konkretisierung* (und keine Abweichung von) der allgemeinen Flächennutzungsplan-Darstellung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dar. Bei entsprechenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Sondergebietes und zur Art der baulichen Nutzung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Vor der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist er lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird überarbeitet. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll, wie in der Stellungnahme richtig festgestellt, dass unter dem Begriff „Kreativwirtschaft“- im planungsrechtlichen Sinne - die Ansiedlung einer speziellen Nutzungsmischung verschiedener *gewerblicher* Unternehmen aus dem Spektrum der Kreativwirtschaft planungsrechtlich ermöglicht / gesichert werden, wobei der beabsichtigte Warenvertrieb an letzte Verbraucher in der Summe nicht so umfangreich sein soll, dass dieser die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO berührt. Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelt gelten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:

Punkt 1:

1. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfordert, dass sich das festgesetzte Gebiet von den Baugebieten nach §§ 2 - 10 BauNVO *wesentlich* unterscheidet. Hier ist die wesentliche Unterscheidung zu einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO insbesondere zu rechtfertigen. Eine wesentliche Unterscheidung kann dadurch bestehen, dass durch die weiteren Regelungen zur Art der baulichen Nutzung nur spezielle Gewerbebetriebe zugelassen werden (vgl. z.B. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.11.2000 zur Zulässigkeit eines sonstigen Sondergebietes „Technologiepark“ oder OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.01.2010 - 8 C 10725/09 zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Wein- und Lebensmittelanalytik“).

Mit der Wahl des Begriffs „Kreativwirtschaft“ als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird diesen nach § 11 Abs. 1 BauNVO bestehenden Anforderungen nicht entsprochen. Insbesondere ist unklar, welche Gewerbebetriebe sich unter dem Begriff „Kreativwirtschaft“ - im planungsrechtlichen Sinne - subsumieren lassen (Gehört z.B. eine „kreative“ Möbeltischlerei auch zur Kreativwirtschaft?). Angesichts dieser Unklarheit

ist nicht geklärt, ob sich das Sondergebiet wesentlich von einem Gewerbegebiet unterscheidet.

Neben der Zweckbestimmung ist bei der Festsetzung des Sondergebietes nach § 11 Abs.2 BauNVO auch die Art der Nutzung rechtseindeutig festzusetzen. Diesbezüglich empfehlen wir, die Fachrichtungen der zulässigen gewerblichen Betriebe einzeln und abschließend aufzuführen (z.B. Betriebe zum Vertrieb für Künstlermaterial, Einrahmungen und Kunstbücher, Ateliers, Galerien, Druckereien und Verlage, Büros für Architektur, Mode- und Grafikgestaltung, Werbung, Design, Filmproduktion, Fotografie, digitale Medien) sowie die diesen gewerblichen Nutzungen untergeordnet zulässigen Nutzungen (wie gastronomische Betriebe, Räume für Workshops, Kommunikation, Verwaltung des „Kontors der Kreativwirtschaft“ etc.) zu benennen.

Zudem ist zu klären, inwieweit ein Einzelhandel (an den letzten Verbraucher) zugelassen werden soll. Durch entsprechende Regelungen ist sicherzustellen, dass der Warenvertrieb an letzte Verbraucher des Gesamtvorhabens nicht der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. (Ggf. kommen z.B. Regelungen zur Zulässigkeit eines Direktvertriebs der von den zulässigen Gewerbebetrieben selbst produzierten bzw. selbst veredelten Waren in Betracht, während ein Warenverkauf von den zulässigen Gewerbebetrieben im Übrigen nur ausnahmsweise unter ergänzender Angabe des Umfangs der maximalen Verkaufsfläche zugelassen wird.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Empfehlungen zur konkreten Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch Aufzählung der allein zulässigen kreativtypischen Gewerbebetriebe berücksichtigt.

Punkt 2:

2. Nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO kann die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden. Angesichts dessen, dass hier ein denkmalgeschütztes Gebäude nachgenutzt werden soll, das allenfalls sehr flach geneigte Dachflächen sowie Flachdächer aufweist und die Traufe städtebaulich somit nur bedingt wirksam ist, stellt sich die Frage, warum der Plangeber eine Traufhöhe festsetzen möchte. Vor dem Hintergrund des denkmalschutzrechtlichen Gebotes zur Erhaltung des Gebäudes und der insofern bestehenden denkmalschutzrechtlichen Absicherung der Gebäudehöhe wäre zunächst zu prüfen, ob ein zusätzlicher städtebaulicher Regelungsbedarf zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen besteht. Zumindest sollte auf die Festsetzung einer „Traufhöhe“ verzichtet und anstelle dessen eine Festsetzung der (absoluten) Höhe baulicher Anlagen (unter ergänzender Definition des höchsten äußeren Gebäudeabschlusses als den nach § 18 Abs. 1 BauNVO zu bestimmenden oberen Bezugspunkt) getroffen werden. Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wurde hier die „Oberkante Gelände“ nach § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen dieser Festsetzung nicht - wie nach § 1 Abs. 1 PlanZV gefordert, zu erkennen sind, da die Planunterlage des Vorentwurfs keine Angaben zur bestehenden Geländehöhe enthält, wie nach § 1 Abs. 1 PlanZV gefordert. Soweit vorrangig ein weitgehend ebenen

Plangebietes vorliegt, empfehlen wir als unteren Bezugspunkt die zur Gebäudemitte nächstgelegene Oberkante der Verkehrsfläche der Hugo-John-Straße festzusetzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Empfehlungen bezüglich der Höhenfestsetzungen werden berücksichtigt. Im Ergebnis der Überprüfung, ob es vor dem Hintergrund des denkmalschutzrechtlichen Gebotes zur Erhaltung des Gebäudes und der insofern bestehenden denkmalschutzrechtlichen Absicherung der Gebäudehöhe einen zusätzlichen städtebaulichen Regelungsbedarf zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gibt, wurde kein zusätzlicher städtebaulicher Regelungsbedarf herausgearbeitet. Deshalb wird auf eine Festsetzung z.B. der maximalen Trauf- und/oder Gebäudehöhe verzichtet.

Punkt 3:

3. Das Industriedenkmal des Kontorgebäudes, Hugo-John-Straße 8 ist nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Das Industriedenkmal des Kontorgebäudes, Hugo-John-Straße 8 wird nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Punkt 4:

4. Die beabsichtigte Revitalisierung und Nachnutzung des historischen Industrie- und Gewerbestandorts an der Hugo-John-Straße 8 entspricht dem nach § 1a Abs. 2 BauGB geltenden Berücksichtigungsgebot zum Vorrang der Innenentwicklung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.

Punkt 5:

5. Die Stadt Erfurt hat im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, welches Planverfahren zur Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans angewendet werden soll. Neben dem Vollverfahren kommt grundsätzlich sowohl das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB in Betracht. (Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Um-

gebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab hier nicht wesentlich verändert, wenn die zulässige gewerbliche Nutzung durch die Planung im Wesentlichen nur eingeschränkt werden soll.) Alternativ kann auch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB genutzt werden. (Das vereinfachte Verfahren erzeugt von allen drei hier möglichen Verfahrensarten den geringsten Verwaltungsaufwand.)

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Entscheidung wird zugunsten des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB getroffen, da es sich hier vorrangig um die Wiedernutzbarkeit von Flächen eines derzeit leer stehenden Industriedenkmal handelt. Zudem handelt es sich nicht um die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, in dem der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab hier nicht wesentlich verändert wird, sondern um die Überplanung eines Teilbereichs des rechtverbindlichen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“. Damit gilt § 13a Abs. 4 BauGB.

