

Information zu den redaktionellen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ – Stand Entwurf 22.12.2021 zum Stand Satzung 20.11.2023

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände, der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden der Abwägung unterzogen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses wird die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Stand 20.11.2023 zum Stand Entwurf vom 22.12.2021 in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt.

Materielle Regelungsinhalte werden durch die Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen im Bebauungsplan vom Stand des Entwurfes zum Stand der Satzung nicht berührt.

1. Planzeichnung – Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Baumpflanzung

Nach positiv erfolgtem Prüfauftrag zum Stadtratsbeschluss 1199/21 werden auf dem Vorplatz des Einkaufs- und Versorgungszentrums an der Südseite drei mittel- bis großkronige Bäume 2. Ordnung (statt einem Baum 1. Ordnung) als Schattenspendler eingeordnet.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Änderung der Planzeichnung betroffen sind. Die Änderung erfolgt mit Zustimmung des Vorhabenträgers. Eine Betroffenenbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

1.2 Kartengrundlage / Kataster

In der Plangrundlage wurde das neue Kataster berücksichtigt, da im Geltungsbereich Grundstücke neu aufgeteilt wurden:

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind.

2. Planzeichnung – textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ergänzung und Klarstellung in der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 unter a):

„Für jeden Einzelbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

• nicht-zentrenrelevante Sortimente:

~~sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch eine VKF von 800 m² je Sortiment nicht überschreiten.~~ Eine Überschreitung der VKF von 800 m² je Sortiment ist nicht zulässig. Die Zuordnung ... “

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung / Klarstellung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 6a).

2.2 Dachflächenbegrünung, Änderung der Zuordnung aufgrund Rechtsgrundlage

Die Festsetzung zur Dachbegrünung (ehem. 4.3, neu 8.6) wird aufgrund der Rechtsgrundlage bei den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eingeordnet. Dadurch ändern sich die Nummerierungen folgender Festsetzungen wie folgt:

alt: 4.3 → neu 8.6 alt: 4.4 → neu 4.3
alt: 4.5 → neu 4.4 alt: 8.6 → neu 8.7

Inhaltliche Änderungen erfolgten nicht. Die Begründung sowie der Umweltbericht und der Grünordnungsplan wurden entsprechend geändert.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Änderung betroffen sind.

2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Änderung der Festsetzung 8.2 (fett):

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes EVZ sind mindestens ~~18~~ 17 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung und 3 standortgerechte Bäume 2. Ordnung (im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße) der Pflanzliste und -qualität aus Festsetzung 8.1 entsprechend Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Pkt. 1.1 Baumpflanzung.

2.4 Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Der 1. Absatz der Festsetzung Nr. 10.1 wurde gestrichen: *Die Werbeanlagen dienen ausschließlich der Werbung von Stätten der Leistung im SO EVZ (Sammelwerbeanlagen), da Fremdwerbung bereits mit der Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen ist.*

Entsprechend wurde auch der 1. Satz der Festsetzung Nr. 10.3 wie folgt präzisiert: *Sonstige Werbeanlagen innerhalb der Sondergebiete SO EVZ und SO D sind nur an Gebäuden und ausschließlich für die im SO EVZ bzw. SO D ansässigen Gewerbebetriebe zulässig.*

Die Festsetzung Nr. 10.4 wurde wie folgt präzisiert (Ergänzungen fett): *Darüber hinausgehende untergeordnete Hinweisschilder sind im Bereich der Fassadenöffnungen auf einer Trägerplatte aus Edelstahl bis max. 1,5 m² Größe zulässig.*

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Bauamt, Schreiben vom 04.04.2022 – Punkte 1, 2 und 6.

3. Planzeichnung – Hinweise

3.1 Punkt 7 „Artenschutz“

Ergänzung folgender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß GOP:

- Vermeidungsmaßnahme 2 – ökologische Baubegleitung,
- Vermeidungsmaßnahme 3 – Beleuchtungskonzept,
- Vermeidungsmaßnahme 4 – Zauneidechsenumsiedlung,
- Ausgleichsmaßnahme ACEF2 – Ersatzquartiere Fledermäuse,
- Ausgleichsmaßnahme ACEF3 – Herstellung v. Reptilienhabitaten in Maßnahmenfläche M2

und Streichung des Absatzes, da durch „Vermeidungsmaßnahme 3 – Beleuchtungskonzept“ ersetzt:

~~Des Weiteren ist von folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist auszugehen: Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen < 3.000 Kelvin, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.~~

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Änderung / Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.04.2022 - Punkte 2, 3 und 4 sowie Grünordnungsplan.

