

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV708

## "Kreativ-Kontor"

Satzung

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
29.10.2018

## 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**

**B**

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 12.01.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 02.11.2017 sowie durch Schreiben vom 20.07.2018 anhand der Planfassung Entwurf vom 28.05.2018.

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 28.08.18	27.02.18 04.09.18			X z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	15.02.18 17.08.18	23.02.18 23.08.18			X X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	12.02.18 23.08.18	16.02.18 28.08.18		X X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	25.01.18 17.08.18	30.01.18 31.08.18			X X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.02.18 17.08.18	15.03.18 23.08.18		X X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.01.18 28.08.18	12.02.18 06.09.18		X X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	31.01.18 23.08.18	12.02.18 06.09.18		X X		
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.02.18 06.08.18	12.02.18 06.09.18			X 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 27.08.18	30.01.18 30.08.18			X X	

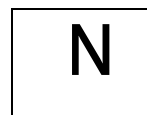
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B11	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.08.18	20.08.18			X	
B12	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	22.08.18	03.09.18			X	
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	01.02.18 02.08.18	06.02.18 07.08.18		X X		
B14	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	13.02.18 31.08.18	20.02.18 13.09.18		X X		
B15	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	16.02.18	19.02.18		X		
B16	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisen- bahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	31.01.18 31.08.18	01.02.18 02.08.18		X X		
B17	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.02.18 15.08.18	01.03.18 24.08.18		X X		
B18	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	13.02.18 27.08.18	19.02.18 31.08.18		X X		
B19	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	31.01.18 20.07.18	05.02.18 23.08.18		X	X	
B20	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	14.02.18 20.08.18	20.02.18 23.08.18		X X		
B21	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	16.02.18 29.08.18	19.02.18 31.08.18			X	X
B22	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	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
B23	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 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 sowie durch Schreiben vom 20.07.2018 anhand der Planfassung Entwurf vom 28.05.2018.

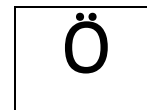
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.01.18 31.07.18	01.02.18 01.08.18		X X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	15.02.18 23.08.18	16.02.18 23.08.18		X X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	14.02.18 13.08.18	16.02.18 14.08.18		X X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	22.02.18 31.08.18	26.02.18 03.09.18		X X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	23.02.18 31.08.18	26.02.18 03.09.19			z.T. X	z.T.
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	25.01.18 06.08.18	25.01.18 07.08.18		X X		
N7	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	31.08.18	03.09.18				X
N8	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	30.07.18	01.08.18		X		
N9	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	30.08.18	31.08.18		X		
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



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

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 30.07.2018 bis 31.08.2018 anhand der Planfassung vom 28.05.2018 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 sowie durch Schreiben vom 20.07.2018 anhand der Planfassung Entwurf vom 28.05.2018

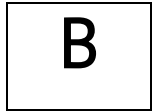
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	18.01.18	24.01.18		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	31.01.18 21.08.18	06.02.18 28.08.18			X X	
13	Bauamt (untere Denkmalschutzbehörde) Bauamt	24.01.18 21.02.18 31.08.18	25.01.18 22.02.18 03.09.18		X	z.T. X	z.T.
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	22.02.18	02.03.18			X	
15	Umwelt- und Naturschutzamt	05.04.18 17.04.18 03.09.18	10.04.18 17.04.18 05.09.18			z.T. X 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</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.02.2018 29.08.2018	

### 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch Aufzählung der zulässigen kreativtypischen Gewerbebetriebe, der kreativen und gestaltenden Berufe (Designer), bildende Künstler etc. berücksichtigt (vgl. textliche Festsetzung 1.1.1).

#### **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 teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Die Empfehlungen bezüglich der Prüfung der Höhenfestsetzungen wurden 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. Daher 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 Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab hier nicht wesentlich verändert, wenn die zu-



lässige 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 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.

### **Schreiben vom 29.08.2018**

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

### **Punkt 8: Belange der Raumordnung und Landesplanung**

Das ehemalige Großhandelsgebäude im Stadtteil Ilversgehofen in der Hugo-John-Straße der Stadt Erfurt soll als Zentrum der Kreativwirtschaft umgebaut werden. Das Areal liegt im rechtswirksamen Bebauungsplan des Gewerbegebietes "Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße". Neben Arbeitsräumen, Künstlerwerkstätten und Ateliers der verschiedenen Branchen der Kreativwirtschaft soll ein Direktvertrieb von Künstlermaterial + Einrahmungen + Kunstbücher erfolgen. Für den Groß- und Einzelhandelsbetrieb ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1300 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Etablierung eines Kultur- und Kreativzentrums in der Stadt Erfurt entspricht den zentralörtlichen Funktionen des Oberzentrums und dient der Stärkung der weichen Standortfaktoren, vgl. Ziel 2.2.5 Z und Grundsatz 2.2.6 G des Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP).

Neben dem Zughafen der ICE-City und dem ehemaligen Schauspielhaus soll durch das Kreativzentrum im Norden der Stadt Erfurt den kreativen Berufen ein weiterer Standort zur Verfügung gestellt werden, da nach den erfolgten Analysen weiterer Bedarf besteht.

Die Nachnutzung des leerstehenden Großhandelsgebäudes entspricht den raumordnerischen Prinzipien zur Siedlungsentwicklung, die besagen, dass diese sich am Prinzip "Innen- vor Außenentwicklung" orientieren und dem Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" folgen sollen (vgl. Grundsätze 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP).

Zur Etablierung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit dem Sortimentsschwerpunkt im professionellen Künstlerbedarf (nach Erfurter Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Sortimenten) an dem nicht in einem zentralen Versorgungsbereich gelegenen Standort wurde eine Wirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass dem Kongruenzgebot (2.6.2 G LEP), dem Beeinträchtigungsverbot (2.6.3 G LEP) sowie zum Teil dem Integrationsgebot (2.6.4 G LEP) entsprochen wird.

Nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Altstadt“ und die übrigen Versorgungsbereiche wurden nicht nachgewiesen. Um dies entsprechend zu sichern, werden die Kernsortimente Bastel- und Künstlerbedarf, Papier, Büromaterial, Schreibwaren, Bücher und Kunstgewerbe/Bilder/ Bilderrahmen begrenzt.

Wird das Vorhaben des Groß- und Einzelhandelsbetriebs nicht umgesetzt oder auf Dauer aufgehoben wird die Folgenutzung dahingehend geregelt, dass Einzelhandel nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben und Räumen freiberuflicher Tätigkeiten möglich ist, wenn es sich um Verkaufsflächen handelt, die gegenüber den gewerblichen Betriebsflächen untergeordnet sind und wenn die Verkaufsflächen ausschließlich dem Vertrieb selbst hergestellter oder bearbeiteter Produkte dienen.

Die einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel werden aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich befürwortet.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung entspricht und die einschränkenden Festsetzungen zum Einzelhandel befürwortet werden.

**Punkt 9: 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. In der textlichen Festsetzungen 1.1.1 wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung abschließend bestimmt. Danach sind Werkstätten, Ateliers, Galerien und Büros von Unternehmen der "Kreativwirtschaft" und im flächenmäßig untergeordneten Umfang auch Büros für das Management, Schank- und Speisewirtschaften sowie der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten zulässig. Zusätzlich soll ein auf den Künstlerbedarf schwerpunktmäßig ausgerichteter Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit 1.300 qm Verkaufsfläche zulässig sein. Im Untergeschoss sind zudem nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) und Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Mit der angestrebten Ansiedlung von verschiedenen Betrieben der „Kreativwirtschaft“ handelt es sich (im planungsrechtlichen Sinne) um einen „Nutzungsmix“ von *gewerblichen* Unternehmen im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die aus dem Bereich der bildenden und angewandten Kunst kommen. Auch die untergeordnet bzw. auf das Untergeschoss beschränkt zugelassenen Nutzungen stellen Anlagen dar, die im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulässig sind. Bezüglich der Zulassung dieser gewerblichen Nutzungen wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan mit dem Entwicklungsgebot vereinbar ist: das geplante Sondergebiet unterscheidet sich von einem Gewerbegebiet lediglich dadurch, dass das in einem Gewerbegebiet zulässige allgemeine Spektrum

von Gewerbebetrieben durch entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stark eingeschränkt wird.

Inwieweit die Zulassung eines schwerpunktmäßig auf den Künstlerbedarf ausgerichteten Groß- und Einzelhandelsbetrieb mit 1.300 qm Verkaufsfläche gilt, bedarf allerdings im Hinblick der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet in der Regel nicht zulässig sind, einer näheren Betrachtung. Zunächst ist dabei zu prüfen, ob die Vermutungsregel greift. Anschließend ist zu prüfen, ob das Prüfergebnis dem Entwicklungsgebot entgegensteht.