Punkt 6:

6. Vor dem Satzungsbeschluss muss nach § 12 Abs. 1 BauGB neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (als Satzungsbestandteil) sowie ein mit dem Vorhabenträger abgeschlossener Durchführungsvertrag vorliegen, in dem sich dieser zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bis zu einer zu bestimmenden Frist verpflichtet. Es ist unklar, wer hier als Vorhabenträger auftritt. Das Vorhabengrundstück mit dem Gebäude Hugo-John-Straße 8 wurde nach Aussage der Begründung vom September 2017 von der Unternehmensgruppe Lorenz erworben. Die Firma „Boesner“ ist nach Aussagen der Begründung jedoch offensichtlich Initiator der Entwicklungsabsicht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich als Vorhabenträger nur die Person (im juristischen oder persönlichen Sinne) gegenüber der Stadt Erfurt verpflichten kann, die bereit und in der Lage ist, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bis zu der zu bestimmenden Frist durchzuführen. Dies ist regelmäßig nur der Eigentümer der Vorhabengrundstücke, der nachweislich über ausreichend Finanzmittel verfügt. Unabhängig davon ist vor dem Hintergrund, dass es hier nicht in erster Linie um die Gebäudeerrichtung und Neuherstellung von Erschließungsmaßnahmen, sondern um die Sanierung und den Umbau des Industriedenkmal „Kontor“ an der Hugo-John-Straße 8 geht, auf Grundlage von Grundriss- und Fassadenzeichnungen im Durchführungsvertrag genau zu definieren, wozu sich der Vorhabenträger verpflichtet.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es gibt vertragliche Vereinbarungen zur Klarstellung des Vorhabenträgers und zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger. Die vom ThürLVA als Hinweis gegebene Anforderungen an die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers

gers sind erfüllt. Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt.

Punkt 7:

7. Spätestens zum Satzungsbeschluss ist ein Satzungsplan als Planurkunde zu erarbeiten, in dem sämtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen, einschließlich der Planzeichenerklärung sowie die Verfahrensvermerke, der Plantitel, der Übersichtsplan, die Maßstabsangabe und die Angabe des Nordpfeils auf einem Blatt zusammenfasst sind. (Dabei ist der Plantitel übereinstimmend zu benennen, s. hier Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 02.11.2017 und übrige Entwurfsunterlagen.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 berücksichtigt bereits die Anforderungen aus dem Hinweis.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	15.02.2018	

Punkt 1:

Zum Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
Geotopschutz

keine Bedenken.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2:

Die Abteilung Wasserwirtschaft wurde beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Gewässer 1. Ordnung sind nicht betroffen; es befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 3:

Ziel der Planung ist die Revitalisierung und Funktionserweiterung der vorhandenen Gebäude, ein Neubau ist nicht vorgesehen.

Erdaufschlüsse-(Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über des Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie; die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff. . die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten in der Fassung des BGBl. 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 198 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	12.02.2018	

Punkt 1:

Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt.
Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

Für den Planbereich liegen dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen Belange berührt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.01.2018	

Punkt 1:

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

Punkt 2:

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Plangrundlage.

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Bodenordnung :

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Plangrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren ILV708 entspricht den Anforderungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Bezüglich der weiteren Hinweise wur-

den im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	27.02.2018	

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar ist von der Planung nicht betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.01.2018	

Aus Sicht der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Energie GmbH bestehen keine Einwände gegen die Planung, da im Planungsbereich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.01.2018	

Punkt 1:

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über den Bestand in der Salinenstraße und Hugo-John-Straße erschlossen. Das Anschlussobjekt Hugo-John-Straße Nr. 8 wird über einen Gas-Netz-Anschluss aus der Gasniederdruckleitung D 125 PE-HD (Betriebsdruck 23 mbar) in der Salinenstraße versorgt. In der Hugo-John-Straße verläuft eine Gashochdruckleitung DN 200 St, PN 4 zur Versorgung des Stadtgebietes

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Technik Gasnetz existieren nicht.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Gasversorgung GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.02.2018	

Punkt 1:

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Im Bebauungsplangebiet laufen Planungen für eine Netzerweiterung zur künftigen stromtechnischen Erschließung. Dies läuft als Mitwirkung einer Maßnahme der DTAG im Gehweg zwischen der Salinenstraße Lind der Hugo-John-Straße 8. Dort muss zur Versorgung eine Trafostation in Kompaktbauweise errichtet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Der Standort der Trafostation wird als zeichnerische Festsetzung in die Planzeichnung zum Entwurf des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Punkt 2:

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen.

Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

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

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 / 564 2880.

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 128/18 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 24.01.2018 zu Ihrer Anfrage vom 22.01.2018 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Die Planung berücksichtigt die geplante Netzerweiterung (vgl. Punkt 1.) durch Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafo". Die vorgebrachten sonstigen Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Stromversorgung GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.01.2018	

Punkt 1:

Die grundsätzliche Zustimmung zum o. g. Vorentwurf des Bebauungsplans „Kreativ-Kontor“ (Stand 09/2017) wird erteilt.

Das Grundstück des o. g. Areals ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgt. Der vorhandene Gebäudekomplex besitzt einen Anschluss an die WT 150 GG in der Salinenstraße. Die Trinkwasserversorgung des „Kreativkontors“ über den bestehenden Anschluss ist grundsätzlich möglich, wobei die Leistungsfähigkeit vom hauseigenen/beauftragten Planer zu überprüfen ist. Bei erforderlicher Dimensionserhöhung ist durch den Bauherren/Grundstückseigentümer eine Änderung des vorhandenen Anschlusses bei der SWE Netz GmbH, Tel. (0361) 5 64 1 777, zu beantragen. Die Änderung eines Anschlusses ist für den Antragsteller kostenpflichtig.

Die Rechtsträgerschaft der ThüWa ThüringenWasser GmbH endet an der Absperrarmatur vor dem Wasserzähler am Wasserzählerstandort.

Die Dimension eines Grundstücksanschlusses wird auf den Trinkwasserbedarf (Kaltwasser) ohne Löschwasser festgelegt. Eine Überdeckung der Trinkwasseranschlussleitung von 1,20 m muss gewährleistet sein.

Ein lichter Mindestabstand zwischen Trinkwasserleitungen zu anderen Medien von 0,40 m ist einzuhalten. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut und nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Zur Projektierung von. Haustechnik ist rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des ILV 708) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens} einzuplanen und zu pflanzen.

Für die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 ml/h (Salzstraße) für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das o. g. Gesamtgrundstück verfügbar.

Als Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der ThüWa ThüringenWasser GmbH (Stand 24.01.2018, SWE Service GmbH Reg. Nr. 12/18). Bestandspläne dienen zur Information und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rückfragen zum Plan richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. (0361) 5 64 25 19 bzw. geodaten@stadtwerke-erfurt.de.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa Thüringenwasser GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWA ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.01.2018	

Punkt 1:

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Nach vorliegenden Plänen soll im Geltungsbereich des B-Planes die Kreativ-Wirtschaft angesiedelt werden. Die Zufahrt auf das Gelände soll über die Hugo-John-Straße hergestellt werden. Aktuell befindet sich angrenzend an das B-Plan-Gebiet neben der geplanten Einfahrt die Bushaltestelle „Hugo- John-Straße" der EVAG. Die Haltestelle sollte erhalten bleiben. Damit kann sie in Zukunft auch von den Kunden/Gästen des Kreativkontors genutzt werden. Die vorgesehene direkte Wegebeziehung für Fußgänger zur Haltestelle, wie im vorliegenden Plan mit Stand vom 02.10.2017 eingezeichnet, wird als sinnvoll angesehen.