3.2 Punkt 8 „Ausgleichsmaßnahmen außerhalb Geltungsbereich“

- Ergänzung der Angabe des Flurstücks für die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme: *(Teilfläche des Flurstücks 20/5, Flur 51, Gemarkung Erfurt-Mitte; südlich angrenzend das Flurstück 20/1 – Heckerstieg 5)*
- Änderung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume von 35 auf 31 (Korrektur gem. GOP)

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Präzisierung / Klarstellung betroffen sind. Die Änderung erfolgt mit Zustimmung des Vorhabenträgers. Eine Betroffenenbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Vgl. Stellungnahme ThürlVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 10 und Pkt. 1.1 Baumpflanzung bzw. Grünordnungsplan.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Baumpflanzung

Entsprechend den Anträgen der Stadtratsfraktionen von Bündnis 90 / Die Grünen und Mehrwertstadt werden auf dem Vorplatz des Einkaufs- und Versorgungszentrums an der Südseite drei mittel- bis großkronige Bäume 2. Ordnung (statt einem Baum 1. Ordnung) als Schattenspender eingeordnet.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind. Die Änderung erfolgt mit Zustimmung des Vorhabenträgers. Eine Betroffenenbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

4.2 Bemaßung Fassadendetail (Einordnung Werbung)

Die Bemaßung des Fassadendetails wird geändert, so dass diese eindeutig zu den sonstigen Angaben in den Fassaden und den textlichen Festsetzungen (10.3) passen (25 und 90 cm statt 45 und 70 cm).

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.



Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Bauamt, Schreiben vom 04.04.2022 – Punkte 4 und 5.

4.3 Ergänzung der max. Verkaufsflächen im VE-Plan und in der Vorhabenbeschreibung

Lt. Festsetzung 1.1 sind im Sonstigen Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einkaufs- und Versorgungszentrum“ max. 5.500 m² Verkaufsflächen zulässig. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Vorhabenbeschreibung wurde der Eintrag zu den maximalen Verkaufsflächen je Gebäudeteil (Gebäudeteil 1: 3.100m², Gebäudeteil 2: 2.400m²) als vorhabenbezogene Verkaufsflächenbeschränkung ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 6b).

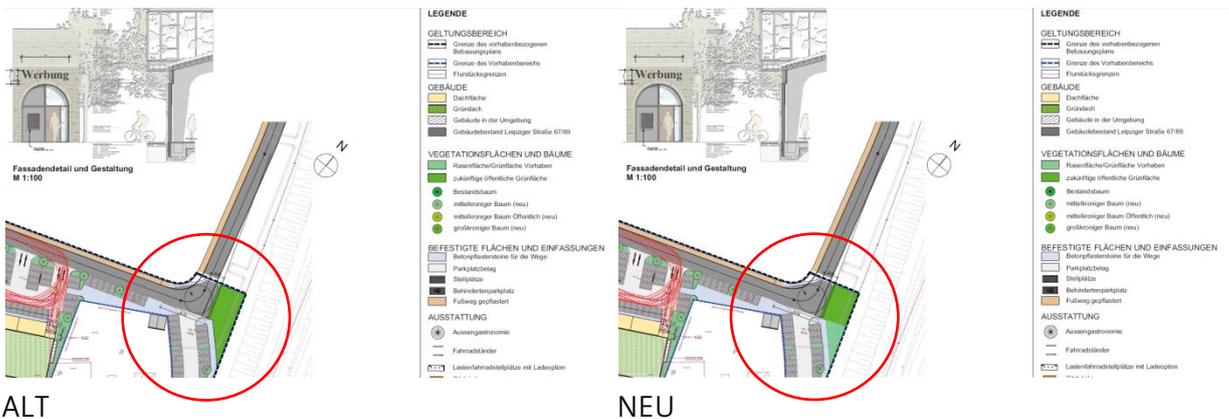
4.4 Ergänzung der FL-Maste in der Leipziger Straße

Die vorhandenen Fahrleitungsmasten (FL-Masten) in der Leipziger Straße werden im Vorhaben – und Erschließungsplan ergänzt (im Bebauungsplan schon vorhanden).

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Erfurter Verkehrsbetriebe AG, Schreiben vom 25.03.2022 – Punkt 4.

4.5 Korrektur der Grünfläche östlich der Wendeanlage

Die Grünfläche östlich der Wendeanlage war ursprünglich vollständig als "zukünftige öffentliche Grünfläche" (Dunkelgrün) dargestellt. Gemäß der Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der nördliche Teil als öffentliche Grünfläche und der südliche Teil als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit einer Maßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.



In der Korrektur des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der nördliche Teil als "zukünftige öffentliche Grünfläche" (Dunkelgrün) und der südliche Teil als "Rasenfläche / Grünfläche Vorhaben" (Hellgrün) dargestellt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur betroffen sind.

