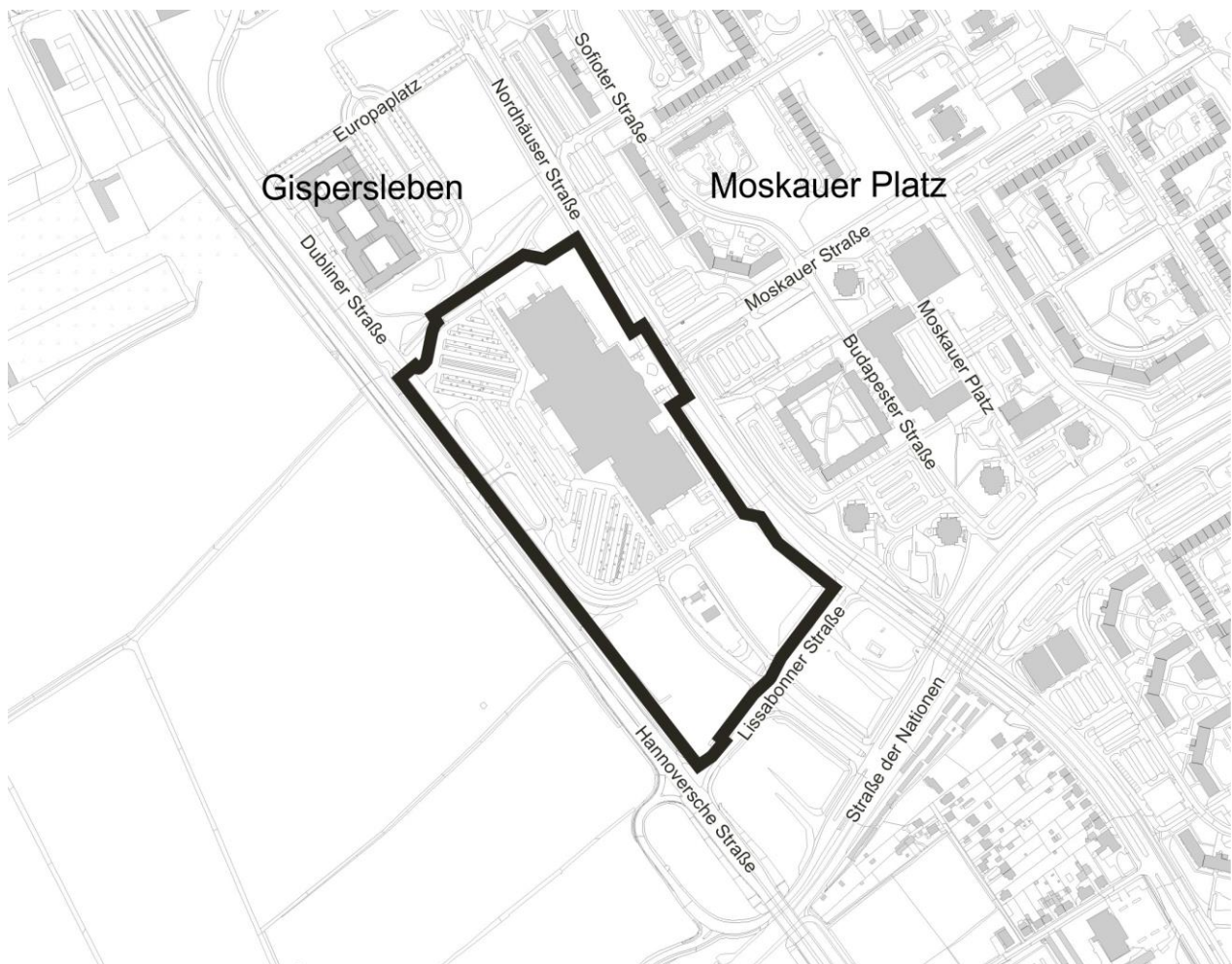


# Bebauungsplan GIS727

## "Einkaufszentrum Thüringenpark"

### Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
14.07.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

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

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

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

# **1. Tabellarische Zusammenfassung**

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019 mit Planstand vom 19.06.2019.

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	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.10.19	28.10.19		X		
B2	Deutsche Telekom Technik GmbH	03.12.19	03.12.19			z.T.	
B3	IHK – Industrie und Handelskammer Erfurt	26.11.19	02.12.19			X	
B4	Kulturbund für Europa e.V.	07.11.19	08.11.19		X		
B5	Landesamt für Bau und Verkehr	13.11.19	20.11.19		X		
B6	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation –Referat 2.4 – Katasterbereich Erfurt -	11.11.19	13.11.19			X	
B7	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Erfurt, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege	12.11.19	20.11.19		X		
B8	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Weimar	07.11.19	20.11.19			X	
B9	Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum	08.11.19	14.11.19		X		
B10	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz	27.11.19	03.12.19			X	
B11	Landesverwaltungsamt Freistaat Thüringen	29.11.19	10.12.2019			z. T.	
B12	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft	01.11.19	14.11.19	X			
B13	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht	01.11.19	06.11.19		X		
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service GmbH	18.11.20				X	
B15	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Stadtwirtschaft GmbH	05.11.19	11.11.19			X	
B16	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH	14.11.19	21.11.19		X		
B17	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG	20.11.19	25.11.19		X		
B18	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH	05.11.19	21.11.19			X	
B19	Thüringer Energienetze GmbH&Co.KG	08.11.19	08.11.19		X		
B20	Thüringenforst	11.11.19	15.11.19		X		
B21	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport	30.10.19	06.11.19		X		
B22	50Hertz Transmission GmbH	29.10.19	30.10.19		X		

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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



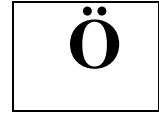
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.10.2019 mit Planstand vom 19.06.2019.

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	Arbeitsgruppe Artenschutz	27.11.19	02.12.19			<b>z. T.</b>	
N2	Arbeitskreis Heimischer Orchideen Thüringen e.V.	19.11.19	19.11.19		<b>X</b>		
N3	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Thüringen e.V.	29.11.19	29.11.19			<b>z. T.</b>	
N4	Landesanglerverband Thüringen e.V.	06.11.19	06.11.19		<b>X</b>		
N5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	22.11.19	22.11.19		<b>X</b>		

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

### **1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**



Die (frühzeitige) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 28. Oktober bis 29. November 2019 anhand der Planfassung vom 19.06.2019 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 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 18.10.2019 mit Planstand vom 19.06.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Abteilung Gefahrenvorbeugung	28.11.19	12.12.19	X			
I2	Bauamt	03.12.19	05.12.19			X	
I3	Tiefbau- und Verkehrsamt	29.11.19	05.12.19			X	
I4	Amt für Soziales und Gesundheit	23.10.19	28.10.19		X		

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu



**2.1      Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher  
Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung**

**B**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.10.2019	

**Keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Telekom Technik GmbH Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78 01445 Radebeul	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.12.2019	

**Punkt 1:**

Hinweise zur Versorgung des Geltungsbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien wird erforderlich. Bitte um Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen und Freihaltung ausreichender Trassen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet. Sie sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei der Ausführungsplanung für die Erschließungsstraßen zu beachten. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans besteht kein Anpassungsbedarf.

**Punkt 2:**

Der Erschließungsträger soll verpflichtet werden, im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Schaltgehäuse für die Telekom sind als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig und im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Sie dienen der Versorgung und Erschließung der Grundstücke selbst. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens steht noch nicht fest, wo und in welchem Umfang derartige Anlagen erforderlich werden. Dies hängt von der konkreten Projektplanung und der Zahl der benötigten Hausanschlüsse ab. Es liegt im Interesse des Bauherren, derartige Anlagen im Bauvollzug zuzulassen, um die telekommunikationstechnische Versorgung der Gebäude sicherzustellen.