"Ob die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO greift, ist zunächst in zwei Schritten zu prüfen: im *ersten* Schritt geht es - unabhängig von den konkreten Auswirkungen des Betriebes - um die Frage, ob es sich aufgrund atypischer Merkmale des Einzelhandelsbetriebs oder aufgrund einer vorliegenden städtebaulichen Atypik - trotz der hier gegebenen Großflächigkeit - ausnahmsweise um einen Betriebstyp handelt, den der Vorordnungsgeber der Regelung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO nicht zugrunde gelegt hat. Die betriebliche Atypik bestimmt sich dabei maßgeblich von dem Warenangebot, von dem Einzugsbereich und der Frage, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt, die städtebauliche Atypik bestimmt sich maßgeblich von der städtebaulichen Lage und Situation innerhalb des bebauten Stadtgebietes.

Nur dann, wenn die Atypik in diesem Sinne vorliegt, ist in einem *zweiten* Prüfschritt danach zu fragen, ob der konkrete Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit den in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Auswirkungen verbunden sein wird und daher unzulässig ist.

(Vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04 und vom 13.12.2007 - 4 C 9.07, OVG NRW, Urteil vom 02.12.13 - 2 A 1510/12 und Beschluss vom 19.09.2017 - 2 A 1494/16, OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.03.2017 - 10 N 21.14, Leitfaden Fachkommission Städtebau vom 28.09.2017.)

Hier ist bereits nach dem 1. Prüfschritt nicht von einer atypischen Besonderheit auszugehen: es liegt weder eine *betriebliche* noch eine *städtebauliche* Besonderheit vor, infolge dessen abweichend von der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO davon ausgegangen werden könnte, es läge eine Zulässigkeit des Betriebes in dem vorhandenen faktischen Gewerbegebiet vor. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Zunächst ist es unerheblich, dass nach der Festsetzung 1.1.2 ein "Groß- und Einzelhandelsbetrieb" festgesetzt wird. Aus der Festsetzung 1.1.2 geht nicht hervor, welchen Anteil der Großhandelsbetrieb gegenüber dem Einzelhandelsbetrieb hat. Zudem ist es nach der Festsetzung auch nicht ausgeschlossen, dass ausschließlich ein Einzelhandelshandelsbetrieb realisiert wird. Daher ist bezüglich der Beachtensgebote und im Rahmen der Abwägung davon auszugehen, dass ein Warenvertrieb *an letzte Verbraucher* auf einer Verkaufsfläche von bis zu insgesamt 1.300 qm erfolgt. (Auch nach einer Internetrecherche ist von einem Einzelhandelsbetrieb auszugehen.) Die angebotenen Waren weisen eine hohe Zentrenrelevanz auf. Dies gilt sowohl für die Sortimente Papier, Büroartikel, Schreibwaren, Bücher, Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen auf insgesamt 575 qm Verkaufsfläche als auch für die Sortimente des Bastei- und Künstlerbedarfs auf 800 qm Verkaufsfläche. Ein entsprechendes Angebot wird regelmäßig in der Innenstadt nachgefragt.

Eine *betriebliche* Besonderheit zur Rechtfertigung der Atypik, infolge dessen die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anzuwenden wäre, ergibt sich nicht daraus, dass hier von einer kleinen spezifischen Zielgruppe auszugehen ist, die durch das besondere Warenangebot angesprochen wird. Es liegt zwar eine große Sortimentstiefe und -vielfalt des Angebots des Unternehmens Boesner vor. Gleichwohl ergeben sich bereits auf Grundlage der getroffenen

Festsetzungen praktische Abgrenzungsschwierigkeiten der zugelassenen Waren "Papier, Büroartikel, Schreibwaren" von den ebenfalls zugelassenen Waren „Bastel- und Künstlerbedarf“. Darüber hinaus ist auch das allgemeine Käuferinteresse schwerlich von der hier besonders angesprochenen Künstlergruppe abzugrenzen: das Angebot zieht nicht nur professionelle oder private Künstler (z.B. des Künstlervereins Erfurts oder anderer Künstlervereine) an, sondern darüber hinaus allgemeine Käuferschichten.<sup>1</sup>

Auch hinsichtlich der Lage ist keine *städtebauliche* Besonderheit zu erkennen, aufgrund dessen von einer Atypik im Zusammenhang mit der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen wäre: der Einzelhandel soll in einem faktischen (von Betriebsaufgaben und Brachflächen durchsetztem) Gewerbegebiet (und insbesondere nicht in einem zentralen Versorgungsbereich) errichtet werden. Dass der Einzugsbereich der angesprochenen Klientel dabei über die Stadtgrenzen Erfurts hinausgeht, spricht zudem nicht für sondern gegen die Annahme einer entsprechenden städtebaulichen Atypik.

Insofern kann die in der Begründung, S. 11 und in der Untersuchung von Junker+Kruse, März 2018 (Kapitel 3) vertretene Rechtsauffassung, der geplante Einzelhandelsbetrieb unterliege nicht der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, nicht geteilt werden.<sup>2</sup>

Letztlich wird hier gerade durch die verbindliche Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes Baurecht für das geplante großflächige Einzelhandelsunternehmen im funktionellen Zusammenhang mit anderen gewerblichen Unternehmen der "Kreativwirtschaft" Baurecht geschaffen.

Die im Zusammenhang mit dem Entwicklungsgebot interessierende Rechtsfrage ist jedoch nur mittelbar mit der Frage, ob die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO berührt ist, verbunden. Die fehlende Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens

---

<sup>1</sup> Bei zentrenrelevanten Sortimenten kann der Nachweis einer Atypik nicht über das Warenangebot, sondern nur über städtebauliche Aspekte geführt werden, da es sich gerade um solche Betriebe handelt, die der Verordnungsgeber mit seiner typisierenden Betrachtung erfassen wollte, vgl. Dr. Olaf Bishopink „Städtebauliches Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene“ in: Praxisrelevante Themenfelder der BauNVO in der städtebaulichen Planung, S. 94 f. Lexxion Verlagsgesellschaft, Berlin, 2018

<sup>2</sup> Nach o.g. Untersuchung von Junker und Kruse, S. 5 soll hier ein besonderes Betriebskonzept der Firma Boesner zum Tragen kommen, das bundesweit "in wenigen Städten" existiert. (Nach einer Internetrecherche gibt es in der Bundesrepublik 30 Filialen der Firma Boesner.) Diese „Besonderheit“ rechtfertigt keine *betriebliche* Atypik, infolge dessen der Betrieb nicht der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt.

Auch mit der besonderen Sortimentstiefe und -vielfalt der angebotenen Waren und mit der ausdifferenzierten Angebotsstruktur lässt sich eine entsprechende *betriebliche* Atypik nicht rechtfertigen. Insbesondere kann im Hinblick der bestehenden Abgrenzungsschwierigkeit der Käufergruppe nicht davon ausgegangen werden, die Waren würden nur von einer beschränkten Käuferschicht der wenigen im Bereich Kultur und Kulturwirtschaft beschäftigten Erwerbstätigen sowie von anverwandten Berufen und von Hobbykünstlern nachgefragt (vgl. o.g. Untersuchung, S. 12, 15; offensichtlich ist der Abgrenzungsschwierigkeit auch die ungenaue Angabe in der Untersuchung, S. 15 geschuldet, die eingeschränkte Zielgruppe mache „deutlich weniger als 10% der Gesamtbevölkerung“ aus.) Insbesondere bei den Hobbykünstlern liegt keine Randgruppe vor, die sich von der allgemeinen Käuferschicht eindeutig abgrenzen lässt.

Eine die Atypik begründende *städtebaulichen* Besonderheit liegt zudem auch im Hinblick darauf nicht vor, dass der Einzelhandelsbetrieb Boesner mit 1.300 qm Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil (von 13%) des Gesamtvorhabens des Kreativ-Kontors mit 10.000 qm Gesamtnutzfläche ausmacht und dass der Einzelhandelsbetrieb im funktionellen Zusammenhang mit der geplanten Kreativwirtschaft steht. Auch dass eine denkmalgeschützte Einzelanlage für den Einzelhandel nachgenutzt werden soll (vgl. o.g. Untersuchung, S. 16) führt nicht zu einer entsprechenden städtebaulichen Atypik.