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2:

Im Zuge von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit diesem B-Plan sind die Fahrstraße, die Haltestellenbedienung und ein sicherer Fahrgastwechsel weiterhin zu gewährleisten. Abstimmungen zur Verkehrsorganisation im Fall von Baumaßnahmen (z.B. notwendige halbseitige Sperrung zur Herstellung der Grundstückerschließung) sind mit Herrn Raab (0361/564-4772) durchzuführen.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, EVAG zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, EVAG zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.02.2018	

Aus Sicht des Landesamtes für Bau und Verkehr bestehen keine Einwände gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom	13.02.2018	

Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 „Kreativ-Kontor“ bestehen seitens der Deutsche Bahn keine Einwände, da die Deutsche Bahn im Plangebiet keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen besitzt.

Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.02.2018	

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.01.2018	

Aus Sicht des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht bestehen keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.02.2018	

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	13.02.2018	

Punkt 1:

Keine Einwendungen

Im Vorhabengebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.

Abwägung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.01.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.02.2018	

Punkt 1:

Die Nachnutzung des denkmalgeschützten Komplexes Hugo-John-Straße 8 - 10 als Kreativ-Kontor ist aus Sicht der IHK positiv und ein Gewinn für die Stadt Erfurt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der IHK das geplante Vorhaben als positiv und ein Gewinn für die Stadt Erfurt betrachtet wird.

Punkt 2:

Vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt 2016 bewerten wir allerdings die Integration der Firma Boesner mit einer Flächengröße von ca. 1.200 m² kritisch. Im Erläuterungstext ist die Produktpalette des Unternehmens zwar nur kurz umrissen. Abgeleitet aus den Angeboten des Standortes Leipzig ist aber von einem hohen Anteil an innenstadtrelevanten Artikeln auszugehen. Die auf Seite 126 des Einzelhandelskonzeptes aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente umfassen u.a.: Bastei- und Künstlerartikel, Bücher, Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen. Darüber hinaus ist der Standort nicht als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Wir empfehlen daher, im Zuge einer Verträglichkeitsstudie die Auswirkungen der Einordnung eines Boesner-Marktes auf die gewachsene Innenstadt zu untersuchen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Mit Stand 03/2018 wurde im Auftrag der Stadt Erfurt durch das Büro Junker + Kruse für das Vorhaben „Kreativkontor“ eine „Bewertung der Atypik und Wirkanalyse des Bausteins Groß- und Einzelhandelsunternehmen für professionellen Künstlerbedarf“ erarbeitet.

Im Ergebnis dieser Wirkungsanalyse werden Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf Grund der Ansiedlung eines Groß- und Einzelhandelsunternehmens mit dem Sortimentschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf mit maximal 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet an der Hugo-John-Straße auf die Altstadt oder andere zentrale Versorgungsbe-
reiche innerhalb oder außerhalb der Landeshauptstadt Erfurt nicht erwartet.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.01.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	15.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	14.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	22.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.02.2018	

Der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. begrüßt grundsätzlich die Konzeption des „Kreativ Kontors“ und erhebt generell keine Einwände an das o.g. Bauvorhaben. Einer Nach- und Umnutzung des Gebäudebestandes steht man positiv gegenüber, weil das Rekultivieren von Industriebrachen die Inanspruchnahme und Versiegelung zusätzlicher Flächen nicht erfordert. Man sieht die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der dadurch generierten Aufwertung des Umfeldes.

Weitere Hinweise zum Planentwurf:

Punkt 1:

Wir würden es sehr begrüßen, wenn mit ehrlichen Materialien gearbeitet wird. D.h. Baumaterialien die eine Holzoberfläche darstellen, sollten auch aus Holz und nicht aus Fassadenplatten, die in ihrer Optik natürlichen Holzplatten nahestehen, bestehen.

Abwägung:

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

Begründung:

Das Vorhaben betrifft ein Bestandsgebäude, welches als Industriedenkmal unter Denkmalschutz steht. Unter dieser Maßgabe ist das Gebäude denkmalgerecht zu sanieren. Hierfür bedarf es entsprechender denkmalrechtlicher Genehmigung, die auch Material und Farbe mit einbeziehen.

Punkt 2:

Die Flächenversiegelung soll minimiert, d.h. auf das Notwendigste begrenzt werden und in der Ausführung offenporig, z.B. wassergebundene Decke, Rasensteine etc. gestaltet werden. Der Natur sollte durch Dach- und Fassadenbegrünung Fläche zurückgegeben werden. Ihnen kommt große Bedeutung zu, wenn sie nicht nur ästhetischen Gesichtspunkten gewidmet ist, sondern von der Qualität so ausgestaltet wird, dass sie zur Staubbindung beiträgt, als Temperaturpuffer hilft und ein Mikroklima für Kleinstlebensräume, Pflanzen und Tiere schafft, etc., also eine wirksame Natur- u. Umweltschutzfunktion übernimmt!

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten teilweise gefolgt. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Derzeit ist die Fläche im Plangebiet überwiegend versiegelt. Mit dem Vorhaben werden die erforderlichen PKW-Stellplätze festgesetzt, dazu je 4 Stellplätze die Pflanzung eines Laubbaums. Durch die erforderlichen Pflanzgruben wird die Flächenversiegelung minimiert. Das Vorhaben betrifft ein Bestandsgebäude, welches als Industriedenkmal unter Denkmalschutz steht. Dach- und Fassadenbegrünungen stehen unter denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.

Punkt 3:

Beim Bauen des „Kreativ Kontor“ sollten die Kriterien der „Erfurter Grüne Hausnummer“ (Neubau) eingehalten werden.

Abwägung:

Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung:

Das Vorhaben betrifft ein Bestandsgebäude, welches als Industriedenkmal unter Denkmalschutz steht. Dem entsprechend unterliegt die Sanierung des vorhandenen Gebäudes einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Punkt 4:

Für die Wärme- und Stromversorgung sollte die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen inkl. Speicher, Wärmepumpen oder BHKW verbindlich vorgeschrieben werden. Das Solar-Invest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird; beispielsweise könnte überschüssiger Strom in Batteriespeicher und darüber hinaus in die Versorgung der Friedhofskapelle eingespeist werden. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den UBA „Vision der Stadt von Morgen“. Das Bauvorhaben wird für einen langen Zeitraum der Nutzung und Bewirtschaftung errichtet. Der Entwurf des Klimaschutzgesetzes beinhaltet langfristig das Ziel der CO₂-Neutralität im Gebäudesektor. Damit die Klimaschutzziele von Paris überhaupt erreicht werden können, sollten Neubauten und sanierte Gebäude nur als Passivhäuser besser als Plusenergiehäuser realisiert werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Vorhaben betrifft ein Bestandsgebäude, welches als Industriedenkmal unter Denkmalschutz steht. Dem entsprechend unterliegt die Sanierung des vorhandenen Gebäudes oder den angeführten PV-Anlagen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Punkt 5:

Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein. Deshalb begrüßen wir ihr Konzept der naturnahen Umgebungsbepflanzung. Für die Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Leuchtkörper und in Zeiten von Klimaschutz sollten zudem die energiesparende LED Variante bevorzugt vorgesehen werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Beleuchtungsanlagen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes oder der privaten Hof- und Eingangsbereich obliegen dem Vorhabenträger. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 6:

Für den von der Gemeinde nach §2 Abs.4 BauGB zu erstellenden Umweltbericht, ist folgendes „Scoping“ notwendig.