**Punkt 3:**

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 6 (2,50 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungsstraßen) zu beachten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen entlang der zu verlegenden Dubliner Straße fest. Der Abstand zur Verkehrsfläche reicht aus, um Leitungen mit den erforderlichen Mindestabständen zu verlegen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	IHK – Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.11.2019	

**Punkt 1:**

Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplans. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um 4.500 m<sup>2</sup> auf maximal 28.000 m<sup>2</sup> betriebsbezogene Gesamtverkaufsfläche stellt einen vertretbaren Kompromiss dar.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 28.000 m<sup>2</sup> mit einer Sortimentsliste mit maximal zulässigen Verkaufsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 4</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 5</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2019	

**Keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 6</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindener Straße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.11.2019	

**Punkt 1:**

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

**Abwägung**

**Kein Abwägungserfordernis.**

**Punkt 2:**

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte um Verwendung der Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster ist separat einzuholen. Im Bebauungsplan fehlt die Flur- und Gemarkungsangabe.

**Abwägung**

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

**Begründung:**

Als Planunterlage wird die vom Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt bereitgestellte Kartengrundlage verwendet. Die Flur- und Gemarkungsangabe wird in der Planzeichnung ergänzt. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird vor Ausfertigung des Bebauungsplans eingeholt.

**Punkt 3:**

Hinweis auf zuständiges Amt bei einem eventuell angedachten amtlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45-84 BauGB.

**Abwägung**

**Der Hinweis betrifft das vorliegende Planverfahren nicht.**

**Begründung:**

Zwar wird im Zuge der Planung eine Neubildung der Flurstücke erforderlich, dies kann jedoch vertraglich zwischen dem einzigen privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet und der Stadt Erfurt geregelt werden. Es ist kein Umlegungsverfahren nach den Paragraphen §§ 45-84 BauGB notwendig.

**Punkt 4:**

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Diese Festpunkte sind laut § 25 Abs. 3 ThürVermGeoG besonders zu schützen. Hinweis auf notwendige Mindestabstände bei Baumaßnahmen und auf notwendige Information des TLBG bei Unterschreitung dieser Mindestabstände.

**Abwägung:**

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



**Begründung:**

Aus dem der Stellungnahme beigefügten Lageplan geht hervor, dass sich der vorhandene Punkt des Geodätischen Grundlagentznetzes an der Nordostfassade des bestehenden Gebäudes befindet. Da der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Baumaßnahmen vorbereitet, resultiert hieraus kein Handlungserfordernis. Der Hinweis wird an den Bauherren weitergegeben.

**Punkt 5:**

Referat Flurbereinigung: Keine Einwände

**Abwägung:**

**Kein Abwägungserfordernis.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Erfurt, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.11.2019	

**Keine Bedenken.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 8</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.2019	

**Punkt 1:**

Hinweis auf archäologische Zufallsfunde bei Erdarbeiten fehlt.

**Abwägung:**

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

**Begründung**

Der Hinweis wird im Bebauungsplanentwurf ergänzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 9</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesamt für Wirtschaft und ländlicher Raum Naumburger Str. 98 07743 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 10</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.11.2019	

**Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege:**

Keine Betroffenheit, keine Einwände

**Abteilung 4: Wasserwirtschaft:**

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

**Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:**

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

**Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:**

(Belange des Immissionsschutzes sowie Belange Abfallrechtliche Zulassungen):

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

**Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten**

(Belange des Immissionsschutzes):

**Punkt 1:**

Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Begründung**

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich gewerbliche Nutzungen vor, der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten.

**Punkt 2:**

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1: Hinweis auf Untersuchungsbedarf. Bei Überschreitung der Orientierungswerte sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung als Anlage zur Begründung und Abwägungsmaterial vor. Diese kommt zum Ergebnis, dass an den Fassaden des geplanten Gebäudes im Sondergebiet Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts auftreten. Die heranzuziehenden Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden somit durchwegs eingehalten.

**Punkt 3:**

Einhaltung der Werte der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für das Sondergebiet ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entbehrlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für die im Sondergebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen unterschritten werden. Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden im Südosten des Plangebiets zwei Gewerbegebiete in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Für diese werden zum Schutz der zulässigen Büronutzungen gegen den Verkehrslärm Festsetzungen zur Schalldämmung der Außenbauteile aufgenommen.

**Punkt 4:**

Hinweis auf AVV Baulärm. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der AVV Baulärm festgesetzten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

**Abwägung:**

**Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.**

**Begründung:**

Die AVV Baulärm ist auf der Ebene der Vorhabenrealisierung zu beachten. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis. In den Umweltbericht wird ein Hinweis auf den Baulärm aufgenommen.

**Punkt 5:**

Hinweis auf 12. BImSchV (Störfallverordnung): Hinweis auf vorhandene Anlagen in einem Radius von 5 km um das Vorhaben.

**Abwägung:**

**Der Hinweis betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.**

**Begründung:**

Die genannten Anlagen befinden sich in einem Abstand von mindestens 2,2 km zum Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ergeben sich für die vorliegende Planung keine Einschränkungen. Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat einen Leitfaden mit Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Versorgung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet (Leitfaden KAS-18). Die darin für verschiedene Stoffgruppen benannten Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse werden sicher eingehalten.

**Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:**

(Belange der Abfallwirtschaft):

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

**Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

(Belange des Geologischen Landesdienstes):

**Punkt 1:**

Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung: Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse erforderlich.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wurde durch den Bauherren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Gründung des Gebäudes mittels Einzelfundamenten uneingeschränkt ausführbar ist.

**Punkt 2:**

Hinweis auf erforderliche Anzeige von Erdaufschlüssen (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) und Übergabe der Schichtenverzeichnisse nach Abschluss der Maßnahme an das TLUBN.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht die Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes.**

**Begründung:**

Die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Anforderungen ergeben sich unmittelbar aus dem Lagerstättengesetz und dem Bundes-Bodenschutzgesetz; im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

**Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau**

(Belange des Bergbaus/Altbergbaus):

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 11</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesverwaltungsamt des Freistaates Thüringen Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.11.2019	

**Belange der Raumordnung und Landesplanung:**

**Punkt 1:**

Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende raumordnerische Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) bedeutsam:

- In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... zentrale Einzelhandelsfunktion ... (LEP, G 2.2.6)
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot) (LEP, Z 2.6.1)
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. (LEP, G 2.6.2)

Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 des LEP wird damit entsprochen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Stellungnahme bestätigt die Übereinstimmung der Planung mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. In die Begründung werden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

**Punkt 2:**

Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende raumordnerische Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) bedeutsam:

- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). (LEP, G 2.6.3)

Für die Stadt Erfurt liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) aus dem Jahre 2017 vor. Dieses wurde am 10.4.2019 durch den Stadtrat beschlossen. Nach diesem Konzept handelt es sich bei dem betrachteten Standort um einen Sonderstandort, der keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Er besitzt regionale Ausstrahlungskraft und steht mit dem zentrenrelevanten Angebot im direkten Wettbewerb zur Innenstadt. Gegenwärtig umfasst dieser ca. 23.500 m<sup>2</sup> VKF mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten. Gemäß dem in dem Konzept dargestellten Standortprofil zum Thüringenpark wurde die beabsichtigte Erweiterung um 4.500 m<sup>2</sup> VKF vor Billigung des EHK vom Stadtrat beschlossen. Dementsprechend soll seine perspektivische Entwicklung nach Grundsatz 8 des EHK erfolgen, wonach die vorhabenkonkrete Entscheidung des Stadtrates zur Erweiterung des Thüringenparks durch das EHK nicht berührt werde (EHK, S. 118).



Von der oberen Landesplanungsbehörde wird diese formelle Entscheidung zur Kenntnis genommen. Es ist aus raumordnerischer Sicht dennoch anzumerken, dass die Erweiterung des Einzelhandelsgroßprojektes mit wesentlichen Auswirkungen verbunden sein kann.