Die in der Untersuchung weiteren Aussagen zur städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse sind für die Frage, ob die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO greift, nicht rechtserheblich, da bereits im 1. Prüfschritt bereits keine betriebliche oder städtebauliche Atypik festzustellen ist.

stellt eine Abweichung von der Darstellung des Gewerbegebiets dar. Im Weiteren ist zu prüfen, ob sich die Abweichung noch an den, dem Flächennutzungsplan inhärenten Konkretisierungsspielraum hält. Aus der Rechtsprechung des BVerwG ergibt sich, dass das Entwicklungsgebot gewahrt ist, wenn sich die Abweichung aus dem Übergang in die konkretere Planstufe der verbindlichen Bauleitplanung rechtfertigt und wenn die Grundzüge des Flächennutzungsplans unberührt bleiben. Nach diesen Kriterien ist bezüglich des zugelassenen großflächigen Einzelhandels zu prüfen, ob hier Argumente trotz des Widerspruchs zur Regelvermutung vorliegen, wonach das Entwicklungsgebot nicht verletzt ist.

Unseres Erachtens liegt die Abweichung aus folgenden Gründen noch im Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplans, so dass davon auszugehen ist, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB hier nicht verletzt ist:

- Das geplante Sondergebiet stellt nur einen kleinen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche dar. Darüber hinaus ist nach den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass der Einzelhandelsbetrieb nach funktionellen Aspekten zwar eine nicht unwesentliche Aufgabe als "Anker- und Magnetbetrieb" mit hoher Anziehungskraft innerhalb des Kreativ-Kontors übernimmt; nach räumlichen Aspekten nimmt der Einzelhandelsbetrieb (mit 1.300 qm Verkaufsfläche) jedoch nur einen untergeordneten Teil gegenüber der Gesamtnutzfläche (von 10.000 qm) ein, die nach den Festsetzungen im Übrigen von im Gewerbegebiet allgemein (und untergeordnet ausnahmsweise) zulässigen Gewerbebetrieben genutzt werden wird.
- Auch der besondere funktionelle Zusammenhang des speziell zugelassenen Gewerbes der "Kreativwirtschaft" einerseits und des Einzelhandelsbetriebs mit dem Schwerpunkt des Künstlerbedarfs andererseits spricht dafür, dass die beabsichtigte Baurechtschaffung des Einzelhandelsbetriebs aus dem dargestellten Gewerbegebiet entwickelt werden kann.
- Zudem ist anzunehmen, dass sich die beabsichtigte Baurechtschaffung des Einzelhandelsbetriebs aus dem Übergang in die konkretere Planstufe rechtfertigt: Zur Nachnutzung des in der dargestellten gewerblichen Baufläche bestehenden mehrgeschossigen Industriedenkmal bedarf es eines besonderen tragfähigen Nutzungskonzeptes, dem die Entwicklung des Kreativ-Kontors dient. Der Einzelhandelsbetrieb Künstlerbedarf Boesner weist in diesem Zusammenhang eine Magnetfunktion auf.
- Im Hinblick auf die gutachterlich festgestellte Besonderheit des Einzelhandelsbetriebs (s.o.) und dessen nachgewiesene städtebauliche Verträglichkeit ist zudem davon auszugehen, dass die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezüglich des dem Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Gewerbeflächen- und Einzelhandelskonzeptes durch die Abweichung nicht berührt wird.<sup>3</sup>

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickeln lässt: Die Festsetzung des Sondergebietes anstelle eines Gewerbegebietes stellt eine *Konkretisierung* der allgemeinen Flächennutzungsplan-Darstellung der gewerblichen Baufläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei. Vor der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist er lediglich kommunalrechtlich nach § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

---

<sup>3</sup> Auf dieser Ebene spielen somit die Argumente der Untersuchung von Junker und Kruse vom März 2018 zur Erläuterung der betrieblichen Besonderheit durchaus eine Rolle.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass trotz der angesprochenen Bedenken sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche entwickeln lässt sowie, dass er nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei ist.

Im Hinblick auf die Ausführungen zur städtebaulichen und betrieblichen Atypik siehe Abwägung zu Punkt 10.

**Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:**

**Punkt 10 (Punkt 1. der beratenden Hinweise):**

Die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht nachvollziehbar und zu überarbeiten. Eine Zulässigkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den Künstlerbedarf Boesner wäre nach derzeitiger Rechtslage, also ohne Baurechtschaffung durch die Neuausweisung eines entsprechenden Sondergebietes nicht gegeben. In der Begründung ist vielmehr darzulegen, dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und das Berücksichtigungsgebot des Einzelhandelskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auch aufgrund der betrieblichen Besonderheit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht verletzt wird (vgl. hierzu Anlage Nr. 2 dieser Stellungnahme).

Soweit die Untersuchung von Junker und Kruse vom März 2018 als Anlage Bestandteil der Begründung werden soll, sind die Aussagen der Untersuchung ebenfalls entsprechend zu ändern. Es sollte deutlich werden, dass die Prüfung der Atypik insbesondere im Zusammenhang mit dem Berücksichtigungsgebot des Einzelhandelskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt. Soweit die Untersuchung hingegen keine Anlage der Begründung wird, sind die entsprechenden gutachterlichen Aussagen zur Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO in der Begründung im hier maßgeblichen Rechtszusammenhang darzulegen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

**Begründung:**

Die Begründung wird um die gutachterlichen Aussagen zur Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO im hier maßgeblichen Rechtszusammenhang ergänzt.

Der in der Stellungnahme geäußerten Forderung nach Überarbeitung der in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinsichtlich der Prüfung der betrieblichen Atypik wird dahingehend präzisiert, dass sich die eingeschränkte Käuferschaft von dem spezialisierten Angebot ableiten lässt: Durch dieses Angebot werden erwartungsgemäß nicht viele Innenstadtbesucher angezogen, auch wird dieses nicht regelmäßig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, sondern unterliegt einem Zielkauf, folglich ist auch die Käufergruppe eingrenzbar. Das spezialisierte Angebot gehört nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die typischerweise in Innenstädten und damit in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden, was auch gegen eine Rechtfertigung der Vermutungsregel spricht.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das Gutachten von Junker+Kruse vom März 2018 „Bewertung der Atypik und Wirkungsanalyse des Bausteins Groß- und Einzelhandelsunternehmen für professionellen Künstlerbedarf“ erarbeitet und der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

"In der Stellungnahme des ThürLVA wird aufgezeigt, dass in zwei Schritten zu prüfen ist, ob eine Widerlegung der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO möglich ist: In einem ersten Schritt ist die Atypik des Vorhabens nachzuweisen. Nur wenn dieser Nachweis möglich ist, ist in einem zweiten Schritt im Rahmen einer Wirkungsanalyse zu prüfen, ob negative städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO zu erwarten sind. Dieses Verfahren ist unstrittig und wurde im Rahmen der Untersuchung auch durch den Gutachter zum Ansatz gebracht. Jedoch wird in der Stellungnahme des ThürLVA die in der Untersuchung dargelegte Rechtsauffassung zur Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die ausführlich in Kapitel 3.3 der Wirkungsanalyse aufgezeigt wird, nicht geteilt. Es wird entgegen gehalten, dass weder die vorgebrachten betrieblichen Besonderheiten noch die städtebauliche Situation eine Atypik des Vorhabens rechtfertigen.

Hinsichtlich der in diesem Zusammenhang angeführten Urteile ist festzustellen, dass diese die grundsätzliche Herangehensweise an einen Nachweis der Atypik belegen. In den Verfahren handelt es sich aber durchweg um Fälle zu Lebensmittelmärkten, so dass eine direkte Übertragbarkeit auf das Vorhaben nicht gegeben ist.

Vor dem Hintergrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt sowie für die Bewertung der Atypik bzw. für die städtebauliche Wirkungsanalyse war es, ebenso wie in der Stellungnahme des ThürLVA, zunächst unerheblich, ob es sich um einen Groß- und Einzelhandelsbetrieb handelt. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurde insgesamt ein Einzelhandelsbetrieb zu Grunde gelegt.

Die geplanten Angebote sind zunächst grundsätzlich den zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste zuzuordnen. Vor dem Hintergrund der Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt wurde zur Bewertung der spezifischen betrieblichen und städtebaulichen Situation des Vorhabens daher eine Untersuchung zur Bewertung der Atypik des Vorhabens sowie eine anschließende Wirkungsanalyse durchgeführt. Dem Hinweis des ThürLVA, dass „die Prüfung der Atypik insbesondere im Zusammenhang mit dem Berücksichtigungsgebot des Einzelhandelskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erfolgt“ entsprechend, findet sich eine diesbezügliche Aussage bereits einleitend in der Untersuchung (siehe dazu Junker+Kruse: Geplante Realisierung eines Quartiers für Kreativwirtschaft („Kreativ-Kontor“) in der Landeshauptstadt Erfurt, März 2018, S. 5, 3. Absatz).

