

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752

## "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"

### Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
20.02.2023

## Inhaltsverzeichnis

### 0 Hinweis

### 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

## 0 Hinweis

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte mit dem Vorentwurf zur 1. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“ auf Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes, Stand 21.01.2019. Dieser Vorentwurf entsprach in seinem Umfang dem Bebauungsplans JOV416. Daher nehmen die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung Bezug auf die Gesamtfläche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ umfasst nur den südlichen Teilbereich des B-Plan JOV416 bzw. des Vorentwurfes zu dessen 1. Änderung (ohne die Bereiche Schule, Wohnbebauung und Gewerbe südlich Heckerstieg).

Daher bezieht sich die Abwägung nur auf diesen Teilbereich!

# 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 03.05.2019 und 16.02.2022.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	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	12.06.19 28.03.22	18.06.19 28.03.22			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	12.06.19 29.03.22	18.06.19 04.04.22			<b>z.T.</b> <b>X</b>	<b>z.T.</b>
B3	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Puschkinplatz 7 07545 Gera (Außenstelle)	05.06.19 (29.03.22 siehe B2)	07.06.19 (04.04.22 siehe B2)	<b>X</b>			
B4	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.06.19 22.03.22	13.06.19 24.03.22			<b>X</b> <b>X</b>	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	19.07.19 28.02.22	02.08.19 04.03.22		<b>X</b>	<b>X</b>	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.06.19 15.03.22	18.06.19 31.03.22			<b>X</b> <b>X</b>	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.06.19 30.03.22	18.06.19 31.03.22			<b>x</b>	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.06.19 01.04.22	18.06.19 05.04.22		<b>X</b> <b>X</b>		
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.05.19 28.02.22	06.06.19 07.03.22			<b>X</b> <b>X</b>	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.06.19 25.03.22	13.06.19 31.03.22			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	04.06.19 22.03.22	04.06.19 22.03.22	<b>X</b> <b>X</b>			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	Keine Äußerung					
B13	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.06.19 Keine Äußerung	11.06.19			X	
B14	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	15.05.19 16.02.22	16.05.19 28.02.22	X X			
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	11.06.19 15.03.22	13.06.19 16.03.22	X	X		
B16	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.06.19 28.03.22	13.06.19 29.03.22	X			
B17	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	Keine Äußerung 03.03.22	03.03.22		X		
B18	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	28.05.19 07.03.22	03.06.19 08.03.22			X X	
B19	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	11.06.19 09.03.22	17.06.19 14.03.22	X	X		
B20	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.05.19 22.03.22	28.05.19 29.03.22	X	X		
B21	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B22	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B23	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsgebiet Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	10.05.19 (22.03.22 siehe B4)	15.05.19 (24.03.22 siehe B4)	X			
B24	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	13.05.19 Keine Äußerung	17.05.19			X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B25	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	Keine Äußerung					
B26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung					
B27	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	04.06.19 29.03.22	06.06.19 05.04.22	X	X		
B28	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	14.05.19 17.03.22	14.05.19 21.03.22	X X			
B29	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt, OT Egstedt	12.07.19 28.02.22	17.07.19 02.03.22		X	X	
B30	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft / Landeseisenbahnaufsicht Postfach 90 03 62 99106 Erfurt	13.06.19 Keine Äußerung	18.06.19				X
B31	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	09.03.22	14.03.22		X		
B32	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	04.03.22	04.03.22		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.05.2019 und 16.02.2022.

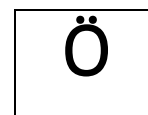
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. 99084 Erfurt, Große Arche 18	Keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.05.19 23.03.22	15.05.19 23.03.22	X X			
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesgemeinschaft Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	07.06.19 25.03.22	07.06.19 28.03.22	X	X		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V./ Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	27.05.19 Keine Äußerung	28.05.19	X			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.06.19	18.06.19			z.T.	z.T.
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	14.06.19 Keine Äußerung	17.06.19			z.T.	z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.06.19 Keine Äußerung	07.06.19	X			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	10.05.19 Keine Äußerung	10.05.19	X			
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 anhand der Planfassung vom 22.12.2021 durchgeführt.

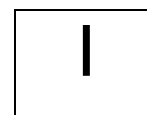
Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt

"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 03.05.2019 und 16.02.2022.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	27.05.19 30.03.22	04.06.19 07.04.22			z.T. z.T.	z.T. z.T.
12	Umwelt- und Naturschutzamt	05.07.19 06.04.22	10.07.19 11.04.22			z.T.	z.T.
13	Amt für Soziales und Gesundheit	13.05.19 24.03.22	<small>Kein Eingangsstempel</small> 25.03.22		X X		
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	04.06.19 01.04.22	11.06.19 06.04.22			X X	
15	Bauamt	06.06.19 04.04.22	11.06.19 05.04.22			z.T. X	z.T.
16	Entwässerungsbetrieb Erfurt	28.03.22	01.04.22			X	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

## 2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

**B**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.06.2019 28.03.2022	

### Stellungnahme vom 12.06.2019

#### Belange der Raumordnung

##### Punkt 1

Übereinstimmung mit den Erfordernissen, Leitvorstellungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2025 und des Regionalplans Mittelthüringen wird bestätigt.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf

##### Punkt 2

Im Südwesten des Geltungsbereichs besteht die Absicht, einen größeren Lebensmittelbetrieb einzuordnen. Konkretere Angaben hierzu fehlen in der Begründung.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

#### **Begründung**

Es liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für das Einkaufs- und Versorgungszentrum an der Leipziger Straße vor. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und die Planungsabsicht inkl. einer Auswirkanalyse umfänglich beschrieben.

##### Punkt 3

In der Begründung, Punkt 1.4.6, wird zum durch die Planung berührten Einzelhandel- und Zentrenkonzept ausgeführt, dass im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort vorgesehen werden soll. Eine entsprechende Formulierung findet sich auch in dem fortgeschriebenen Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Da hierzu noch keine entsprechende Umsetzung erfolgte, wird eine aktuelle Wirkungsanalyse grundsätzlich empfohlen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

## **Begründung**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes JOV752 wurde eine Wirkanalyse erstellt, diese wird Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

#### **Punkt 4**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 wurden im hier maßgeblichen Plangebiet eine gewerbliche Baufläche (im nördlichen und östlichen Teilbereich) und eine gemischte Baufläche (im übrigen Teilbereich) dargestellt. Zwischen beiden Teilbereichen wurde eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, die in nördlicher Richtung über die Schlachthofstraße und der Straße ‚Am Kühlhaus‘ fortgeführt wird und auf die Eugen-Richter-Straße aufbindet und die in südlicher Richtung parallel zum Bahndamm sowie über das Gebiet Kalkreißer fortgeführt wird und auf die Weimarische Straße / Eisenberger Straße aufbindet.

Aus diesen Darstellungen kann die mit o.g. Änderungsplan JOV 416 geplante Baurechtschaffung für ein großes Wohngebiet mit bis zu 500 neuen Wohnungen nicht entwickelt werden. Auch die Nichtberücksichtigung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Hauptstraßenverbindung steht dem Entwicklungsgebot entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Dies ist nach der Aussage der Begründung, S. 9, auch beabsichtigt.

Der entsprechende Vorentwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans wurde parallel mit Schreiben vom 09.05.2019 im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegt. Wir verweisen auf die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Anlage 2 vom 17.06.2019 zum parallel vorgelegten Vorentwurf zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans, in der auf planungsrechtliche Anforderungen dieser Änderungsplanung verwiesen wurde.

## **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Begründung**

In der Begründung wurde unter 1.4.7 Flächennutzungsplan gegenübergestellt, wie der Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit dargestellt ist und wie dieser an den o.g. Bebauungsplan angepasst werden soll. Die Hinweise zum Verfahren der FNP-Änderung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

### Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

#### **Punkt 5**

Da die vorliegende Planung im Bereich "Östlich der Greifswalder Straße / Schlachthofgelände" grundsätzlich andere Planungsziele als die Ursprungssatzung JOV 416 verfolgt, handelt es sich um eine selbständige Neuplanung. Diese sollte nicht als 1. Änderungssatzung geführt werden. Eine Änderungssatzung stellt verfahrensrechtlich zwar ebenso eine selbständige Satzung dar, wenn sie den gesamten Geltungsbereich und sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplans überplant, was hier beabsichtigt ist. Inhaltlich bleibt eine Änderungssatzung jedoch mit dem Ursprungsplan verbunden. Da das Wiederaufleben des Ursprungsplans bei Unwirksamkeit des Änderungsplans zu einer städtebaulichen Unordnung führen kann wird empfohlen, die Neuaufstellung mit einer Aufhebung des Altplans zu verbinden.

Beide Verfahren können in einem Dokument zusammengefasst werden, wenn im Plantitel, aus der Begründung und aus den Beschlüssen deutlich wird, dass auch eine Aufhebung des

Ursprungsplans beabsichtigt ist. (Ein Mehraufwand entsteht so durch den Aufhebungsplan nicht.) Im Plantitel der Neuplanung sollte zudem deutlich werden, dass die Planung insbesondere auch das Schlachthofgelände betrifft.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 überplant einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416. Ein Aufhebungsverfahren für den rechtswirksamen Bebauungsplan JOV416 ist aktuell nicht beabsichtigt, da das neue Recht, den alten Bebauungsplan überlagert.

Der Überplanung des Bebauungsplan JOV416 liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, mit welchem die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde (Vorentwurf zur 1. Änderung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans JOV416 „Bereich östlich der Greifswalder Straße“, Stand 21.01.2019).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ umfasst den südlichen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich Greifswalder Straße". Dieser wurde Mitte der 1990er Jahr unter den damaligen städtebaulichen Zielstellungen aufgestellt und ist seit dem 08.02.2002 rechtswirksam.

Entsprechend den aktuellen Planungs- und Nutzungskonzeptionen werden nördlich des JOV752 weitere Bauleitplanungen erfolgen, die u.a. einen Schulcampus und ein Wohngebiet (Vorhaben – und Erschließungsplan) sowie Gewerbeflächen umfassen. Damit wird der Gesamtbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 vollständig – jedoch zeitlich versetzt – überplant.

### **Punkt 6**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie der Gestaltung des Ortsbildes nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB besonders zu berücksichtigen; die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild soll nach § 1 Abs. 5 BauGB baukulturell erhalten und entwickelt werden. Durch die Überplanung des Schlachthofgeländes werden diese Belange wesentlich berührt.

Der Schlacht- und Viehhof der Stadt Erfurt stellte ursprünglich ein zusammenhängend bebautes Areal dar. Auch wenn von der ursprünglichen Bebauung durch die erfolgten Abrisse und den Gebäudeverfall wenig verblieben ist, so sollte auf den Erhalt der Bogenhalle als örtlicher "Identifikationspunkt" der ursprünglichen Schlachthofnutzung geachtet werden. Es wird empfohlen, das Baukonzept entsprechend auszurichten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Die Hinweise beziehen sich auf Flächen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752. Es ist beabsichtigt, dass Teile des Gebäudebestandes (z. B. der repräsentative Teil der Bogenhalle und die beiden Eingangsgebäude des Viehhofs) erhalten werden sollen. Diese Bereiche befinden sich in dem zur Aufstellung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV753. In dem Plangebiet JOV752 gibt es keine erhaltenswerte Bausubstanz, daher besteht hier kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 7**

Nach der vorliegenden Schallimmissionsprognose vom 26.11.2018 liegt eine erhebliche Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung vor. Im Rahmen der Entwurfserstellung ist ein Lärmschutzkonzept zu erarbeiten, das den immissionsschutzrechtlichen Belangen gerecht wird. Die in der Begründung zu vorliegendem Vorentwurf, S. 13, vorgeschlagene Errichtung transparenter Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie als aktive Lärmschutzmaßnahme wird in städtebaulicher Hinsicht begrüßt.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die o.g. Schallimmissionsprognose für den Teilbereich des Bebauungsplans JOV752 (Einzelhandelsstandort) auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses konkretisiert. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die neue Schallimmissionsprognose ist Anlage der Begründung.

Der Hinweis zu den transparenten Lärmschutzwänden an der Bahnlinie bezieht sich vorrangig auf die geplante Wohnbebauung nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV752.

### **Punkt 8**

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist zu prüfen, ob der geplante zentrale Versorgungsbereich im südlichen Plangebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO oder als Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt werden soll. Im Hinblick der hier vorliegenden städtebaulich integrierten Lage kommt hier u.E. auch die Festsetzung eines Mischgebietes in Betracht: bei einer städtebaulichen Atypik ist die nach § 11 Abs. 3 BauNVO geltende Vermutungsregel nicht anzuwenden. Von einer entsprechenden atypischen Situation ist jedenfalls dann auszugehen, wenn das geplante Warenangebot durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO so (auf die Nahversorgung) beschränkt wird, dass die Entwicklung der übrigen zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt nicht berührt wird und auch keine anderen in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Soll die Art der baulichen Nutzung im Bereich des geplanten zentralen Versorgungsbereichs so vorhabenkonkret festgesetzt werden, dass sich das Gebiet wesentlich von einem Mischgebiet unterscheidet, so kommt auch die Festsetzung eines Sondergebietes in Betracht. Nach § 11 Abs. 2 BauGB sind in diesem Fall (vorhaben-) konkrete Regelungen zur Zweckbestimmung des Gebietes sowie zur zulässigen Art der baulichen Nutzung zu treffen. Die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO, wie in der Begründung zum Vorentwurf vorgeschlagen, kommt jedoch wegen der nicht unerheblichen Wohnnutzung in den oberen Geschossen nicht in Betracht.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert (37. Änderung). Mit der 37. Änderung des FNP soll die Zuordnung von Flächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verändert werden. Es ist vorgesehen, den Bereich des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet „Handel – Nahversorgungszentrum“ auszuweisen (die nördlich anschließenden Bereiche sollen als Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude) und Wohnbauflächen ausgewiesen werden).



Das geplante Nahversorgungszentrum soll zur Erhaltung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen in der Landeshauptstadt Erfurt beitragen. Durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums wird die wohnortnahe und qualifizierte Versorgung der Bevölkerung in den beiden Ansiedlungsstadtteilen sichergestellt, so dass das Vorhaben der Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen der Stadt Erfurt dient.

Aktuell liegt ein konkretes Vorhaben zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Plangebiet vor. Am Kreuzungsbereich der Leipziger Straße / Greifswalder Straße soll ein Handels- und Versorgungszentrum gemäß der Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt entstehen. Es sollen im Wesentlichen Handels- und Dienstleistungsflächen entstehen, Wohnungen sind nicht vorgesehen. Für den Besatz des Nahversorgungszentrums existieren dabei bereits konkrete Vorstellungen. Es sind Ankerbetriebe im Segment der Nahversorgung vorgesehen. Dieses Angebot soll durch kleinformatische Betriebe abgerundet werden. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind Fachmärkte angedacht. Die Gesamtverkaufsfläche (VK) aller vorgenannten Handelsbetriebe soll aktuell bei maximal 5.500 m<sup>2</sup> liegen. Absehbar soll ein avisierte Supermarkt (ca. 2.200 m<sup>2</sup> VK) als einziger Betrieb mit seiner Fläche die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten.

Es wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

### **Punkt 9**

Westlich entlang der Bahnlinie sollte im Sinne des Berücksichtigungsgebotes des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB eine (Grün- und) Wegeverbindung durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert werden, die sich mit angrenzenden Wegeverbindungen "vernetzt". Eine entsprechende Verbindung stellt eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität der neu geplanten Wohngebiete dar.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan wurde die in diesem Bereich vorgesehene Wegeverbindung als Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt / gesichert.

### **Punkt 10**

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist im Hinblick der in der Begründung, S. 15, erwähnten Bodenbelastungen zu ermitteln, welche Vorkehrungen auf den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich sind. Es ist zu prüfen, ob die bodenbelasteten Bereiche nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen sind.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Für das Bebauungsplangebiet JOV752 wurde die Prüfung vorgenommen. Für die Flächen des Plangebietes mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen liegen Untersuchungen zur Altlastensituation vor, u.a. die „Bewertung von Revitalisierungskosten“ mit Stand vom 16.09.2016 - darin wird auf die in den Jahren 1998 und 2006 durchgeführten orientierenden und Detailuntersuchungen verwiesen. Außerdem liegen ein aktuelles Baugrundgutachten und ein Bericht zur Abfallcharakterisierung (beides vom 22.04.2021) vor.

Das gesamte Gelände ist ca. 1,0 m mit Material aufgefüllt, welches mit Schwermetallen, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffen (PAK) Asche, und Schlackeresten durchsetzt ist. Nach den bisherigen Analysenergebnissen beschränken sich die Verunreinigungen auf das Auffüllmaterial. Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf besteht nach gutachterlicher Einschätzung nicht. Hinweise zu Schadstoffen im Grundwasser lagen nicht vor.

Bei Gebäudeabbrüchen und Bodenaushub ist das anfallende Material fachgerecht und entsprechend des Schadstoffverdachts getrennt zu lagern und zu entsorgen. Künftig unversiegelte Flächen müssen Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung genügen.

Eine Eintragung von bodenbelasteten Bereichen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 nicht erforderlich.

### **Punkt 11**

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Neugründung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die Umweltbelange nicht mehr vom Thüringer Landesverwaltungsamt vertreten werden und die o.g. Behörde gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen ist.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde als Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren JOV752 beteiligt.

## **Stellungnahme vom 28.03.2022**

### **Belange der Raumordnung**

#### **Punkt 1**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV 752 überplant den ca. 2,5 ha großen südlichen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV 416 "Bereich östlich Greifswalder Straße". Es werden ein Sonstiges Sondergebiet Einkaufs- und Versorgungszentrum (EVZ) sowie ein Sonstiges Sondergebiet Dienstleistung festgesetzt.

Für das SO EVZ werden Verkaufsflächen (VKF) von maximal 5.500 m<sup>2</sup> und mit dem nachfolgend genannten Warensortiment festgesetzt:

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 4.070 m<sup>2</sup>, davon Nahrungs- und Genussmittel, Getränke max. 2.990 m<sup>2</sup> VKF, Drogeriewaren max. 740 m<sup>2</sup> VKF, Apothekenwaren max. 210 m<sup>2</sup> VKF, Schnittblumen max. 90 m<sup>2</sup> VKF, Zeitungen / Zeitschriften max. 40 m<sup>2</sup> VKF
2. Zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.790 m<sup>2</sup>, davon Bekleidung max. 590 m<sup>2</sup> VKF, Schuhe, Lederwaren max. 530 m<sup>2</sup> VKF, Haushaltwaren, Glas /Porzellan /Keramik max. 400 m<sup>2</sup> VKF, Papier, Büroartikel, Schreibwaren max. 80 m<sup>2</sup> VKF, Spielwaren max. 70 m<sup>2</sup> VKF, Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche max. 60 m<sup>2</sup> VKF, sowie Bücher, Sportbekleidung mit je max. 20 m<sup>2</sup> VKF und Elektrokleingeräte und Elektronik/Multimedia mit je max. 10 m<sup>2</sup> VKF
3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente mit max. 800 m<sup>2</sup> je Sortiment.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt (EHZK, 2017) „*ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes (Bahn) und eines neu-*

*en Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen"*(S. 80).

Das geplante Naheversorgungszentrum fügt sich somit in das EHZK der Stadt Erfurt ein, ein grundsätzlicher Widerspruch zu den raumordnerischen Zielstellungen bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bzw. Agglomerationen (Ziele und Grundsätze 2.6.1 bis 2.6.5 des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014)) ist nicht gegeben.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Das geplante Vorhaben "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" entspricht den Zielen und Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (EHZK, 2017) und den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025.

### **Punkt 2**

Die Vereinbarkeit mit Grundsatz 2 des EHZK, der besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln sind (Seite 137 EHZK), ist aber, auch in Anbetracht der entstehenden Einzelhandelsagglomeration, näher zu erläutern.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Folgender Passus wird in der Begründung unter „2.1 Art der baulichen Nutzung, Festsetzung 1.1, Unterpunkt a)“ ergänzt:

#### Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Erfurter Einzelhandelskonzept:

Mit Blick auf die Einordnung des Standortes in das lokale Einzelhandelsgefüge wird auf das Erfurter Zentrenkonzept Bezug genommen, in dem die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung widergespiegelt werden.