Da es sich um einen peripheren Standort mit einer umfangreichen VKF und einem überwiegenden Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten handelt, können Beeinträchtigungen, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt nicht ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf die zu gewährleistende Funktionsfähigkeit umliegender Orte sind Beeinträchtigungen möglich. Insofern ist das Beeinträchtungsverbot tangiert.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Für bestimmte Sortimente empfiehlt sie gegenüber der untersuchten, zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung vorgesehenen Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen für die betreffenden Sortimente werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dieser Voraussetzung weist das Gutachten nach, dass das Beeinträchtungsverbot durch die Planung nicht verletzt wird, auch wenn eine erhöhte Umsatzverteilung gegenüber dem ursprünglichen Gutachten zum Vorentwurf angenommen wird. In die Begründung werden entsprechende Ausführungen aufgenommen.

**Punkt 3:**

Für die Beurteilung des Vorhabens sind folgende raumordnerische Erfordernisse des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP) bedeutsam:

- Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). (LEP, G 2.6.4)

Die Planung steht dem Integrationsgebot entgegen. Der Vorhabenstandort stellt keinen städtebaulich integrierten Standort dar. Es liegt zwar eine angemessene Anbindung an den ÖPNV vor. Gleichwohl liegt das Plangebiet nicht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, sondern in einer peripheren Lage. Aufgrund der Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Einzelhandel ist auch nicht von einer Einbindung der Planung in ein planerisches Gesamtkonzept im Sinne der Begründung zu G 2.6.4 des LEP 2025 auszugehen.

Den Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan GIS 727 wurde eine von Stadt und Handel erarbeitete städtebauliche Verträglichkeitsanalyse vom Januar 2019 beigelegt. Der Analyse lag ein anderes Erweiterungsvorhaben, als aktuell geplant zu Grunde. Gegenüber der damaligen Planung wurde in der aktuellen Planung die Gesamtverkaufsfläche reduziert, die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente jedoch erhöht. Kritisch ist insbesondere die Erhöhung der VKF-Obergrenze in der innerstädtischen Leitbranche des Bekleidungssegmentes um etwa 57 % gegenüber der bestehenden VKF von 8.691 m<sup>2</sup>. Nach der vorgelegten Analyse vom Januar 2019 ist im Bekleidungssegment ein Umsatz zu erwarten, der ca. 25 % des in der gesamten Altstadt erzielten Umsatzes ausmacht. Dieser Anteil würde durch die beabsichtigte nochmalige Erhöhung der VKF-Obergrenzen für das Bekleidungssegment um 1.139 m<sup>2</sup> weiter gesteigert. Entsprechende Planungsabsichten sind vor dem Hintergrund des raumordnerischen Integrationsgebotes nicht nachvollziehbar.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet (Stand 26.06.2020). Für bestimmte Sortimente empfiehlt der Gutachter gegenüber der untersuchten Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. So wird für das Sortiment Bekleidung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 13.000 m<sup>2</sup> empfohlen. Dies ergibt eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Segment von 4.309 m<sup>2</sup> (entspricht noch ca. 33 %) gegenüber dem Bestand. Mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf diese Größenordnung können nach Aussagen des Gutachters schädliche Auswirkungen auf den ZVB Altstadt vermieden werden. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Begründung zum Landesentwicklungsprogramm gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann als städtebaulich integriert, wenn sie in einem baulich hoch verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (u.a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad-)wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u.a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden.

Unter Berücksichtigung der Standortbewertung (Sonderstandort) im aktuell beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt entspricht das Vorhaben nicht dem Integrationsgebot. Die Nicht-Einhaltung des Integrationsgebots 2.6.4 G als raumordnerischer Grundsatz ist, unter Berücksichtigung der ergänzenden Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und der in der Verträglichkeitsuntersuchung (Stand: 26.06.2020) aufgeführten standortbezogenen Aspekte, zu bewerten. Der Sonderstandort ist bereits im Bestand seit vielen Jahren, auch vor erstmaliger Aufstellung des Erfurter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, vorhanden.

Beim Integrationsgebot handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der der Abwägung im Bebauungsplanverfahren unterliegt. Aus folgenden Gründen soll an der Planung festgehalten und eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Thüringen-Parks ermöglicht werden, obwohl sich der Vorhabenstandort nicht innerhalb der Abgrenzungen eines zentralen Versorgungsbereiches befindet:

- Es handelt sich (auch gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt) um einen über viele Jahre etablierten und ergänzenden Einzelhandelsbaustein, welcher in Art und Umfang auch nicht an anderer Stelle (bspw. in zentralen Versorgungsbereichen) ohne weiteres reproduzierbar ist. Dies gilt insbesondere, da einige Betreiber klassisch in Einkaufszentren oder angebotsstarken Agglomerationslagen verortet sind.
- Der Thüringen-Park fungiert angesichts seines Angebotsgewichtes und seiner Lage im nordwestlichen Stadtgebiet als wichtiger Zentralitätsbringer und bindet insbesondere auch Kaufkraftanteile, welche ohne adäquates Angebot möglicherweise in den Online-Handel abfließen würden (ländliche Bereiche ohne entsprechende Angebote, weisen eine höhere Online-Affinität auf).
- Die Umstrukturierung des Thüringen-Parks dient einer langfristigen Sicherung. Dies gilt bspw. insbesondere für die nicht mehr marktadäquate Aufstellung des Magnetbetriebes Kaufland (Markt verläuft über 2 Etagen). Ergänzend ist in der schnelllebigen Einzelhandelslandschaft eine gewisse Flexibilität notwendig um auf Marktveränderungen (in jeglicher Art) reagieren zu können.
- Der Standortbereich ist funktional einem bevölkerungsreichen Siedlungsschwerpunkt zugeordnet (rd. 12.000 Einwohner im 1.000 m-Radius). Ergänzend ist weitere Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld geplant (Europakarree).
- Die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz ist als sehr gut zu bezeichnen (alle Anbindungen/Möglichkeiten unmittelbar am Standort vorhanden).
- 
- Vom Thüringen-Park geht in den empfohlenen sortimentspezifischen Verkaufsflächen-dimensionierungen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen aus. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nicht zu erwarten, sofern im Bebauungsplan, wie vorgesehen, die entsprechenden Festsetzungen zu den einzelnen Sortimenten gemäß Einzelhandelsgutachten mit maximalen Verkaufsflächen getroffen werden.

Das Integrationsgebot wird gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt nicht erfüllt, wengleich der Standort einen bereits etablierten, ergänzenden Baustein in der Erfurter Einzelhandelslandschaft darstellt.

In die Begründung wird die Abwägung zum Integrationsgebot aufgenommen.

**Punkt 4:**

Die Entwicklung des Standortes ist nach raumordnerischen Kriterien mit dem planerischen Gesamtkonzept (EHK) der Stadt Erfurt in Einklang zu bringen, um dem Beeinträchtigungsverbot und dem Integrationsgebot des LEP zu entsprechen. Es ist nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich erfolgen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Für bestimmte Sortimente empfiehlt sie gegenüber der untersuchten Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen für die betreffenden Sortimente werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter dieser Voraussetzung weist das Gutachten nach, dass keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich zu befürchten sind und benennt maximale Ummverteilungsprognosen für einzelne Sortimente.