Eine typisierende Betrachtung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt 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 somit vorhanden, wenn sich der Betrieb auf bestimmte Sortimente beschränkt<sup>4</sup>, die zudem nur einen bestimmten Teil der Bevölkerung ansprechen.

Unter Berücksichtigung der Angaben des Betreibers findet daher im Gutachten hinsichtlich der Atypik des Vorhabens vor allem eine Auseinandersetzung mit den Kriterien

---

<sup>4</sup> vgl. dazu auch: Verwaltungsgericht Aachen, Urteil vom 20. März 2012 – 3 K 896/10



Zielgruppe und Sortimentsstruktur statt. Dabei wird widerlegt, dass es sich um einen Betrieb handelt, der der typisierenden Betrachtung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO entspricht. Bezüglich der Zielgruppe ist festzuhalten, dass das Angebot vor allem professionelle und private Künstler anzieht. Dabei zeichnen sich die einzelnen Warengruppen und Sortimente besonders durch eine atypische und über das übliche Maß deutlich hinausgehende Vielfalt (Sortimentstiefe) aus, die nicht von der Allgemeinheit, sondern von einer spezialisierten und fachkundigen Kundschaft nachgefragt werden (siehe dazu Kapitel 3.1, S. 12 der Wirkungsanalyse<sup>5</sup>; Beispiel Pinsel: *„Haar, Borste oder hochwertige Synthetikfasern, rund, flach oder in Katzenszungenform, geeignet für flüssige Aquarell- oder pastose Ölfarben: Hier finden Sie den passenden Pinsel für alle Farben und Maltechniken. Die meisten unserer Malwerkzeuge sind handgefertigt und „Made in Germany“, viele davon, z.B. die Askia- und Artisti-Pinselserien, werden in einer traditionellen Pinselmanufaktur exklusiv für boesner hergestellt.“* oder Beispiel Leinwände: Das Sortiment Leinwände ist in Fachgeschäften und Fachabteilungen üblicherweise auf einige wenige, bestimmte Formate und Ausführungen beschränkt. Auch hier zeigt die Sortimentsbeschreibung des Anbieters boesner die besondere Vielfalt des Angebotes: *„Neben fertig bespannten Keilrahmen - von Basis bis Premiumqualität, in verschiedenen Ausführungen, klassischen und modernen Formaten, mit Baumwoll- oder Leinengewebe - beinhaltet diese Kategorie auch Keilrahmenleisten. Hier können boesner-Kunden aus mehr als 1.000.000 Variationen wählen. Für die Bespannung stehen 36 Gewebe und eine breite Auswahl an Keilrahmenleisten, zum großen Teil aus eigener Produktion, zur Verfügung.“*<sup>6</sup>). Eine gewisse Überschneidung mit Angeboten, die beispielweise in Schreibwarengeschäften oder entsprechenden Fachabteilungen vorgehalten werden (z.B. Borstenpinsel, Wasserfarbkästen, Bleistifte) tritt dabei hinsichtlich der Charakterisierung des Angebotes, mit einer auf wenige Warengruppen beschränkten Struktur bei gleichzeitig hoher Ausdifferenzierung und Tiefe der Sortimente Künstler- und Bastelartikel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Bücher sowie Bilder / Bilderrahmen unter sehr eindeutig künstlerischen Aspekten, zurück. Durch dieses Angebot werden erwartungsgemäß nicht viele Innenstadtbesucher angezogen, auch wird dieses nicht regelmäßig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, sondern unterliegt einem Zielkauf, folglich ist auch die Käufergruppe eingrenzbar<sup>6</sup>. Das spezialisierte Angebot gehört nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten, die typischerweise in Innenstädten und damit in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden, was auch gegen eine Rechtfertigung der Vermutungsregel spricht. Damit handelt es sich nach Auffassung des Gutachters schließlich nicht um einen Betrieb mit einem breiten Warenangebot für den privaten Bedarf der Allgemeinheit, der gemäß Rechtsprechung einer typisierenden Betrachtung zugrunde liegt.<sup>7</sup>

Die besondere städtebauliche Situation unterstreicht die atypische Fallgestaltung, diese wird in der Begründung zu den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan für den im Stadtteil Ilversgehofen bzw. den Vorhabenstandort Hugo-John-Straße herausgestellt.

Städtebauliche Untersuchungen und Planungen zu Zukunftsperspektiven legen dar, dass der Stadtteil Ilversgehofen mit seinen baulichen Potentialen und dem bürgerschaftlichen Engagement für eine multiple Stadtteilentwicklung prädestiniert ist. Dieser Stadtteil kann sich langfristig mit seinem Facettenreichtum an Wohn-, Arbeits- und

---

<sup>5</sup> siehe dazu: [www.boesner.de](http://www.boesner.de)

<sup>6</sup> Die Eingrenzbarkeit der Käufergruppe wird darüber hinaus auch durch eine Betrachtung des Anteils der Erwerbstätigen im Kunst- und Kulturbereich gestützt. (siehe dazu Wirkungsanalyse, S. 15)

<sup>7</sup> Vgl. dazu Bönker / Bishopink: Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2014, S. 362

Gewerbemöglichkeiten zu einem nachhaltigen innerstädtischen Quartier mit einem hohen Anteil kreativer Bewohner und junger Start-ups entwickeln. Vor allem im Sektor Kultur- und Kreativwirtschaft kann der Stadtteil zur besonderen Adresse avancieren. Die Lage des Vorhabenstandortes an der Hugo-John-Straße mit guter Anbindung an den ÖPNV bietet sich für die Entwicklung eines Kreativstandortes an. Schließlich trägt das Vorhaben auch dazu bei, die Ziele, die im derzeit in Bearbeitung befindlichen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK Erfurt 2030) gebietsbezogen konkretisiert werden, umzusetzen. Aufgrund seiner Einzigartigkeit in Thüringen bzw. spezialisierten Ausrichtung steht das Vorhaben mit seinem über das Erfurter Stadtgebiet hinausgehenden Einzugsgebiet einer städtebaulichen Atypik nicht entgegen. Der Hinweis des ThürLVA darauf, dass sich keine Atypik ableiten lässt, da Boesner über 30 Filialen bundesweit verfügt, verkennt dabei die besondere Situation in Erfurt bzw. in Thüringen.

In der Stellungnahme wird die Annahme vertreten, dass sich, bezogen auf das vorhabenrelevante Angebot, angesprochene Künstlergruppen nur schwerlich von allgemeinen Käuferschichten abgrenzen lassen und stellt, vor dem Hintergrund einer zugewiesenen hohen Zentrenrelevanz der entsprechenden vorhabenrelevanten Warengruppen insgesamt, (u.a. PBS, Bücher) sowie der angesprochenen Klientel in einem über die Stadtgrenzen hinausreichenden Einzugsgebiet die Atypik in Frage. Die Einordnungen des ThürLVA beruhen damit auf einer gegensätzlichen Auslegung der Situation und werden seitens des Gutachters nicht geteilt.

Im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird der Aspekt der atypischen Fallgestaltung in der Stellungnahme des ThürLVA als unerheblich eingestuft, da das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht verletzt wird und somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungsfrei ist (vgl. Stellungnahme ThürLVA, Anlage 2, 6. Abs.). In der Begründung zum Bebauungsplan sollten daher die Aussagen zur Regelvermutung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im maßgeblichen Rechtszusammenhang dargelegt werden (vgl. Stellungnahme ThürLVA, Anlage 3, Pkt.1).

Die (bestehende) Atypik wurde im Zusammenhang mit dem Berücksichtigungsgebot des Einzelhandelskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hergeleitet (Wirkungsanalyse als Anlage der Begründung)." Stellungnahme Junker+Kruse vom 26.09.2018

#### **Punkt 11 (Punkt 2. der beratenden Hinweise):**

Zeichnerisch wurde die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes "Kreativ-Kontor" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Nach § 11 Abs. 2 BauNVO ist bei der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes stets sowohl die Zweckbestimmung als auch die Art der zulässigen Nutzung rechtseindeutig festzusetzen. Auch in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind dabei rechtseindeutige planungsrechtliche Begriffe zu verwenden.