Der Vorhabenstandort soll als ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden, der in Bezug auf seine Hierarchiestufe als Nahversorgungszentrum definiert wurde. Konkret wird im Zentrenkonzept ausgeführt: „Im Bereich der Johannesvorstadt ist im Zusammenhang mit der Einrichtung eines künftigen ÖPNV-Umsteigepunktes (Bahn) und eines neuen Wohnquartiers mit sozialer Infrastruktur perspektivisch ein Nahversorgungszentrum oder -standort im Einmündungsbereich Greifswalder Straße / Leipziger Straße vorgesehen.“<sup>1</sup>

Hinsichtlich seiner Funktion soll der Handelsstandort demnach überwiegend eine quartiersbezogene Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen, was auf Grund des geplanten Branchenkonzepts auch möglich ist. Auf Grundlage des

---

<sup>1</sup> vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 80.

Erfurter Zentrenkonzeptes ordnet sich das Vorhaben funktionsgerecht in die örtliche Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt ein.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das vom Erfurter Stadtrat beschlossen wurde, stellt ein sog. städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Für die Zulässigkeit des Projektvorhabens i. S. d. Erfurter Zentrenkonzeptes ist die Kompatibilität des Vorhabens mit den Zielsetzungen in diesem Konzept zu prüfen. Hierbei sind die definierten Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung relevant.

Im Zentrenkonzept ist der unter Punkt 6.7 formulierte Grundsatz 1 maßgeblich, der Ausführungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten enthält. Dieser Grundsatz ist für einen Großteil der Betriebe des geplanten Nahversorgungszentrums, insbesondere für die Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln, Drogeriewaren und Apothekenwaren relevant. Mit diesem Grundsatz wird lt. Zentrenkonzept folgendes Ziel verfolgt:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung.

Abbildung: Grundsatz 1 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 133

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie des Ausbaus und der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Dem entspricht der Ansiedlungsstandort, da dieser gemäß dem Erfurter Zentrenkonzept als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist (vgl. Karte 7). Hinsichtlich der Hierarchiestufe handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum, in dem sowohl großflächige als auch nicht-großflächige Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können. Das Projektvorhaben – d. h. die Ansiedlung der Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten – entspricht vollständig diesem Grundsatz.

Der Grundsatz 2 bezieht sich auf die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten. Dieser Grundsatz entfällt auf die Betriebe des Textilhandels, des Schuhhandels und auf den Multisortimentsmarkt. Mit diesem Steuerungsgrundsatz wird folgendes Ziel verfolgt:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren.

## Abbildung: Grundsatz 2 des Erfurter Zentrenkonzeptes (Ausschnitt)

2.1 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

Quelle: Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 137

Mit dem Grundsatz 2.1 soll die Zukunftsfähigkeit insbesondere des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs Altstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich, aber auch der niederrangigen zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Mit dem Grundsatz 2.2 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevantem Kernsortiment künftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich Altstadt oder ausnahmsweise im Nebenzentrum Magdeburger Allee angesiedelt werden, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu stärken.

Gemäß der Ausweisung des Projektstandortes als (zukünftiger) zentraler Versorgungsbereich entspricht das Planvorhaben dem Ansiedlungsgrundsatz 2.1, da zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich in zentralen Versorgungsbereichen etabliert werden sollen. Flankiert wird das Nahversorgungszentrum von einem neuen Wohngebiet mit ca. 470 bis 480 Wohneinheiten, einer Kita und einem neuen Schulcampus für ca. 1.000 Schüler / Schülerinnen.

Die vorgesehenen Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten, d. h. mit Textilien, Schuhen oder sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechen bezüglich ihrer geplanten Flächengröße dem Ansiedlungsgrundsatz 2.2, da die genannten Betriebe unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. - Eine entsprechende Textpassage wurde unter der Festsetzung 1.1.a) ergänzt (siehe Begründung Punkt 6). Demnach sind diese Anbieter i. S. d. Erfurter Zentrenkonzeptes an dem Planstandort zulässig.

Ferner ist der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet (Verhältnis 30:70, vgl. Tab. 1). Somit wird die Maßgabe des Erfurter Zentrenkonzeptes eingehalten, wonach in einem Nahversorgungszentrum der Schwerpunkt mit Waren des kurzfristigen Bedarfs überwiegen soll.

Fazit: Für das avisierte Vorhaben ist eine Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt gegeben, da sich alle Ansiedlungsbetriebe in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

### Punkt 3

Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) befindet sich das Plangebiet am südöstlichen Rand innerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz hw-3 Gera unterhalb der Mündung der Apfelstädt bis zur Unstrut (vgl. Grundsatz G 4-7, RP-MT).

Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH, BGBl 2021 Teil I Nr. 57, vom 25. August 2021) in Kraft getreten, dessen Ziele und Grundsätze ebenfalls bei der Siedlungsflächenentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Gemäß Ziel I.1.1 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stel-

len verfügbaren Daten zu prüfen. Dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Des Weiteren sind nach Ziel I.2.1 die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung auf o.g. Datengrundlage vorausschauend zu prüfen (Ziel I.2.1).

Die Prüfungen sind vorzunehmen und deren Ergebnis ist in der Begründung zu dokumentieren.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Ausgangspunkt des Hinweises ist der aktuell gültige Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT) – dieser enthält jedoch bezogen auf den Hochwasserschutz nur die Flächen, welche zum Zeitpunkt der Erstellung des Planes bereits wasserrechtlich geschützt waren oder bei denen die Relevanz für den Hochwasserschutz zumindest bekannt war. Die bis 2014 vom TMUEN Thüringen (Thüringer Ministerium f. Umwelt, Energie u. Naturschutz) erarbeiteten und mit dem Landesprogramm Hochwasserschutz 2016-2021 veröffentlichten Hochwassergefahren- und -risikokarten sind somit hierin noch nicht enthalten. Das bedeutet, dass die vorstehend genannten Überschwemmungsgebiete und HQ200-Gebiete derzeit teilweise nicht dem aktuellen Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden entsprechen.

Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben (öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung 07.11.2019 bis 10.02.2020). Dabei werden die Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz den vorliegenden aktuellen Berechnungen der zuständigen Wasserbehörde entsprechend neu ausgewiesen. Nach dem 1. Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelthüringen erfolgt für den Planbereich keine Ausweisung eines Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz.

Auskunft zu den aktuellen Hochwasserrisikogebieten an Thüringer Gewässern gibt der Kartendienst des TLUBN (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz), der Gefahren – und Risikokarten für alle Risikogewässer bereitstellt: Demnach besteht für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum" keine Gefahr infolge eines Hochwasser in der Gera mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ 200), da die Anschlaglinie für ein HQ200 bereits in Höhe der Staufenbergallee endet (Die Gefahrenkarten sind im öffentlichen Geoportal der Stadt Erfurt abrufbar).

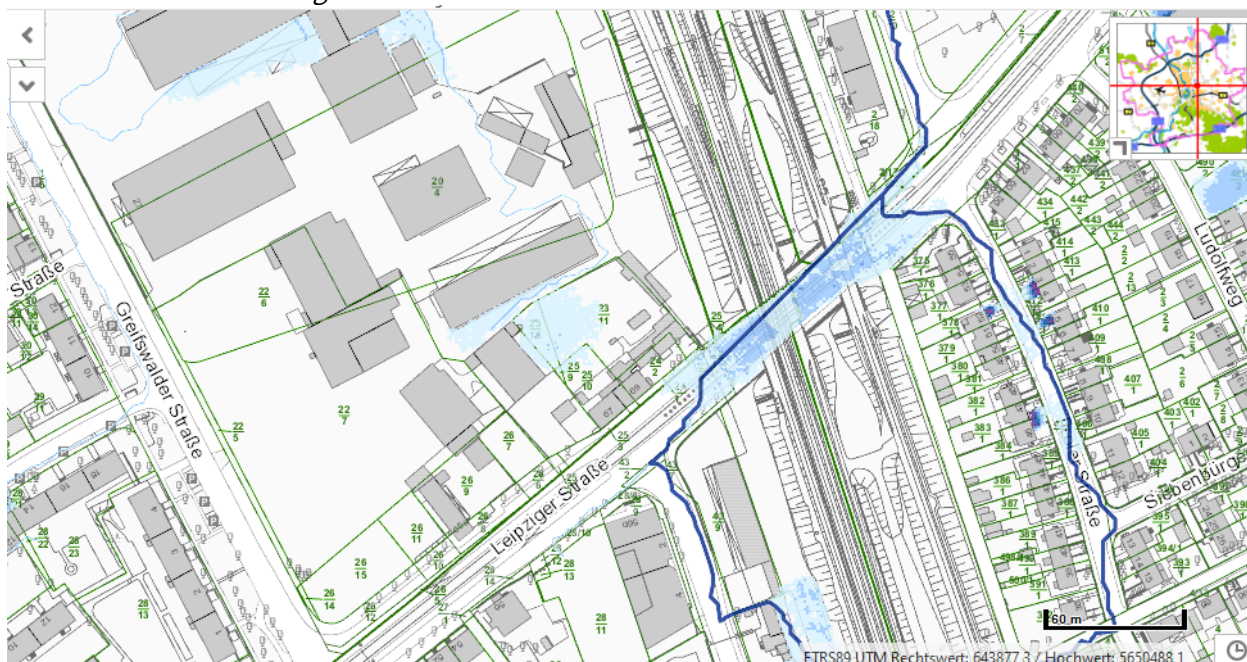
In die Begründung wird unter 1.5.4 folgender Passus neu aufgenommen:

*Gefährdung durch Hochwasser und Starkregenereignisse*

*Gemäß den mit dem Landesprogramm Hochwasserschutz 2016-2021 veröffentlichten Hochwassergefahren- und -risikokarten besteht für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum" keine Gefahr infolge eines Hochwasser in der Gera mit einer niedrigen Eintrittswahrscheinlichkeit (HQextrem, HQ 200), da die Anschlaglinie für ein HQ200 bereits in Höhe der Staufenbergallee endet.*

*Das Plangebiet ist laut aktueller Starkniederschlagsgefahrenkartierung der Stadt Erfurt potenziell von Einstauungen und wilden Abflussfließwegen betroffen. Dies ist in den nachfol-*

genden Planungen zu berücksichtigen und unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde ein geordneter Oberflächenwasserabfluss zu gewährleisten und eventuelle Überschwemmungen durch Starkniederschlag zu vermeiden.



Gemäß DIN 1986:100 ist für Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> der Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung mit einem mindestens 30-jährigen Regenereignis (Häufigkeit  $n = 0,033 \text{ a}^{-1}$ ) zu führen. Haben Dachflächen und nicht schadlos überflutbare Flächen einen Anteil von über 70 % des Grundstücks, so ist bei der Überflutungsprüfung ein 100-jähriges Regenereignis der Dauerstufe  $D = 5 \text{ min}$  ( $rD, n = r5 \text{ min}; 0,01$ ) anzusetzen.

In die Begründung wird unter 2.6 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, zu Festsetzung 4.2 „Niederschlagswasser“ folgender Passus aufgenommen:

Im Rahmen des durch das Ingenieurbüro für Baugrund JACOBI durchgeführten Versickerungsnachweises (V21-018 zu B21-113 vom 23.04.2021) erfolgte eine Vorbemessung der Versickerungsanlagen bezogen auf ein 30-jähriges Regenereignis.

Nach Beräumung des Grundstücks, im Zuge der Vorbereitung der Ausführungsplanung werden weitere detaillierte Bodenuntersuchungen an den markanten und notwendigen Stellen vertieft. Des Weiteren können ggf. reduzierende Parameter, wie z.B. Abflussbeiwerte, Grünflächen, Drosselabfluss etc. dann in die konkrete Berechnung der Anlagengröße einbezogen werden (Bauantragsphase). Grundsätzlich stehen auf dem Vorhabengrundstück ausreichend Flächen resp. Volumen zur Verfügung (vorzugsweise im Bereich des Parkplatzes und den Fahrgassen), um Rückstauräume und oder Versickerungsanlagen für anfallendes Regenwasser zu schaffen.

#### Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

##### Punkt 4

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem hier maßgeblichen Plangebiet östlich der Greifswalder Straße zwischen der Leipziger Straße (im Süden) und dem Heckerstieg (im Norden) eine gewerbliche Baufläche (im nördlichen und östlichen Teilbereich) und eine gemischte Baufläche (im übrigen Teilbereich) dargestellt. Zwischen beiden Teilbereichen wurde eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, die in nördlicher Richtung über die Schlachthofstraße und der Straße ‚Am Kühlhaus‘ fortgeführt wird und auf die Eugen-Richter-Straße aufbindet und die

in südlicher Richtung parallel zum Bahndamm sowie über das Gebiet Kalkreiße fortgeführt wird und auf die Weimarische Straße / Eisenberger Straße aufbindet.

Das nach dem Entwurf des Bebauungsplans JOV 752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße", in dem unmittelbar an die Leipziger Straße angrenzenden südlichen Abschnitt des Plangebiets geplante Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 5.500 qm, lässt sich nicht aus der o.g. Flächennutzungsplan-Darstellung entwickeln. Auch die Nichtberücksichtigung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Hauptstraßenverbindung steht dem Entwicklungsgebot entgegen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Dies ist nach der Aussage der Begründung, S. 9, auch beabsichtigt.

Das Plangebiet ist aktuell von der Brachfläche des ehemaligen Schlachthofs geprägt. Die angestrebte Nachnutzung des Schlachthofgeländes nördlich der Leipziger Straße steht im Zusammenhang mit der für die äußere Oststadt insgesamt angestrebten städtebaulichen Neuordnung, durch die viele (großflächige) Gewerbebrachen revitalisiert werden sollen. Die geplante Stadtentwicklung wird durch mehrere Flächennutzungsplan-Änderungen vorbereitet. Für das o.g. maßgebliche Plangebiet ist die 37. Änderungsplanung eingeleitet, zu der das Thüringer Landesverwaltungsamt bereits mehrfach beteiligt wurde, zuletzt mit Schreiben vom 16.02.2022 zu dessen Entwurf vom 09.12.2021 (zeitgleich zur Beteiligung zu o.g. Entwurf JOV 752). Auf die diesbezüglich abgegebene Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 25.03.2022 wird verwiesen.

Die nach dem vorliegenden Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV 752 beabsichtigte Festsetzung von zwei Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen "Einkaufs- und Versorgungszentrum" und "Dienstleistung" zur Versorgung der angrenzend geplanten und (bereits) bestehenden Wohnbebauung stimmt mit dem im aktuellen Entwurf der 37. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Sondergebiet "Handel- /Nahversorgungszentrum" überein, sodass davon ausgegangen wird, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2, 3 BauGB eingehalten werden kann.

Bei Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV 752 vor der Genehmigung der 37. Flächennutzungsplan-Änderung ist dieser nach § 10 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB genehmigungsbedürftig.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt wird im Parallelverfahren durchgeführt. Sollte diese Änderung bei Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 noch nicht rechtswirksam sein, wird der B-Plan der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 19 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt

### Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

#### **Punkt 5**

In der Abwägungsentscheidung sind die Belange zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur verbrauchernahen Versorgung nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang kommen den Vorgaben des gesamtstädtischen zentralen Versorgungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine besondere Bedeutung zu.

In der Begründung, Pkt. 1.4.5 wird davon ausgegangen, dass das neu geplante Einkaufs- und Versorgungszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.500 qm eine städtebauliche Verträglichkeit aufweist und auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel



ist. Dies sei mit der (den Unterlagen beigelegten) Auswirkungsanalyse vom 15.04.2021 nachgewiesen. Da es hier um die Neuentwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in einer integrierten Stadtlage mit einer hohen Einwohneranzahl und Kaufkraft im (für Fußgänger und Radfahrer gut angebundenen) Einzugsbereich geht, die nach Realisierung des zusätzlich geplanten verdichteten Wohnungsbaus im Nahbereich weiter zunehmen wird, ist dies grundsätzlich gut nachvollziehbar.

Die in der Analyse, S. 58 enthaltenen Aussagen zur Vereinbarkeit mit dem Grundsatz 2.2 des Erfurter Zentrenkonzeptes, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit sonstigen (nicht nahversorgungsrelevanten) zentrenrelevanten Sortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln sind, sind jedoch unklar. Die Annahme, der Grundsatz 2.2 greife nicht, da keine großflächigen Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten geplant seien, ist nicht plausibel: An der Leipziger Straße wird ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von 5.500 qm Verkaufsfläche geplant, wobei auf 1.790 qm zentrenrelevante Waren angeboten werden können.

Damit liegt ein großflächiger Betrieb vor. Auch wenn der Schwerpunkt auf dem nahversorgungsrelevanten Warenangebot liegt, ist das übrige zentrenrelevante Angebot erheblich. Insbesondere gegenüber dem Angebot in der Magdeburger Allee wird der neu geplante Standort eine erhebliche Magnetwirkung erzeugen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die in der Analyse, S. 47 ff. enthaltene Feststellung, der zentrale Versorgungsbereich "Magdeburger Allee" könne im Bestand seine Funktion nur eingeschränkt erfüllen, wegen der Verkehrsbelastung liege kein attraktives Angebot mit "Strahlkraft" vor.

Es sei nur ein geringes (nicht die Nahversorgung betreffendes) zentrenrelevantes Angebot in der Magdeburger Allee vorzufinden, sodass sich bei der Neuentwicklung des Angebotschwerpunktes an der Leipziger Straße keine messbaren Umsatzverluste ergäben.

Eine Vereinbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV 752 mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann mit den o.g. Aussagen nicht hergeleitet werden. In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der an der Leipziger Allee gelegene Standort zwar als "perspektivisches Nahversorgungszentrum" genannt. Dieses soll allerdings nur der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und geringe Ergänzungsangebote aufweisen. Demgegenüber wird die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs „Magdeburger Allee“ als Nebenzentrum herausgestellt (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt 2017, S. 74 und Karte 7 sowie S. 137, 138). Diesen Zielen steht die Absicht, andernorts einen zentralen Versorgungsbereich mit höherer Strahlkraft neu zu entwickeln, entgegen. Der nach dem Zentrenkonzept vorgegebenen hierarchischen Gliederung der Zentren wird nicht entsprochen. Es bedarf in der Abwägungsentscheidung nachvollziehbare Gründe, wenn von den o.g. gesamtstädtischen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels abgewichen werden soll.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Siehe Erläuterung zur Stellungnahme vom 28.03.2022 zu den Punkten 2 und 6  
Darüber hinaus ist es der erklärte Wille der Stadt Erfurt im Rahmen der Stadtentwicklung im Bereich Johannesvorstadt dieses neue Nahversorgungszentrum als Bestandteil des Revitalisierungsprojekts „Nachnutzung ehem. Schlachthof“ in einer integrierten Stadtlage mit einer hohen Einwohneranzahl und Kaufkraft im (für Fußgänger und Radfahrer gut angebundenen) Einzugsbereich, die nach Realisierung des zusätzlich geplanten verdichteten Wohnungsbaus im Nahbereich weiter zunehmen wird, zu realisieren.

## **Punkt 6**

Unabhängig davon kann die Auswirkungsanalyse vom 15.04.2021 nur dann der Abwägungsentscheidung zu den o.g. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, 8a, 11 BauGB Berücksichtigungsgeboten als Ermittlungs- und Bewertungsmaterial zu Grunde gelegt werden, wenn im Vollzug sichergestellt wird, dass die der Analyse zu Grunde liegenden Projektdaten auch umgesetzt werden. Hierzu ist folgendes festzustellen:

- a) Die in Pkt. 5.4.4 enthaltene Annahme, die Flächengröße der einzelnen Anbieter mit (nicht die Nahversorgung betreffenden) zentrenrelevantem Warenangebot sei auf maximal 100 qm Verkaufsfläche je Sortiment beschränkt, ergibt sich nicht aus den textlichen Festsetzungen. Nach den Festsetzungen kann z.B. auch ein (Fach-) Markt mit 1.120 qm Verkaufsfläche realisiert werden, das ein gemischtes Angebot von Bekleidung, Schuhe und Lederwaren aufweist. Das vorgesehene kleinformatige Angebot von (nicht die Nahversorgung betreffenden) zentrenrelevanten Waren sollte durch ergänzende textliche Festsetzungen sichergestellt werden.
- b) Die in Pkt. 1.1. a) getroffenen textlichen Festsetzungen von gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen können nur dann das zentrenrelevante Warenangebot (entsprechend den in der Analyse getroffenen Annahmen) verträglich regeln, wenn sie dem Bestimmtheitsgebot im Sinne der diesbezüglich ergangenen höchstrichterlichen Rechtsprechung genügen.

Danach ist die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze mangels Rechtsgrundlage unwirksam, es sei denn, die gebietsbezogene ist mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch, da nach dem planerischen Konzept in dem Sondergebiet dauerhaft nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb entstehen kann. Inwieweit das Sondergebiet im Eigentum eines einzigen Investors liegt, ist dabei nicht rechtserheblich (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 und Beschluss vom 09.02.2011 - 4 BN 43.10).