Das Vorhaben steht mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt in Einklang. In dem am 10. April 2019 vom Stadtrat der Stadt Erfurt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist im Standortprofil für den Thüringenpark eine Gesamtverkaufsfläche von 23.5000 m<sup>2</sup> zuzüglich 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente (aufgrund des Stadtratsbeschlusses DS 0704/19) angegeben, die gemäß Steuerungsgrundsatz Nr. 8 durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt werden. Diese im Konzept enthaltene Verkaufsfläche für den Thüringenpark wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

**Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:**

**Punkt 5:**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet „Handel - großflächiger Einzelhandel“ sowie im südlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Während die geplante hochbauliche Erweiterung des Einkaufszentrums innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets erfolgen soll, greift die neue Warenanlieferungsfläche sowie die für das Erweiterungsvorhaben zusätzlich notwendige Stellplatzfläche mit ca. 1,3 ha in die im Flächennutzungsplan südlich angrenzend dargestellte gewerbliche Baufläche ein. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans GIS 727 durchgeführt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt**

**Begründung:**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

**Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:**

### **Punkt 6:**

#### Zum grundsätzlichen Überarbeitungsbedarf der „städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse“:

Den Vorentwurfsunterlagen lag die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 bei. Der Analyse liegt ein Erweiterungsvorhaben mit einer höheren Gesamtverkaufsfläche zugrunde, als in der Begründung angegeben. Andererseits umfasst das der Analyse zu Grunde liegende Erweiterungsvorhaben sortimentsbezogene Verkaufsflächen, die zum Teil deutlich unterhalb der Verkaufsflächen-Obergrenzen liegen, die nach der Begründung zu dem Bebauungsplan GIS 727 für diese Sortimente zugelassen werden sollen (insbesondere Sortimente Bekleidung und Elektronik). Die Analyse soll im weiteren Planverfahren grundlegend überarbeitet werden. Im Rahmen dieser Überarbeitung sind der Analyse die beabsichtigten Festsetzungen zur Gesamtverkaufsfläche, zu den sortimentsbezogenen Verkaufsflächen sowie zum beabsichtigten Spielraum, der aus Flexibilitätsgründen zugelassen werden soll, zu Grunde zu legen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt**

#### **Begründung:**

Die Hinweise wurden bei der Erstellung der neuen Verträglichkeitsanalyse für den Entwurf des Bebauungsplanes beachtet.

### **Punkt 7:**

#### Zum Plangegegenstand des Bebauungsplans GIS727:

Der Plangegegenstand einer Änderungs- oder Überplanung ergibt sich grundsätzlich aus dem Abgleich der geplanten Festsetzungen zu den Festsetzungen, die im rechtswirksamen Ursprungsplan enthalten sind. Diesbezüglich ist der im Februar 1995 bekannt gemachte Bebauungsplan GIK 017 maßgebend. Die in der Verträglichkeitsanalyse enthaltenen Bestandsangaben zur Verkaufsfläche weichen für einzelne Sortimente deutlich von den im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Verkaufsflächen ab, die festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 23.500 m<sup>2</sup> wird allerdings eingehalten. Auch wenn die im Bebauungsplan GIK017 enthaltenen „Ca.-Angaben“ nur eine Orientierung vorgeben, ist der Plangegegenstand, der für die Abwägung maßgeblich ist, nicht ausschließlich an der Bestandsnutzung festzumachen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Es ist richtig, dass die Verkaufsflächen im Thüringenpark im Bestand von den festgesetzten Verkaufsflächen gemäß Bebauungsplans GIK 017 zum Teil abweichen. In die Abwägung zum Bebauungsplan GIS 727 wird eingestellt, dass sich dadurch für einzelne Sortimente im Vergleich zum Bebauungsplan GIK 017 größere Verkaufsflächenerhöhungen ergeben als im Vergleich zum Bestand. Entscheidend für die Abwägung ist jedoch, dass im Bebauungsplan GIS 727 die Verkaufsflächen auf ein Maß begrenzt werden sollen, mit dem gesichert ist, dass die Erweiterung des Thüringenparks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich nach sich zieht. Als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen wurden in der aktualisierten Verträglichkeitsuntersuchung die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente ermittelt. Diese Berechnungen beruhen auf dem Gesamtumsatz des im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung neu strukturierten Einkaufszentrums, unter Beachtung der bestehenden Wirkungen des Einkaufszentrums.

### **Punkt 8:**

#### Zu den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Nach dem 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll an dem Sonderstandort Thüringenpark kein weiterer Ausbau von zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Dieses Konzept wurde durch die am 10.04.2019 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 ersetzt. Zuvor hat der Stadtrat am selben Tag einen Beschluss zum Erweiterungsvorhaben und zur

Einleitung eines Planverfahrens gefasst. In der Fortschreibung 2017 wird die geplante Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsfläche um 4.500 m<sup>2</sup> bereits (wie ein bestandsgeschütztes Vorhaben) berücksichtigt. Der Entscheidung des Stadtrates lag die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Stadt+Handel vom 25.01.2019 zu Grunde. Eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse, die im Rahmen der Baurechtschaffung für ein konkretes konzeptwidriges Einzelhandelsvorhaben erarbeitet wird, erfolgt regelmäßig einzelfallbezogen und vorhabenzentriert. Auch im Hinblick darauf, dass sich die Fortschreibung aus dem Jahr 2017 im Grunde nicht zum Erweiterungsvorhaben verhält, sondern dieses als gegeben hinnimmt, gehen wir davon aus, dass dem ursprünglichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 trotz dessen beschlossener Fortschreibung noch eine gewisse Abwägungsrelevanz nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zukommt. Mit den ursprünglichen konzeptionellen Zielen, die im inhaltlichen Zusammenhang zu den nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu berücksichtigenden Belangen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche stehen, muss sich der Plangeber im Rahmen der Abwägung auseinandersetzen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Mit den Beschlüssen des Stadtrates vom 10.04.2019 hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 das zuvor gültige Konzept ersetzt. Das Konzept aus 2009 ist somit kein gültiges, von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept mehr, das in der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Unabhängig davon ist die inhaltliche Zielstellung, die bereits dem Zentrenkonzept 2009 zugrunde lag und auch dem Zentrenkonzept 2017 zugrunde liegt, nämlich der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Die im Ergebnis vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich weitestgehend zu vermeiden.

**Punkt 9:**

Zu den abwägungsbeachtlichen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a BauGB

Im Rahmen der Neuarbeitung der gutachterlichen Auswirkungsanalyse ist zu prüfen, ob die Prognose der Umsatzumverteilungen als Nachweis zur angemessenen Berücksichtigung des Gebotes, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, ausreicht. Insbesondere für das Hauptzentrum "Altstadt" und das Nebenzentrum "Magdeburger Allee" ist zu prüfen, ob andere Kriterien, wie zum Beispiel eine bereits vorliegende Vorschädigung der zentralen Versorgungsbereiche, eine Relevanz für die städtebauliche Verträglichkeit haben.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die Vorschädigung einiger Zentren, indem sie keine fixe Umsatzumverteilungsgröße als verträglich ansieht, sondern je nach städtebaulicher Ausgangslage für bestimmte Sortimente und Zentren eine niedrigere Schwelle zur Bewertung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen ansetzt. In diesem Zusammenhang wird insbesondere den Sortimenten mit hohem Online-Anteil (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spielwaren und Elektroartikel) Rechnung getragen.

Ergänzend ist anzuführen, dass insbesondere im Hauptzentrum „Altstadt“ eine nennenswerte Investitionsbereitschaft besteht (bspw. Einkaufspassage zwischen Regelmauer und Bahnhofstraße, Nachnutzung Sport 2000 durch Woolworth, usw.). Das war in der Zeit vor der Pandemie. Die Angebotsvielfalt in der Altstadt ist sehr hoch, und durch Tagestouristen werden nennenswerte Frequenzen generiert und Kaufkraftimpulse gegeben, welche im Bereich des Thüringen-Parks nicht bestehen bzw. auch nicht in dem Maß bestehen werden. Weiterhin ist trotz der bundesweiten Schließung vieler Galeria Kaufhof und Karstadt-Warenhäuser in Erfurt ein Verbleib des Kaufhauses vorgesehen. Dies spricht für

die Umsatzstärke und Attraktivität und somit auch Robustheit des Hauptzentrums Altstadt, wodurch keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen ersichtlich sind.

Das Nebenzentrum „Magdeburger Allee“ ist hinsichtlich des Angebots kaum mit dem Angebot des Thüringen-Parks vergleichbar (eher im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). Das Angebot im Nebenzentrum wird v. a. durch Supermärkte und Discounter offeriert, welche eine reduzierte Vergleichbarkeit mit einem Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland im Thüringen-Park) und eher eine für das Umfeld ausgerichtete Versorgung aufweisen. Auch in diesem ZVB besteht eine konkrete Investitionsbereitschaft (bspw. Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59), wodurch auch gegebene Baulücken geschlossen werden können. Auch in der Vergangenheit wurde in das Zentrum investiert, bspw. Ilverspassage. In diesem Zusammenhang weist der zentrale Versorgungsbereich ebenfalls keine erkennbaren wesentlichen Vorschädigungen auf.