Die im Sondergebiet zulässige Art der baulichen Nutzung wurde textlich weitgehend rechtseindeutig bestimmt. Bezüglich der Angabe der Zweckbestimmung wird allerdings darauf hingewiesen, dass es sich bei dem verwendeten Begriff "Kreativ-Kontor" um einen Begriff handelt, der auch durch Auslegung nicht hinreichend bestimmt werden kann. Im Planvollzug können sich dadurch Schwierigkeiten z.B. bei der Frage, ob bestimmte Ausnahmen oder Befreiungen zulässig sind, ergeben. Die Zweckbestimmung sollte näher konkretisiert werden. Wir empfehlen z.B. ein "Sondergebiet Kreativwirtschaft für bildende und angewandte Kunst" festzusetzen.

Zur rechtseindeutigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist in Pkt. 1.1.2 die Angabe der Sortimente und Verkaufsflächengrößen vorhabenbezogen zu konkretisieren, damit sich das Sortiment "Papier, Büroartikel, Schreibwaren" eindeutig von dem Sortiment "Bastel- und Künstlerbedarf" abgrenzen lässt. Dabei sollte für die Sortimente "Papier, Büroartikel, Schreibwaren", die keinen Bezug zum Künstlerbedarf haben, nur eine möglichst kleine Verkaufsfläche zugelassen werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

In der Planzeichenerklärung wird die Bezeichnung „Sonstiges Sondergebiet Kreativ-Kontor“ beibehalten, da die zulässige Art der baulichen Nutzung textlich weitgehend rechtseindeutig bestimmt wurde. Es ist nicht erkennbar, dass der vom ThürLVA angegebene Begriff „Sonstiges Sondergebiet Kreativwirtschaft für bildende und angewandte Kunst“ eine Konkretisierung des Begriffes „Sonstige Sondergebiet Kreativ-Kontor“ in Verbindung mit der textlich festgesetzten Art der baulichen Nutzung einschließlich deren Begründung darstellt.

Eine weitere Konkretisierung / Aufschlüsselung der Sortimente "Papier, Büroartikel, Schreibwaren" gegenüber dem Sortiment "Bastel- und Künstlerbedarf" widerspricht den Aussagen der Erfurter Sortimentsliste des Einzelhandelsgutachtens. Eine Erhöhung der Rechtseindeutigkeit ist damit nicht gegeben.

**Punkt 12 (Punkt 3. der beratenden Hinweise):**

Zu Festsetzungen im Übrigen:

- a) Sinn und Zweck der textlichen Festsetzung 1.4 ist im Hinblick der auf Grundlage von § 12 Abs. 3 a BauGB getroffenen textlichen Festsetzung 0 unklar, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Soweit sich die textliche Festsetzung 1.4 auf die Aufgabe der mit dem Vorhabenträger konkret vertraglich vereinbarten Errichtung des Handelsbetriebs mit dem Schwerpunkt Künstlerbedarf bezieht, wird hier ausschließlich eine duale Vertragsbeziehung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Erfurt angesprochen. Insofern gehört die Regelung eher in den Durchführungsvertrag. Der Regelung kommt über § 12 Abs. 3a BauGB eine entsprechende Rechtswirkung im Planvollzug zu.<sup>8</sup>
- b) in der textlichen Festsetzung 4.1 sollte präzisiert werden, dass hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen *entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Zweckbestimmung* sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
- c) Die örtliche Bauvorschrift 10.2 ist im Verhältnis zur örtlichen Bauvorschrift 10.3 zu überprüfen. Es ist (insbesondere im Hinblick des übrigen gestalterischen Anspruchs im Umfeld des Einzeldenkmals) unklar warum das Regenrückhaltebecken auch mit einem Ma-

---

<sup>8</sup> Wurde eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB als aufschiebende und auflösende Bedingung getroffen, sind die nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind. Ist der Vorhabenträger seinen Durchführungsverpflichtungen bereits vollständig nachgekommen, ist der Durchführungsvertrag, auf den die Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB verweist, gleichwohl maßgeblich; ein über die Vertragsinhalte hinausgehender Rahmen der festgesetzten Nutzungen kann somit nicht ausgenutzt werden. Die Stadt Erfurt hat es insofern selbst in der Hand, ob (ggf. unter Zustimmung eines Vorhabenträgerwechsels nach § 12 Abs. 5 BauGB) ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden soll.

schendrahtzaun eingefriedet werden darf, während im Übrigen nur Stabgitterzäune als Einfriedung zulässig sind.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

- a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Rechtswirkung im Planvollzug ist bekannt. Mit dem Vorhabenträger ist in diesem Fall ein neuer Durchführungsvertrag zu verhandeln und durch den Stadtrat zu beschließen.
- b) Die textliche Festsetzung 4.1 wird entsprechend des o.g. Vorschlags im Hinweis präzisiert.
- c) Das Verhältnis der örtliche Bauvorschrift 10.2 wurde im Verhältnis zur örtlichen Bauvorschrift 10.3 überprüft: Das Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk ist deutlich von der Grundstücksgrenze zur Hugo-John-Straße zurückgesetzt. Eine Einfriedung mit einem Maschendraht- oder Stabgitterzaun ist aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich. Die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens muss mit Gehölzen und Sträuchern zum öffentlichen Raum blickdicht begrünt werden, so dass nicht das Material der Einfriedung ortsbildprägend ist, sondern die Bepflanzung. Dem entsprechend gibt es keinen Widerspruch zu einer möglichen Einfriedung in Form eines Stabgitterzaunes direkt auf der Grundstücksgrenze zur Hugo-John-Straße.

**Punkt 13 (Punkt 4. der beratenden Hinweise):**

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 nach den Aussagen in der Begründung, Pkt. 1.1, S. 4, Pkt. 1.8, S. 21 unklar, wer hier als Vorhabenträger auftritt, der Eigentümer des Geltungsbereichs oder die Firma „Boesner“, die hier nach den Aussagen der Begründung offensichtlich Initiator der Entwicklungsabsicht ist.

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 Industriedenkmals "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 wird zur Kenntnis genommen, 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. Die Stadt Erfurt hat deshalb mit dem Eigentümer der Vorhabengrundstücke nach § 12 Abs. 1 BauGB den Durchführungsvertrag verhandelt und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Firma Boesner tritt nicht als Vorhabenträger auf, sondern ist Ankermieter im Kreativ-Kontor. In der Begründung erfolgen keinerlei Angaben, dass die Firma Boesner der Vorhabenträger ist.

Für das Vorhaben Sanierung und teilweise Nutzungsänderung von Lager zu Büro Hugo-John-Straße 8 wurde im Jahr 2017 bereits eine Baugenehmigung erteilt, die jedoch nicht den großflächigen Einzelhandel mit umfasste. Der Vorhabenträger ist der Eigentümer der Flurstücke.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.02.2018 17.08.2018	

### 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 das 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. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (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.

**Schreiben vom 17.08.2018**

**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 I. Ordnung sind nicht betroffen.

**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:**

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 das 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. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (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.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.02.2018 23.08.2018	

### 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.

### Schreiben vom 23.08.2018

**Punkt 1:**

Die bergbauliche Stellungnahme 18040 vom 12.02.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gilt inhaltlich auch für diesen vorliegenden Entwurf unverändert fort und wird von uns bestätigt. Es sind keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau hinzugekommen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.01.2018 27.08.2018	

### 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 Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze 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.

## **Schreiben vom 27.08.2018**

### **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 Grundlagenetze**

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze 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 wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.02.2018 17.08.2018	

**Schreiben vom 27.02.2018**

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

**Schreiben vom 17.08.2018**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.01.2018 28.08.2018	

**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.

**Schreiben vom 28.08.2018**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.01.2018 23.08.2018	

### 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.

### Schreiben vom 23.08.2018

#### Punkt 1:

Keine Einwände

## **Punkt 2**

Es wird der Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich übergeben.

Im unmittelbaren sowie angrenzenden Planungsbereich befinden sich Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens. Bei den Gasversorgungsanlagen handelt es sich um Gasniederdruckversorgungsleitungen unterschiedlicher Dimensionen und Baujahre.

Das Objekt Hugo-John-Straße 8 ist gastechisch über die Straße „Salinenstraße“ erschlossen und wird mit Erdgas H, mit Betriebsdruck (OP) 23 mbar und einem Brennwert von ca. 11,1 kWh/cbm über einen bestehenden Gasnetz-Anschluss mit in kundeneigener, erdverlegter Gasinstallationsleitung versorgt. Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Gasversorgung in Niederdruck (Niederdruckanschlussverordnung - NDAV) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Lage und die Dimensionen der Gasversorgungsanlage sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich.

Seitens der SWE Netz GmbH Bereich Technik Gasnetz besteht gegen das Planungsvorhaben bei Beachtung unseres Leitungsbestandes insbesondere des o.g. vorhandenen Gas-Netzanschlusses keine Einwände.