Schutzgut	Inhalte	Quellen	Zu erstellende Unterlagen
Klima-u. Lufthygiene	-Emissionen -Frischluftzufuhr -Kaltluftentstehungsgebiete	-Kfz-Zählungen -Flächennutzungs-u. Landschaftsplan (F&L-Plan)	
Boden	- Bodenaufbau u. -eigenschaften - Baugrundeignung - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden - Versiegelungsgrad - Altlasten	-Geologische Karte -Bauflächenkataster -Altlastenkataster -(F&L-Plan)	Baugrunduntersuchungen
Grund- und Oberflächenwasser	-Flurabstand zum Grundwasser -Betroffenheit von Oberflächenwasser -Grundwasserneubildung	Landschaftsplan	-Grünordnungsplan -Baugrunduntersuchung
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	Tier-und Pflanzenarten -Betroffenheit von Lebens-ty- pen Und Biotopen	-Arten- und Biotopen- schutzprogramm -Biotopkartierung -Landschaftsplan	-Grünordnungsplan
Landschaft	Beeinträchtigung des Land- schaftsbildes		-Grünordnungsplan
Mensch - Lärm - Erholung	-Geräuschemissionen; Ist- Situation und Veränderung durch Bebauung -Überlagerungseffekte -Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur	-(F&L-Plan)	-Schallschutzgutachten
Kultur- und Sachgüter	-Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern	-Liste und Beschreibung von evtl. Denkmälern	

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

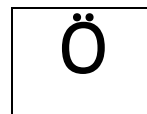
Begründung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ILV708 "Kreativ-Kontor" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren entfallen gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB); daraus folgt im Übrigen, dass auch keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.01.2018	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	13.02.2018	

Punkt 1:

Das Vorhaben ist unbedingt empfehlenswert. Mit dem Vorhaben würde eine große Wunde geschlossen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Vorhaben in Form der Neuordnung und Revitalisierung des brach gefallenen, unter Denkmalschutz stehenden Industriegebäudes an der Hugo-John-Straße 8 befindet sich im gewerblich geprägten Stadtteil im Norden der Stadt Erfurt. Die Nachnutzung des Industriedenkmals als Kreativ-Kontor mit Arbeitsräumen, Künstlerwerkstätten, Ateliers und einer diese Funktionen ergänzenden Verkaufseinrichtung für Künstlerbedarf entspricht den Zielen der Landeshauptstadt für eine städtebaulich-funktionale Aufwertung und Bereicherung des gesamten umgebenden Bereiches im Norden der Stadt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	22.02.2018	

Punkt 1:

Der Stellungnahmeverfasser zeigt an, dass er in obiger Angelegenheit die rechtlichen Interessen des angrenzenden Grundstückseigentümers vertritt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Die Mandantschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Hugo-John-Straße 10, 99086 Erfurt

Zunächst ist dazulegen, dass Einwendungen gegen das Vorhaben nicht bestehen.

Abwägung:

Der Hinweis, dass es keine Einwendungen gegen das Vorhaben gibt, wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Meine Mandantschaft (Grundstückseigentümer Hugo-John-Straße 10) weist ausdrücklich darauf hin, dass das Grundstück des-Vorhabenträgers und das Grundstück meiner Mandantschaft früher ein im Zusammenhang bebautes Grundstück war. Dies sollte auch bei der heutigen städtebaulichen Betrachtung beachtet werden. Meine Mandantschaft regt daher an, dass ihr Grundstücksteil städtebaulich entwickelt werden sollte.

Meine Mandantschaft ist bereit, in die vorhandenen Baulichkeiten nachhaltig zu investieren, damit in städtebaulicher Hinsicht das Ensemble aufgewertet wird. Hierbei würde meine Mandantschaft denkmalschutzrechtliche Belange berücksichtigen und den ursprünglichen Zustand der Gebäude wieder sichtbar machen.

Um die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit für meine Mandantschaft als Vermieter und für die Mieter zu haben, wäre es erforderlich, dass die beantragte, aber abgelehnte Baugenehmigung zu einem großen Teil umgesetzt wird, damit aus dem jetzigen städtebaulichen Missstand ein Vorbild wird.

Bitte bedenken Sie, dass meine Mandantschaft bereit ist, einen Betrag in Höhe von über 1,5 Mio. Euro in den Standort investieren.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Unabhängig von früheren Eigentumsverhältnissen bestehen heute voneinander unabhängige Grundstücke mit 2 unterschiedlichen Eigentümern. Der Eigentümer der Flurstücke 34/14 und 45/8 der Flur 4 in der Gemarkung Ilversgehofen plant als Vorhabenträger über ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, im Bestandsgebäude an der Hugo-John-Straße 8 ein

Zentrum für die Kreativwirtschaft zu errichten. Gemäß seinem Antrag wurde daher mit Stadtratsbeschluss 1979/17 vom 21.12.2017 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 „Kreativ-Kontor“ gefasst.

Für die geplante Nutzung wurden verschiedene gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, u.a. die "Bewertung der Atypik und Wirkungsanalyse des Bausteins Groß- und Einzelhandelsunternehmen für professionellen Künstlerbedarf" durch das Büro Junker + Kruse. Die Wirkungsanalyse liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage bei.

In der Wirkungsanalyse wurde im Hinblick auf die Prüfkulisse des § 11 (3) BauNVO untersucht, ob der geplante Einzelhandelsbetriebes für Künstlerartikel (Boesner) an der Hugo-John-Straße in der Landeshauptstadt Erfurt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² eine atypische Fallgestaltung aufweist und ob negative städtebauliche Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum liegenden zentralen Versorgungsbereiche sowie weiteren Angebotsstandorte in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen zu erwarten sind.

Das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben weist eine betriebliche Atypik auf, damit ist die Regelvermutung gemäß § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt, denn es bestehen Anhaltspunkte dafür, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei liegt der Regelung des § 11 (3) BauNVO grundsätzlich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit zugrunde (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 03. Februar 1984 – 4 C 54/80, Rd.nr. 10, 11). Eine betriebliche Besonderheit ist vorhanden, wenn sich der Betrieb auf bestimmte Sortimente beschränkt, die zudem nur einen bestimmten Teil der Bevölkerung ansprechen.

Das geplante Angebot am Vorhabenstandort ist vor allem ausgerichtet auf (professionelle wie auch private) Künstler. Die Produktpalette ist hoch spezialisiert und daher sehr stark ausdifferenziert. Sie vertieft das übliche – die Allgemeinheit ansprechende - Angebot in den Sortimenten Künstler- und Bastelartikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher sowie Bilder / Bilder-rahmen sehr deutlich unter künstlerischen Aspekten. Ein vergleichbares Angebot gibt es im stationären Einzelhandel – von wenigen lokalen Ausnahmen abgesehen – bundesweit lediglich von der Firma Boesner, dem potenziellen Betreiber des Vorhabens bzw. Einzelhandelsunternehmens.

Eine zusätzliche Besonderheit des Vorhabens ist die Integration des Einzelhandelsbetriebes in das geplante Kreativ-Kontor, welches insgesamt eine Nutzfläche von rund 10.000 m² einnehmen soll. Neben der Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebes sind weitere gewerbliche Nutzung, wie u.a. Quartiersmanagement, Architekturbüros, Mode- und Maler Ateliers, Co-Working-Areale sowie ein Café vorgesehen. Auf den Einzelhandelsbetrieb für Künstlerbedarf (Boesner) werden maximal 1.300 m² entfallen und damit rund 13 % der gesamten Nutzfläche. Die angebotenen Waren stehen damit in einem funktionalen Zusammenhang mit der übrigen gewerblichen Nutzungen, wobei die Einzelhandelsnutzung aus quantitativer Sicht den übrigen Nutzungen deutlich untergeordnet ist.