**Punkt 10:**

Das in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verankerte Gebot zur Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen enthält sowohl einen Erhaltens- als auch einen Entwicklungsaspekt. Die Verträglichkeitsanalyse enthält nur allgemeine Aussagen zum Entwicklungsaspekt. Dabei wird einerseits die Entwicklungsfähigkeit aktueller konkreter Potentialflächen in der Innenstadt thematisiert. Andererseits wird auf die Ausbaufähigkeit des Einzelhandelsstandortes hingewiesen. Es wird ausgesagt, mit der Erweiterung des Thüringenparks lasse sich die Zentralität Erfurts steigern. Diese Aussagen entsprechen nicht den Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse überarbeitet. Dabei wurden die Ausführungen zum Entwicklungsaspekt entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. In diesem Zusammenhang konnte angesichts der in der Verträglichkeitsanalyse beschriebenen Investitionsbereitschaft – neben der durch die Umsatzumverteilung ermittelten ausbleibenden wesentlichen Auswirkungen – keine Auswirkungen auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgestellt werden (unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion). Die Robustheit des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“ wurde im Zuge der Schließungswelle von Galeria Kaufhof und Karstadt nochmals unterlegt (Karstadt verbleibt am Anger 1). Ergänzend wurde das sich verändernde Kaufkraftpotenzial mitberücksichtigt (Prognosehorizont: 2023).

**Punkt 11:**

Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse erfolgte Bezugnahme auf „Verträglichkeitsschwellen“ ist nur bedingt nachzuvollziehen. Sie sind Rechtsprechungen entnommen, die sich im Rahmen des Zulassungsrechts mit der Schädlichkeit von Einzelhandelsvorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB bzw. im Zusammenhang mit einer Klage der Nachbargemeinde nach § 2 Abs. 2 BauGB befassen. Hier geht es jedoch um eine andere Rechtsfrage, nämlich darum, ob dem im § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 BauGB inhärenten Erhaltens- und Entwicklungsaspekt bezüglich der eigenen zentralen Versorgungsbereiche ausreichend Rechnung getragen werden kann. Zu berücksichtigen ist, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belange mit dem Ziel verbunden sind, die zentralen Versorgungsbereiche langfristig zu stärken, damit diese trotz zu verzeichnender Lagenachteile gegenüber den autoorientierten Einzelhandelsstandorten auch vor dem Hintergrund des steigenden Wettbewerbsdrucks durch den „E-Commerce“ Bestand haben.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen eines Vorhabens stellt auch im Rahmen der Bauleitplanung eine anerkannte Methode dar, um die Verträglichkeit der Planung zu bewerten. Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt den Wettbewerbsdruck durch Online-Handel, indem sie für besonders betroffene Sortimente niedrigere Umverteilungsschwellen als die übliche „Faustformel“ einer 10 %-Schwelle ansetzt (hier: 7 %). Nach gutachterlicher Einschätzung können wesentliche negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (teilweise unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduktion) ausgeschlossen werden. Der Online-Handel ist für den Thüringen-Park und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant und wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht leistungsmindernd bei der Umsatzprognose für den Thüringen-Park eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringen-Park durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

**Punkt 12:**

Autokundenorientierte Einkaufszentren, die ursprünglich auf der „Grünen Wiese“ in einer peripheren Lage errichtet wurden, stellen auch dann keinen zentralen Versorgungsbereich dar, wenn sie an einem Siedlungszusammenhang teilnehmen und wenn sie für die Stadt und das Umland eine bedeutende Versorgungsfunktion haben. Auch wenn der Thüringenpark einen guten ÖPNV-Anschluss hat und eine Anbindung an das bebaute Stadtgebiet besteht, liegt der Sonderstandort im städtebaulichen Sinne isoliert. Darüber hinaus fehlt es an einem ausgewogenen Angebot an zentralen Einrichtungen. Es wird empfohlen, die Aussagen in dem Abwägungsmaterial, nach denen der Thüringenpark ein Sonderstandort sein soll, der mit einem zentralen Versorgungsbereich vergleichbar ist, zu streichen, um Abwägungsfehler zu vermeiden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es ist richtig, dass es sich beim Thüringenpark um einen Sonderstandort handelt und nicht um einen zentralen Versorgungsbereich, der eines besonderen Schutzes bedürfte. In der aktualisierten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse wurden die entsprechenden Ausführungen überarbeitet. Der Thüringenpark übernimmt jedoch für die umliegenden Siedlungsbereiche eine wichtige Versorgungsfunktion mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im Umkreis von 1000 m leben über 12.000 Einwohner (hohe Mantelbevölkerung), der Haupteingang des Thüringenparks ist in Richtung des Wohngebiets Moskauer Platz orientiert und von dort fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Beim Thüringenpark handelt es sich um einen seit 25 Jahren bestehenden und etablierten Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft, der auch nach der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erhalten werden soll. Vor diesem Hintergrund wird in der Abwägung die Erweiterung des Thüringenparks – im Gegensatz zu anderen, ausschließlich autoorientierten Standorten – als vertretbar eingeschätzt. Der Sonderstandort übernimmt ebenfalls keine sekundären und tertiären Aufgaben bzw. Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs, sondern ausschließlich Einzelhandelsnutzungen, und ist daher auch nicht vergleichbar.

**Punkt 13:**

Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, S. 75 hervorgehobene Bedeutung des Thüringenparks für die „verbrauchernahe“ Versorgung der Gemeinden des Umlandes ist nicht nachzuvollziehen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse wurde nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung überarbeitet. In der überarbeiteten Fassung sind die in Bezug genommenen Ausführungen nicht mehr enthalten.

**Punkt 14:**

Die hohen Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Bekleidung, Elektronik, Schuhe, Spielwaren und Sportartikel sowie Haushaltswaren / Kunstgewerbe sind zu überprüfen, soweit sie noch über den Verkaufsflächen des in der Verträglichkeitsanalyse vom 25.01.2019 untersuchten Erweiterungsvorhabens liegen. Es ist zu befürchten, dass die Einzelhandelssituation Erfurts mit einer nochmaligen Steigerung der im Bekleidungs Sortiment zugelassenen Verkaufsfläche in eine „Schieflage“ gerät. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Bekleidungs Sortiment zu den innerstädtischen Leitbranchen gehört. Auch ist zu bedenken, dass im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt die prognostizierten erheblichen Steigerungen des Online-Handels im Bekleidungssektor zu „verkräften“ sind. Das innerstädtische Elektronikangebot kann sich bei zunehmender randstädtischer Konkurrenz nicht zu einem bedeutenden Angebot mit überregionaler Ausstrahlkraft entwickeln.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Für bestimmte Sortimente empfiehlt der Gutachter gegenüber der untersuchten Sortimentsstruktur eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen. So wird für das Sortiment Bekleidung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 13.000 m<sup>2</sup> empfohlen. Mit einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf diese Größenordnung können nach gutachterlicher Einschätzung – auch unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des Bekleidungs Sortiments für die Innenstadt und des Wettbewerbsdrucks durch den Online-Handel – weitestgehend schädliche Auswirkungen auf den ZVB Altstadt vermieden werden. Die vom Gutachter empfohlenen maximalen Verkaufsflächen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Punkt 15:**

Die bestehende Konkurrenzsituation zum innerstädtischen Handel wird mit der Erweiterung des Thüringenparks, der hinsichtlich des großen Einzugsbereichs und wegen der verkehrsgünstigen Lage ohnehin Wettbewerbsvorteile genießt, verschärft. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die prognostizierte erhebliche Steigerung des Online-Handels, die der innerstädtische Handel zu verkraften hat. Eine städtebaulich sinnfällige mit den Belangen in § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a, 11 BauGB konformgehende Begründung, den peripheren autokundenorientierten Einzelhandelsstandort zu stärken, wurde in den vorgelegten Vorentwurfsunterlagen bislang nicht genannt. Soweit die politische Entscheidung zugunsten des Erweiterungsvorhabens von anderen städtebaulich relevanten Argumenten getragen wird, sollten sie zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung klar benannt werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Beim Thüringenpark handelt es sich um einen etablierten Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft, der auch nach der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erhalten werden soll. Der Bebauungsplan GIS 727 soll eine moderate Erweiterung des Einkaufszentrums und Möglichkeiten zur Anpassung der Sortimentsstrukturen an sich ändernde Rahmenbedingungen durch flexible sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen ermöglichen. Dies dient der langfristigen Standortsicherung des Thüringenparks, eben auch aufgrund der Einflüsse des Online-Handels. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde eine aktualisierte Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass – auch unter Berücksichtigung des Wettbewerbsdrucks durch den Online-Handel – schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht verursacht werden.