Da in dem Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgrund des nach § 12 Abs. 1 BauGB geforderten Vorhabenbezugs nur ein zusammenhängendes Vorhaben von einem Vorhabenträger verwirklicht werden kann, ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar grundsätzlich möglich (vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015 - 10 D 91/13.NE).

Damit allerdings auch langfristig nach Realisierung des Vorhabens (auf Zulassungsebene nach § 30 Abs. 2 BauGB) gewährleistet ist, dass es sich dauerhaft um einen unteilbaren Einzelhandelsbetrieb handelt, sollte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zusätzlich eine bedingte Festsetzung auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB getroffen werden, wonach im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Im Durchführungsvertrag sollte ergänzend geregelt werden, dass die Verkaufsstätten nur als Teil eines zusammenhängend zu betreibenden und zu verwaltenden Einkaufszentrums zulässig sind. Die rechtswidrige Aufteilung des realisierten Einkaufszentrums in einzelne Betriebe stände dann im Widerspruch zu der Anforderung nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Eine entsprechende Festsetzung nach § 12 Abs.3a BauGB fehlt hier u. sollte ergänzt werden.

## **Abwägung**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Begründung**

zu a) Die Festsetzung 1.1 a) wurde im Absatz „zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.790 m<sup>2</sup>“ wie folgt ergänzt:

*Für jeden Einzelbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig.*

Damit kann das angestrebte kleinformatige Angebot von zentrenrelevanten, nicht die Nahversorgung betreffenden, Waren sichergestellt werden.

Zu b) Eine entsprechende Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB wird nicht ergänzt, da die textlichen Festsetzungen sowohl die Sortimente als auch die Verkaufsflächenobergrenzen hinreichend regelt. Allerdings wurden der Vorhaben- u. Erschließungsplan sowie die Vorhabenbeschreibung um einen Eintrag zu den maximalen Verkaufsflächen je Gebäudeteil (Gebäudeteil 1: 3.100 m<sup>2</sup>, Gebäudeteil 2: 2.400 m<sup>2</sup>) als vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ergänzt. Damit und aufgrund des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 ist sichergestellt, dass lediglich ein Vorhaben mit max. 5.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Plangebiet SO EVZ errichtet werden kann.

### **Punkt 7**

In der Begründung, Pkt. 1.3 ist die Angabe der Plangebietsgröße zu korrigieren (Das Plangebiet hat eine Größe von 25.140 qm bzw. 2,514 ha).

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Die Angabe der Plangebietsgröße wurde in der Begründung Pkt. 1.3 korrigiert.

### **Punkt 8**

Bis zum Satzungsbeschluss muss der Vorhabenträger Eigentümer der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Grundstücke sein, damit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann (vgl. hierzu Aussagen in der Begründung, Pkt. 1.3 zur erforderlichen Bodenordnung).

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegenden Grundstücke. Hierfür erfolgte ein Flächentausch mit der Stadt Erfurt (u.a. zur Realisierung des geplanten Schulneubaus im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans JOV754) und dem Vorhabenträger.

In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine Katasterneuaufteilung. Sowohl die Plangrundlage als auch die Begründung, Punkt 1.3 wurden entsprechend aktualisiert.

### **Punkt 9**

Die textliche Festsetzung 7.7, 1. Absatz sollte im Hinblick auf den von Süden, Westen und Osten einwirkenden Straßen- und Bahnlärm sowie auf die allseits festgesetzten Lärmpegelbereiche IV und V nochmals überprüft werden. Da die "maßgebliche Verkehrsgeräuschquelle" in der textlichen Festsetzung nicht konkret angegeben wurde, ist unklar, wo die "abgewandte Fassadenseite" liegt, an der die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume anzuordnen sind.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der erste Absatz der Festsetzung 7.7 wurde geprüft und bleibt so unverändert erhalten. Allerdings wird zur näheren Erläuterung bzw. Klarstellung die Begründung unter 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzungen 7.7 und 7.8: Lärmpegelbereiche, Anordnung schutzbedürftige Räume, Luftschalldämmung im letzten Absatz wie folgt ergänzt (**fett**):

*"Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Dies ist im Sonstigen Sondergebiet SO EVZ aufgrund der Lage am Bahndamm und zur Leipziger Straße bzw. Greifswalder Straße nicht möglich, hier greift Absatz 2 der Festsetzung 7.7. Im Sonstigen Sondergebiet SO D können, in Abhängigkeit einer zukünftigen Baukörpergestaltung innerhalb des Baufeldes, ggfls. lärmabgewandte Fassadenseiten entstehen, z.B. durch Ausbildung eines Innenhofes. (Siehe hierzu auch Schallimmissionsprognose, Anlagen 4/1, 4/2 und 5)."*

### **Punkt 10**

Aus dem textlichen Hinweis, Pkt. 8 sollte durch eine In-Bezugnahme auf das konkrete Flurstück hervorgehen, wo die Maßnahmenfläche M 2 liegt, die als "externe" Ausgleichsfläche im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB dienen soll.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis Punkt 8. "Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich" wurde mit konkreten Flurstücksangaben entsprechend ergänzt. Die Fläche befindet sich in dem zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstiege".

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.06.2019 29.03.2022	

### Stellungnahme vom 12.06.2019

Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege: keine Betroffenheit

#### Punkt 1

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abt. 3 Naturschutz und Landespflege bezüglich der Belange des Naturschutzes nicht betroffen ist.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft:

keine Betroffenheit

#### Punkt 2

Hinweis: Die Abt. 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abt. 4 Wasserwirtschaft nicht betroffen ist. Es besteht kein Abwägungsbedarf bezüglich der abgegebenen Information.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:

keine Betroffenheit

#### Punkt 3

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 Abs. 2 ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf bezüglich des abgegebenen Hinweises. Die untere Wasserbehörde wurde als zuständige untere Behörde im Bauleitplanverfahren beteiligt.

#### Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

##### **Punkt 4 Belange des Immissionsschutzes und Belange Abfallrechtliche Zulassungen**

Belange des Immissionsschutzes: keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit

Im Bereich des B-Planverfahrens "Bereich östlich der Greifswalder Straße" der Stadt Erfurt sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referates 64 im TLUBN anhängig

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abt. 6 Immissionsschutz und Abfallwirtschaft nicht betroffen sind sowie dass zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren anhängig sind.

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

##### Belange des Immissionsschutzes

##### **Punkt 5: Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG**

Das Vorhaben wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant, im nördlichen Bereich besteht gewerbliche Nutzung, die beibehalten werden soll. Damit stoßen im nördlichen Bereich gewerbliche Nutzung mit einem allgemeinen Wohngebiet zusammen, der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird nicht eingehalten. In die Umgebung würde sich das Vorhaben einfügen, die angrenzenden Gebiete werden im FNP der Stadt Erfurt als Wohngebiete, Mischgebiete, Verkehrsflächen, Sondergebiete und Grünflächen dargestellt.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Der Hinweis bezieht sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV752. Bei diesem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten. Bezüglich der Bedenken und Einwendungen etc. besteht kein Abwägungsbedarf.

##### **Punkt 6: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

Den Unterlagen beigelegt ist die Schallimmissionsprognose 2040-18-AA-18-PB003 der SLG GmbH. Aus dieser Prognose geht hervor, dass an der Mehrzahl der Immissionspunkte im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 zum Teil erheblich überschritten werden. Durch schalltechnisch ungünstige Anordnung der geplanten Bebauung, insbesondere im östlichen Bereich (keine Riegelbebauung) wird auch planerisch nicht auf die schalltechnischen

Gegebenheiten in ausreichendem Maße Rücksicht genommen. Daher bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken gegen die Planung in der vorgelegten Form.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Der Hinweis bezieht sich vorrangig auf die geplante Wohnbebauung nördlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV752.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die o.g. Schallimmissionsprognose für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses konkretisiert. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die neue Schallimmissionsprognose ist Anlage der Begründung.

### **Punkt 7: Einhaltung der Werte der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau**

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

### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise vermerkt.

### **Punkt 8: AVV Baulärm**

Hinweis: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

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

### **Punkt 9: BImSchV – Störfallverordnung**

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Plangebietes befinden sich der Störfallverordnung unterliegende Anlagen. Konkret handelt es sich um die Anlagen

- 1) May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstr. 8 in 99086 Erfurt,
- 2) Beiselen GmbH in der Friedrich-Glenck-Str. 11 in 99087 Erfurt,

3) Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

Geprüft wurde dabei ein 5-km-Radius um das Plangebiet.

**Abwägung:**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Eine Betroffenheit durch Störfallanlagen ist nicht gegeben.

Entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG vom 9. Januar 2017, ist ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen Störfallanlagen und Schutzobjekten einzuhalten, wenn dieser zu einer gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/ EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass sich in einem Radius von 5 km drei Störfallanlagen befinden.

Dieser vorgenannte Radius stellt dabei einen sogenannten Worst Case Fall dar und kommt dann zur Anwendung, wenn keine weiteren Detailkenntnisse vorliegen.

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich weit außerhalb dieser angemessenen Sicherheitsabstände.

Belange der Abfallwirtschaft:

keine Äußerung

Belange des Bodenschutzes/Altlasten:

**Punkt 10:**

Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gem. § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.

Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Referat 75 - gem. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden.

Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wird auf den "Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung" (2009) der Bund/Länder-



Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) hingewiesen. Diese Arbeitshilfe dient dazu, die Belange des Bodenschutzes bei der Erarbeitung der Umweltprüfung nach BauGB zu berücksichtigen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die untere Bodenschutzbehörde wurde als untere Behörde beteiligt.  
Die Umweltprüfung wurde analog des o.g. Leitfadens erarbeitet.

### Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes: keine Bedenken bezüglich der Belange: Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz

### Punkt 11: Stellungnahme: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Das Plangebiet befindet sich im Ausstrichbereich des Unteren Gipskeupers. Die Tonsteine/ Mergelsteine werden zur Erdoberfläche hin durch mächtige Deckschichten, bestehend aus Grundwasser führenden Kiesen einer weichselkaltzeitlichen Niederterrasse sowie oberflächennahen Lösslehm und Auffüllungen überlagert.

Aufgrund der geomorphologischen Position kann das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen Gefährdung durch Subrosion (unterirdische Ablaugung von Sulfaten) nach dem Subrosionskataster des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-I-1 zugeordnet werden. Es handelt sich dabei um ein Gebiet mit weit fortgeschrittener Subrosion, in dem bei gering mächtigen Sulfateinschaltungen lediglich lokale Bildungen von Spalten und kleineren Hohlräumen möglich sind. Aus dem unmittelbaren Umfeld der geplanten Baumaßnahme sind keine Erdfälle oder Senkungen bekannt.

Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich Subrosion ein vergleichsweise geringes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort. Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist weiterhin davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächen nahe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden.

Die Untersuchungs- und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist so auszulegen, dass seine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Bestandsdarstellung“ aufgenommen.

Ein Baugrundgutachten wurde erstellt und ist Anlage der Begründung.  
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### Punkt 12: Hinweise

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert 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 zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03.1974 (8G81. 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 10.11.2001 (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. 111750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (8GBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, vermerkt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus:                      ergeht eine gesonderte Stellungnahme.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Im Verfahren wurde eine Bergbauliche Stellungnahme des TLUBN mit Datum 05.06.2019 abgegeben. Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt, keine Hinweise auf Gefährdung durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume.

### **Stellungnahme vom 29.03.2022**

**Punkt 1:**            Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege:    keine Betroffenheit

Hinweis: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde seitens des TLUBN nicht geprüft.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die untere Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt wurde als zuständige untere Behörde beteiligt. Zum abgegebenen Hinweis besteht kein Abwägungsbedarf.

**Punkt 2:**      Abteilung 4: Wasserwirtschaft:      keine Betroffenheit

Information: Die Abt. 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Zur abgegebenen Information besteht kein Abwägungsbedarf.

**Punkt 3:**      Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:      keine Betroffenheit

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die untere Wasserbehörde der Stadt Erfurt wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Zum abgegebenen Hinweis besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

**Punkt 4**      Belange des Immissionsschutzes:      keine Betroffenheit  
                 Belange Abfallrechtliche Zulassungen:      keine Betroffenheit

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abt. 6 Immissionsschutz und Abfallwirtschaft nicht betroffen sind.

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

#### Belange der Immissionsüberwachung

#### **Punkt 5: Planungsgrundsatz**

Der aus § 50 BImSchG abgeleitete Trennungsgrundsatz dient der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblich nutzbaren Bauflächen bzw. einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, deren Störgrade sich nicht mehr als 5 dB(A) voneinander unterscheiden. Es ist sicherzustellen, dass diese Vorgabe eingehalten wird. Es ist geplant, ein Sondergebiet, für welches Werte eines Gewerbegebietes angenommen werden, gegenüber von einem allgemeinen Wohngebiet zu errichten. Hier wird der Trennungsgrundsatz verletzt.

## **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

## **Begründung**

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden, stellt kein zwingendes Gebot, sondern eine Abwägungsdirektive dar.

Die Stadt Erfurt hat ein berechtigtes Interesse, an diesem Standort einen zentralen Versorgungsbereich neu zu entwickeln, da es sich um eine integrierte Stadtlage mit einer hohen Einwohneranzahl und Kaufkraft im (für Fußgänger und Radfahrer gut angebundenen) Einzugsbereich handelt. Diese wird nach Realisierung des zusätzlich geplanten verdichteten Wohnungsbaus im nördlichen Nahbereich noch weiter zunehmen. Damit liegt ein städtebaulicher Grund von besonderem Gewicht vor, der es rechtfertigt, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen.

Im vorliegenden Fall sind auch aktive Lärmschutzmaßnahmen - wie Lärmschutzwände oder Wälle - nicht realisierbar, da weder entsprechende Flächen zur Verfügung stehen noch eine derartige Lösung aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht wünschenswert ist. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“. Der erforderliche Schallschutz ist absehbar mit schalloptimierter Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen (passiver Schallschutz) umsetzbar, sodass die Grundaussagen des Gutachtens im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz im Plangebiet und damit der Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung abgewogen sind. Das zu erstellende Schallschutzkonzept, welches auf der ermittelten Lärmbelastung und der Kenntnis der relevanten Emittenten aufbaut, verbindet die Erfordernisse des Schallschutzes mit den standortbezogenen Möglichkeiten. Hauptziel bleibt dabei, die Nutzungsmodalitäten der geplanten Nutzung möglichst wenig zu beschränken und weitreichende Reglementierungen zu vermeiden.

Diese Begründung zu Punkt 5 wird auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter *2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* ergänzt.

**Punkt 6: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1**

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt und vorgelegt. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen. Es wurde eine Reihe von Schallschutzmaßnahmen in die textliche Festsetzung des B-Planes mit aufgenommen. Diese dienen sowohl dem Plangebiet selbst, als auch der umliegenden Wohnbebauung.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

In den vorliegenden schalltechnischen Voruntersuchungen (Schallimmissionsprognose, Gutachten-Nr. 2100-21-AA-21-PB002, 24.09.2021) für den geplanten Einzelhandelsstandort im Plangebiet wurde ermittelt, ob und in welchem Maß vom geplanten Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft zu erwarten sind und welche Schallschutzmaßnahmen sich eignen, eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft (insbesondere auf die geplante, nördlich angrenzende Schule sowie die bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld des Vorhabens) auszuschließen.

Die in den Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen des Immissionssschutzes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert (u.a. Begrenzung der Stellplatzanzahl, Beschränkung Öffnungs- und Lieferzeiten, Begrenzung der Schalleistung haustechnischer Anlagen, Festsetzung von Lärmpegelbereichen etc.).

**Punkt 7: Einhaltung der Werte der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau**

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

**Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise vermerkt.

**Punkt 8: AVV Baulärm**

Hinweis: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

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

### **Punkt 9: BImSchV – Störfallverordnung**

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlagen befinden.

**Punkt 11: Belange Abfallrechtliche Überwachung:** keine Betroffenheit

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der abfallrechtlichen Überwachung nicht betroffen sind.

### **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:**

#### **Punkt 12: Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter

[www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz](http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz).

Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz GeolDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThÜrBGZustVO)". Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de/online](http://www.infogeo.de/online) recherchiert werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, vermerkt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

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

**Punkt 13:** Belange Geologie / Rohstoffgeologie                      keine Bedenken

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich der Belange der Geologie / Rohstoffgeologie keine Bedenken bestehen.

### Belange Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

#### **Punkt 14:**

Die bereits zum Bebauungsplan JOV416 abgegebene und damit den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans JOV752 einschließende Stellungnahme zu den Belangen der Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung vom 12.06.2019 (GZ: 5070-82-3447/86-1) behält weiterhin Gültigkeit.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme zu den Belangen der Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung vom 12.06.2019 weiterhin gültig ist. Siehe hierzu Punkt 11. der Abwägung zur Stellungnahme des TLUBN vom 12.06.2019. Es besteht weiterer kein Abwägungsbedarf.

<b>Punkt 15</b>	<u>Belange Hydrologie/Grundwasserschutz:</u>	keine Bedenken
	<u>Belange Geotopschutz:</u>	keine Bedenken
	<u>Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus:</u>	keine Betroffenheit

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich der Belange Hydrologie/Grundwasserschutz und der Belange Geotopschutz keine Bedenken bestehen und bezüglich der Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus keine Betroffenheit gegeben ist.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Puschkinplatz 7 07545 Gera (Außenstelle)	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.06.2019	

**Bergbauliche Belange werden nicht berührt.**

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen Belange berührt werden sowie keine Hinweise auf Gefährdung durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume vorliegen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.06.2019 22.03.2022	

### Stellungnahme vom 06.06.2019

#### Punkt 1 - Plangrundlage

Als Plangrundlage ist immer die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zu verwenden. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt prüft im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden. Im Bebauungsplan fehlt die Flur- und Gemarkungsangabe.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird separat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eingeholt. Die Angaben zu Flur und Gemarkungen wurden ergänzt.

### Stellungnahmen vom 06.06.2019 und 22.03.2022

#### Punkt 2

keine Äußerung zur Planzeichnung

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung abgegeben werden.

#### Punkt 3 - Bodenordnung

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

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich / nicht vorgesehen.

### **Punkt 4 - 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 wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine geodätischen Belange berührt sind.

### **Stellungnahme vom 22.03.2022**

#### **Punkt 1 - Plangrundlage**

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

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Plangrundlage wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellt. Die Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird eingeholt.

#### **Punkt 2 Flurbereinigungen:**

Das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben hat.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.07.2019 28.02.2022	

### Stellungnahme vom 19.07.2019

#### Punkt 1:

Hinweis auf Zufallsfunde bei Bodeneingriffen (§16 Thür DSchG)

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung**

Auf der Planzeichnung wird unter Teil C, Hinweise folgender Passus aufgenommen:

*In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.*

*Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14.April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).*

### Stellungnahme vom 28.02.2022

#### Punkt 1:

Einverständnis zum Entwurf des VBP JOV752. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Einverständnis zum Entwurf des VBP JOV752 besteht und dass die Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege adäquat in die Planunterlagen übernommen wurden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2019 15.03.2022	

### Stellungnahme vom 04.06.2019

#### Anlagenbestand Fernwärme

##### Punkt 1

Bestand vorhanden, der Mindestabstand zu Fernwärmeleitung bzw. Fernwärmeanlage ist einzuhalten. Kreuzungen dürfen nur in offener Bauweise und Handschachtung erfolgen. Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet. Gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 692/19 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 21.05.2019 zu Ihrer Anfrage vom 03.05.2019 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 vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen werden diese frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt.

### Stellungnahme vom 15.03.2022

#### Anlagenbestand Fernwärme

##### Punkt 1

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Es handelt sich um ein Vorhaben im Satzungsgebiet.

Die SWE Energie GmbH ist bitte rechtzeitig mit in die Planung einzubinden.

(Schreiben gilt nur i. V. m. dem unter Reg.-Nr.: 296/22 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 07.03.2022)

#### **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.

Der Hinweis zur Lage im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung findet sich auf der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 6.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen werden diese frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.05.2019 und 30.05.2019   10.03.2022(Strom) 04.06.2019   08.03.2022 (Gas) 08.03.2022 (Kommunikation)	

### Anlagenbestand Strom

#### **Stellungnahme vom 22.05.2019**

##### **Punkt 1**

Im vorliegenden Planungsgebiet müssen Standorte für Trafostationen und notwendige Kabeltrassen vorgesehen werden.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für eine private Trafostation östlich der Anlieferung des Vollversorgers zeichnerisch festgesetzt.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

#### **Stellungnahme vom 10.03.2022**

##### **Punkt 1**

Das von Ihnen angezeigte Investitionsvorhaben befindet auf einem Territorium bzw. Grundstück, welches grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen ist. Durch den Eigentümer, Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Netzanschlussvertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom für die neue Entnahmestelle vereinbart werden. Dieses regelt alle Recht und Pflichten der Parteien an der Schnittstelle zwischen Netz der SWE Netz und der Kundenanlage (Netzverknüpfungspunkt).