Die ermittelten Umsatzumverteilungen an allen untersuchungsrelevanten Angebotsstandorten (zentrale Versorgungsbereiche, sonstige städtebaulich integrierte und städtebaulich nicht integrierte Lagen) erlangen in der Warengruppe Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher in den zentralen Versorgungsbereichen Altstadt Erfurt und Innenstadt Weimar Umsatzumverteilungen von maximal 2 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro. In der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel (ohne Spielwaren) werden im den zentralen Versorgungsbereich Altstadt

Erfurt Umsatzumverteilungen von maximal 8 % bzw. rund 0,2 Mio. Euro erreicht. Für die Warengruppe Wohneinrichtung (nur Bilder und Bilderrahmen) sind Umsatzumverteilungen an den untersuchten Angebotsstandorten voraussichtlich so geringfügig (< 100.000 Euro), dass sie rechnerisch nicht nachweisbar sind. Relevante Umsatzumverteilungen in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen sind in keiner der untersuchten Warengruppen nachweisbar. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgungsstruktur ist voraussichtlich damit nicht zu erwarten.

Der Vorhabenträger ist nicht im Eigentum bzw. einer Verfügungsberechtigung über das in der Stellungnahme vorgebrachte Grundstück Hugo-John-Straße 10 (Fl.-St. 34/12 in der Flur 4 der Gemarkung Ilversgehofen) und verfolgt bezüglich dieses Grundstückes keine eigenen Interessen, die im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben "Kreativ-Kontor" stehen.

Die angeregte bauliche Entwicklung des Grundstückes Hugo-John-Straße 10 obliegt daher prinzipiell den Händen des Grundstückseigentümers. Diesem steht es dabei frei, Baugesuche im Rahmen der Festsetzungen des für das Grundstück rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes HOS536 einzureichen bzw. gleichfalls als Vorhabenträger die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für seine geplanten baulichen Aktivitäten auf dem Grundstück zur Entscheidung im Stadtrat der Stadt Erfurt zu beantragen.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	18.01.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	31.01.2018	

Punkt 1:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet.
2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m. Diese Forderung ist gegenwärtig nicht erfüllt. Die Errichtung neuer Hydranten im Kreuzungsbereich Hugo-John-Straße / Salinenstraße und am Hagansplatz ist zwingend erforderlich. Die Erreichbarkeit des westlichen Bereiches des Bauplangebietes von den Hydranten in der Salinenstraße und der Salzstraße über die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke ist zu gewährleisten. Alternativ ist innerhalb des Bauplangebietes die Errichtung alternativer Löschwasserentnahmestellen zu prüfen.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägungsergebnis:

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Erläuterung:

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind entsprechend den Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung Hydranten vorzusehen. Dazu wurde dem Erschließungsträger die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben. Ein entsprechender Passus bezüglich der Errichtung des zusätzlichen Hydranten wird im Erschließungsvertrag aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	24.01.2018 21.02.2018	

Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 24.01.2018)

keine Einwände

Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 21.02.2018)

Punkt 1:

Zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen - Vorentwurf- bestehen nach erneuter fachlicher Einschätzung der Abt. Bauaufsicht weiterhin Bedenken.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet neben der Ansiedlung von Kreativwerkstätten u. ä. auch einen Einzelhandelsbetrieb mit etwa 1150 m² sowie ein Café.

Der rechtswirksame einfache Bebauungsplan HOSS36 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/ Paul-Schäfer-Straße“, dessen Geltungsbereich von der Salinenstraße bis zur Paul-Steglitz-Straße/Dieselstraße reicht und den Bereich der Hugo-John-Straße/ Hagansplatz/ Salzstraße/ Paul-Schäfer-Straße mit einbezieht, setzt eine Gewerbegebiet fest. In diesem Gewerbegebiet sind als Unterart der Gewerbebetriebe Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Bestimmte Ausnahmeregelungen sind vorgesehen.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurden seit dessen Rechtswirksamkeit im Jahr 2009 zahlreiche Ansiedlungsbegehren für Einzelhandelsbetriebe abgelehnt. Dies trifft unter anderem auch für das Flurstück des Vorhabenträgers zu.

Aktuell ist weiterhin ein Widerspruchsverfahren zu einem abgelehnten Bauantrag für ein nördlich gelegenes Einzelhandelsobjekt anhängig. Der Widerspruch wurde in Zusammenarbeit mit dem Rechtsamt geprüft, ihm konnte nicht abgeholfen werden.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bauleitplanverfahrens umfasst ausschließlich das Flurstück des Vorhabenträgers. Daraus ergibt sich eine Insellage im Geltungsbereich des rechtswirksamen einfachen B-Planes HOS536 für diese Ansiedlung, die eine städtebauliche Motivation vermissen lässt (Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 BauGB).

Die Fortführung dieses Verfahrens ist nicht nachvollziehbar und nach Außen aufgrund der bisherigen Ablehnungen von Einzelhandelsansiedlungen nicht vertretbar.

Abwägung:

Die Hinweise der Stellungnahme wurden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Ansiedlung von einem interdisziplinären Funktionsmix aus spezifischen Branchen der Kreativwirtschaft, wie Ateliers, Galerien, Druckereien und Verlagen sowie Büros u.a. für Architektur, Gestaltung, Werbung, Mode, Grafik, Design, Filmproduktion, Fotografie, digitalen Medien, verbunden mit einem Direktvertrieb der Firma Boesner (Künstlermaterial + Einrahmungen + Kunstbücher), um dem Bedarf nach einer „anderen Arbeitswelt“ zu entsprechen. Durch diese interessante Nutzungsstruktur sollen Synergieeffekte in dem alten Industriegebäude „Kontor“ an der Hugo-John-Straße 8 auf insgesamt ca. 10.000 m² Nutzfläche neben der Ansiedlung der Firma Boesner mit lediglich maximal 1.300 qm Verkaufsfläche genutzt werden. Im Gebäude sollen flexibel teilbare Miteinheiten angrenzend zu den von der Firma Boesner genutzten Flächen sowie Kommunikationszonen (mit gastronomischen Angeboten, Workshopräumen, Lesecken und ähnlichen Angeboten) entstehen.

Im planungsrechtlichen Sinne handelt es sich um die Ansiedlung einer speziellen Nutzungsmischung verschiedener gewerblicher Unternehmen, wobei der beabsichtigte Warenvertrieb an letzte Verbraucher in der Summe nicht so umfangreich ist, dass dieser die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) berührt.

Das geplante Sondergebiet unterscheidet sich damit von einem Gewerbegebiet lediglich dadurch, dass das in einem Gewerbegebiet zulässige allgemeine Spektrum von Gewerbebetrieben durch entsprechende Festsetzungen zur Zweckbestimmung und zur Art der baulichen Nutzung stark auf kreative gewerbliche Einrichtungen eingeschränkt und ein dem Nutzungsspektrum entsprechender Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.300 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich ermöglicht wird.

Das Plangebiet an der Hugo-John-Straße ist Bestandteil der im Norden der Landeshauptstadt Erfurt befindlichen Gewerbegebiet, die seit den 90-er Jahren des letzten Jahrhunderts einem grundlegenden Strukturwandel unterliegen. Neben stabilen Bereichen existieren großräumige Flächen, die lange Zeit keine adäquate Nutzung erfahren hatten. Anfang der 2000er Jahre wurde zudem der im Stadtteil Ilversgehofen bereits eingetretene urbane Schrumpfungsprozess immer sichtbarer. Um Zukunftsperspektiven aufzeigen zu können, wurden unter anderem die Planungsprozesse mit dem internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerb „Europan 8“ und dem „Konzeptionellen Stadtteilplan Ilversgehofen“ durchgeführt.