Das Hauptzentrum „Altstadt“ weist eine vom Thüringen-Park abweichende Angebotsstruktur auf (bspw. Warenhaus, kleinere inhabergeführte Geschäfte auf der Krämerbrücke).

Der Online-Handel ist für den Thüringen-Park und alle weiteren Strukturen gleichermaßen relevant und wurde in der Verträglichkeitsuntersuchung nicht leistungsmindernd bei der Umsatzprognose für den Thüringen-Park eingestellt, für alle weiteren Bestandsstrukturen im Einzugsbereich hingegen schon. In diesem Zusammenhang stellt die Methodik eindeutig ein Worst Case-Szenario dar (insbesondere auch angesichts der 7 %-Umverteilungsschwelle in den onlineaffinen Sortimenten), da für den Thüringen-Park durchschnittlich die höchste Leistungsfähigkeit aller Betriebe im Einzugsgebiet unterstellt wurde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Thüringen-Parks ein deutlich geringeres Kaufkraftniveau herrscht.

Die Begründung wird im weiteren Verfahren vertieft.

#### **Punkt 16:**

Das der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zu Grunde liegende Datenmaterial ist zu überprüfen. Z. B. differieren die Angaben zum Umsatz im Bekleidungsassortiment von den Angaben in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Im Zuge der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse erfolgte eine Neuerhebung der relevanten strukturprägenden Anbieter bzw. aller Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen höherer Kategorie (keine Nahversorgungszentren). Diese Methodik entspricht einem Worst Case-Ansatz, da die relevanten Strukturen erfasst wurden und die Umsatzumverteilungen somit nicht gestreut werden. Hinsichtlich der Umsatzschätzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt ist festzuhalten, dass der Konzeptersteller nicht die Echtdaten des Thüringen-Parks vorliegen hatte. Der Thüringen-Park erzielt im Sortiment Bekleidung rd. 3.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept geht im Schnitt über alle Anbieter von einer Flächenproduktivität im Sortiment Bekleidung von rd. 3.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF aus. Dieser Wert wird in Anbetracht der Flächenleistung des Thüringen-Parks seitens des Gutachters als zu hoch eingeschätzt. Für den Planfall prognostiziert die Verträglichkeitsanalyse für den Thüringen-Park zur sicheren Seite hin eine Flächenproduktivität von 3.350 Euro/m<sup>2</sup>. Für die Stadt Erfurt wird im Bestand eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 2.900 Euro/m<sup>2</sup> VKF zu Grunde gelegt. Dies entspricht einem eindeutigen Worst Case-Ansatz, da dem Thüringen-Park (u. a. im Sortiment Bekleidung) die höchste Flächenproduktivität im Vergleich zum Durchschnitt der Gesamtstadt Erfurt attestiert wird. Bei Anwendung der um rd. 20 % höheren Flächenproduktivität im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt, würden sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen des Thüringen-Parks zu Lasten der Bestandsstrukturen deutlich reduzieren und naturgemäß als weiterhin verträglich darstellen. Dann wären aus Sicht des Gutachters nicht mehr die Anforderungen an eine Worst Case-Betrachtung erfüllt.

#### **Punkt 17:**

Wenn im Rahmen einer Einzelplanung von den konzeptionellen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abgewichen wird, kann dies dazu führen, dass dem gesamtstädtischen Konzept nur noch ein geringeres Gewicht im Rahmen der Abwägung zukommt. Im Hinblick darauf, dass in der Stadtratssitzung am 10.04.2019 nach dem Beschluss zur Erweiterung des Thüringenparks auch der Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 gefasst wurde, wird nicht davon auszugehen sein, dass die Steuerkraft des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die Thüringenparkerweiterung verloren geht. Dies gilt jedoch nur dann, wenn in dem Bebauungsplan GIS 727 nicht nur die beschlossene Gesamtverkaufsfläche von 28.000 m<sup>2</sup>, sondern auch die sortimentsbezogenen Verkaufsflächen, die dem in der Analyse vom 25.01.2019 untersuchten Erweiterungsvorhaben zu Grunde lagen, als Obergrenze festgesetzt werden. Dem Beschluss zur Erweiterung des Thüringenparks lag die Analyse vom 25.01.2019 mit den entsprechenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächen zu Grunde. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 verweist im Standortprofil zum Sonderstandort Thüringenpark auf diesen Beschluss DS 0704/19. Das Erweiterungsvorhaben bleibt nach Grundsatz 8 nur bezüglich dieser „vorhabenkonkreten“ Entscheidung von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept unberührt. Die Zulassung einer weiteren Flexibilität, die

über das untersuchte Erweiterungsvorhaben hinausgeht, ist nach den übrigen Steuerungsgrundsätzen konzeptwidrig.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Mit Beschluss DS 0704/19 vom 10.04.2019 hat der Stadtrat die Stadtverwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Änderungsbebauungsplan vorzulegen, der die Erweiterung des Thüringenparks im Umfang von insgesamt 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente zum Gegenstand hat, ohne dass in dem Beschluss eine Aufschlüsselung der Verkaufsfläche auf einzelne Sortimente erfolgte. Auch in dem am 10.04.2019 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 sind für die Erweiterung des Thüringenparks keine sortimentsbezogenen Verkaufsflächen benannt, sondern nur zusammengefasst eine Erweiterung um 4.500 m<sup>2</sup> VKF zentrenrelevanter Sortimente als gegeben unterstellt. Diese Größenordnung wird durch die jetzige Planung eingehalten. Die Abweichung vom Sortimentskonzept, das der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse vom 25.01.2019 zugrunde lag, wird hingenommen, da auch die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zum Ergebnis kommt, dass mit der jetzt vorgesehen Sortimentsstruktur ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Zentrenstruktur zu vermuten sind. Die beabsichtigte Planung entspricht somit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017, ein Verlust der Steuerkraft des Konzeptes ist nicht zu befürchten.

**Punkt 18:**

Es wird empfohlen, die konzeptionellen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der formellen Bauleitplanung zu verankern, um ihnen ein stärkeres Gewicht in anstehenden politischen Entscheidungen zu geben. Diesbezüglich wurde unsererseits im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2016 eine Vielzahl von Empfehlungen für die Flächennutzungs- und Bauleitplanung gegeben.