4.6 Einfügung Textfeld und Schraffur

"Dieser Bereich wird im Rahmen der Fortschreibung der Planung, u. a. hinsichtlich der Führung des Fußgänger- und Radverkehrs, präzisiert." Der Bereich (Schraffur) bezieht sich auf die östliche Teilfläche der Greifswalder Straße.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Der Bereich bezieht sich auf Straßenverkehrsflächen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solche zeichnerisch festgesetzt sind. Eine Größenveränderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie erfolgt nicht. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind.

5. Begründung

5.1 Seite 7: Ergänzung des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange etc.

„Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 04.05.2021 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Realisierung des Vorhabens „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ im südlichen Teilbereich des B-Plans JOV416 gestellt. Dem Antrag wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt - für das Vorhabengebiet östlich der Greifswalder Straße und nördlich der Leipziger Straße soll gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ aufgestellt werden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 in seiner Fassung vom 22.12.2021 und dessen Begründung sowie Anlagen wurden am 26.01.2022, Beschluss-Nr. 1199/21 vom Stadtrat gebilligt und haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 01.04.2022 (Monatsfrist) öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung JOV752 „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“ im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 3 vom 16.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurde in dieser Stadtratssitzung beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2022 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht sowie normative Hinderungsgründe aufgezeigt, die der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und dem Satzungsbeschluss entgegenstehen. Die erfassten Hinweise und Anregungen wurden in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange geprüft.“

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Änderung/ Ergänzung betroffen sind.

5.2 Seite 7/8: Ergänzung "Änderungen nach Offenlage“.

"Nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die nachfolgend aufgeführten Änderungen in den Bebauungsplan und dessen Anlagen eingearbeitet. Diese haben sich aus der Beschlusslage des Stadtrats (Bäume), der Beteiligung und den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) ergeben bzw. wurden auf Wunsch des Vorhabenträgers eingearbeitet.

Diese Änderungen tangieren nicht die Grundzüge der Planung, sondern sind lediglich redaktionelle Ergänzungen, Klarstellungen oder Korrekturen von Schreibfehlern, so dass von einer erneuten Beteiligung der TÖB oder einer Betroffenenbeteiligung abgesehen werden kann.

Aufzählung der Änderungen:

- *Nach positiv erfolgtem Prüfauftrag zum Stadtratsbeschluss 1199/21 werden auf dem Vorplatz des Einkaufs- und Versorgungszentrums an der Südseite drei mittel- bis großkronige Bäume 2. Ordnung (statt einem Baum 1. Ordnung) als Schattenspender eingeordnet. (Änderung Planzeichnung und textliche Festsetzung 8.2 sowie Änderung im GOP).*
- *Ergänzung in der textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 unter a), dass für jeden Einzelbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme: nahversorgungsrelevante Sortimente) eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig ist.*
- *Die Festsetzung zur Dachbegrünung (ehem. 4.3, neu 8.6) wird aufgrund der Rechtsgrundlage bei den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingeordnet. Daraus ergeben sich tlw. neue Nummerierungen für Festsetzungen. Inhaltliche Änderungen erfolgten nicht.*
- *Korrekturen und Ergänzungen bzgl. Werbeanlagen:
Der 1. Absatz der Festsetzung Nr. 10.1 wurde gestrichen, da Fremdwerbung bereits mit der Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen ist. Entsprechend wurde auch der 1. Satz der Festsetzung Nr. 10.3 korrigiert.
Präzisierung der Festsetzung Nr. 10.4 hinsichtlich Lage und Material für untergeordnete Hinweisschilder.*
- *Im Teil C, Hinweise wurden unter Punkt 7 „Artenschutz“ die Vermeidungsmaßnahmen 2 bis 4 sowie die Ausgleichsmaßnahmen A_{CEF2} und A_{CEF3} ergänzt.
Unter Punkt 8 wurde die Angabe des Flurstücks für die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme ergänzt.*
- *Des Weiteren wurden in der Begründung Korrekturen und Ergänzungen in folgenden Kapiteln vorgenommen:*
 - *1.5.3 Stadttechnische Erschließung / Abwasser*
 - *1.5.4 Umweltbelange*
 - *1.6 Allgemeine Planungsziele*
 - *2.1 Art der baulichen Nutzung*

- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Änderung der Reihenfolge des Inhaltsverzeichnisses und der Abfolge im Text.
Punkt 6. wird zu Punkt 5. bzw. Punkt 5. "Flächenbilanz" wird zu Punkt 6. "Folgekosten für die Gemeinde", Konkretisierung des Textes und Einfügung einer Tabelle zu den Folgekosten
- Außerdem wurde in der Plangrundlage das neue Kataster berücksichtigt, da im Geltungsbereich Grundstücke neu aufgeteilt wurden (zuzügl. in Begründung unter Pkt. 1.3 Geltungsbereich).
Die vollständige Übersicht bzw. Information zu den Änderungen ist Anlage des Sachverhaltes zur Stadtratsvorlage."