Die Abstimmung der technischen und organisatorischen Ausführungen zwischen den Parteien sollte in der frühestmöglichen Entwurfsplanung erfolgen. Bei detaillierter Kenntnis der elektrotechnischen Leistungsbeanspruchungen der Kundenanlagen und deren Verbrauchsverhalten kann auf dieser Basis die Grundnetzplanung durch die SWE Netz GmbH erfolgen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass auch schon in der frühen Planungsphase bekannt sein muss, in welcher Form und Menge Elektromobilität, Elektrospeichermedien, Einspeisungen aus regenerativen Energiequellen oder andere atypische Anlagen zum Einsatz kommen sollen bzw. bauplanerisch/-technisch vorgesehen sind.

#### **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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Punkt 2**

Im Zuge der Entwurfsplanung ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und gegebenenfalls von Trafostationsstandorten einzubeziehen. Diese notwendigen Stationsstandorte sind bereits in die Vorplanung zu integrieren und in ein notwendiges B-Planverfahren aufzunehmen. Wir gehen dabei von einer Stationsgröße von (3x9)m mit einer Nutzungsfläche von (5x11)m aus. Die Stationsstandorte müssen bei einem Bauantrag bereits berücksichtigt werden. Dies ist dem Investor im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Ihrerseits rechtzeitig mitzuteilen. Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für eine private Trafostation östlich der Anlieferung des Vollversorgers zeichnerisch festgesetzt.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Anlagenbestand Gas**

#### **Stellungnahme vom 04.06.2019**

#### **Punkt 1**

Der Vorhabenbereich ist im über die Straßen "Heckerstieg" und "Greifswalder Straße" gas-technisch erschlossen. Die vorhandenen Leitungssysteme werden mit "Erdgas H" und einen Betriebsdruck (OP) von 23 mbar betrieben.

Für den Vorhabenbereich gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz möglich.

### **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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

## **Stellungnahme vom 08.03.2022**

### **Punkt 1**

Das von Ihnen beplante Territorium ist über die Straße Leipziger Straße, gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Die SWE Netz GmbH betreibt im Planungsbereich ein Gashochdruckleitung ON 300 St, PN 4 sowie mit einem Niederdruck-Gasverteilnetz mit einem Betriebsdruck (OP) von 23 mbar(ü). Das Gasverteilnetz besteht aus Versorgungsleitungen in den Dimensionen 0 180 PE-HO, 090 PE-HO und Netzanschlussleitungen. Weiterhin befinden sich außer Betrieb befindliche Gasleitungen im Planungsbereich. Diese sind mit dem Zusatz "a.B." gekennzeichnet. Die Lage und die Dimensionen der Versorgungs- und Netzanschlussleitungen sowie die Baujahre sind im beiliegenden Bestandplan ersichtlich.

### **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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Service GmbH / SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Punkt 2**

Aus assetwirtschaftlicher Sicht ergibt sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz kein Mitwirkungsbedarf zur Erneuerung oder Erweiterung des Gasleitungsbestandes. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Beachtung und Einhaltung der Hinweise keine Einwände gegen das Bauvorhaben. Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben bestehen

## **Anlagenbestand Kommunikation**

### **Stellungnahme vom 08.03.2022**

#### **Punkt 1**

Im geplanten Ausbaubereich existiert aktuell keine Anlagen- oder Leitungsbestand der SWE Digital GmbH. Seitens der SWE-Digital GmbH gibt es keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen- oder Leitungsbestand der SWE Digital GmbH im Ausbaubereich und keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.06.2019 01.04.2022	

### Stellungnahme vom 03.06.2019

#### Punkt 1

Seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan. Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung sowohl von der Greifswalder als auch von der Leipziger Straße und dem Heckerstieg erfolgen kann. Eine Erneuerung der Trinkwasserversorgungsleitung in der Greifswalder Straße, die im Bebauungsplanbereich integriert ist, muss dann zwangsläufig mit der inneren Erschließung der Fläche erfolgen.

Die innere Erschließung- technische Lösungen und Verantwortlichkeiten- ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.

Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.

#### **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.

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

Hinweis:

Mit der Trinkwassererschließung erfolgt auch die Löschwasserbereitstellung (siehe Punkt 2).

#### Punkt 2: Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschatz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen. Die Lage der Hydranten entnehmen Sie bitte den Auszügen aus den speziellen Leitungskarten der ThüWa ThüringenWasser GmbH. (Bestandsplan Stand 21.05.2019, SWE Service GmbH Reg. Nr. 692/19). Die im Bestand mit a.B. gekennzeichneten Anlagen sind dauerhaft still gelegt. Somit sind keine besonderen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt liegen mit der ThüWa GmbH abgestimmte Planunterlagen zu den Löschwasserhydranten vor, die einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegen

Bitte beachten Sie unseren Hinweis, dass der Objektschutz den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf (z. B. Wandhydranten, Sprinkleranlagen, nasse Steigleitungen usw.) darstellt und nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird (Bevorratung durch den Kunden erforderlich).

Wir verweisen darauf, dass das Füllen der Behälter nur im freien Auslauf erfolgen darf. Eine zusätzliche Nachspeisung kann über die, in unmittelbarer Nähe des Grundstückes vorhandenen Hydranten im angrenzenden Straßenbereich erfolgen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Vorratsbehältern und der Hausinstallation sowie Anlagen, die nicht ständig durchströmt werden, ist nicht gestattet (siehe DIN 1988, Teil 6, neu DIN 1988-600/2010). Eine nicht überbrückbare Rohrunterbrechung ist in diesem Fall zu garantieren. Zur Entnahme von Trinkwasser zur Befüllung der o. g. Behälter (Sprinkleranlagen usw.) empfehlen wir Wasser mittels Standrohr am Unterflurhydranten zu entnehmen. Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

### **Abwägung**

Im Bebauungsplan werden 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.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung (neue Straßenverkehrsflächen sowie Objektplanung etc.) übergeben.

### **Stellungnahme vom 01.04.2022**

Seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH (im Weiteren: ThüWa GmbH) bestehen grundsätzlich keine Einwände zum Neubau des Einkaufs- und Versorgungszentrums, sofern die nachfolgenden Vorgaben und Auflagen erfüllt werden.

#### **Punkt1: Vorhandene Trinkwasserversorgungssituation**

Der Geltungsbereich der Planungen ist grundsätzlich aus den umgebenden öffentlichen Versorgungsnetzen mit Trinkwasser äußerlich erschlossen. Hierfür stehen insbesondere die Versorgungsleitungen DN 300 GGG in der Leipziger Straße und DN 150 in der Greifswalder Straße zur Verfügung.

Die Lage und die Dimension der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen sowie die Baujahre sind im beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Auf Grund des Alters unserer Anlagen und der vorhandenen Bestandsunterlagen weisen wir auf eine mögliche Lageunsicherheit ausdrücklich hin.

Die im Bestand mit a. B. gekennzeichneten Anlagen sind abgetrennt und dauerhaft stillgelegt. Somit sind besondere Vorsichtsmaßnahmen nicht mehr erforderlich.

Folgeschäden, die aus einer Nichtbeachtung der Vorgaben und des Leitungsbestandes der ThüWa GmbH resultieren, gehen zu Lasten des Verursachers.

### **Abwägung**

Im Bebauungsplan werden 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung (neue Straßenverkehrsflächen sowie Objektplanung etc.) übergeben.

### **Punkt 2: Trinkwassertechnische Erschließung**

Die Versorgung des Gesamtareals mit Trinkwasser kann über die vorhandenen Anlagen der ThüWa GmbH grundsätzlich ermöglicht werden. Die Entscheidung zum Erstellen von Einzelanschlüssen zu den jeweiligen Gebäudeteilen oder eines Gemeinschaftsanschlusses werden im Rahmen der Ausführungsplanung gemeinsam mit dem Vorhabenträger getroffen.

Sofern die Versorgung über die neue Anlieger-/Wohngebietsstraße angestrebt wird, wird zuvor das Verlegen einer leistungsfähigen Versorgungsleitung erforderlich.

Das Versorgungsnetz in der Greifswalder Straße ist dem neuen Trinkwasser- und Löschwasserbedarf anzupassen.

Der Leistungsumfang, die Dimension und die Trassen aller neuen Anlagen werden im Rahmen der Ausführungsplanung definiert. Wir bitten um die Detailplanung frühzeitig einzubeziehen. Für diese Leistungen obliegt dem Bauherrn die Planung, Herstellung und Finanzierung gemäß den technischen Vorgaben der ThüWa GmbH in vollem Umfang. Der Vorhabenträger hat somit die Möglichkeit, im Rahmen seiner eigenen koordinierten Planung, Ausschreibung und Ausführung für das Gesamtvorhaben die Investitionskosten auf der Grundlage des noch vereinbarenden Erschließungsvertrages zu optimieren. Rechtzeitig, mindestens sechs Monate vor geplantem Baubeginn, hat der Vorhabenträger die ThüWa GmbH schriftlich zu kontaktieren, damit eine vertragliche Regelung zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise und zu den Verantwortlichkeiten der Erstellung der Wasserversorgungsanlage ohne Hausanschlüsse (Erschließungsvertrag) abgeschlossen werden kann. Zum Abstimmen der Planung insbesondere der Genehmigungs- und Ausführungsplanung, wenden Sie sich bitte an die ThüWa GmbH.

## **Abwägung**

Im Bebauungsplan werden 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung (neue Straßenverkehrsflächen sowie Objektplanung etc.) übergeben.

### **Punkt 3: Löschwasserbereitstellung**

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" maßgebend.

Die Löschwasserbereitstellung ist im Grundschatz von 48 m<sup>3</sup>/h im normalen Netzbetrieb entlang der jetzigen Leitungsstränge in der Greifswalder Straße über die Unterflurhydranten möglich. Der erweiterte Grundschatz von 96 m<sup>3</sup>/h kann gegenwärtig nur im Bereich der Leitung DN 300 in der Leipziger Straße gewährleistet werden.

Objektschutz wird von der ThüWa GmbH für keines der künftigen Anschlussobjekte gewährleistet. Für diesen über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarf sind geeignete Maßnahmen durch den Erschließungsträger vorzusehen. Es wird die Anordnung von Speicherbehältern empfohlen.

Wir verweisen darauf, dass das Füllen der Behälter nur im freien Auslauf erfolgen darf. Eine zusätzliche Nachspeisung kann über die, in unmittelbarer Nähe des Grundstückes vorhandenen Hydranten im angrenzenden Straßenbereich erfolgen. Eine direkte Verbindung zwischen den Vorratsbehältern und der Hausinstallation sowie Anlagen, die nicht ständig durchströmt werden, ist nicht gestattet (siehe DIN 1988-600/2010). Eine nicht überbrückbare Rohrunterbrechung ist in diesem Fall zu garantieren. Zur Entnahme von Trinkwasser zur Befüllung der o. g. Behälter (Sprinkleranlagen usw.) empfehlen wir Wasser mittels Standrohr am Unterflurhydranten zu entnehmen.

### **Abwägung**

Im Bebauungsplan werden 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Punkt 4: Planungen und Maßnahmen in Eigenregie der ThüWa GmbH**

Im B-Planbereich JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine eigenen Planungen der ThüWa GmbH.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine eigenen Planungen der ThüWa GmbH bestehen.

### **Punkt 5:**

Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa GmbH nachzuweisen. Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise sowie rechtliche Grundlagen.

### **Abwägung**

Im Bebauungsplan werden 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.05.2019 28.02.2022	

### Stellungnahmen vom 28.05.2019 und 28.02.2022

#### Punkt 1: 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 Übernahmeplatz fest.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist im Sonstigen Sondergebiet „Einzelkaufs- und Versorgungszentrum (SO EVZ) über die Greifswalder Straße bzw. die neue nördlich verlaufende Planstraße und im Sonstigen Sondergebiet „Dienstleistung“ (SO D) über die Leipziger Straße gegeben.

Die Müllstellplätze für den Gewerbemüll sind in separaten Räumen im Erdgeschoss integriert. Die Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Greifswalder Straße kurzzeitig bereitgestellt. Darüber hinaus befinden sich die Müllstellplätze für den Gewerbemüll des Vollversorgers sowie des Büroriegels im Bereich der Anlieferung östlich der Markthalle. Diese können durch die Entsorgungsfahrzeuge über die nördlich angeordnete Stellplatzanlage angefahren werden.

Die Entsorgung des SO D soll weiterhin wie im Bestand erfolgen.

#### Punkt 2:

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen und ggf. Übernahmeplätzen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

### **Abwägung**

Im Bebauungsplan werden 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

### **Punkt 3:**

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 der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Siehe Begründung Punkt 1.

### **Punkt 4:**

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

### **Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und neue Standplätze sind im Geltungsbereich von JOV752 selbst nicht geplant.

Nördlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 sind in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt, untere Abfallbehörde, im Rahmen des Vorwurfs der Erschließungsplanung Wertstoff-Standplätze vorgesehen, davon zwei als Glas-Standplätze (einer an der Ausfahrt des Wohngebietes in Richtung Schlachthofstraße und ein weiterer gegenüber der geplanten Schule). Dies resultiert aus dem geplanten Wegfall der beiden derzeit vorhandenen Wertstoff-Standplätze an der Einmündung zur Emdener Straße aufgrund der Knotenaufweitung.

**Punkt 5:**

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

**Abwägung**

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

**Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.06.2019 25.03.2022	

### Stellungnahme vom 05.06.2019

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben innerhalb der Umgrenzung durch die vorhandenen Straßen: "Leipziger Straße", "Greifswalder Straße" und "Heckerstieg". Auf diesen Straßen selbst, gibt es dagegen Betroffenheiten.

#### Punkt 1: Bushaltestellen

Auf der Greifswalder Straße und der Leipziger Straße verläuft der Linienweg der Buslinie 35. Haltestellen befinden sich in der Greifswalder Straße in Höhe Rostocker Straße sowie in der Leipziger Straße in der Stadtbahnhaltestelle "Greifswalder Straße".

Es ist nicht nachvollziehbar warum die bestehende beidseitige Bushaltestelle "Rostocker Straße" in der Greifswalder Straße im beigefügten B-Plan-Vorentwurf nicht berücksichtigt wurde. Selbst eine veränderte Lage wurde nicht eingeplant. Einem kompletten Wegfall der Bushaltestellen stimmen wir nicht zu. Es sind in dem Bereich beidseitige Bushaltestellen vorzusehen, um die Erschließung mit dem Bus weiterhin zu gewährleisten, und um auf eine erhöhte Nachfrage durch das neue Wohngebiet in diesem Bereich reagieren sowie insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV anbieten zu können.

Im Gegensatz zum bestehenden rechtskräftigen B-Plan dieses Bereiches sollen keine neuen Busbuchten mehr angelegt werden, um eine barrierefreie Haltestellenbedienung zu ermöglichen.

Die EVAG ist an den weiteren Planungen für die Bushaltestellen sowie der Linienführung zu beteiligen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Der beigefügte Bebauungsplan-Vorentwurf (Stand 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 – Vorentwurf) war nicht dazu geeignet, daraus den vollen Umfang an Erschließungsleistungen im öffentlichen Verkehrsraum abzuleiten. Es bestand nicht die Absicht, die bestehende Buslinie aus der Greifswalder Str. heraus zu nehmen, die bestehenden Lagen der Haltestellen im Bereich der Einmündung Rostocker Str. werden in der weiteren Planung berücksichtigt – diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV752.

Bei der Bemessung der Verkehrsanlagen (Knotens Leipziger Str./Greifswalder Str.) wurde die Einfahrt eines Gelenkbusses in beiden Fahrtrichtungen berücksichtigt.



Die EVAG wurde im weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt.

### **Punkt 2: Kreisverkehr und LSA**

Der vorgesehene ovale Kreisverkehr ist fachlich zu überarbeiten. Er besitzt aktuell nur eine einseitige Verkehrsführung und die Nutzung mit einem 18 m Gelenkbus erscheint aufgrund der schmalen Fahrbahn mehr als fraglich. Der 18 m Gelenkbus muss den Kreisverkehr und seine Ein-/Ausfahrten in alle Richtungen benutzen können. Es sind Schleppkurven nachzuweisen. Die Fußgängerführung sollte in diesem Bereich ebenfalls überdacht werden.

An der Kreuzung Greifswalder Straße 1 Emdener Straße soll eine neue LSA errichtet werden. Die LSA ist so zu programmieren, dass eine Bevorrechtigung des ÖPNV ermöglicht werden kann. Aufgrund der kurzen Abstände erscheint es sinnvoll eine Koordination mit der bestehenden LSA an der Kreuzung Greifswalder Straße 1 Leipziger Straße herzustellen.

### **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 bzw. beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans JOV752 (Kreisverkehr). Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der EVAG zur Beachtung übergeben.

Der von der EVAG angeführte Bereich befindet sich im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens JOV753. Die EVAG wird in dem Bauleitplanverfahren JOV753 "Wohnviertel Greifswalder Straße" entsprechend beteiligt.

### **Punkt 3: Vorhandene Stadtbahntrasse und Fahrleitungsmaste**

In der Leipziger Straße verkehrt die Stadtbahnlinie 2. Dort sind mehrere FL-Masten an der Grenze des B-Plan-Bereiches im Seitenraum eingeordnet. Die FL-Maste können nicht versetzt werden.

Ein FL-Mast, steht auf Privatgrund (Flurstück 22/1 Flur 5) innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Es ist eine dingliche Sicherung notwendig und in einem möglichen Erschließungsvertrag festzuhalten.

### **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. Die Maststandorte werden in die Planung übernommen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der EVAG zur Beachtung übergeben.

(Vgl. Erläuterung zur Stellungnahme vom 25.03.2022, Punkt 4.)

#### **Punkt 4: Neue Stadtbahntrasse**

Am südlichen Rand des B-Plan-Gebietes ist gemäß Integrierten städtebaulichen Rahmenkonzept Äußere Oststadt im Entwurfsstand September 2015 auf S. 49 im Verlauf der Straße "Am Alten Nordhäuser Bahnhof" eine Stadtbahntrasse als denkbare Option zur Erschließung der Äußeren Oststadt mit Anbindung im Kreuzungsbereich Leipziger Straße/ Am Alten Nordhäuser Bahnhof vorgesehen.

Gemäß Aussagen des beiliegenden Schallgutachtens auf S. 5 soll in der Straße "Am Alten Nordhäuser Bahnhof" eine neue Stadtbahntrasse nie verwirklicht werden. Hier stellt sich für uns die Frage, wie die Oststadt erschlossen werden soll?

Der mögliche Anschluss der neuen Stadtbahntrasse an die bestehende in der Leipziger Straße ist im vorliegenden B-Plan-Vorentwurf nicht berücksichtigt. Im Zuge der Entwicklung des Gebietes ist es sinnvoll, die Stadtbahntrasse in den folgenden Planungen mit zu berücksichtigen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

#### **Begründung**

Das städtebauliche Konzept und die darauf basierende Schallimmissionsprognose wurden in intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung Erfurt erarbeitet. Die Option einer Stadtbahntrasse im Bereich der Straße „Am alten Nordhäuser Bahnhof“ wurde im Planungshorizont des Vorhabens ausgeschlossen und fand entsprechend keine Berücksichtigung.

#### **Punkt 5: Schallgutachten**

Im geänderten Schallgutachten Nr. 2040-18-AA-18-PB002 vom 26.11.2018 wurde die bestehende Stadtbahnlinie 2 in der Leipziger Straße bereits betrachtet. Eine neue Stadtbahntrasse in der Straße "Am Alten Nordhäuser Bahnhof" blieb unberücksichtigt. Die Anzahl der Fahrzeuge in Tabelle 3 auf Blatt 23 der Schallimmissionsprognose Nr. 2040-18-AA-18-PB002 ist für uns jedoch nicht nachvollziehbar und wird als viel zu hoch eingeschätzt. Hier ist eine Überprüfung notwendig. Weiterhin sollte davon ausgegangen werden, dass im Fall der neuen Stadtbahntrasse auf der Bestandstrasse in Zukunft zwei Linien verkehren könnten. Selbst in diesem Fall ist die Anzahl der Fahrzeuge in Tabelle 3 nicht stimmig.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Die Belegungsangaben für die Stadtbahnlinie 2 im Schallgutachten sind die Summenangaben über alle 7 Tage in den jeweiligen Zeitbereichen entsprechend des Fahrplans.