Allgemein gilt für unseren Leitungsbestand:

- Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden.
- Die Gas-Netzanschlussleitung mit in kundeneigener, erdverlegter Gasinstallationsleitung ist ggf. durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Deshalb bitten wir bei der Planung technologisch sicherzustellen, dass insbesondere das Befahren des Leitungsstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleibt und die Zugänglichkeit zu den Leitungen und Reparaturmöglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Hinweis:

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind aktuell im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

### **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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.02.2018 06.08.2018	

### 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 strom-technischen 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.

**Schreiben vom 06.08.2018**

**Punkt 1:**

Bau der Kabeltrasse + Station zur Versorgung der Hugo-John-Str. 8 sind derzeit im Bau!

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Die stromtechnische Erschließung auf Veranlassung des Investors läuft seit geraumer Zeit. Ausgehend der Salinenstraße wird eine Kabeltrasse bis zur neu gestellten Trafostation Hugo-John-Straße 8 errichtet. Auch der Hausanschluss wird derzeit verlegt.

**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.

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.01.2018	

### 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](mailto: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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.01.2018 27.08.2018	

### 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.

## **Schreiben vom 27.08.2018**

### **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.

Durch den Bau der neuen Grundstückszufahrt darf die Geometrie der vorhandenen Busbucht nicht verändert werden, um dem Bus weiterhin ein gutes Anfahren zu gewährleisten.

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

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Die Ausführungen zur Geometrie der vorhandenen Busbucht betreffen nicht den Regelungs-inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

### **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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.08.2018	

### Schreiben vom 10.08.2018

#### Punkt 1:

01 Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

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

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein.

Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Überenahmepplatz fest.

#### 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, Stadtwirtschaft zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

#### Punkt 2:

02 eingesetzte Fahrzeugtechniken

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

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,55 Meter	Minstdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,00 Meter	Wendekreis:	22 Meter
zul. GG:	26.000 kg		

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

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

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die „Richtlinien für die Anlage v, Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmepunkte für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfWS). Diese Übernahmepunkte müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmepunkte auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z. B. infolge Zuzügen und dergleichen,

#### **Abwägung:**

**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, Stadtwirtschaft zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

#### **Punkt 3:**

03 aktuelles Projekt „Kreativ-Kontor“

##### **03.01. Holsystem**

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

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen.

Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

##### **03.02. Bringsystem**

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



Glas-IGLUS (1,5 bis 3,0 cbm) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden.

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern. Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind.

Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 cbm Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

#### 03.03. Bauphase

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

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

#### **Abwägung:**

**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, Stadtwirtschaft zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

#### **Punkt 4:**

##### 04 Sonstiges

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so steht Ihnen unser Herr Lausch unter Tel. 0361 564-4213 gern zur Verfügung.

#### **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, Stadtwirtschaft zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.08.2018	

### Schreiben vom 22.08.2018

#### **Punkt 1:**

Im ausgewiesenen Maßnahmenbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.  
Es gibt seitens der TEN keine Einwände.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

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

#### **Punkt 2:**

Folgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:

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

<http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx>.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die

Thüringer Netkom GmbH  
Schwanseestraße 13  
99423 Weimar.

Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen bezieht.

Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung.

#### **Abwägung:**

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

**Begründung:**

Von den örtlichen Energieunternehmen wurden Stellungnahmen eingeholt, ebenfalls von den anderen Netzbetreibern im Plangebiet. Bebauungsplanrelevante Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.02.2018 02.08.2018	

**Schreiben vom 01.02.2018**

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

**Schreiben vom 02.08.2018**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.02.2018 31.08.2018	

**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.

**Schreiben vom 31.08.2018**

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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.02.2018	

**Schreiben vom 16.02.2018**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.01.2018 31.08.2018	

**Schreiben vom 31.01.2018**

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

**Schreiben vom 31.08.2018**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.02.2018 15.08.2018	

**Schreiben vom 23.02.2018**

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

**Schreiben vom 15.08.2018**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.02.2018 27.08.2018	

### 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.

### Schreiben vom 27.08.2018

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.01.2018 20.07.2018	

### Schreiben vom 31.01.2018

keine Einwände

### Schreiben vom 20.07.2018

#### Punkt 1:

Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase  
Der Auftraggeber (Bauherr) hat aufgrund seiner Verpflichtungen aus § 15 (1) Satz 2 Gefahrstoffverordnung (GefStoffV), § 2 (1) und (3) in Verbindung mit § 4 Baustellenverordnung (BaustellV) und gegebenenfalls weiterer Rechtsvorschriften zu ermitteln, ob in den an den Auftragnehmer zur Bearbeitung übergebenen Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) Gefahrstoffe enthalten sein können.

Dazu sind durch den Auftraggeber im Vorfeld der Arbeiten eine Erkundung und Beurteilung der zu bearbeitenden Materialien (Untergrund, Grundwasser, Bausubstanz, Anlagen) im Hinblick auf die entsprechend der Bau- und Nutzungsgeschichte zu vermutenden oder bereits als vorhanden festgestellten Gefahrstoffe vorzunehmen.

Gemäß § 7 (1) Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) dürfen Tätigkeiten mit Gefahrstoffen erst aufgenommen werden, nachdem eine Gefährdungsbeurteilung nach § 6 GefStoffV durchgeführt und die erforderlichen Schutzmaßnahmen ergriffen worden sind. Bei der Gefährdungsbeurteilung sind alle Einflussgrößen, die zu einer Gefährdung von Beschäftigten führen können, zu ermitteln und zu bewerten sowie auf dieser Grundlage und unter Beachtung der Grundsätze des § 7 (2) GefStoffV angemessene Schutzmaßnahmen festzulegen.

Die für die Gefährdungsbeurteilung relevanten Eigenschaften der Gefahrstoffe sind zu beschreiben. Auf Basis dieser Ermittlung ist in der Planungsphase ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkonzept, nachfolgend Arbeits- und Sicherheitsplan genannt, zu erarbeiten.

Der Arbeits- und Sicherheitsplan (ggf. als besonderer Bestandteil des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes gemäß § 2 Abs. 3 BaustellV) muss von einer fachkundigen Person (erforderlichenfalls mit nachgewiesener Sachkunde) erstellt werden und fasst diejenigen Daten und Beurteilungen zusammen, die der Arbeitgeber (Auftragnehmer) zur Durchführung seiner Gefährdungsbeurteilung in Bezug auf Gefährdungen durch Gefahrstoffe benötigt.

Die gemäß den Festlegungen des Arbeits- und Sicherheitsplanes zu treffenden Maßnahmen sind in der Ausschreibung des Auftraggebers entweder im Einzelnen zu beschreiben oder der Arbeits- und Sicherheitsplan ist Bestandteil der Ausschreibung. Im Rahmen seiner Gefährdungsbeurteilung hat der Auftragnehmer zu prüfen, ob die im Arbeits- und Sicherheitsplan des Auftraggebers beschriebenen Maßnahmen ausreichend sind.

Der Auftraggeber hat gemäß § 15 (1) GefStoffV dafür zu sorgen, dass für die Tätigkeiten mit Gefahrstoffen nur Fachbetriebe herangezogen werden, die über die personelle und sicherheitstechnische Ausstattung sowie über die entsprechend erforderliche Fachkenntnis (ggf. nachgewiesene Sachkunde) und Erfahrung verfügen. Dies gilt auch für die Beauftragung von Nachauftragnehmern.

Dem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz (TLV), Abteilung Arbeitsschutz als zuständige Behörde ist spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung nach Baustellenverordnung (BaustellV) zu übermitteln, die mindestens die Angaben nach Anhang I enthält.

Vor Einrichtung der Baustelle ist dafür zu sorgen, dass der Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan erstellt wird. Der Plan muss die für die betreffende Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen.

**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.

**Punkt 2:**

Weiterführende Informationen (nicht abschließend):

- Gefahrstoffverordnung (GefStoffV)
- Baustellenverordnung (BaustellV)
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)
- Technische Regel für Gefahrstoffe "Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten" TRGS 519
- Technische Regel für Gefahrstoffe "Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten mit alter Mineralwolle" TRGS 521
- Technische Regel für Gefahrstoffe "Schutzmaßnahmen bei Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen" TRGS 524

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.02.2018 20.08.2018	

Schreiben vom 14.02.2018

keine Einwände

Schreiben vom 20.08.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.02.2018 29.08.2018	

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet an der Hugo-John-Straße auf die Altstadt oder andere zentrale Versorgungsbe-  
reiche innerhalb oder außerhalb der Landeshauptstadt Erfurt nicht erwartet.