Bereits im Rahmen dieser Prozesse wurde deutlich, dass der Stadtteil Ilversgehofen mit seinen baulichen Potentialen und dem bürgerschaftlichem Engagement für eine multiple Stadtteilentwicklung prädestiniert ist. Dieser Stadtteil kann sich langfristig mit seinem Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und Gewerbemöglichkeiten zu einem nachhaltigen innerstädtischen Quartier mit einem hohen Anteil kreativer Bewohner und junger Start-ups entwickeln. Vor allem für Klein- und Kleinstunternehmer der Kreativwirtschaft kann der Stadtteil zur besonderen Adresse avancieren.

Die Lage des Plangebiets an der Hugo-John-Straße mit guter Anbindung an den ÖPNV bietet sich für die Entwicklung eines Kreativstandortes an. Dem vorgesagtem kann ausreichend städtebauliche Motivation entnommen werden, um aus städtebaulichen Gründen zur nachhaltigen Entwicklung dieses Stadtteils den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV708 aufzustellen.

Punkt 2:

Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund der Aussagetiefe des Vorentwurfes nicht möglich.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Bauamt wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	22.02.2018	

Punkt 1:

Zu den vorgelegten Unterlagen gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Ergänzung unserer Stellungnahme vom 05.10.2017 keine weiteren Hinweise und Forderungen.

(Stellungnahme vom 05.10.2017:

Der vorliegenden Beschlussvorlage zur Einleitung und Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie zur Billigung des Vorentwurfes und frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit stimmen wir vom Grundsatz her zu und geben folgende Stellungnahme ab.

Abwägung:

Es gibt keine Einwendungen gegen das Vorhaben.

Punkt 2:

Die Ein- und Ausfahrt zum Vorhaben und damit die verkehrliche Anbindung an die Hugo-John-Straße ist nach dem vorliegenden Plan über die vorhandene Zufahrt des Nachbargrundstückes (Flurstück 34/12 Flur 4 Ilversgehofen) geplant. Zur Sicherung der Überfahrtsrechte ist eine entsprechende Baulast einzutragen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bereits im Vorentwurf war die Ein- und Ausfahrt zum Vorhaben und damit die verkehrliche Anbindung an die Hugo-John-Straße nicht über die vorhandene Zufahrt des Nachbargrundstückes (Flurstück 34/12 Flur 4 Ilversgehofen) geplant, sondern als eigene Zufahrt auf das Flurstück 34/14 südlich neben der vorhandenen Zufahrt des Nachbargrundstückes. Eine Baulast ist dem entsprechend nicht erforderlich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ILV708 "Kreativ-Kontor" (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	05.04.2018 17.04.2018	

Stellungnahme vom 05.04.2018

Punkt 1:

Untere Naturschutzbehörde

Auf die Notwendigkeit einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG wird an dieser Stelle vorsorglich hingewiesen.

Abwägung:

Der Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG vom 17.04.2018 liegt vor und wird im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.

Punkt 2:

Untere Bodenschutzbehörde

Auflagen:

Für eine abschließende Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich. Hier ist insbesondere der Schadstoffpfad Boden-Mensch abschließend zu bewerten.

Begründung:

Das Flurstück ist im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst.

Kennziffer	von	bis	Nutzung
10517	1958	1990	GHG Haushaltswaren; Lagerfläche

Entsprechend den Ausführungen des Gutachters im Rahmen der beprobungslosen Altlastenerfassung und -bewertung im Jahr 1996 konnten keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Ein Altlastenverdacht besteht auf Grund dieser Nutzung nicht.

Das Flurstück wird von einer Altablagerung (ehemalige Kiesgrube) unterlagert

Kennziffer	von	bis	Nutzung
10575			verfüllte Kiesgrube (ehem. Tagebaurestloch)

Unterlagen: /1/ Abfallwirtschaftliche Bewertung zum Bauvorhaben:
Versickerung Umbau Industriegebäude, Hugo-John-Straße 8 in Erfurt vom
10.08.2017, erstellt vom Ing.-büro für Baugrund Jacobi GmbH

Die Bewertung /1/ erfolgte auf der Grundlage von 2 Schürfen, aus denen jeweils Aushubmaterial aus einer Tiefe von 0 bis 4 m u.GOK entnommen wurde. Angetroffen wurde ein mit organischem Material durchsetztes Erdgemisch, welches erhebliche Fremdbestandteile aufweist (Ziegelbruch, Scherben, Asche, Metall, Keramik). Die festgestellten hohen Parameter für PAK, TOC, Sulfat, el. LF würde nach derzeitigem Kenntnisstand eine Entsorgung auf einer Deponie der Klasse 2 bzw. 3 erfordern.

Nach Auskunft der Landschaftsarchitektin vom 25.08.2017 werden keine Versickerungen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Fahrbahnen soll in einem abgedichteten Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Kanal eingeleitet werden.

Für eine abschließende Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich. Hier ist insbesondere der Schadstoffpfad Boden-Mensch abschließend zu bewerten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Informationen aus dem Altlasteninformationssystem (THALIS) werden in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. In der Planzeichnung wird eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die geforderten ergänzenden Untersuchungen der oberflächennahen Bodenschichten in Form von Beprobungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich, da es bereits im B-Plan HOS 536 eine entsprechende Kennzeichnung gibt. In die textlichen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen B-Plans ILV708 wurde ein Hinweis zum Umgang mit auffälligen Bodenaushub eingefügt, demgemäß beim Auftreten von Auffälligkeiten während der Bauausführung die Bodenschutzbehörde entsprechend einzubeziehen ist.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Stellungnahme vom 17.04.2018

Punkt 1:

Untere Naturschutzbehörde

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ILV 708 "Kreativ-Kontor Hugo-John-Straße 8, Erfurt" wird der Rahmen für die Entwicklung eines Sondergebietes Kreativwirtschaft als Folgenutzung innerhalb eines denkmalgeschützten Industriegebäudes gegeben. Das Vorhaben

beinhaltet neben verschiedenen Büronutzungen, Werkstätten und einem Café ein Groß-/ Einzelhandelsgeschäft für Künstlermaterial, Einrahmungen und Kunstbücher einschließlich der dafür erforderlichen Stellplätze. Der Bebauungsplan umfasst einen Planungsraum von ca. 10.000 m². Dies entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einer überbaubaren Grundstücksfläche von 8.000 m² sowie einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 2.000 m². Der Flächenbedarf für das Groß-/ Einzelhandelsgeschäft wird derzeit auf maximal ca. 1.300 m² Verkaufsfläche bzw. 1.800 m² Geschossfläche geschätzt. Von den geplanten 90 Stellplätzen entfallen 30 Stellplätze auf das Groß-/ Einzelhandelsgeschäft. Für den Standort besteht bereits ein Bebauungsplan (HOS 536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße"), welcher die gewerbliche Nutzung der Fläche bei einer GRZ von 0,8 zulässt.

Das Bebauungsplanverfahren "ILV 708" soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Eine Voraussetzung für die Wahl der Verfahrensart ist, dass der Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG besteht (vgl. § 13a Absatz 1 Satz 4 BauGB).

Im konkreten Fall ist nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 und 18.6.2 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bei einer Geschossfläche zwischen 1.200 m²-5.000 m², für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Allgemeine Vorprüfung zur UVP durchzuführen.