Hinweise zur neuen Stadtbahntrasse in der Straße „Am alten Nordhäuser Bahnhof“: siehe Abwägung vorheriger Punkt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die o.g. Schallimmissionsprognose überarbeitet und für den Bereich des Bebauungsplans JOV752 konkretisiert – dabei wurden die Stadtbahntrassen berücksichtigt. Die neue Schallimmissionsprognose ist Anlage der Begründung.

#### **Stellungnahme vom 25.03.2022**

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben innerhalb der Umgrenzung durch die vorhandenen Straßen: "Leipzig er

Straße" und "Greifswalder Straße". Auf diesen Straßen selbst, gibt es dagegen Betroffenheiten unsererseits.

### **Punkt 1: LSA**

An der Kreuzung Greifswalder Straße / Emdener Straße soll eine neue LSA errichtet werden. Die LSA ist so zu programmieren, dass eine Bevorrechtigung des ÖPNV ermöglicht wird. Aufgrund der kurzen Abstände erscheint es sinnvoll, eine Koordination mit der bestehenden LSA an der Kreuzung Greifswalder Straße / Leipziger Straße herzustellen.

### **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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der EVAG zur Beachtung übergeben.

### **Punkt 2: Kreuzung Greifswalder Straße | Leipziger Straße**

- (1) Welche Veränderungen sind hier geplant?
- (2) Soll die Kreuzungsgeometrie geändert werden?
- (3) Sollen die heutigen Fahrspuren verändert werden?
- (4) Kann der Bus weiterhin aus der Haltestelle "Greifswalder Straße" in die Greifswalder Straße fahren?
- (5) Soll die Ampel aus Lärmschutzgründen öfter abgeschaltet werden?
- (6) Führt die Errichtung der LSA am Knoten Greifswalder Straße / Emdener Straße zu negativen Auswirkungen auf den Stadtbahnverkehr in der Leipziger Straße?

Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu diesen Fragen nichts Genaues zu entnehmen.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet, welches auszugsweise seinen Niederschlag im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im B-Plan fand.

- zu (1): Der nordöstliche Fahrbahnrand wird hier verändert, da die Geometrie der Kreuzung insgesamt erweitert wird. In diesem Zusammenhang wird auch die Lichtsignalanlage (LSA) versetzt.
- zu (2): Die Geometrie der Straße wird aufgeweitet, damit u. a. Sattelzüge als Rechtsabbieger von der Leipziger Straße kommend problemlos in die Greifswalder Straße einschwenken können.
- zu (3): Im Bereich der Kreuzung Greifswalder Straße / Leipziger Straße bleiben die Fahrspuren unverändert (abgesehen von der o.g. Erweiterung). Im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Emdener Straße / neue Planstraße wird es eine neue Linksabbiegerspur in die Emdener Straße geben (siehe VE-Plan).
- zu (4): Die Verkehrsführung ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass keine städtebaulichen oder planungsrechtlichen Belange gegen die Zufahrt des Busses von der Haltestelle "Greifswalder Straße" in die Greifswalder Straße sprechen.

- zu (5): Die Regelung der LSA ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens, dies ist im weiteren Vollzug der Satzung zu klären.
- zu (6): Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass negative Auswirkungen auf den Stadtbahnverkehr entstehen bzw. es kann ggfls. über die Steuerung der LSA beeinflusst werden. Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsplanerisches/verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet (y-Verkehrsplanung, Stand 06/21). Darin wurden explizit für den Knotenpunkt Greifswalder Str./ Emdener Str./ neue Erschließungsstr. als lichtsignalisierte Kreuzung verkehrstechnische Einzeluntersuchungen unter besonderer Berücksichtigung einer MIV-Koordinierung (Grüne Welle) zum signalisierten Nachbarknotenpunkten Leipziger Str./ Greifswalder Str. erarbeitet. Die Verkehrsunteruntersuchung ist Anlage der B-Plan-Unterlagen.

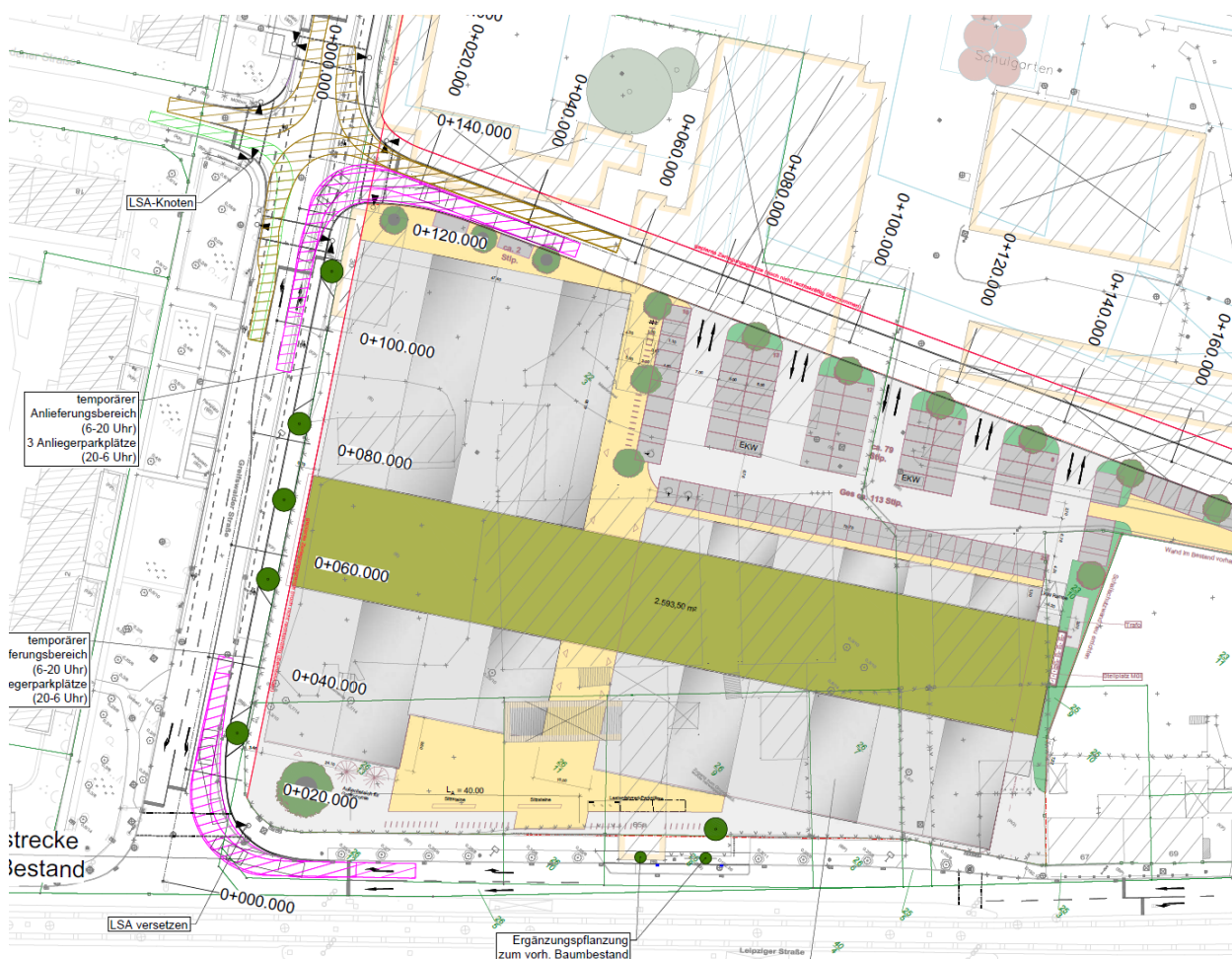


Abb. 1: Auszug aus dem Erschließungskonzept, Lageplan Schleppkurven 1, ITS Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 11/2021

### Punkt 3: Greifswalder Straße

Die geplanten Bäume sind so zu pflanzen, dass sie den Lichtraum für den Busverkehr nicht einschränken.

Die Fahrbahnbreiten sind so zu wählen, dass ein problemloser Busverkehr ermöglicht wird.

Im Kreuzungsbereich Greifswalder Straße / Emdener Straße sind die Fahrspuren, welche der Bus benutzen wird, derzeit mit 3,00 m bemessen. Es ist damit zu rechnen, dass öfter der Radschutzstreifen überfahren werden wird.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Standorte der Bäume schränken das Lichtraumprofil für den Busverkehr nicht ein, da sich diese im Seitenstreifen der Straße befinden und der Fahrradschutzstreifen zusätzlich noch vorgelagert ist. Über eine entsprechende Baumwahl aus der unter 8.1 festgesetzten Pflanzliste lässt sich dies zusätzlich beeinflussen.

Die gewählten Fahrbahnbreiten entsprechen dem geltenden Regelwerk. Eine temporäre Überführung des Radschutzstreifens ist grundsätzlich möglich, da es sich hierbei nicht um einen separat geführten Radweg handelt – hier gilt das Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Erschließungsplanung wurde mit den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung abgestimmt.

### **Punkt 4: Vorhandene Stadtbahntrasse und Fahrleitungsmaste**

In der Leipziger Straße verkehrt die Stadtbahnlinie 2. Dort sind mehrere FL-Maste an der Grenze des BPlan-Bereiches im Seitenraum eingeordnet. Die FL-Maste können nicht versetzt werden. Im B-Plan wurden sie berücksichtigt, im Vorhaben- und Erschließungsplan fehlen sie - sie sind auch hier zu berücksichtigen.

Ein FL-Mast, steht auf Privatgrund (Flurstück 22/1 Flur 5) innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches. Es ist eine dingliche Sicherung notwendig und in einem möglichen Erschließungsvertrag festzuhalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Die vorhandenen FL-Masten in der Leipziger Straße wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichen ohne Festsetzungscharakter – Bestandsdarstellung bzw. nachrichtliche Übernahme aus der Planfeststellung) sowie auch im Vorhaben – und Erschließungsplan ergänzt.

Das Flurstück 22/1, Flur 5 befindet sich aktuell noch in Privateigentum und ist teilweise als Gehweg in der Planfeststellung der Erfurter Stadtbahn – Verlängerung Ringelberg – dargestellt. Ein Erwerb des Flurstücks 22/1 durch die Stadt ist geplant.

Ungeachtet dessen ist gemäß den zeichnerischen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" und des diesen Teilbereich überplanenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" das Flurstück 22/1 vollständig als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine darüber hinausgehende dingliche Sicherung ist daher nicht erforderlich.

### **Punkt 5: Leipziger Straße**

Es gibt eine Diskrepanz zwischen Baumanzahl im B-Plan Entwurf und Baumanzahl im Vorhaben- und Erschließungsplan.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Bebauungsplan wurde korrigiert und die richtige Baumanzahl aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen (Bäume außerhalb Geltungsbereich).

### **Punkt 6: Leipziger Straße**

Im Bereich der nunmehr bereits abgerissenen Autowerkstatt (Flurstück 26/8) gibt es eine Verswenkung des Gehweges (derzeit außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches). Soll dieser Bereich im Rahmen der Umsetzung des B-Planes harmonisiert werden? Wenn ja, so ist der dort befindliche FL-Mast zu beachten und beizubehalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Das Flurstück 26/8 liegt im Bereich der Planfeststellung für die Stadtbahn. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich, da hier die Maßgaben / Darstellungen der Planfeststellung umzusetzen sind. Ungeachtet dessen wird im Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen, die eine Herstellung der Verkehrsflächen (Gehweg, Straßenbegleitgrün und Baumanpflanzungen) gemäß der Planfeststellung nach dem Gebäudeabbruch und der Neubebauung der Markthallen vorsieht. Für die dazu erforderliche Planung und Regelung im Durchführungsvertrag werden entsprechende Abstimmungen u. a. mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt, der Abt. Verkehrsplanung, dem Garten- und Friedhofsamt etc. vorgesehen.

Der dort befindliche FL-Mast liegt nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752, ungeachtet dessen wird der Maststandort bei der Planung berücksichtigt und beibehalten.

### **Punkt 7: Schallgutachten**

Im Schallgutachten Nr. 2040-18-AA-18-PB003 vom 26.11.2018 sowie im Schallgutachten Nr. 2100-21-AA-21-PB002 vom 24.09.2021 wurde die bestehende Stadtbahnlinie 2 in der Leipziger Straße bereits betrachtet. Die Anzahl der Fahrzeuge in Tabelle 3 auf Blatt 23 der Schallimmissionsprognose Nr. 2040-18-AA-18-PB002 bzw. Tabelle 7 auf Blatt 29 des Gutachtens Nr. Nr. 2100-21-M-21-PB002 ist aktuell am Bestandsfahrplan ermittelt, welcher gleichzeitig die Prognose darstellt. Für eine stärkere Belegung (z.B. Taktverdichtung) ist keine Reserve einkalkuliert. Es sollte zumindest als Worst-Case betrachtet werden, das aufgrund neuer Wohngebiete im Einzugsbereich der Bestandstrasse - dort in Zukunft zwei Linien verkehren könnten. Es sollte daher überprüft werden, ob eine Belegung mit 2 Linien zu einer sich stark verschlechternden Lärmsituation führt und eine Erhöhung der Lärmpegelbereiche und damit der Schalldämmmaße erforderlich machen würde.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Durch den Schallschutzgutachter wurde geprüft, ob eine Erhöhung der Taktrate oder die Belegung der Strecke mit zwei Stadtbahnlinien zu einer Verschlechterung der Lärmsituation führt. Es kann festgestellt werden, dass es an den maßgeblichen Immissionsorten zu keiner Erhöhung der maßgeblichen Außenlärmpegel kommt und somit auch nicht zu einer Änderung der Lärmpegelbereiche.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2019 22.03.2022	

**Stellungnahmen vom 04.06.2019 und 22.03.2022**

Es bestehen keine Einwände und keine Betroffenheit

**Hinweis:**

**Punkt 1**

Verweis auf die Erkundungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG betriebenen Elektro- und Gasversorgungsanlagen. Bitte der Erkundigung bei anderen Netzbetrieben im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

Es wurden die Stellungnahmen der anderen Netzbetreiber im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren eingeholt. Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG sowie der örtlichen Versorgungsträger zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.06.2019	

### Stellungnahme vom 11.06.2019

#### Punkt 1

Zur Versorgung des Geltungsbereiches ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

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

#### Punkt 2

Hinweise zur koordinierten Erschließung sowie zu den Verlegungsbedingungen; Bitte um Übermittlung der Kontaktdaten des Erschließungsträgers und des vom Erschließungsträger beauftragten Ingenieurbüros

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.05.2019 16.02.2022	

**Stellungnahmen vom 15.05.2019 und 16.02.2022**

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Mitte Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.06.2019 15.03.2022	

**Stellungnahme vom 11.06.2019 und 15.03.2022**

Keine Betroffenheit. / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.06.2019 28.03.2022	

**Stellungnahmen vom 11.06.2019 und 28.03.2022**

Keine Betroffenheit. / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.03.2022	

Keine Bedenken.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.05.2019 07.03.2022	

### Stellungnahme vom 28.05.2019

Gegen das vorgelegte Bebauungsplanverfahren JOV416 Bereich östlich der Greifswalder Straße der Stadt Erfurt bestehen bei Einhaltung der folgenden Hinweise und Forderungen keine Einwände.

#### Punkt 1

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Stadt die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die u.a. auch die Emissionen durch die angrenzenden Bahnanlagen berücksichtigt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hinweise betreffen vor allem den nördlichen Bereich des bestehenden B-Plans JOV416, in welchem die Errichtung von Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Wohnbebauung wird ein eigenständiges Bauleitverfahren. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 dient der bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Einkaufs- und Versorgungszentrums Leipziger Straße

### **Punkt 2**

Bei der Planung von Grün an der Bahn ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Bei Parallellage zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen, z.B. Straßen und Wasserwegen etc., ist der einzuhaltende Sicherheitsabstand der DS 800.01 Anlage 11 zu entnehmen.

Zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden Bahnseitig keine Hinweise und Forderungen eingebracht.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

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

### **Stellungnahme vom 07.03.2022**

Gegen den vorgelegten vorhabenbezogenen B-Plan der Stadt Erfurt JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" (Entwurf) Bebauungsplan der Stadt Erfurt bestehen aus Sicht der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände.

Die folgenden Hinweise sind zu beachten und bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

### **Punkt 1**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), welche zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Der Bauherr hat hier geeignete Maßnahmen zum eigenen Schutz vorzusehen. Ständige Wohn- und Aufenthaltsräume sollten bahnabgewandt eingeplant werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die u.a. auch die Emissionen durch die angrenzenden Bahnanlagen berücksichtigt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

### **Punkt 2**

Bei der Fläche M1 ist zu beachten, dass alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

- Keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hier-durch können sich im Einzelfall die o.g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen). Die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen, Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik.

- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben.

Rechtzeitig vor Beginn der Bauausführung sind unserem Haus die Ausführungsunterlagen zur Prüfung und Stellungnahme zu übergeben.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.06.2019 09.03.2022	

### Stellungnahmen vom 11.06.2019 und 09.03.2022

#### Punkt 1:

Im Untersuchungsgebiet werden keine nicht bundeseigenen öffentlichen oder nicht öffentlichen Eisenbahnen betrieben.

Keine Einwände.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### Stellungnahme vom 09.03.2022

#### Punkt 1:

Aus der Planung sind kein Neubau und keine Änderung von Betriebsanlagen der Straßenbahn dargestellt bzw. erkennbar.

Allerdings fordern wir die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung, sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen (vgl. Personenbeförderungsgesetz in der aktuellen Fassung § 28 L V. m. Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn Bau- und Betriebsordnung - BOStrab" vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung § 60).

Unter dieser Maßgabe bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Planentwurf.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Betriebsanlagen der Straßenbahn neu errichtet oder geändert.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.05.2019 22.03.2022	

**Stellungnahmen vom 23.05.2019 und 22.03.2022**

Keine Einwände. / Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.05.2019	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.05.2019	

**Punkt 1**

Es werden Hinweise zu Vorwegmaßnahmen des Vorhabenträgers in der Planungsphase und zur Verpflichtung aus der Gefahrstoffverordnung und zur Baustellenverordnung gegeben.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Verbraucherschutz zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B27</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2019 29.03.2022	

**Stellungnahmen vom 04.06.2019 und 29.03.2022**

Keine Betroffenheit. / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B28</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.05.2019 17.03.2022	

### Stellungnahme vom 14.05.2019

#### Punkt 1

Vom Geltungsbereich des VBP's sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen befinden sich im Geltungsbereich des Vorhabens bzw. entlang der Bahntrasse (M1) bzw. Straßenbegleitende Baumpflanzungen/Einrichtung von Grünzonen.

Nach §15 Abs. 3 NatSchG ist es zu vermeiden, für Kompensationsmaßnahmen vorrangig für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden in Anspruch zu nehmen.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegenstehen.

### Stellungnahme vom 17.03.2022

#### Punkt 1

Vom Geltungsbereich des VBP's sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Falls externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant werden, bitten wir sie das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist es nach § 15 Abs.3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B29</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt, OT Egstedt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.07.2019 28.02.2022	

### Stellungnahme vom 12.07.2019

#### Punkt 1

Keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen.

#### Punkt 2

Es werden folgende forstliche Belange betroffen: Am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches hat sich entlang des Bahndamms durch Sukzession ein Baumbestand entwickelt, der nach § 2 Abs. 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) als Wald anzusehen ist. In der Kartenanlage ist dieser Bereich mit einer Fläche von ca. 0,35 ha grün schraffiert dargestellt. Als Baumarten dominieren Gemeine Esche, Bergahorn, Salweide, Vogelkirsche, Robinie und Grauerle. Der mehrschichtige Waldbestand weist im Unterstand Straucharten wie Schwarzer Holunder, Weißdorn und Haselnuss auf. Die Waldfläche hat den Charakter eines schwachen Baumholzes.

Bei künftiger Bebauung sollte der Waldstreifen unbedingt erhalten werden. Diese Forderung basiert auf dem Zweck des Thüringer Waldgesetzes -der im § 1 ThürWaldG geforderten Erhaltung bzw. Mehrung der Waldfläche. Der Wald hat eine Pufferwirkung zwischen der angrenzenden Bahnstrecke Erfurt -Nordhausen und der geplanten Wohn-bzw. Schulbebauung sowohl aus ökologischer als auch aus sozialer Sicht.

Nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald zu halten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Sollte die Rodung von Waldflächen unvermeidbar sein, wäre nach § 10 Abs. 1, 2, 3 ThürWaldG eine genehmigungspflichtige Nutzungsartenänderung die Folge. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Antragsteller auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs-bzw. Ersatzaufforstung durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Die Hinweise beziehen sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752.

### **Stellungnahme vom 28.02.2022**

#### **Punkt 1**

Dem Bebauungsplan stehen keine forstlichen Belange entgegen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine forstlichen Belange entgegen stehen.

#### **Punkt 2**

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 12.07.2019 (9227-K402.2) zum vorausgegangenen Bebauungsplanentwurf JOV416 zur Waldfläche am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes sind im Umweltbericht vollumfänglich enthalten.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Der Umweltbericht Punkt 1.3 "Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne" Abschnitt k) Thüringer Waldgesetz bezieht sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B30</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landeseisenbahnaufsicht Postfach 90 03 62 99106 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.06.2019	

### Punkt 1

Aus dem Vorentwurf zum Bebauungsplan sind Betriebsanlagen einer Straßenbahn erkennbar. Da sich jedoch die Betriebsanlagen außerhalb der Grenzen des Untersuchungsraumes zum Bebauungsplanentwurf befinden gilt, dass diese Betriebsanlagen nicht Gegenstand der Entscheidung zum Bebauungsplan im Sinn des Personenbeförderungsgesetzes (PersBefG) in der aktuellen Fassung, § 28 Absatz 3 sind.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Die Betriebsanlagen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung. Ungeachtet dessen wurde die EVAG in dem Bauleitverfahren beteiligt.

### Punkt 2

Dem Vorentwurf des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV 416 vom 03.08.2001 kann entnommen werden, dass die Einmündung einer neuen Wegebeziehung aus dem Untersuchungsraum auf die Leipziger Straße, Höhe Einmündung der Straße "Am alten Nordhäuser Bahnhof" erfolgen soll (Planstraße A). Dafür ist zu erwarten dass die vorhandene Lichtsignalanlage, in welche die Straßenbahn bereits zum jetzigen Zeitpunkt eingebunden ist, geändert werden muss. Bestandteil der zu erwartenden Lichtsignalanlage wird also auch weiterhin die Berücksichtigung der Straßenbahn sein.

Wir gehen davon aus, dass die zu erwartende Lichtsignalanlage nicht vom Unternehmer der Straßenbahn betrieben, wohl aber von der Straßenbahn mitbenutzt wird.

Sollen andere Anlagen, die nicht nach den Vorschriften der Straßenbahn Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) vom 11. Dezember 1987 (BGBl. 1987, S. 2648) in der aktuellen Fassung gebaut und von der Straßenbahn mitbenutzt werden, hat der Straßenbahnunternehmer nachzuweisen, dass sie für den Betrieb der Straßenbahn geeignet sind und ihre Instandhaltung gesichert ist (vgl. BOStrab § 7 Absatz 9).

Der Vorhabenträger ist zu beauftragen, dem Straßenbahnunternehmer alle dafür erforderlichen Unterlagen (siehe dazu BOStrab § 60 Absatz 5) zur Verfügung zu stellen, damit diese bei der Technischen Aufsichtsbehörde vorgelegt und dort geprüft werden können.



### **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. Darüber hinaus soll der aktuell rechtswirksame B-Plan JOV416 mit der hier vorliegenden Änderung überplant werden. Dies betrifft auch die eingetragene „Planstraße A“, welche so nicht realisiert werden soll. Mithin besteht kein Bedarf der Änderung der vorhandenen Lichtsignalanlage.

### **Punkt 3**

Unsere Forderungen nach 2. können ebenfalls zutreffen, wenn die Anlagen am Knoten "Greifswalder Straße/Leipziger Straße" geändert werden müssen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Es erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der Erschließungsplanung. Weiterhin werden die zuständigen Fachämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange – inklusive der EVAG - in das weitere Bauleitverfahren einbezogen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B31</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.03.2022	

Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B32</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.03.2022	

**Punkt 1**

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.  
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass - vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage - seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände zu der Planung bestehen.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.05.2019 23.03.2022	

**Stellungnahmen vom 13.05.2019 und 23.03.2022**

Keine Betroffenheit. / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesgemeinschaft Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.06.2019 25.03.2022	

**Stellungnahmen vom 07.06.2019 und 25.03.2022**

Keine Betroffenheit. / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.05.2019	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" ab 2021 südl. Teilfläche: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.06.2019	

### Punkt 1

Aus Sicht des Artenschutzes ist es wichtig, bei der Neugestaltung des bisher vor allem gewerblich genutzten Gebietes am Erfurter Stadtrand als Wohnbaugebiet darauf zu achten, dass eine Vernetzung der städtischen Biotope erhalten bzw. weiter entwickelt wird. Die Fläche ist bereits zu einem großen Anteil bebaut bzw. versiegelt. In einigen Bereichen wurden bereits Gebäude zurückgebaut, wodurch sich in diesen brachliegenden Bereichen ruderele Grünstrukturen entwickeln konnten, die mit Sicherheit bereits ökologische Funktionen als Habitats für zahlreiche Arten erfüllen. Die Grünflächen und insbesondere die bestehenden Gehölze sind bei der Planung zu berücksichtigen. Der Baum- und Strauchbestand sollte erhalten bleiben. Bei einer erneuten Bebauung sollte darauf verzichtet werden, bisher unbebautes Gelände zu versiegeln. Selbst durch eine Entsiegelung kann die ursprüngliche Funktion des stark überprägten Bodens nicht vollständig wieder hergestellt werden. In einer Umweltverträglichkeitsprüfung sollten die möglichen Konflikte des geplanten Vorhabens mit Fledermäusen, Vögeln, Reptilien und Insekten abgeschätzt werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zum Teil gefolgt.

### **Begründung**

Bei dem in Rede stehenden Areal handelt es sich um dem ehemaligen Vieh- bzw. Schlachthof, einem hochverdichteten und bebauten Bereich in der äußeren Oststadt. Im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vorrangige Innenentwicklung) und § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz etc.) erfolgt eine Nachnutzung dieses Areals. In den entsprechenden Bauleitplanverfahren zur Überplanung des Gebietes erfolgen u. a. artenschutzrechtliche Gutachten weiterhin werden Biotopkartierungen und Grünordnungspläne sowie auch Umweltberichte etc. erarbeitet. Im Rahmen der Überplanung des Gebietes sollen auf Grundlage des aktuellen Planungskonzeptes neue Grünstrukturen entstehen und wenn möglich die Eingriffe kompensiert werden. Hierzu erfolgen in den Bebauungsplänen Festsetzungen und Hinweise (u. a. zu artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichs-Maßnahmen).

### Punkt 2

Insbesondere die Errichtung der im Vorentwurf vorgeschlagenen transparenten Lärmschutzwand zur Ostseite in Richtung des Bahndammes sollte unbedingt unterlassen werden. Eine solche Wand würde eine erhebliche Barriere bilden und eine große Gefahr insbesondere für flugfähige Tiere darstellen. Des Weiteren sollte der versiegelte Bereich innerhalb der Bebauungsfläche so gering wie möglich gehalten werden. Auf den Dächern und Freiflächen sind entsprechend insektenfreundliche, blütenreiche Grünflächen mit Gehölzstrukturen anzulegen. Als Saat- bzw. Pflanzgut sind einheimische, standortgerechte Arten regionaler Herkunft zu verwenden.



### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die im Bebauungsplanvorentwurf JOV416 1. Änderung vorgesehene Lärmschutzwand wird in den weiteren Planverfahren nicht mehr weiterverfolgt. Wie unter Punkt 1. dargestellt, ergeben sich die versiegelten Bereiche innerhalb der Plangebiete auf Grundlage der neuen städtebaulichen Planungsziele (Gewerbebereich, Wohnviertel, Schulcampus und zentraler Versorgungsbereich inkl. der notwendigen Erschließungsanlagen). Sofern möglich, werden die Dächer der Gebäude als Gründächer ausgebildet, Grünbereiche und Baumanpflanzungen etc. mit standortgerechten Arten geplant. Hierzu erfolgen entsprechende Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen bzw. in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.06.2019	

### Punkt 1

Keine generellen Einwände gegen das o.g. Bauplanungsverfahren und zukünftige Bauvorhaben JOV416, da eine innerstädtische Brachflächennachnutzung gegenüber einer Bebauung und damit Versiegelung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen am Stadtrand bevorzugt wird.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine innerstädtische Brachflächennachnutzung gegenüber der Versiegelung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen am Stadtrand bevorzugt wird.

### Punkt 2

Eine Wettbewerbsauslobung zu allen Teilen befürworten wir, geben aber als Verband auf, dabei nachfolgende Bearbeitungs-, Entwurfskriterien vorzugeben:

Die baulichen und Umfeld-Maßnahmen sollten sich an die Erkenntnisse, Forderungen des Umweltbundesamtes zur "Stadt von Morgen" orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Darüber hinaus sollten die Kriterien fürs Bauen der "Erfurter Grüne Hausnummer" (Neubau) vorgegeben werden. Das neue das Wohngebiet könnte beispielgebend als "sozialökologisch ausgerichtete Wohnsiedlung" der Stadt von Morgen bezeichnet werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der „Erfurter Grünen Hausnummer“ sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist die „Erfurter Grüne Hausnummer“ mittlerweile 19 Jahre alt und in vielen Punkten veraltet oder an anderer Stelle bereits Standard. Ein Festschreiben von (veralteten) Standards würde zukünftigen Entwicklungen entgegenstehen. Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen des BUND zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

### **Punkt 3**

Dazu gehört auch, dass das geplante Wohngebiet an das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt angeschlossen wird. 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. 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 Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Die Hinweise zum Wohngebiet beziehen sich auf Flächen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752.

Hinweis: Auf den Dachflächen (z. B. auf dem Flachdach des Büroriegels und ggfls. auf den Schrägdächern der Markthallen) können Photovoltaik-Anlagen eingeordnet werden.

### **Punkt 4**

Die Flächenversiegelung muss auf jeden Fall minimiert, d. h. auf das Notwendigste begrenzt werden und in der Ausführung offenporig, z.B. wassergebundene Decke, Rasensteine etc. gestaltet sein.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung als zentraler Versorgungsbereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zugehörigem Liefer- und Kundenverkehr ist eine entsprechende Versiegelung der Flächen unabdingbar. Um die Versiegelung dennoch zu minimieren, werden die Stellplätze in Ökopflaster (versickerungsfähig) ausgeführt. Eine weitere Kompensationsmaßnahme stellt das extensiv begrünte Flachdach des Büroriegels mit einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> dar, welches durch die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich fixiert ist.

### **Punkt 5**

Der Natur sollte, durch Dach- und Fassadenbegrünung, die Fläche zurückgegeben werden, die man ihr durchs Bauen entnimmt. Ihnen kommt große Bedeutung zu, wenn sie nicht nur aus 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! Mit großzügiger Dach- u. Fassadenbegrünung leisten sie einen wichtigen Beitrag dazu. Auch die Regenwasserverrieselung mittels Rigolen empfehlen wir.

Ergänzt sei hier auf ein Link verwiesen, der zeigt, dass sich begrünte Dächer und Solarmodule optimal ergänzen kann, da die Kühlung des Gründachs die Betriebstemperatur der Solarmodule senken kann, was wiederum deren Wirkungsgrad steigert: <https://www.zinco.de/solar>.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Der Vorhabenträger plant eine Dachbegrünung des Büroriegels - im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für diese Dachfläche die Ausführung als Gründach als Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB verbindlich festgesetzt.

Die Einordnung von PV-Anlagen ist auf den Satteldächern der eingeschossigen Hallen nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der Umsetzung des Preisträgerentwurfs ist eine Begrünung der Hallendächer (Neigung 15-25 Grad) nicht möglich.

Fassadenbegrünungen sind nicht vorgesehen.

Das anfallende Regenwasser soll im Vorhabengebiet über Rigolen (unterhalb der Stellplätze/ der neuen Erschließungsstraße) versickert werden.

### **Punkt 6**

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 dabei 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**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Die vorgebrachten weiteren Anmerkungen bezüglich der Lichtintensität und Lichtausstrahlung haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Ein Lichtplaner wird aus diesem Grund nicht hinzugezogen.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass aus Effizienzgründen energiesparende Beleuchtungstechnik vorgesehen wird.

Die Abstimmung zu den Beleuchtungsanlagen, die im Zuge der Baumaßnahme des Vorhabens im öffentlichen Raum erneuert oder ergänzt werden, erfolgt mit der Stadtbeleuchtung.

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, allerdings wird ein Hinweis bezüglich des Einsatzes insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik in den in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Teil C, Hinweise, Punkt 7 Artenschutz folgender Hinweis aufgenommen:

*Vermeidungsmaßnahme 3 - Beleuchtungskonzept: Es ist eine zielgerichtete bedarfsorientierte Beleuchtung zu verwenden, welche zum Boden strahlt und nach 22:00 Uhr entsprechend ihrer Notwendigkeit reduziert/ abgeschaltet wird. Es ist insektenfreundliches Licht  $\leq 2.200\text{ K}$  mit wenig Blauanteil zu verwenden. Grünflächen und Gehölzreihen als Fledermausjagdhabitat und Rückzugsräume sowie Einflugöffnungen in Fledermausquartiere dürfen nicht angestrahlt werden (Schaffung von Dunkelkorridoren).*

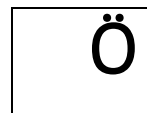
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.06.2019	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.05.2019	

Keine Betroffenheit.

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 8 vom 03.05.2019 und ist vom 13.05.2019 bis 14.06.2019 anhand der Planfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße" Vorentwurf, in der Fassung vom 21.01.2019 durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2022 und ist vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 anhand der Planfassung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 22.12.2021 und des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 22.12.2021 durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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





<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.05.2019 30.03.2022	

### Stellungnahme vom 27.05.2019

Die Stellungnahme verweist auf die am 03.12.2018 in Verbindung mit der Drucksache 2430/18 abgegebene ausführliche Stellungnahme, welche daher als Grundlage dieser Abwägung dient.

### Stellungnahme vom 03.12.2018 in Verbindung mit der Drucksache 2430/18

#### Punkt 1

Auf der Grundlage des Vorentwurfes lässt sich noch keine abschließende Aussage zu den künftigen, dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Anlagen innerhalb des Plangebietes treffen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Im weiteren Bauleitplanverfahren und im Rahmen der Erschließungsplanung wird das Tiefbau- und Verkehrsamt weiterhin einbezogen.

#### Punkt 2

Über die bereits einer straßenrechtlichen Widmung unterliegenden Verkehrsanlagen im Randbereich des Plangebietes (Leipziger Straße, Greifswalder Straße, Heckerstieg) hinaus, erscheint derzeit lediglich die vorgesehene Umfahrung mit ihren beiden Anbindungen an die Greifswalder Straße für eine diesbezügliche Widmung relevant.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung**

Die angesprochene Umfahrung dient zur Erschließung der Schule, des zentralen Versorgungsbereiches sowie der nördlich daran anschließend geplanten Wohnbebauung. Diese Straßenverbindung wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt – im vorliegenden Bebauungsplan betrifft das die südliche Anbindung an die Greifswalder Straße.

#### Punkt 3

Sollen darüber hinaus weitere Teile insbesondere der Wegebeziehungen innerhalb des Wohnbereiches dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden, so erfolgt dies nur wenn sie eine die Widmung begründende Verkehrsbedeutung für die Allgemeinheit aufweisen und der geplante Ausbaustandard vorrangig aus dieser Verkehrsbedeutung resultiert. Wegebeziehungen

die keine begründete Zuordnung zu einer öffentlichen Straße aufweisen, werden auch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Insoweit für solche Wege eine Mitbenutzung durch die Allgemeinheit vorgesehen ist, muss dies durch Eintragung entsprechender Wegerechte gesichert werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Es sind zwei Wegebeziehungen innerhalb des Vorhabengebietes zwischen der Leipziger Straße und der neuen öffentlichen Erschließungsstraße im nördlichen Bereich des B-Plans JOV752 vorgesehen: Die Passage zwischen den beiden Gebäudeteilen sowie ein Fuß- und Radweg westlich des Bahndamms. Diese werden im Bebauungsplan JOV752 mittels Geh- und Fahrrechten (Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### **Punkt 4**

Darüber hinaus sind zur Widmung vorgesehene Verkehrsanlagen von Über- bzw. Unterbauungen durch private Anlagenteile der anliegenden Gebäude (Durchfahrten, Tiefgaragen) freizuhalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Eine Unterbauung von öffentlichen Verkehrsflächen durch private Anlagenteile im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 wird nicht vorgesehen.

Die Auskragung des Büroriegels an der westlichen Gebäudefront (0,90 m Auskragung auf einer Länge von 19,90m, lichte Durchgangshöhe mind. 5,50 m) befindet sich auf dem privaten Baugrundstück.

### **Punkt 5**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes an der Greifswalder Straße ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht worden. Im Ergebnis werden die Anbindung mittels eines vierten Knotenarmes an der bestehenden Einmündung Emdener Straße sowie die Signalisierung dieses Knotenpunktes vorgeschlagen. Die Signalisierungsnotwendigkeit rührt aber ausschließlich daher, dass in sehr geringen Zeitbereichen des Tages (weniger als 5% aller Fälle) mit einer Überstauung des Knotenpunktes durch Fahrzeuge des Knotens Leipziger Straße/Greifswalder Straße zu rechnen ist.

Die Signalisierung des neuen Knotenpunktes Greifswalder Straße/Emdener Straße ist nach fachlicher Einschätzung des Tiefbau- und Verkehrsamtes aufgrund der Abhängigkeiten zur bereits bestehenden Lichtsignalanlage Leipziger Straße/Greifswalder Straße und den dort stattfindenden weitreichenden Eingriffen der Straßenbahn äußerst komplex und wird den Verkehrsfluss für alle Verkehrsarten über weite Teile des Tages eher erschweren als verbessern. Es sind hohe Wartezeiten für die Nebenrichtungen oder für Fußgänger über die Greifswalder Straße zu erwarten, die insbesondere in verkehrsschwachen Zeiten die Gefahr von Rotlichtverstößen. Zudem gehen mit der Signalisierung auch eine erhöhte Lärm- und Schadstoffemissionen einher.

Aus Sicht des Tiefbau- und Verkehrsamtes ist die Anbindung des neuen Gebietes mittels eines Kreisverkehrsplatzes eine verkehrlich bessere Lösung, da hierdurch den überwiegenden Teil des Tages ein flüssiger Verkehrsablauf für alle Verkehrsteilnehmer realisiert werden kann. In den geringen Zeitbereichen, in denen mit einer Überstauung zu rechnen ist (mit 95%iger Sicherheit tritt eine solche Überstauung gar nicht ein), können die negativen Auswirkungen mit einer zusätzlichen Signalisierung sehr geringen Aufwandes minimiert werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros y-verkehrsplanung wurden die Möglichkeiten der Anbindung des Planungsgebietes sowohl mit einer Lichtsignalgeregelter Knotenpunkttausbildung auf Höhe der Emdener Straße als auch mit einer Kreisverkehrslösung untersucht und bewertet. Im Ergebnis dieses Gutachtens sowie einer sich anschließenden Diskurs, in der auch die durch das Tiefbau- und Verkehrsamt genannten berechtigten Argumente bereits berücksichtigt wurden, konnte aus verkehrlichen Gründen wie auch aus Belangen der Verkehrssicherheit keine eindeutige Vorzugslösung herausgearbeitet werden.

Die Entscheidung für einen signalisierten Knotenpunkt wurde daher im Wesentlichen aus nicht verkehrlichen Gründen getroffen. Das betrifft Fragen der städtebaulichen Integration eines Kreisverkehrsplatzes in den bestehenden Straßenraum der Greifswalder Straße mit einer vergleichsweise größeren Flächeninanspruchnahme. Ebenso wurden die lärmschutztechnischen Auswirkungen einer zusätzlichen LSA als Prüfkriterium für die Verkehrslösung berücksichtigt. Im Ergebnis wurde durch den Gutachter nachgewiesen, dass eine solche Lösung auch lärmschutztechnisch umgesetzt werden kann und somit einer städtebaulich präferierten Lösung nicht im Wege steht.

### **Punkt 6**

Die Verkehrsführung am "Oval-Kreisel" inklusive der verkehrsrechtlichen Belange (Vorfahrtregelung etc.) ist dezidiert zu betrachten.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Der Hinweis bezüglich des "Oval-Kreisels" betrifft keine Flächen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752.