**Abwägung:**

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan werden die Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt, indem sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden. Soweit sich die Hinweise auf die Flächennutzungsplanung beziehen, sind sie nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

**Punkt 19:**

Es sind Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen zu treffen. Hierzu ist die Rechtsprechung des BVerwG zu beachten, wonach gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen nur dann festgesetzt werden dürfen, wenn es sich nicht um eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen handelt. Um sicherzustellen, dass die auf das gesamte Sondergebiet oder dessen Teilgebiete bezogenen Festsetzungen zu Verkaufsflächenobergrenzen vorhabenabhängig ausgestaltet werden, kommen folgende Festsetzungen (ggf. auch in Kombination miteinander) in Betracht:

- Festsetzung einer Mindestgeschossfläche
- Festsetzung der zugelassenen Verkaufsfläche als grundstücksbezogene Verhältniszahl
- Regelung einer ausschließlichen Zulässigkeit des Einkaufszentrums in Form einer Einkaufs-Mall, mit der Folge, dass innerhalb des Sondergebietes keine weiteren selbständig nutzbaren Verkaufsstätten mit eigenem Eingang entstehen können

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Verkaufsflächenobergrenzen werden betriebsbezogen festgesetzt. Zugleich werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gefasst, dass sichergestellt wird, dass nur ein Einkaufszentrum realisiert werden kann. Dies wird auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

**Punkt 20:**

Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen sollten für jedes einzelne Geschoss gesondert festgesetzt werden, um die Prüfung im Planvollzug zu erleichtern.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es handelt sich zwar um einen vorhabenbezogenen Bauungsplan, jedoch ist es erforderlich, ausreichend Flexibilität für künftige Betreiberwechsel einzuräumen. Es ist nicht absehbar, welche Geschäfte künftig im Erdgeschoss oder im Obergeschoss untergebracht werden sollen. Eine derartige Vorgabe ließe sich auch städtebaulich nicht begründen, da die städtebaulichen Auswirkungen der Planung nicht davon abhängen, welche Sortimente in welchem Geschoss angeboten werden.

**Punkt 21:**

Es wird empfohlen, vor dem Satzungsbeschluss eine praktikable vertragliche Regelung über die Nachweisführung zur Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen zu vereinbaren, um den Planvollzug zu erleichtern.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen obliegt der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben. Im Bauantrag ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen eingehalten werden. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben ist originäre Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörden. Ein vertraglich geschuldeter Nachweis kann die bauaufsichtsbehördliche Prüfung nicht ersetzen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 12</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.11.2019	

**Punkt 1:**

Der Entwurf berührt mit der nördlichen Grenze seines Geltungsbereiches die Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG. Wir gehen davon aus, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Unter dieser Prämisse bestehen keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die die in der Stellungnahme benannten Belange berühren.**

**Begründung:**

Durch den Bebauungsplan werden Baumaßnahmen ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück vorbereitet. Veränderungen an Betriebsanlagen der Straßenbahn sind nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 13</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft – Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 14</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.11.2019	

**SWE Netz GmbH – Anlagenbestand Strom:**

**Punkt 1:**

Vom Bebauungsplanverfahren sind Kabelanlagen, eine Trafostation und Hausanschlüsse beeinträchtigt. Die SWE Netz ist in die weitere Planung frühzeitig einzubeziehen. Kabel sind während der Bauphase zu sichern, einer Über- bzw. Unterbauung wird nicht zugestimmt. Mindestabstände nach DIN 1998 sind zwingend einzuhalten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die vorhandene Trafostation bleibt als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf dem Baugrundstück weiterhin zulässig. Im Bereich der geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums befinden sich keine Stromleitungen. Ggf. müssen im Zuge der geplanten Straßenverlegungen Leitungen umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

**SWE Netz GmbH – Anlagenbestand Fernwärme:**

**Punkt 1:**

Bitte beachten Sie den Bestand der vorhandenen fernwärmetechnischen Anlagen. Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind einzuhalten. Einer Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Eine Fernwärmeleitung verläuft im Zuge der Dubliner Straße. Mit der Verlegung der Dubliner Straße soll auch diese Leitung umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 15</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2019	

**Punkt 1:**

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. Der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug darf 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Übernahmeplätze müssen ausreichend dimensioniert werden. Bei Glas-Iglus und Altpapierbehältern sind besondere Anforderungen an die Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge zu beachten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Bebauungsplan werden keine öffentlichen Verkehrsflächen als Sackgassen festgesetzt. Die Anordnung der Abfallstandplätze ist auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht bekannt. Für den Thüringenpark ist davon auszugehen, dass die Abfallstandplätze wie im Bestand auch künftig über den Parkplatz des Einkaufszentrums angefahren werden können. Die Anforderungen der Abfallwirtschaft sind auf der Ebene der Projektplanung zu beachten.

**Punkt 2:**

Die SWE Stadtwirtschaft setzt Fahrzeuge ein, die durch folgende Angaben charakterisiert sind: Länge ca. 10,5 m, Breite ca. 2,55 m, Höhe ca. 4,00 m, zul. GG 26.000 kg, Wenderadius 12 m, Mindestdurchmesser Wendekreis 22 m. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten Rechnung getragen wird.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Bei der Neuplanung der Dubliner Straße einschließlich des neuen Kreisverkehrs wurden Fahrbahnbreiten und Schleppkurven berücksichtigt, die ein Befahren mit Müllfahrzeugen uneingeschränkt ermöglichen.

**Punkt 5:**

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten. Ggf. sind temporäre Übernahmeplätze einzurichten. Die SWE Stadtwirtschaft GmbH ist über den Baubeginn zu informieren.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.**

**Begründung:**

Die Hinweise sind auf der Ebene der Bauausführung zu beachten.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 16</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.11.2019	

**Keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 17</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 18</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2019	

**Punkt 1:**

Zwischen Trinkwasserleitungen und anderen Medien ist ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten. Trinkwasserleitungen dürfen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden. Die Versorgungsanlagen unseres Unternehmens sind zu beachten und zu schützen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Eine Trinkwasserleitung verläuft im Zuge der Dubliner Straße. Mit der Verlegung der Dubliner Straße soll auch diese Leitung umverlegt werden. Dies ist auf der Ebene der Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu regeln.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 19</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 20</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Thüringenforst Forststraße 71 99097 Erfurt OT Egstedt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 21</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.10.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 22</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

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





<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25, 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.11.2019	

**Punkt 1:**

Die bisher unversiegelten Flächen östlich und westlich der Tankstelle könnten verschiedenen Vogel- und Kleinsäugerarten sowie Insekten als Habitat dienen. Diese Tiergruppen sollte im weiteren Planungsverlauf erfasst und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation von Beeinträchtigungen festgesetzt werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

**Punkt 2:**

Neuversiegelungen sind so gering wie möglich zu halten und möglichst durch Entsiegelungen zu kompensieren.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Eine Kompensation für die Neuversiegelung ist nur in dem Umfang erforderlich, in dem der Bebauungsplan GIS 727 über das bisherige Planungsrecht hinaus Neuversiegelungen ermöglicht. Es wird ein Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten erstellt, auf dessen Basis Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang festgelegt werden.

**Punkt 3:**

Es sollte erwogen werden, anstelle der weitläufigen Parkflächen ein kompakter gebautes Parkhaus zu errichten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das Dach des Einkaufszentrums wird wie im Bestand auch künftig teilweise für Stellplätze genutzt werden können. Somit werden für diese Stellplätze bereits – wie in der Stellungnahme gefordert – keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Darüber hinaus soll kein eigenständiges Parkhaus als weiteres Gebäude auf dem Grundstück realisiert werden. Für den ebenerdigen Parkplatz stehen auf dem Grundstück d ausreichend Flächen zur Verfügung. Zum großen Teil werden diese bereits als Stellplatzfläche genutzt. Ebenerdige Stellplätze können – anders als ein Parkhaus – durch Baumpflanzungen durchgrünt werden.

**Punkt 4:**

Die Parkflächen und Fußwege sind im gesamten Bereich wasserdurchlässig zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu durchgrünen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zu Ausführungen, Materialien etc. von Fußwegen und Stellplatzanlagen getroffen. Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt und die entsprechenden (Pflanz-)Maßnahmen festgesetzt. Weiterhin gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt und dass Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern ist.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen e. V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.11.2019	

**keine Betroffenheit, keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	BUND – Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Thüringen e.V. Trommsdorffstr. 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.11.2019	

**Punkt 1:**

Die baulichen Teile im genannten Bereich sollen sich an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren (<https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>).