Der Vorprüfung des Einzelfalles lagen der Vorentwurf zum Bebauungsplan ILV 708 "Kreativ-Kontor, Hugo-John-Straße 8., Erfurt" (02.11.2017), die Erläuterung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (September 2017) sowie die Stellungnahmen der Umweltbehörden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ILV 708 zu Grunde.

Ergebnis:

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach sich ziehen wird, welche nach § 3c UVPG zu einer UVP - Pflicht des Vorhabens führen würden. Somit wäre hinsichtlich der UVP-Pflicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach §13a BauGB möglich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Da im Ergebnis der Einzelfallprüfung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, welche nach § 3c UVPG zu einer UVP - Pflicht des Vorhabens führen würden, ist aus Sicht der Verfahrensführung ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB möglich.

Punkt 2:

Untere Naturschutzbehörde

Flora/Fauna/Biologische Vielfalt:

Im Planungsraum erfolgt im Vergleich zum bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan HOS 536 und unter Beachtung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt keine Veränderung der zu realisierenden Grünflächenanteile. Der Schutz siedlungsbewohnender Arten ist auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gesichert.

Boden:

Im Planungsraum erfolgt im Vergleich zum bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan HOS 536 keine Veränderung des Versiegelungsgrades. Die Randbedingungen für die etwaige Entsorgung von Abfall/Altlasten werden baubegleitend definiert.

Wasser:

Da der Versiegelungsgrad des Standortes im Zuge der Baumaßnahme nicht wesentlich verändert wird, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Unmittelbare Oberflächengewässer sind von der Baumaßnahme nicht betroffen. Die Einleitmengen von Abwasser in das städtische Kanalnetz werden auf Grund der zu erwartenden geringen-mittleren Mengen als nicht erheblich i.S. UVPG eingestuft.

Klima/Luft:

Der Standort besitzt zum aktuellen Zeitpunkt auf Grund des Versiegelungsgrades und der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für die Kalt-/ Frischluftversorgung der Stadt Erfurt. Auf Grund der Beibehaltung des Versiegelungsgrades und der Gebäudestruktur ist keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Mit der Umsetzung von Baumpflanzungen auf Grundlage der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt ist eine zusätzliche Verbesserung des Mikroklimas am Standort zu erwarten.

Mensch:

Die Groß-/ Einzelhandelseinrichtung lässt eine im Vergleich zur aktuellen Nutzung erhöhte Frequentierung des Gebietes durch Anlieferverkehr und PkW erwarten. Auf Grund der rückwärtigen Lage und der Zufahrt an der gewerblich genutzten Hugo-John-Straße ist keine erhebliche Auswirkung auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.

Kultur-/ Sachgüter:

Mit der Nachnutzung kann das denkmalgeschützte Gebäude am Standort gesichert werden.

Landschaftsbild:

Auf Grund der Lage des Vorhabens in einem aktuell gewerblich genutzten Gebiet ohne Anschluss an Oberflächengewässer bestehen keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung und Gewässer.

Anlage: Tabellarische Prüfung

Anlage

1.	Vorhabensmerkmale (umweltrelevante Merkmale des Vorhabens)	nein	ja	Bemerkungen (Art, Menge, Größe o. ä.)	Bewertung ¹⁾		
					e	n	u
1.1	inwieweit liegen für das Vorhaben Schwellenwerte im Anhang I UVPG vor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Für die Errichtung eines Groß- / Einzelhandelsbetriebes bei einer maximalen Geschossfläche von 1.800 m² sind die Schwellenwerte nach Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG maßgeblich (Allgemeine Vorprüfpflicht bei 1.200-5.000 m² Geschossfläche).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	liegen in der Umgebung andere Anlagen mit relevanten Umwelteinwirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im unmittelbaren, überwiegend gewerblich geprägten Umfeld befinden sich mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie ein Sportplatz.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	besteht eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm / Luftschadstoffe / Gerüche	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Auf Grund der Lage in einem überwiegend gewerblich/industriell genutzten Teil der Stadt Erfurt besteht eine generelle verstärkte Vorbelastung des Gebietes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.4	Verbrauch an Energie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Es wird ein der gewerblichen Nutzung des Objektes entsprechende Energienutzung erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.5	wird Wasser benötigt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Es wird ein der gewerblichen Nutzung des Objektes entsprechender Wasserverbrauch erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.6	fällt Bodenaushub an - wird Fläche versiegelt - wird Fläche entsiegelt	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Es erfolgt eine bauliche Nachnutzung des Bestandsgebäudes sowie eine Neugestaltung der Außenanlagen (Ordnung der Stellplätze, Begrünung entsprechend der Begrünungssatzung). Die zu erwartenden Grünflächenanteile gemäß dem Bebauungsplan ILV708 entsprechen den bisher zu erwartenden Grünflächenanteilen nach dem Bebauungsplan HOS 536.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
1.7	entstehen beim Betrieb -gefährliche Abfälle -nicht gefährliche Abfälle	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Mit dem Betrieb des Groß-/ Einzelhandels für Künstlerbedarf sind überwiegend haussmüllähnliche Abfälle und Verpackungsabfälle zu erwarten.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
1.8	entsteht Abwasser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Es wird ein der gewerblichen Nutzung des Objektes entsprechende Abwassersituation erwartet, welche zum einen aus dem Objekt selbst, zum anderen aus der Oberflächenentwässerung resultiert. Die Entwässerung erfolgt in das Kanalnetz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.9	werden Luftverunreinigungen beim Betrieb hervorgerufen -Luftschadstoffe / Gerüche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch den Betrieb des Groß-/ Einzelhandels werden keine Luftverunreinigungen erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.10	werden Lärmemissionen hervorgerufen -bei der Errichtung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bei der Umsetzung des Vorhabens ist Baustellenlärm zu erwarten, welcher durch die Immissionsrichtwerte der AVV (Allg. Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm) regelbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	-beim Betrieb	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch den Betrieb des Groß-/ Einzelhandels werden keine erheblichen Lärmemissionen erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.11	sonstige Umwelteinwirkungen (Licht / Wärme / Erschütterungen / Strahlen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch den Betrieb des Groß-/ Einzelhandels werden keine Umweltauswirkungen i.S. Licht/Wärme/Erschütterungen/Strahlen erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.12	können Einwirkungen auf den Boden und das Grundwasser auftreten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Durch die Nachnutzung des Gebäudes sind keine Einwirkungen auf den Boden und das Grundwasser zu erwarten. Im Rahmen der Stellplatz-/ Freiflächengestaltung sind ggf.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

				anfallende Altlasten/Abfälle im Boden zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.			
1.13	wird das Verkehrsaufkommen ansteigen -bei der Errichtung -beim Betrieb	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Das Verkehrsaufkommen wird im Rahmen der Bauphase und der geplanten Nutzung ansteigen. Auf Grund der beschränkten Anzahl an angebotenen Stellplätzen ist jedoch von einer mittleren Frequentierung auszugehen.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
1.14	werden durch das Vorhaben Umweltauswirkungen verringert -Lärmemissionen -Abwassermenge, -belastung -Luftverunreinigungen / Geruchsemissionen -Abfallanfall, Abfalleinstufung	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Eine Verringerung von Umweltauswirkungen hinsichtlich der benannten Faktoren erfolgt nicht.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
1.15	werden Gefahrstoffe eingesetzt, erzeugt oder können sie entstehen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Da aus dem Betrieb des Groß-/ Einzelhandels für Künstlerbedarf lediglich in untergeordnetem Maß die Verwendung von Gefahrstoffen auszugehen (Klebstoffe ect.)ist, werden bei ordnungsgemäßer Verwendung keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.16	werden wassergefährdende Stoffe eingesetzt oder erzeugt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Da aus dem Betrieb des Groß-/ Einzelhandels für Künstlerbedarf lediglich in untergeordnetem Maß die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen auszugehen (Klebstoffe ect.)ist, werden bei ordnungsgemäßer Verwendung keine nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.17	Ist das Vorhaben störfallrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Betrieb des Groß-/ Einzelhandels für Künstlerbedarf lässt keine störfallrelevanten Ereignisse erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