Die Hinweise werden in den entsprechenden Bauleitverfahren und der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **Punkt 7**

Im Vorentwurf sind keinerlei Aussagen zur Einordnung des ruhenden Verkehrs getroffen. Es wird bereits vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Umfeld der Krämpfervorstadt und Johannesvorstadt bereits ein sehr hoher Parkdruck besteht und der Stellplatzbedarf des Gebietes (Bewohner, Besucher, Einkaufsverkehr etc.) daher nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum abgedeckt werden darf.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan JOV752 sieht die Einordnung von insgesamt 111 PKW-Stellplätzen innerhalb des Vorhabengebietes vor, davon ca. 91 Stellplätze im westlichen Bereich für den Kundenverkehr des Einzelhandels und ca. 20 Stellplätze im östlichen Bereich als Mitarbeiterstellplätze für die Nutzung des Büroriegels. Diese Stellplätze sind im Bebauungsplan als Flächen für Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Weiterhin sind öffentliche Stellplätze im Bereich der Greifswalder Straße vorgesehen.

### **Punkt 8**

Bei den Planungen der Gemeindebedarfsflächen für die Schule wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld der ruhende und fließende Verkehr geregelt werden und die entsprechende Infrastruktur dafür vorgesehen werden muss (Bring- und Holbereiche für Elterntaxen, Abstellmöglichkeiten für Kfz des Personals).

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Der geplante Schulneubau ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752. Zu diesem Punkt besteht kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 9**

Neben den Bedarfen des ruhenden Kfz-Verkehrs sind auch ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu berücksichtigen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Einordnung von insgesamt 60 Fahrradbügeln (d.h. 120 Fahrradstellplätzen) innerhalb des Vorhabengebietes vor, davon 40 Fahrradbügel südlich der geplanten Gebäude im Bereich zur Leipziger Straße und 20 Fahrradbügel im nördlichen Bereich der Passage. Darüber hinaus ist die Einordnung von mehreren Stellplätzen für Lastenfahrräder vorgesehen.

Diese Stellplätze sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen, sondern per textlicher Festsetzung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **Punkt 10**

Bei den weiterführenden Planungen sind die Belange von Liefer- sowie Ver- und Entsorgungsverkehr zu berücksichtigen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Im Zuge der Bauleitplanung sowie in Vorbereitung der Ausführungsplanung wurde durch den Vorhabenträger ein Fachbüro mit der Erschließungsplanung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung)

gung/Medien) beauftragt. Notwendige Schleppkurven für Liefer- sowie Ver- und Entsorgungsvkehr sind als Nachweis der ausreichenden Dimensionierung in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

### **Punkt 11**

Sofern die Erschließungsstraße des Gebietes öffentlich gewidmet wird, so wird bereits jetzt vorsorglich auf die Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst hingewiesen.

### **Abwägung**

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### **Punkt 12**

Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Im Zuge der Bauleitplanung sowie in Vorbereitung der Ausführungsplanung wurde durch den Vorhabenträger ein Fachbüro mit der Erschließungsplanung (Verkehr sowie Ver- und Entsorgung/Medien) beauftragt. Die Abstimmungen mit den Fachabteilungen und –bereichen sowie im Tiefbau- und Verkehrsamt mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde sowie dem Straßenbaulastträger werden vorgenommen.

### **Stellungnahme vom 30.03.2022**

Verweis auf die am 09.11.2021 zur Drucksache 1199/21 abgegebene Stellungnahme. Die darin enthaltenen Hinweise und Forderungen sind weiterhin gültig und bei der Planbearbeitung zu beachten.

Diese dient daher als Grundlage dieser Abwägung.

### **Stellungnahme vom 09.11.2021 in Verbindung mit der Drucksache 1199/21**

Das Tiefbau- u. Verkehrsamt stimmt der vorliegenden Beschlussvorlage vom Grundsatz her zu.

### **Punkt 1: Schleppkurven**

Bezüglich der dargestellten Schleppkurven ist auf dem Parkplatzgelände der Markthalle sicherzustellen, dass Lieferfahrzeuge rückwärts an die Laderampe rangieren können, um vorwärts das Gelände wieder verlassen zu können. Rückfahrprozesse von der öffentlichen Straße aus sind auszuschließen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, verlaufen die Fahr- bzw. Schleppkurven für die Lkw-Anlieferung des Vollsortimenters auf der Parkplatzfläche bzw. den eigenen Grundstücksflächen. Ein Rangieren / Rückwärtsfahren auf der später öffentlich gewidmeten Straße gegenüber dem Schulgrundstück ist nicht notwendig.

### **Punkt 2: Querungshilfen**

Es wird wiederholt auf die Einordnung von Querungshilfen in der Erschließungsstraße hingewiesen. Gemäß Vorhabenbeschreibung heißt es: "In Fortführung der das Areal des „Handels- und Versorgungszentrum“ verlaufenden Passage ist eine für die Öffentlichkeit Laufachse über das Schulareal bis zum im Norden anschließenden neuen Wohngebiet vorgesehen, durch die das Gesamtareal fußläufig erreichbar ist." Von der Leipziger Straße aus mit dem dortigen ÖPNV-Haltepunkt wird es zwei fußläufige Querverbindungen geben. Unter diesem Gesichtspunkt erachten wir nach wie vor die Einordnung von Querungshilfen als Element der Führung zu Fuß Gehender sowie der Geschwindigkeitsdämpfung des Kfz-Verkehrs als essenziell notwendig.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Die Verkehrsflächen bzw. die Planung werden nicht geändert. Aufgrund der begrenzten zur Verfügung stehenden Verkehrsflächen wurde bereits im Vorfeld bei der Erarbeitung der Erschließungsplanung (Verkehrsflächen – Breiten und Anordnung) zu den Wettbewerben und dem Grundstückstausch für das Schulgrundstück von der Einordnung v. Querungshilfen abgesehen.

Eine nachträgliche Verbreiterung der Verkehrsflächen zur Einordnung der Querungshilfen (in Verlängerung der Passage der Markthallen im Westen sowie im Bereich parallel zum Bahndamm) wird aus städtebaulicher Sicht aufgrund des erforderlichen Platzbedarfes für einen regelkonformen Ausbau abgelehnt. Weiterhin ist festzustellen, dass die erforderliche Flächen (auch) zu Lasten des ohnehin schon gering bemessenen Schulgrundstücks gehen würden.

In Verlängerung der Passage bei den Markthallen zum Schulcampus könnte im Bereich der Straße hingegen eine deutliche Markierung oder bauliche und farbliche Gestaltung der Fußgängerquerung (z. B. durch gleiche Materialwahl des Bodenbelages der Passage im Kontrast zum Belag der Fahrbahn, Anhebung des Belages durch Aufpflasterung o. ä.) erfolgen.

### **Punkt 3: Planfall 4**

Der Planfall 4 als zusätzlicher theoretischer Vergleichsfall der Verkehrstechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Zu Punkt 3. – Kenntnisaufnahme des Tiefbau- und Verkehrsamtes zum Planfall 4 - besteht kein Abwägungserfordernis.

### **Punkt 4: Bemaßung der Verkehrsflächen**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planinhalte sind die im VE-Plan enthaltenen Maßketten zu den Verkehrsflächenbreiten in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn/Gehweg) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, entsprechend sind hier auch nur die Gesamtbreiten der Straßenverkehrsflächen vermaßt.

### **Punkt 5: Prüfung der Einbeziehung der Flurstücke 26/9 und 26/8**

Mit der Planung und Neubebauung der Grundstücke des Gebietes wird das bisher auf den Flurstücken 26/9 und 26/8 (Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 51) vorhandene Gebäude abgerissen. In der Folge ist in Verbindung mit der durch das Bauvorhaben ausgelösten Neugestaltung der Verkehrsflächen in diesem Bereich auch die bisher gebäudebedingte Verschwenkung des dortigen nördlichen Gehweges der Leipziger Straße zu beseitigen. Diese Leistung ist durch den Vorhabenträger im Rahmen des mit ihm abzuschließenden Erschließungsvertrages zu übernehmen. Durch das Amt für Stadtentwicklung und -planung ist diesbezüglich zu prüfen ob hierzu eine Aufnahme der betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich wird.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Prüfung ist erfolgt. Das Flurstück 26/8 liegt im Bereich der Planfeststellung für die Stadtbahn. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher nicht möglich. Ungeachtet dessen soll im Durchführungsvertrag eine Regelung aufgenommen werden, die eine Herstellung der Verkehrsflächen und Baumanpflanzungen gemäß der Planfeststellung nach dem Gebäudeabbruch und der Neubebauung der Markthallen vorsieht. Für die dazu erforderliche Planung und Regelung im Durchführungsvertrag sollen entsprechende Abstimmungen u. a. mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt, der Abt. Verkehrsplanung, dem Garten- und Friedhofsamt etc. vorgesehen werden.

### **Punkt 6: Rigole für die Straßenentwässerung**

Unter Punkt 2.6 der Begründung zum Planentwurf wird in den Erläuterungen zur textlichen Festsetzung 4.2 ausgesagt, dass für die Straßenentwässerung der neu geplanten Erschließungsstraße die Einordnung einer Rigole im Straßenkörper vorgesehen ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang darauf, dass die Form der Straßenentwässerung im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt abzustimmen ist. Erst in diesem Zusammenhang wird hierzu endgültig entschieden. Einem Vorgriff auf diese Entscheidung in

Form der o.g. Aussage in der Begründung zum Planentwurf wird daher zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich nicht zugestimmt.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Formulierung in Punkt 2.6 der Begründung zum Planentwurf wurde entsprechend geändert. Es wird dargestellt, dass dies eine optionale Lösung ist, die im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bzw. bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages weiter geprüft wird.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.07.2019 06.04.2022	

### Stellungnahme vom 05.07.2019

#### Untere Naturschutzbehörde

##### Punkt 1

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, welcher die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb und im Randbereich des Gebietes qualifiziert. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen, welche sich aus den anzufertigenden Artenschutzgutachten (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) ergeben, zu berücksichtigen. Der erhaltenswerte Baumbestand sowie die wertgebende Biotope sind zu erfassen und in die Planung entsprechend zu integrieren.

##### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

##### **Begründung**

Mit dem Bebauungsplan wurden ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erarbeitet sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Darin ermittelte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert.

Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage des bisher gültigen Bebauungsplanes JOV416.

#### Untere Immissionsschutzbehörde

##### *Klima*

##### Punkt 2

Die im östlichen Geltungsbereich liegenden Frei- und Brachflächen sind aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete mit bioklimatischer Ausgleichswirkung im stadtklimatischen Einflussbereich. Diese Flächen besitzen eine hohe Schutzbedürftigkeit (Klimaschutzzone 2. Ordnung). Bauliche Entwicklungen sind mit Auflagen aus klimafunktionaler Sicht möglich. Umfangreiche stadtklimatische Ausgleichsmaßnahmen - wie in der Planung und in den Wettbewerbsanforderungen vorgesehen - sind erforderlich und im späteren Bauleitverfahren mit Festsetzungen und städtebaulichen Zielstellungen zu untersetzen:

- Eine der Hauptdurchlüftungsachsen Erfurts verläuft hier entlang des Bahndammes. Diese ist von Baukörpern freizuhalten, um eine geringe Bodenrauigkeit der Flächen und damit einen effizienten Luftaustausch zu gewährleisten. Mit diesem Hintergrund ist ein 30 Meter breiter Freihaltebereich entlang des Bahndammes vorzusehen. Die Planung sieht hier bereits eine Freiraumstruktur (Grünverbindung mit Rad- und Fusswegverbindung) vor, deren Zielsetzung beizubehalten ist
- Mit der geplanten Baumasse ist es geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen im Gel-

tungsbereich vorzubeugen. Die Innenhofareale sind weitestgehend als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten. Da im Bebauungsplan zahlreiche, als Gründach geeignete Flachdächer geplant werden, aber bisher nur ein kleiner Teil des Potentials Gründach vorgesehen wird, ist es bei diesen kompakten Baustrukturen erforderlich weitere Flächen als Gründächer festzusetzen.

- Einen erforderlichen Beitrag zur Vermeidung von Versiegelung haben Tiefgaragen zu leisten, die den Großteil des ruhenden Verkehrs unterbringen. Die Innenhofareale sind weitestgehend verkehrsfrei zu halten. Bei oberirdischen Stellplatzflächen sind gering versiegelnde, wasserdurchlässige Baumaterialien (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster) zu verwenden, um eine ausreichende Verdunstung und Versickerung zu ermöglichen. Je 4 Stellplätze (nach Begrünungssatzung) sind einheimische, hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung (Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Große Laubbäume, die sich im Geltungsbereich befinden, sind weitestgehend zu erhalten, in die Planung zu integrieren und bei Eingriff vollständig (innerhalb des Geltungsbereichs) zu ersetzen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Im Bereich der Hauptdurchlüftungssachse entlang des Bahndamms (Freihaltebereich) im Osten des Geltungsbereichs ist keine Bebauung vorgesehen und entsprechend kein Baufeld definiert. Außerdem wurde die in diesem Bereich vorgesehene Wegeverbindung als Geh- und Fahrrecht für Fahrräder zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt / gesichert.

Das Flachdach des Büroriegels mit einer Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> wird extensiv begrünt. Dies ist sowohl zeichnerisch als auch textlich im Bebauungsplan fixiert.

Die im Geltungsbereich erforderlichen Stellplätze werden ebenerdig angeordnet. Diese werden mit gering versiegelnden, wasserdurchlässigen Baumaterialien (Ökopflaster) ausgeführt – dies ist ebenfalls textlich festgesetzt. Für diese 111 Stellplätze sind gemäß der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt 28,25 einheimische, hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen (1 Baum je 4 Stellplätze). Davon werden 26 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt (zwar teils nicht im direkten räumlichen Bezug zu den Stellplätzen).

Nach Baumschutzsatzung sind für den Verlust von 11 Bäumen im Plangebiet außerdem 19 weitere Bäume anzupflanzen. Insgesamt verbleibt damit der Bedarf der Pflanzung von 21 Bäumen. Da dies nicht innerhalb des Geltungsbereichs realisierbar ist, wird ein Ersatz an anderer Stelle vorgesehen – entsprechende Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag fixiert. (Zum Stand der Planung JOV752, siehe Abwägung der Stellungnahme der uNB vom 06.04.2022, Punkt 1.)

### *Luftreinhaltung*

#### **Punkt 3**

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BlmSchV explizit ein. Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Begründung**

Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (einschließlich dem Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV) wird textlich festgesetzt.

## *Lärm*

### **Punkt 4**

Die im beigefügten Schallgutachten (Nr. 2040-1 8-AA-18-PB003, vom 26.11.1 8) im Punkt 8 dargestellten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen entsprechen nicht vollumfänglich den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Deshalb sind die nachfolgend geänderten (nur im Punkt "A") Schallschutzmaßnahmen gesondert aufzunehmen: ...

Hinweise zu Verkehrsgeräuschen von den benachbarten öffentlichen Straßen und Schienenwegen, Geräuschen von gewerblichen Anlagen sowie Geräuschen von den geplanten Tiefgaragen mit den Ein- und Ausfahrten. - Diese betreffen ausschließlich die Wohngebäude inkl. Tiefgaragen und den Schulneubau außerhalb des Geltungsbereichs.

### Folgende Änderungen wurden gegenüber dem o. g. Schallgutachten vorgenommen:

zu Punkt "A" Nr. 2: Das geplante Gebäude EZH (Einzelhandel)/Büro/Wohnen ist an der Ecke Leipziger Straße/Greifswalder Straße lokalisiert. Hier werden die Lärmsanierungswerte tags von 70 dB(A) erreicht und der Nachtwert von 60 dB(A) überschritten. Analog zur Greifswalder Straße werden hier generell schutzbedürftige Räume in Richtung der belasteten Straßen ausgeschlossen.

zu Punkt „A“ Nr. 3: Der vom Gutachter empfohlene Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen des Schulgebäudes an der südlich zur Erschließungsstraße zugewandten Fassade sowie der westlich zur Greifswalder Straße zugewandten Fassade ist nicht notwendig. An diesen Fassaden wird der Tagwert von 57 dB(A) (in Anlehnung zur 16. BImSchV) nur um 1 -2 dB überschritten.

Da die Unterrichtsräume und Büros zu den schutzbedürftigen Räumen der Schule zählen (wurde vom Gutachter nicht näher beschrieben), dürfte es sehr schwierig sein; diese Forderungen zu erfüllen. Hier sollte das Amt für Bildung frühzeitig beteiligt werden. Der Vorteil dieser Forderungen liegt hier auf der Seite des geplanten Einzelhandels (keine Immissionspunkte am Schulgebäude). Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung des Einzelhandels aktive Schallschutzmaßnahmen Vorrang haben.

Zu Punkt "A" Nr. 4: Hier wurde die Auflage "nachweislich und im Einzelfall" ergänzt. Die Grundrissgestaltung hat grundsätzlich Vorrang.

## **Abwägung**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Begründung**

Die Hinweise betreffen vor allem den nördlichen Bereich des bestehenden B-Plans JOV416, in welchem die Errichtung von Wohnungsbau und eines Schulneubaus vorgesehen ist und nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 ist. Darüber hinaus weicht die aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Planung für den zentralen Versorgungsbereich deutlich von dem der Stellungnahme zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ab (u.a. sind hier nunmehr keine Wohnungen in den Obergeschossen vorgesehen).

Daher wurde im Rahmen des Planverfahrens die o.g. Schallimmissionsprognose für den Einzelhandelsstandort auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses konkretisiert. U.a. sind die für diesen Bereich relevanten Punkte der obigen Stellungnahme darin eingeflossen.

Die neue Schallimmissionsprognose ist Anlage der Begründung, daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Untere Bodenschutzbehörde

##### **Punkt 5**

Die Stellungnahme vom Januar 2019 zur Einleitung des Änderungsverfahrens, Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde berücksichtigt, keine Ergänzungen erforderlich.

##### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

#### Untere Abfallbehörde

##### **Punkt 6**

Die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (Abfws) zur Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und die Umsetzung konkret nachzuweisen. Rechtsgrundlage ist dabei § 10 AbfWS.

##### **Abwägung**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

##### **Begründung**

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über die Greifswalder Straße bzw. die neue nördlich verlaufende Planstraße gegeben.

Die Müllstellplätze für den Gewerbemüll sind in separaten Räumen im Erdgeschoss integriert. Die Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Greifswalder Straße kurzzeitig bereitgestellt. Darüber hinaus befinden sich die Müllstellplätze für den Gewerbemüll des Vollversorgers sowie des Büroriegels im Bereich der Anlieferung östlich der Markthalle. Diese können durch die Entsorgungsfahrzeuge über die nördlich angeordnete Stellplatzanlage angefahren werden. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

#### **Stellungnahme vom 06.04.2022**

#### Untere Naturschutzbehörde:

##### **Punkt 1**

Die untere Naturschutzbehörde stimmt in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat nach §26 ThürNatG dem Entwurf zum Bebauungsplan unter folgenden Auflagen zu:

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes ist hinsichtlich der Zahl der Baumstandorte zu erhöhen, um den aktuellen Anforderungen an die Erhaltung der Biodiversität sowie den Erfordernissen des Klimaschutzes gerecht zu werden: So sind im Bereich der Stellplätze mindestens 4 weitere Baumstandorte einzuplanen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Entsprechend dem Prüfauftrag aus dem Stadtrat (Fraktion Bündnis90/Die Grünen und Mehrwertstadt), ob auf dem Vorplatz des Einkaufs- und Versorgungszentrums (an der Südseite) anstatt einem Baum drei mittel- bis großkronige Bäume als Schattenspender vorgesehen werden können, wurden der VE-Plan und der B-Plan entsprechend angepasst und 3 Baumstandorte an besagter Stelle festgesetzt.

Im Bereich der PKW-Stellplätze können jedoch aus Platzgründen keine weiteren Baumstandorte eingeordnet werden. Nach § 4 (3) Begrünungssatzung ist für je 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge mindestens 1 Baum 1. Ordnung mit einer Pflanzqualität von StU 18/20 cm zu pflanzen. Damit sind im Vorhabenbereich (SO EVZ.) für die vorgesehenen 111 Stellplätze 28 Laubbäume 1. Ordnung anzupflanzen. Im Vorhabengebiet können 17 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 18/20 cm sowie 3 Laubbäume 2. Ordnung angeordnet werden. Weitere 8 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 20/25 cm werden in Abstimmung mit der Stadt Erfurt an der Greifswalder Straße in die Straßenverkehrsfläche integriert. Die reihig angeordneten Baumstandorte entsprechen den Vorgaben des Landschaftsplans Erfurt 1997, der Baumreihen entlang der Verkehrsflächen vorsieht, und betonen die Wegebeziehungen im Gebiet. Die 3 Bäume auf dem Baugrundstück im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße betont als Baumgruppe (vormals Solitär) den Zugang in das neue Zentrum und schafft eine besondere Aufenthaltsqualität im Bereich des hier angeordneten Cafés.