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft überwiegend nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Im Übrigen wird ihr teilweise gefolgt.**

**Begründung**

In der genannten Publikation des Umweltbundesamtes werden überwiegend allgemeine stadtentwicklungspolitische Zielstellungen formuliert, die in den übergeordneten Planungsebenen (Flächennutzungsplanung, Stadtentwicklungsplanung) oder politischen Entscheidungen (z.B. zur Förderung emissionsfreier Mobilität) ihren Niederschlag finden müssen, aber nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans sein können. Für den Bebauungsplan GIS 727 relevant ist insbesondere die Anregung, Grünflächen einschließlich Wasserflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu schaffen. Angrenzend an den Thüringenpark befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Fließgewässer, des Weiteren werden Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Straßen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und sind zum größten Teil auch bereits vorhanden. Zum Thema Dach- und Fassadenbegrünung siehe die nachfolgenden Punkte.

**Punkt 2:**

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz sollte vorgegeben werden. Wenn das nicht möglich ist, sind Quartierslösungen für die Wärme- und Stromversorgung anzustreben. Wärmepumpen, kleinere BHKW und die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten verbindlich vorgeschrieben werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan könnte auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b eine Festsetzung treffen, wonach bei der Neuerrichtung von Gebäuden bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen vorzusehen sind, die dem Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung dienen. Eine Pflicht, diese Energieträger tatsächlich zu nutzen, wäre damit jedoch nicht verbunden. Eine derartige Festsetzung kann im Bebauungsplan nur getroffen werden, wenn hierfür städtebauliche Gründe vorliegen. Es sind im vorliegenden Fall keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, weswegen für die Gebäude im Plangebiet andere Anforderungen gelten sollen als bei vergleichbaren Vorhaben im Umfeld. Die Festsetzung würde zudem nur bei Neubauten greifen. Die Effektivität der Maßnahme wäre dadurch eingeschränkt. Zudem ist es aus ökologischen und ökonomischen Gründen sinnvoll, die vorhandenen haustechnischen Anlagen des Thüringenparks weiter zu nutzen. Von einer Festsetzung für Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien wird deswegen abgesehen.

**Punkt 3:**

Für die Erweiterungsbauten und die Alt-Teile sollte eine Dachbegrünung (anstatt Parkstellplätze) festgesetzt werden. Die Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist technisch möglich.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Stellplätze auf dem Dach des Einkaufszentrums sollen in der vorhandenen oder ähnlichen Form auch künftig zulässig bleiben und genießen Bestandsschutz. Durch die Nutzung des Dachs des Gebäudes kann eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch weitere ebenerdige Stellplätze vermieden werden. Für den Anteil der Dachflächen, die nicht durch Stellplätze oder technische Aufbauten genutzt werden, wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen.

**Punkt 4:**

Wir empfehlen auch eine Fassadenbegrünung.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan trifft umfassende grünordnerische Festsetzungen, mit denen eine Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt wird. Auf die Festsetzung von Fassadenbegrünung wird verzichtet, da dies den genehmigten und weiterhin zulässigen Bestand erheblich einschränken würde bzw. im Nachgang sich bauaufsichtlich nicht durchsetzen zu ist. Da die Eingriffe in Natur und Landschaft auch anderweitig ausgeglichen werden können, ist die Festsetzung von Fassadenbegrünung nicht erforderlich.

**Punkt 5:**

Das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen dürfte mittlerweile unstrittig sein.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

In den Bebauungsplan wird eine Pflanzliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen aufgenommen, auf die in den grünordnerischen Festsetzungen Bezug genommen wird.

**Punkt 6:**

Es ist ein Artenschutzgutachten für Vorkommen von Brutvögeln in der Vegetation und an Gebäuden sowie für hier lebende Fledermäuse (Gebäude: Sommer- und Winterquartier) zu erstellen. Die artenschutzrechtlichen Belange zum Störungs- und Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1, 2 und 3 BNatSchG müssen eingehalten werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

**Punkt 7:**

Noch vorhandene Teile von versiegelten Flächen sollen entsiegelt werden. Neue Wege und Parkflächen sollten Wasserversickerungen ermöglichen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zu Ausführungen, Materialien etc. von Nebenanlagen, Fußwegen und Stellplatzanlagen getroffen. Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt und die entsprechenden (Pflanz-)Maßnahmen festgesetzt. Weiterhin gilt die Begrünungssatzung der Stadt Erfurt und dass Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern ist.

**Punkt 8:**

Der Erweiterungsbau hat die Neuparkplätze und die Dachparkplätze in einer Tiefgarage aufzunehmen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Gebäude wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Das Bestandsgebäude hat eine Verkaufsfläche von ca. 23.500 m<sup>2</sup>. Im Bebauungsplan GIS 727 soll eine Verkaufsfläche von 28.500 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Wo diese Verkaufsfläche innerhalb des Baufeldes umgesetzt wird, bleibt Sache des Eigentümers. Für den Nachweis der Stellplätze ist auch die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. Der Bebauungsplan soll jedoch durch die Erweiterung des Sondergebiets die Anlage zusätzlicher ebenerdiger Kfz-Stellplätze und die Weiternutzung der Dachstellplätze ermöglichen.

**Punkt 9:**

Es sind ausreichend Fahrradstellplätze vorzuschreiben.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Pflicht, im erforderlichen Umfang geeignete Abstellmöglichkeiten für Fahrräder herzustellen, ergibt sich unmittelbar aus § 49 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung. Im Bebauungsplan bedarf es keiner weiteren Festsetzungen. Der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

**Punkt 10:**

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden. Möglicherweise ergeben sich durch Fledermausvorkommen Bereiche, für die ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept erarbeitet werden muss. Lichtverschmutzung sollte durch ein spezielles Konzept vermindert werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet keine Fledermäuse vorkommen und aus artenschutzrechtlichen Gründen kein besonderes Beleuchtungskonzept erforderlich ist. Die Verwendung energiesparender Leuchtkörper ist aus klimapolitischen Gründen sinnvoll, kann aber mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 4</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.11.2019	

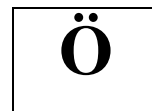
**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 5</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.11.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**



## **2.3      Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



**Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bei der Stadt Erfurt eingegangen.**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>I 1</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz Abteilung Gefahrenvorbeugung	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.11.2019	

**Punkt 1:**

Der Löschwassergrundschutz ist zu gewährleisten (Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden). Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) müssen vorhanden sein bzw. eingerichtet werden. Entsprechend § 5 ThürBO sind die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Wie in der Stellungnahme bereits aufgeführt, sind die brandschutztechnischen Maßnahmen auf der Ebene der Vorhabenzulassung festzulegen. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>I 2</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.12.2019	

**Punkt 1:**

Durch die Planung ist folgendes archäologisches Relevanzgebiet betroffen:

*Ur- und frühgeschichtliche Siedlungs- und Grabbefunde*

Im Falle der Bestätigung durch das Thüringische Landesamt für Archäologie (TLDA) und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, soll ein Archäologie-Passus unter „Hinweise“ in Bebauungsplan aufgenommen werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Wie angeregt, wird ein Hinweis auf das archäologische Relevanzgebiet unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen, jedoch nicht mit der vom Bauamt vorgeschlagenen Formulierung. Nach Rücksprache mit dem TLDA ist vor Durchführung von Baumaßnahmen keine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bauvorbereitende archäologische Untersuchungen werden vom TLDA zwar empfohlen, sind aber nicht zwingend. Bei archäologischen Funden ist § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>I 3</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.11.2019	

**Punkt 1:**

Die Forderungen und Hinweise unserer letzten Stellungnahme vom 26.07.2019 sind weiterhin gültig und zu beachten.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

**Begründung**

Die Überarbeitung des verkehrstechnischen Gutachtens und die Anpassung der Erschließungsplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Fachamt. In diesem Rahmen werden die Hinweise beachtet. Insbesondere wird auf die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgesehene Unterbrechung der Dubliner Straße verzichtet, stattdessen soll die Straße nunmehr verlegt werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>I 4</b>
<b>im Verfahren</b>	GIS727 „Einkaufszentrum Thüringenpark“	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.10.2019	

**Keine Betroffenheit, keine Einwände.**