¹⁾ e- erheblich nachteilig, n- nachteilig, u- unerheblich, nicht nachteilig

2.	Standortmerkmale (ökologische Empfindlichkeit des Gebietes)	nein	ja	Bemerkungen	Schutzwürdigkeit ²⁾		
					h	m	g
2.1	die Nutzung des Beurteilungsgebietes erfolgt - Siedlung - Erholung - Landwirtschaft / Forstwirtschaft / Fischerei - Wirtschaft - Brachland	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Westlich angrenzend liegen Wohn-/ Mischgebiete. Das aktuelle Vorhaben fügt sich in die bestehenden umliegenden Nutzungen ein. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohnbaustandorte sind nicht zu erwarten.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2.2	liegt der Standort innerhalb oder angrenzend zu: -FFH- Gebiet / Vogelschutzgebiete -Naturschutzgebiete / Biosphärenreservate -Nationalpark / Naturparke -Landschaftsschutzgebiete -geschützte Landschaftsbestandteile -geschützte Biotope -Waldgebiete -Wasserschutz-/ Heilquellenschutzgebiet -Überschwemmungsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

	/ Feuchtgebiete						
2.3	kommen innerhalb oder in der Umgebung des Standortes besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Geschützte Pflanzenarten sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Auf Grund der Gebäudestruktur kann das Vorkommen siedlungsbewohnender besonders/streng geschützter Vogel-/ Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen sind im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.4	besteht bereits eine Vorbelastung des Bodens oder des Grundwassers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Untergrund des Vorhabensgebiets werden Altablagerungen erwartet. Die Fläche ist im Thüringer Altlasteninformationssysteme (THALIS) erfasst. Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.5	liegen im Beurteilungsgebiet Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Das Vorhaben liegt im Erfurter Stadtgebiet, welches eine hohe Bevölkerungsdichte aufweist. Das Umfeld des Planungsgebietes ist überwiegend gewerblich geprägt. Mischgebiets-/Wohnbebauung schließt westlich an.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.6	werden im Beurteilungsgebiet Umweltqualitätsnormen überschritten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Im Planungsraum werden aktuell Maßnahmen zur Vermeidung von erhöhten Feinstaubwerten getroffen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.7	liegt im Beurteilungsgebiet d. Vorhabens: -Denkmale -Denkmalensemble -Bodendenkmale -archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Der Gesamtkomplex Hugo-John-Straße 8 – 10 steht als Industriedenkmal unter Denkmalschutz, das Gebäude selbst ist als einzelnes Kulturdenkmal in der Denkmalliste aufgeführt.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

⁴⁾ h- hoch, m- mittel, g- gering

3.	Merkmale der potentiellen Auswirkungen	nein	ja	Bemerkungen (Größenordnung, Dauer)	Bewertung ³⁾		
					e	u	k
3.1	-Änderung der Bodennutzung -Bodenabtrag -großflächige Versiegelung -Schadstoffeintrag in den Boden	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Veränderung der Lage der Grün-/ Stellplatzflächen, jedoch keine grundsätzliche Veränderung des Versiegelungsgrades verbunden.	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3.2	Änderung des Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auf Grund der Nachnutzung eines Bestandsgebäudes und bereits bestehender befestigter Flächen für Stellplätze ist keine Änderung des Landschaftsbildes zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.3	Einfluss auf den Wasserhaushalt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Die bisher eingeschränkte Grundwasserneubildung am Standort (Versickerung nur im Bereich der Grünflächen) wird durch die zukünftige Nutzung keine Änderung erfahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.4	Einfluss auf Grund-/ Oberflächenwasser durch -die Errichtung -Wasserentnahme -Abwasser	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Die Entwässerung der Oberflächen wird über das städtische Kanalnetz erfolgen. Da im Vergleich zur Bestandssituation keine Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten ist, wird eine erhebliche zusätzliche Einleitung von Abwasser in die Vorfluter nicht erwartet. Die Wasserentnahme erfolgt im Rahmen der gewerblichen Nutzung aus dem Trinkwassernetz der Stadt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3.5	Einfluss auf die Luftbelastung (Schadstoffe / Gerüche)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Betrieb des Groß-/ Einzelhandels ist nicht mit Luftbelastungen verbunden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.6	Änderung der			Die Groß-/ Einzelhandelseinrichtung lässt eine			

	Lärmimmissionswerte -Tageswert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	im Vergleich zur aktuellen Nutzung erhöhte Frequentierung des Gebietes durch Anlieferverkehr und PkW erwarten. Auf Grund der rückwärtigen Lage und der Zufahrt an der gewerblich genutzten Hugo-John-Straße ist keine erhebliche Auswirkung auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	-Nachtwert	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die Groß-/ Einzelhandelseinrichtung lässt eine im Vergleich zur aktuellen Nutzung erhöhte Frequentierung des Gebietes durch Anlieferverkehr und PkW erwarten. Auf Grund der rückwärtigen Lage und der Zufahrt an der gewerblich genutzten Hugo-John-Straße ist keine erhebliche Auswirkung auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.7	Auswirkungen auf Menschen (Wohngebiete)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die Groß-/ Einzelhandelseinrichtung lässt eine im Vergleich zur aktuellen Nutzung erhöhte Frequentierung des Gebietes durch Anlieferverkehr und PkW erwarten. Auf Grund der rückwärtigen Lage und der Zufahrt an der gewerblich genutzten Hugo-John-Straße ist keine erhebliche Auswirkung auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.8	Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Standort besitzt zum aktuellen Zeitpunkt auf Grund des Versiegelungsgrades und der innerstädtischen Lage keine Bedeutung für die Kalt-/ Frischluftversorgung der Stadt Erfurt. Auf Grund der Beibehaltung des Versiegelungsgrades und der Gebäudestruktur ist keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Mit der Umsetzung von Baumpflanzungen auf Grundlage der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt wird eine Verbesserung des Mikroklimas am Standort erfolgen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.9	Auswirkungen auf Kulturgüter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mit der Nachnutzung kann das denkmalgeschützte Gebäude am Standort erhalten werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.10	Auswirkungen auf Flora und Fauna, Biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Mit der Umsetzung der Auflagen aus der Begrünungssatzung der Landeshauptstadt Erfurt werden Grünflächen und Baumbestände im Vorhabengebiet umgesetzt und dauerhaft als Lebensraum für heimische Pflanzen, Tiere und als Baustein der biologischen Vielfalt im Siedlungsraum gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf gebäudebesiedelnde Arten können im Rahmen der Vorhabenumsetzung durch entsprechende Gutachten/Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.11	Einfluss auf Erholungsfunktion von Landschaft oder Gewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auf Grund der Lage des Vorhabens in einem aktuell gewerblich genutzten Gebiet ohne Anschluss an Oberflächengewässer bestehen keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung und Gewässer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

⁵⁾ e- erheblich nachteilig, u- unerheblich, nicht nachteilig, k- keine

Abwägung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:
Gemäß der Stellungnahme sind keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.