Im Plangebiet können somit 28 Laubbäume gepflanzt werden. (Weiterer Kompensationsbedarf gemäß Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wird über eine externe Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet nördlich des geplanten Wohnviertels Greifswalder Straße in dem Bereich des Bebauungsplans JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg" vorgesehen. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung werden im Durchführungsvertrag fixiert.)

Die Parkplätze werden entsprechend der textlichen Festsetzung 4.3 teilversiegelt ausgeführt.

### **Punkt 2**

Bezugnehmend auf aktuelle artenschutzfachliche Erkenntnisse sind die Vorgaben für die Beleuchtung anzupassen. Es ist eine zielgerichtete bedarfsorientierte Beleuchtung zu verwenden, welche zum Boden strahlt und nach 22:00 Uhr entsprechend ihrer Notwendigkeit reduziert/ abgeschaltet wird. Es ist insektenfreundliches Licht  $\leq 2.200$  K mit wenig Blauanteil zu verwenden. Grünflächen und Gehölzreihen als Fledermausjagdhabitate und Rückzugsräume sowie Einflugöffnungen in Fledermausquartiere dürfen nicht angestrahlt werden (Schaffung von Dunkelkorridoren).

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Auf der Planzeichnung wurde unter Teil C Hinweise, Pkt. 7 Artenschutzmaßnahmen der Passus zur Beleuchtung entsprechend geändert.

### **Punkt 3**

Zwar wurden für die bestehenden baulichen Anlagen keine Sommer-/ Winterquartiere von Fledermausarten nachgewiesen, jedoch sind Spaltenquartiere für Zwergfledermäuse (streng geschützt nach Anhang IV RL 92/43 EWG) nicht auszuschließen. Zum Erhalt entsprechender Lebensraumangebote sind im Planungsraum mindestens 5 Fledermausflachkästen in die zu errichtenden Gebäude zu integrieren.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Auf der Planzeichnung wurde unter Teil C Hinweise, Pkt. 7 Artenschutzmaßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahme (Nr. 2) ergänzt:

*Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF2</sub> – Ersatzquartiere Fledermäuse: Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ mindestens 5 Fledermausflachkästen als Spaltenquartiere Zwergfledermäuse in die zu errichtenden Gebäude zu integrieren. Die Anbringungstypen und -orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.*

### **Punkt 4**

Die Baumaßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, welche den bauzeitlichen Schutz gesetzlich geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) sicherstellt.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Auf der Planzeichnung wurde unter Teil C Hinweise, Pkt. 7 Artenschutzmaßnahmen folgende Vermeidungsmaßnahme (Nr. 2) ergänzt:

*Vermeidungsmaßnahme 2 – ökologische Baubegleitung: Die Baumaßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, welche den bauzeitlichen Schutz gesetzlich geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) sicherstellt.*

### **Punkt 5**

Zudem ist in Vorbereitung auf die Umsetzung der Baumaßnahme und die Realisierung der Maßnahmen M 1 und M2 ein separates Artenschutzgutachten (Zauneidechse, streng geschützt nach Anhang IV RL92/43 EWG) anzufertigen, welches das aktuelle Vorkommen der

Individuen prüft, bauzeitliche Schutzmaßnahmen herausarbeitet und den Umfang der herzustellenden Ersatzhabitate präzisiert.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

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

Im Zusammenhang mit der ökologischen Bauüberwachung (siehe Begründung Punkt 4) wird der Standort auf das aktuelle Vorkommen von Zauneidechsen geprüft und ggf. notwendige bauzeitliche Schutzmaßnahmen herausarbeitet und der Umfang der herzustellenden Ersatzhabitate präzisiert.

Ein separates Artenschutzgutachten wird in diesem Zusammenhang nicht erneut angefertigt - Es liegen bereits zwei Artenschutzrechtliche Vorprüfungen vom Oktober 2018 und September 2020 sowie der Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan vor. Auf diese kann im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung aufgebaut werden. Die ökologische Bauüberwachung ist entsprechen zu dokumentieren.

### **Punkt 6**

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer artenschutzfachlichen Umsetzbarkeit zu überprüfen und ggf. zu optimieren. Dies betrifft insbesondere die Optimierung der geplanten Baumstandorte im Bereich M2 zur Sicherstellung der Besonnung von Zauneidechsenhabitaten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen einschl. der Maßnahmen im Bereich M2 werden im Rahmen der ökologischen Bauüberwachung (siehe Begründung Punkt 4) überprüft und ggf. optimiert.

Untere Immissionsschutzbehörde: stimmt dem Entwurf zu

untere Bodenschutzbehörde: keine Einwände / Belange wurden berücksichtigt

untere Abfallbehörde: keine Einwände

untere Wasserbehörde:

### **Punkt 7**

Seitens der unteren Wasserbehörde (uWB) wird begrüßt; dass die im Rahmen der vorangegangenen Verfahrensbeteiligung (KSD 1199/21) durch die Abteilung strategische Umweltplanung erfolgten Hinweise und Korrekturanmerkungen hinsichtlich Niederschlagswasserentsorgung sowie Starkniederschlags-/Überflutungsvorsorge weitgehend berücksichtigt wurden.

Die im Zuge der letzten Verfahrensbeteiligung von der uWB geforderte Anpassung der Begründung der textlichen Festsetzung 4.2: Niederschlagswasser Anlage 4.1, S. 33 ff.) wurde ebenso berücksichtigt.

Es bestehen keine Einwände - Belange wurden berücksichtigt.

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.05.2019 24.03.2022	

**Stellungnahmen vom 13.05.2019 und 24.03.2022**

Keine Einwände.

(Die Stellungnahme vom 13.05.2019 trägt irrtümlicher Weise die Bezeichnung „Flächennutzungsplan-Änderung Nr.37 für den Bereich Johannesvorstadt „Leipziger Straße / östlich Greifswalder Straße (Vorentwurf), da diese Beteiligung parallel zur frühzeitigen Beteiligung zum B-Plan JOV416 Vorentwurf 1. Änderung stattfand).

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2019 01.04.2022	

### Stellungnahme vom 04.06.2019

#### Punkt 1

Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o.g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die Dauer von 2 Stunden ist gegenwärtig gewährleistet.
2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von max. 150m, dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten max. 75m beträgt. In Abhängigkeit der Bebauung kann die Errichtung von Hydranten mindestens DN80 notwendig werden.
3. Für den Bereich des Bebauungsplangebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Die für die Gebäude notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Punkte 1 und 2 wurden im Planverfahren berücksichtigt, da die Löschwasserversorgung Bestandteil einer gesicherten Erschließung ist. Weitergehende Hinweise außerhalb des Regelungsinhalts des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Des Weiteren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete brandschutztechnische Maßnahmen und Vorkehrungen festgelegt.

### Stellungnahme vom 01.04.2022

#### Punkt 1

aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o.g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
2. Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.
4. Über diese Löschwasserentnahmestelle muss eine Mindestlöschwasserlieferung von 24 m<sup>3</sup>/h gewährleistet werden.
5. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.
6. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

### **Begründung**

Die Punkte 1 und 2 wurden im Planverfahren berücksichtigt, da die Löschwasserversorgung Bestandteil einer gesicherten Erschließung ist. Die Löschwasserversorgung kann über die Leitung in der Leipziger Straße sichergestellt werden (96 m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden).

Weitergehende Hinweise außerhalb des Regelungsinhalts des Bebauungsplanes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Des Weiteren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkrete brandschutztechnische Maßnahmen und Vorkehrungen festgelegt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.06.2019 04.04.2022	

### Stellungnahme vom 06.06.2019

keine grundsätzlichen Bedenken, Anregungen und zur Beachtung:

#### Punkt 1

Hinsichtlich der Stellung der Gebäude, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen (auch der Gebäude untereinander), sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen. Die Baufelder sind zu bezeichnen und deren Bezeichnungen in die entsprechenden Ansichten des Vorhabens zu übertragen. Zudem sind, wenn möglich, Baugrenzen und Baulinien gleichfalls in den Ansichten darzustellen. Abhängigkeiten einzelner herausgelöster Bauabschnitte und Einzelplanungen (einzelne vorhabenbezogene Bebauungspläne) untereinander sind zu beachten.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan wurden entsprechende Festsetzungen getroffen – da diese nun vorhabenkonkret sind, wurde auf die Festsetzung einer Bauweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 verzichtet.

#### Punkt 2

Im Rahmen des Planverfahrens/der Planverfahren ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie für den Schallschutz zu erbringen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 festgesetzt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

Auf die Erstellung eines Nachweises für die ausreichende Belüftung und Besonnung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV752 verzichtet, da es sich bei dem Vorhaben nicht um Wohnungsbau handelt, für den Büroriegel von einer ausreichende Belichtung auch ohne entsprechenden Nachweis ausgegangen werden kann und da von dem Vorhaben hinsichtlich Belüftung und Besonnung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zu erwarten sind.

### **Punkt 3**

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich einzelne Vorhaben- und Erschließungspläne aufzustellen. In den jeweiligen Vorhaben- und Erschließungsplänen sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz notwendige Aufstellflächen und Zufahrten für die Feuerwehr darzustellen. Die Freiflächenplanung sowie die Baumstandorte sind dementsprechend einzuordnen. Notwendige Brandschutzabstände aufgrund von Öffnungen in Außenwänden sind ebenfalls beachten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan JOV752 werden notwendige Aufstellflächen und Zufahrten für die Feuerwehr dargestellt. Weitergehende Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **Punkt 4**

Bei der Planung der Stellplätze sind die Vorgaben der ThürBO zur Anzahl der notwendigen Stellplätze zu berücksichtigen. Aufgrund der dezentralen Lage außerhalb der Innenstadt erachten wir einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stpl./WE für Wohnungen unter 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1,2 Stpl./WE für Wohnungen größer 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche für angemessen. Im VBP kann auch der Stellplatzschlüssel für die gewerblichen Nutzflächen, sowie für Dienstleitung und Bildungseinrichtungen - als Mittelwert nach VollzBek § 49 ThürBO - (ansonsten Festlegung im Baugenehmigungsverfahren) sowie das Obermaß der Stellplätze festgesetzt werden. Dazu sind Abstimmungen mit der Abt. Bauaufsicht zu treffen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Für das Vorhaben Einkaufs- und Versorgungszentrum sind insgesamt 111 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 91 Kundenparkplätze nördlich des Versorgungszentrums und 20 Mitarbeiter-Stellplätze im östlichen Geltungsbereich.

Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche.

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Greifswalder Straße der Stadtbahnlinie 4) sowie die integrierte Lage des Vorhabens wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel als gerechtfertigt angesehen.

Neben den PKW-Stellplätzen werden umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 120 + Lastenräder) nachgewiesen.

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Sonstigen Sondergebiet „Versorgungszentrum“ zulässigen Stellplätze auf maximal 111 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Punkt 5**

Es sind Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen zu treffen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Im Bebauungsplan wurden entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO getroffen.

### **Punkt 6**

Die Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Erfurter Schlachthofes stehen nicht unter Denkmalschutz. Der Bestand, insbesondere die gewölbte Verbindungshalle, der Wasserturm, die sanierten Börsen- und Verwaltungsgebäude besitzen hohe stadt-, wirtschafts- und architekturgeschichtliche Relevanz und sollten erhalten und Identität stiftend in das neue Quartier einbezogen werden.

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis außerdem ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) erst genau benannt wird, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus' im B-Plan unter „Hinweis“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den geplanten Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Bodeneingriffe denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 73 Abs. 3, 74 Abs. 7 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 76 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 77 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Hinweise zu den identitätsstiftenden Gebäuden beziehen sich auf Flächen außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752.

Das TLDA wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung kontaktiert und hat in seiner Stellungnahme um die Aufnahme eines Hinweises auf Zufallsfunde bei Bodeneingriffen (§16 ThürDSchG) gebeten.

Dementsprechend wurde auf der Planzeichnung unter Teil C, Hinweise folgender Passus aufgenommen:

*In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Pla-*

*nungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.*

*Rechtsgrundlage: Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Thüringer Verwaltungsreformgesetzes 2018 (ThürVwRG 2018) vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731).*

### **Stellungnahme vom 04.04.2022**

keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise zur Festsetzung 10 Anordnung und Gestaltung Werbeanlagen sind zu beachten:

#### **Punkt 1**

Festsetzung 10.1: Fremdwerbung ist durch Festsetzung 1.1 und 1.2 ausgeschlossen. Was soll zusätzlich mit der Festsetzung 10.1 hinsichtlich der Sammelwerbeanlagen festgesetzt bzw. ausgeschlossen werden?

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Satz 1 der Festsetzung 10.1 wird („Die Werbeanlagen dienen ausschließlich der Werbung von Stätten der Leistung im SO EVZ (Sammelwerbeanlagen)“) gestrichen.

#### **Punkt 2**

Festsetzung 10.3: " ... und ausschließlich für die im SO EVZ bzw. SO D ansässigen Gewerbebetriebe zulässig" – bezieht sich erneut auf den Ausschluss Fremdwerbung bzw. Werbung nur an Stätte der Leistung "dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten" - dieser Zusatz ist nicht notwendig, da die Höhe der Werbeanlagen in dieser Festsetzung im Weiteren durch den "Abstand obere Begrenzung" beschrieben wird.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die betreffenden Textstellen werden gestrichen und die Festsetzung 10.3, 1. Absatz wie folgt geändert: "Sonstige Werbeanlagen innerhalb der Sondergebiete SO EVZ und SO D sind nur an Gebäuden zulässig. Die Werbeanlagen sind in ihrer Konstruktion, Höhenlage und Höhe an der jeweiligen Fassadenseite einheitlich und als Einzelbuchstaben auszubilden und dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten."

### **Punkt 3**

"Im SO D ist je Fassadenabschnitt ... " - wie definiert sich hier ein Fassadenabschnitt – bezogen auf die Bestandsgebäude und/ oder neue Gebäude?

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Der Begriff „Fassadenabschnitt“ (Festsetzung 10.3, 2. Absatz) bezieht sich sowohl auf die Bestandsgebäude als auch auf die neuen Gebäude im SO D.

### **Punkt 4**

Die höhenmäßige Lage der Werbeanlage über dem Bogenhochpunkt bzw. die Höhe der Werbeanlage passen nicht zum Fassadendetail M 1:100 auf dem V+E-Plan Blatt 1.

In dem Fassadendetail ist der Abstand der Werbeanlage zur Bogenunterkante am Hochpunkt mit 0,45 m vermaßt. Die Werbeanlage ist mit einer Höhe von 0,70 m angegeben.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Bemaßung des Fassadendetails wird geändert, so dass diese eindeutig zu den sonstigen Angaben in den Fassaden und den textlichen Festsetzungen passen.

Im Fassadendetail bezog sich die Bemaßung auf die Grundlinie der Schrift ohne die Berücksichtigung der Unterlängen der Kleinbuchstaben g, j, p, q und y, welche mit der sog. p-Linie begrenzt werden. Die Höhenangabe der Werbung mit max. 90 cm umfasst die Gesamtschrifthöhe einschl. eventueller Unter- oder Oberlängen wie bei b, d, f, h, k und l.



*Abb.: korrigierte Vermaßung im Fassadendetail*

### **Punkt 5**

In der Festsetzung 10.3 wird der Abstand der Werbeanlage zur Bogenunterkante am Hochpunkt mit mind. 0,25 m festgesetzt, der Abstand der oberen Begrenzung der Werbeanlage bis zur Bogenunterkante mit max. 1,15 m. Daraus ergibt sich eine Höhe für die Werbeanlage von max. 0,90 m. Hier muss der Wortlaut "Bogenunterkante am Hochpunkt" kontrolliert werden. Vermutlich ist hier die Bogenoberkante am Hochpunkt gemeint.

Die Höhe der Werbeanlage von max. 0,90 m passt zur Bemaßung im V+E-Plan Blatt 2 (Werbekonzept).

Die textliche Festsetzung muss anhand der Vermaßen im Fassadendetail nachvollziehbar sein, d.h. im Fassadendetail M 1:100 auf dem V+E-Plan Blatt 1 sollten die 0,25 m sowie die 1,15 m bzw. die resultierende max. Höhe der Werbeanlage von 0,90 m vermaßt werden.



### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Wortlaut „Bogenunterkante“ sowie die Maßangaben sind in der Festsetzung 10.3 korrekt. Die Höhe der Werbeanlage soll max. 0,90 m betragen. Die Vermaßung des Fassadendetails wird entsprechend korrigiert. Siehe hierzu auch Begründung Punkt 4.

### **Punkt 6**

Festsetzung 10.4: Eine Lagezuordnung der Hinweisschilder sehen wir als sinnvoll. Wir empfehlen eine nähere Definition des Wortes "untergeordnet" bezüglich der Materialität (z.B. Trägerplatte aus Plexiglas, Aluminium oder Edelstahl) und gegebenenfalls bezüglich der Farbigkeit.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Festsetzung 10.4 wird wie folgt präzisiert (Ergänzung fett + kursiv):  
Darüber hinausgehende untergeordnete Hinweisschilder **sind im Bereich der Fassadenöffnungen auf einer Trägerplatte aus Edelstahl** bis max. 1,5 m<sup>2</sup> Größe zulässig.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>16</b>
<b>im Verfahren</b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV416 "Bereich östlich der Greifswalder Straße " ab 2021: JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße"	
<b>von</b>	Entwässerungsbetrieb	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.03.2022	

### Punkt 1

Die Umsetzung naturnaher Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen und die Möglichkeit grundsätzlich das gesamte auf dem B-Plangebiet anfallende Regenwasser auch dort zurückzuhalten, wird von Seiten des Erfurter Entwässerungsbetriebes, wenn die Umsetzung wirtschaftlich und umweltschutzrechtlich vertretbar ist, gefordert.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist über die Festsetzung 4.2 verbindlich geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets über dezentrale Versickerungsanlagen zu versickern und / oder zu bewirtschaften ist. Darüber hinaus regelt die Festsetzung 8.6 die Ausbildung von Gründächern, wobei diese im SO EVZ auch zeichnerisch über die Pflanzfläche A3 definiert sind – hier wird die gesamte Dachfläche des Büroriegels (2.500 m<sup>2</sup>) als Gründach ausgebildet.

### Punkt 2

Die in Anlage 4.1 "Begründung" aufgeführte Textpassage „ ... *Demgegenüber bestehen keine Möglichkeiten für eine anteiligen Ableitung des nicht dezentral zu bewirtschaftenden Regenwassers in ein oberirdisches Gewässer, einen Regenwasserkanal oder einen Mischwasserkanal. Zwar ist mit dem Hauptsammler 13 ein Mischwasserkanal vorhanden, doch verfügt dieser nicht über die notwendigen hydraulischen Kapazitäten zur Aufnahme von zusätzlichen Regenwasserabflüssen aus dem Baugebiet.*“ ist nicht korrekt formuliert und ist dementsprechend anzupassen.

Der folgende Textauschnitt aus einer vorherigen Stellungnahme des Entwässerungsbetriebes gibt den richtigen Sachverhalt wieder: *"Eine hohe Versiegelung im Einzugsgebiet des HS13 führt unter anderem zu einer starken hydraulischen Belastung im Hauptsammler.*

*Daher wird bei Neuerschließungen bzw. bei der baulichen Umgestaltung von Baugebieten eine deutliche Reduzierung des Versiegelungsgrades von Seiten des Entwässerungsbetriebes gefordert. Über Entkopplungsmaßnahmen auf den Grundstücken sowie Maßnahmen der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Gründächer, Versickerung, ist das anfallende Regenwasser vollständig bzw. weitgehend vom Mischwasserkanal zurückzuhalten und zu versickern. Im Bereich der Leipziger Straße wird an anderer Stelle bereits erfolgreich versickert.*

*Daher muss mit Beginn der Planung (Baugrunduntersuchung) die Versickerung detaillierter betrachtet, untersucht und berücksichtigt werden. Auf Grundlage der sich daraus ergebenden Ergebnisse und Planungsansätze (Regenwasserkonzept) kann vom Entwässerungsbetrieb die Festsetzung von Einleitmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltmaßnahmen erfolgen."*

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

Die entsprechende Textpassage wurde in der Begründung unter Punkt 1.5.3 „Stadttechnische Erschließung“ entsprechend korrigiert.