## Schreiben vom 29.08.2018

### Punkt 1:

in unserer Stellungnahme vom 16. Februar 2018 zum Vorentwurf oben bezeichneter Planung haben wir empfohlen, eine Verträglichkeitsstudie bezüglich der Nachnutzung des denkmalgeschützten Komplexes Hugo-John-Straße 8 - 10 als Kreativ-Kontor durchzuführen.

Dies ist im Monat März 2018 durch Junker + Kruse mit dem Ergebnis erfolgt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Handel im Zentrum Erfurts nachgewiesen wurden. Dennoch sehen wir die Gefahr, dass besonders kleine Anbieter durch die Großfläche bedroht werden können. 48 Geschäfte im Stadtgebiet führen entsprechend der Branchensystematik Artikel, die ebenfalls im Kreativ-Kontor vertrieben werden sollen. 27 von ihnen befinden sich im unmittelbaren Stadtzentrum und haben eine Verkaufsfläche kleiner 100 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 36 m<sup>2</sup> (Einzelhandelserfassung Thüringen der GMA, 2018).

Wenn in diesen Branchen von Umsatzverteilungen von jeweils ca. 200.000 EUR (Planbegründung) ausgegangen wird, sind das je Geschäft ca. 7.500 EUR. Für die meist inhabergeführten Geschäfte stellt diese Größenordnung einen erheblichen Umsatzverlust dar, welcher kaum kompensierbar ist. Ausgehend von einer Flächenproduktivität, die im Thüringendurchschnitt bei 2.869 EUR pro Quadratmeter und Jahr (Destatis, Wert 2014) liegt, bedeutet das im Durchschnitt einen Einnahmeverlust von ca. 7,3 Prozent für jedes der oben genannten 27 Geschäfte. Zur Stärkung der Erfurter Innenstadt mit ihren zahlreichen inhabergeführten Läden empfehlen wir eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Kreativ-Kontors.

### Abwägung:

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

### Begründung:

"In der Stellungnahme der IHK wird dargelegt, dass das Ergebnis der Wirkungsanalyse sei, „dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Handel im Zentrum Erfurts nachgewiesen wurden.“ Ferner wird seitens der IHK zum Ausdruck gebracht, dass durch die Großfläche des Vorhabens, kleine Anbieter im Stadtzentrum „bedroht“ werden können. Es wird abgeleitet, dass ausgehend von einer Umsatzumverteilung in Höhe von 200.000 Euro in der Altstadt Umsatzverluste von rd. 7.500 Euro je Geschäft für die - meist inhabergeführten, kleinen - Geschäfte kaum kompensierbar sind. Folglich wird zum Schutz der Innenstadt eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Kreativ-Kontors angeregt.

Die vorgelegte Untersuchung stellt eine städtebauliche Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO dar. Dabei geht es in der Einordnung und Bewertung der Berechnungsergebnisse zu möglichen, durch das Vorhaben induzierte Umsatzumverteilungen darum, ob zu erwarten ist, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in schädliche bzw. negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen können (vgl. dazu im Gutachten Kapitel 5.1). Dieser Ansatz wird durch die Aussage „*dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Handel im Zentrum Erfurts nachgewiesen wurden*“ nicht korrekt widergegeben.

Im Sinne der obergerichtlichen Rechtsprechung ist ein „Umschlagen“ dann konstatiert, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Gemeinde oder anderer Gemeinden nachhaltig verändert wird. Eine städtebaulich relevante Umsatzumverteilung liegt z.B. dann vor, wenn

- eine wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben befürchtet werden muss, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist<sup>9</sup>, bzw.
- das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt<sup>10</sup>.
- Eine Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereiches interpretiert das Bundesverwaltungsgericht als Herbeiführung eines Zustandes der Unausgewogenheit, der zur Folge hat, dass der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann<sup>11</sup>.

Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung geht es also um die Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Standortes in seiner Gesamtheit und innerhalb des Standort- bzw. Zentrengefüges. Städtebauliche Auswirkungen im Sinne schädlicher Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Altstadt aufgrund einer substantiellen Schädigung des Angebotes in den untersuchungsrelevanten Branchen oder flächendeckender Schließungen sind im vorliegenden Fall – auch wenn ggf. aufgrund einer wettbewerblichen Verschärfung ein einzelner Betrieb schließen sollte – nicht zu erwarten. Zudem ist zu betonen, dass es nicht Ziel der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung sein darf den Wettbewerb zu verhindern und dabei einzelne Betreiber unter besonderen Schutz zu stellen!

Die in diesem Zusammenhang seitens der IHK dargestellte, pauschale Berechnung einer potenziellen Umsatzumverteilung je Geschäft ist im Detail nicht nachvollziehbar. Sie zielt zudem ausschließlich auf eine Bewertung wettbewerblicher Auswirkungen ab und stellt keine Verbindung zur Funktionsfähigkeit der Altstadt als zentralem Versorgungsbereich dar. Unberücksichtigt bleibt dabei auch, dass das entsprechende Angebot in der Innenstadt nicht ausschließlich durch kleine Anbieter gewährleistet wird, sondern auch größere Anbieter (z.B. Hugendubel oder Idee) bzw. Fachabteilungen (z.B. Karstadt) mit entsprechendem Angebot zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus ist außerdem auch in Abhängigkeit von der Sortimentsbreite sowie –tiefe bzw. des Angebots als Kern- oder Randsortiment von einer unterschiedlichen Betroffenheit der einzelnen Betriebe auszugehen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geforderte Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche daher nicht ableitbar." Stellungnahme Junker+Krusse vom 26.09.2018

---

<sup>9</sup> vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Auflage (2002), § 11 Rn. 21.1 m.w.N.

<sup>10</sup> vgl. u. a. Janning, Der Ausschluss des zentrenschädigenden Einzelhandels im unbeplanten Innenbereich, BauR 2005, 1723, 1725

<sup>11</sup> BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007



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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.01.2018 31.07.2018	

**Schreiben vom 28.01.2018**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 31.07.2018**

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.02.2018 23.08.2018	

**Schreiben vom 15.02.2018**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 23.08.2018**

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.02.2018 13.08.2018	

Schreiben vom 14.02.2018

keine Einwände

Schreiben vom 13.08.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.02.2018 31.08.2018	

Schreiben vom 22.02.2018

keine Einwände

Schreiben vom 31.08.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.02.2018 31.08.2018	

### 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 CO<sub>2</sub>-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.

**Schreiben vom 31.08.2018**

**Punkt 7:**

Prinzipiell befürworten wir die Erschließung innerstädtischer Flächen bzw. Brachflächen, vor allem wenn damit eine ökologische und soziale Aufwertung des Quartiers, also auch des Umfeldes des Bauvorhabens einhergeht, wie in diesem Fall.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Das Vorhaben betrifft die Reaktivierung einer Brachfläche und den Umbau eines Bestandsgebäudes, welches als Industriedenkmal unter Denkmalschutz.

**Punkt 8:**

Die baulichen Umbauten/Sanierungen am Objekt sollte sich an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der „Erfurter Grünen Hausnummer“ angestrebt 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 9:**

Zusätzlich zum Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz der Stadtwerke Erfurt sollte die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen.

**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 10:**

Wir empfehlen neben der Entsiegelung von Flächen, Anpflanzung von Bäumen, Anlage von Grünflächen im Zuge der Sanierung/Umgestaltung zusätzlich eine (partielle) Dach- und Fassadenbegrünung für eine weitere Optimierung der kleinklimatischen Situation am Quartier: Staubbindung, Temperaturpuffer und Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere etc..

**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 11:**

Das Pflanzen von standorttypischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein. Eine heimische artenreiche Umgebungspflanzung bereichert nicht nur das Wohnumfeld, sondern auch die Artenvielfalt.

**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 festgesetzten Baumarten wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von dieser gebilligt.

**Punkt 12:**

Da das Thema Licht in der Nacht sowohl für den Klimaschutz, das menschliche Wohlbefinden als auch für den Artenschutz einer immer größeren Bedeutung zu kommt (Verlust der Nacht!), fordern wir für die Beleuchtung im neu entstehenden Wohnquartier unbedingt den Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik. Nur in den Bereichen, in den eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Straßen, Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen sollen nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen, Fassaden- und Dachflächenbegrünung als

Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.

**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 13:**

Bei Baumfällungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Forderungen der Baumschutzsatzung sind in die Eingriffsausgleichsbilanz eingeflossen.

**Punkt 14:**

Es ist zu prüfen, ob bei der Gebäudesanierung artenschutzrechtliche Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG (Fledermaus- und Brutvogelschutz) erfolgen müssen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für das Gebäude Hugo-John-Straße 8 liegt bereits eine Baugenehmigung für die Sanierung und Umbau auf der Grundlage des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ vor. Eine Überprüfung erfolgte bereits in diesem Verfahren. Es wurden keine artenschutzrechtlichen Auflagen auf Grundlage des § 44 BNatSchG (Fledermaus- und Brutvogelschutz) erteilt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.01.2018 06.08.2018	

**Schreiben vom 25.01.2018**

**keine Einwände**

**Schreiben vom 06.08.2018**

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.08.2018	

**Schreiben vom 06.08.2018**

**Durch den NABU Kreisverband Erfurt wird eine grundsätzliche Zustimmung gegeben.**

**Weitere Hinweise zum Planentwurf:**

**Punkt 1:**

Statt der vorgesehenen Pflanzungen von *Fraxinus angustifolia* sind einheimische Baumarten zu wählen. Diese sollen an die Standortbedingungen angepasst sein. Beispiele für Trockenheit ertragende Arten sind Elsbeere, Echte Mehrbeere und Französischer Ahorn.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für den ersten Bauabschnitt des Vorhabens besteht bereits im Rahmen des rechtswirksamen Bebauungsplanes (HOS 536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße") eine Baugenehmigung, nach der bereits gebaut wird.

Gemäß Begrünungssatzung der Stadt Erfurt §4 (3) sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Bäumen 1. Ordnung zu begrünen.

In Hinblick auf die Standortbedingungen, Wuchsform, Ansprüchen aus der Nutzung und geforderter Größe wurde *Fraxinus angustifolia* 'Raywood' (Baum 1./2. Ordnung) gewählt.

Unter den heimischen Gehölzen ist insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Klimaerwärmung und der damit einhergehenden Wetterereignisse (Trocken-/Hitzeperioden, Wind) für diesen Standort (Innenhofsituation mit überwiegend befestigten Flächen, Lage im ehemaligen Kiesabbaugebiet mit Auffüllungen bis 4 m Tiefe) in Kombination mit den gemäß der Begrünungssatzung geforderten Größen, sowie den Anforderungen an eine Parkplatzbegrünung (Beschattung, Ausschluss von Beschädigungen der Fahrzeuge durch Früchte und Ausschluss von unverhältnismäßigen Verschmutzungen der Fahrbahn durch Blüten, Honigtau bzw. Früchte) kein geeignetes Gehölz zu finden.

Die vorgeschlagenen Arten Echte Mehlbeere und Französischer Ahorn sind Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume), die Elsbeere ist ein Baum 2./3. Ordnung.

Auf dem Grundstück steht ein großes Exemplar von *Fraxinus excelsior*, von der Pflanzung dieser Art ist jedoch aufgrund des Eschensterbens abzuraten.

**Punkt 2:**

Zur Verbesserung des Stadtklimas empfehlen wir ebenfalls die Dachflächen und Fassaden zu begrünen.

**Abwägung:**

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

**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 Dach- und Fassadenbegrünungen mit einbeziehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.07.2018	

Schreiben vom 30.07.2018

keine Einwände

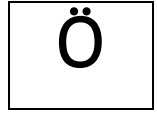
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.08.2018	

Schreiben vom 30.08.2018

keine Einwände



## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	13.02.2018	

**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 Industriedenkmal 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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	22.02.2018	

### 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 zu 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.01.2018	

Schreiben vom 18.01.2018

keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	31.01.2018 22.08.2018	

### Schreiben vom 31.01.2018

#### Punkt 1:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/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.**

#### Begründung:

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 Vorhabenträger die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben. Ein entsprechender Passus bezüglich der Errichtung des zusätzlichen Hydranten wird im Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.



## Schreiben vom 22.08.2018

### Punkt 1:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von  $96\text{m}^3/\text{h}$  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, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang zum nächstgelegenen Hydranten maximal 75 m beträgt. Dies ist gegenwärtig nicht gegeben. Die Errichtung neuer Hydranten in den Kreuzungspunkten Hugo-John-Straße mit der Salzstraße und der Salinenstraße sind mindestens notwendig.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist die Zugänglichkeit über angrenzende Grundstücke zur Abwehr von Gefahren festzuschreiben.
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.**

### Begründung:

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

Durch die Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ILV708 „Kreativ-Kontor“ wird eine Teilfläche des bisher rechtswirksamen einfachen Bebauungsplanes HOS536 „Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße“ reaktiviert.

Bezüglich des Punktes 2. "Errichtung von Hydranten" erfolgte eine erneute Prüfung, da für das Vorhaben "Sanierung und teilweise Nutzungsänderung von Lager zu Büro Hugo-John-Straße 8" im Jahr 2017 bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde. Gemäß der Stellungnahme der ThüWa (SWE Wasser) vom 26.01.2018 ist die Löschwasserbereitstellung zur Absicherung des Grundschutzes von  $96\text{ m}^3/\text{h}$  für den Zeitraum von 2 Stunden um das Vorhabengrundstück gewährleistet.

Die Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes ist eine Pflichtaufgabe der Kommune. Dazu besteht eine Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der Thüringen-Wasser GmbH (ThüWa) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung in der Stadt Erfurt. Die Stadtverwaltung meldet den Bedarf für die beiden zusätzlichen Hydranten bei der SWE Wasser bzw. ThüringenWasser GmbH an. Die Kosten der Herstellung der Hydranten - im Rahmen der Sicherstellung der Löschwasserversorgung - übernimmt die Stadtverwaltung über einen jährlichen Pauschalbetrag an die ThüWa (Haushaltsstelle: HH 13000 51 600).

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.01.2018 21.02.2018 31.08.2018	

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Schrumpfungprozess immer sichtbarer. Um Zukunftsperspektiven aufzeigen zu können, wurden unter anderem die Planungsprozesse mit dem internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerb „Europa 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.

**Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 31.08.2018)**

Keine Bedenken gegen die vorgelegten Planungsunterlagen

**Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 31.08.2018)**

**Punkt 1:**

Unter Festsetzung 9.1. ist die Zulässigkeit der Werbeanlage über dem Eingangsbereich der Nordfassade geregelt. Die Werbeanlage an der der Hugo-John-Straße zugewandten Stirnseite des Gebäudes wird als zu groß bewertet. Sie ist geringfügig zu reduzieren und separat mit dem Bauamt, Abteilung Denkmalpflege/Denkmalschutz abzustimmen.

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Am 11.09.2018 erfolgte eine Abstimmung zur Größe der Werbeanlage an der Hugo-John-Straße zugewandten Stirnseite des Gebäudes zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Im Ergebnis dieser Abstimmung wird die Werbeanlage an der der Hugo-John-Straße zugewandten Fassade in der Breite um 0,50 m auf 2,00 m reduziert. Die Ansicht auf der Planzeichnung sowie die textliche Festsetzung 9.1. wird entsprechend korrigiert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.02.2018	

**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.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	ILV708 "Kreativ-Kontor"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.04.2018 17.04.2018 03.09.2018	

**Schreiben 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 wurde 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 Haushaltwaren; 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 wurde 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 m<sup>2</sup>. Dies entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einer überbaubaren Grundstücksfläche von 8.000 m<sup>2</sup> sowie einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 2.000

m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf für das Groß-/ Einzelhandelsgeschäft wird derzeit auf maximal ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>-5.000 m<sup>2</sup>, 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 wurde 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-Jahn-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 <sup>1)</sup>		
					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"/>

<sup>1)</sup> e- erheblich nachteilig, n- nachteilig, u- unerheblich, nicht nachteilig

2.	Standortmerkmale (ökologische Empfindlichkeit des Gebietes)	nein	ja	Bemerkungen	Schutzwürdigkeit <sup>2)</sup>		
					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 Vorhabensgebiet 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"/>

<sup>4)</sup> h- hoch, m- mittel, g- gering

3.	Merkmale der potentiellen Auswirkungen	nein	ja	Bemerkungen (Größenordnung, Dauer)	Bewertung <sup>3)</sup>		
					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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" 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"/>

<sup>5)</sup> e- erheblich nachteilig, u- unerheblich, nicht nachteilig, k- keine

**Abwägung:**  
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

**Schreiben vom 03.09.2018**

**Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde, untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweis), untere Wasserbehörde und untere Abfallbehörde**

**Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde**

**Punkt 1**

Erforderliche Bodenuntersuchungen werden in Abstimmung mit dem Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig abgestimmt.

**Abwägungsergebnis:**

**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 Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.