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Ergänzung betroffen sind.

5.3 Seite 9: Korrektur der Angaben der Flurstücke im Geltungsbereich, da Grundstücke neu aufgeteilt wurden

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. hierzu auch Punkt 1.2 Kartengrundlage.

5.4 Seite 10: Redaktionelle Änderung zu Punkt 1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 37, wirksam mit Veröffentlichung vom 25.10.2023 im Amtsblatt Nr. 19/2023.

Die mit den geplanten Bebauungsplänen JOV752, JOV753 und JOV754 beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Nahversorgungszentrum, Wohnnutzungen und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule mit Schulsporthalle konnte nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB aus der Darstellung des wirksamen FNP nicht entwickelt werden. Daher wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB geändert (37. Änderung des FNP). Der vorliegende B-Plan ist somit aus dem wirksamen FNP entwickelbar.



Abb. 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt – Plan ohne Maßstab

Da die FNP-Änderung Nr. 37 mittlerweile wirksam ist, wurde der komplette Punkt 1.4.2 redaktionell geändert. Die Grundzüge der Planung werden durch die redaktionelle Änderung nicht tangiert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Änderungen betroffen sind.

5.5. Seite 11: Redaktionelle Änderung zu Punkt 1.4.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

~~Die laut der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose (s.o.) bis zum Jahr 2030 infolge von Zuwanderung und dem stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße rein quantitativ bis zu 13.000 benötigten neuen Wohneinheiten bzw. das dafür notwendige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern (Leitsatz 14 "Bekanntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum").~~

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. ~~Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren~~ (Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

Hinweis:

Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040

Die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 wurde am 01.06.2022 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.

Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Wohnungsbedarfsprognose

Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.

Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o. g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Textstreichung (durchgestrichener Text); Textergänzung (Fettdruck).

Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Änderungen betroffen sind.

5.6 Seite 19: Austausch des 3. Absatzes unter 1.5.3 Stadttechnische Erschließung Abwasser:

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.

~~*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.*~~

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Textstreichung betroffen sind, vgl. vgl. Stellungnahme Entwässerungsbetrieb, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 2.

5.7 Seite 21: Neues Kapitel unter 1.5.4 Umweltbelange „Gefährdung durch Hochwasser und Starkregenereignisse“

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

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

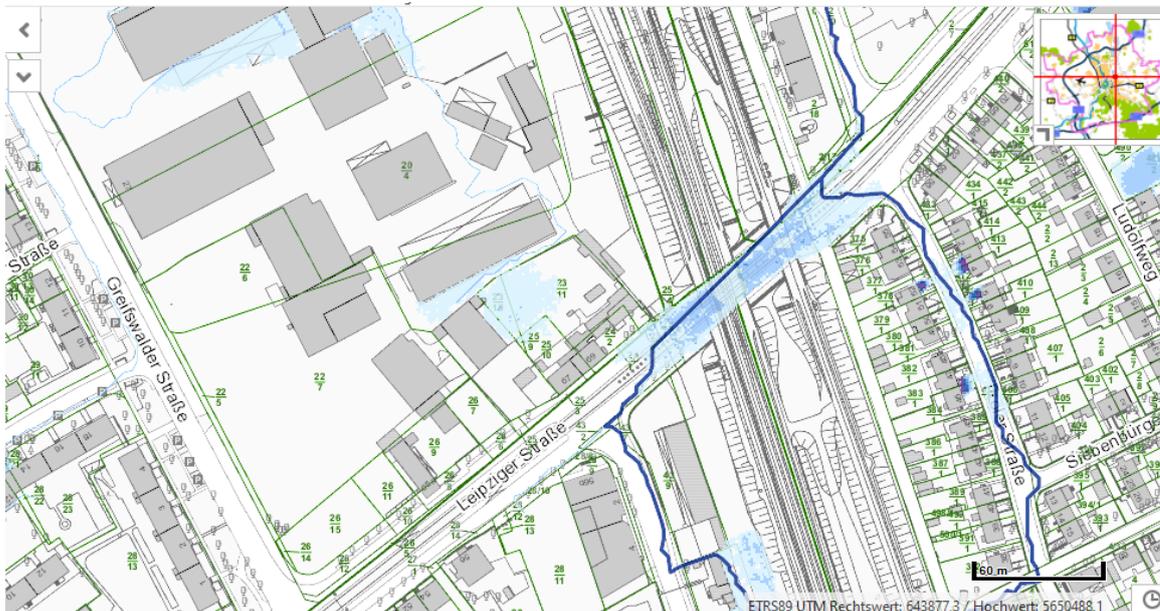


Abb. 7: Starkregengefahrenkarte im Bereich Leipziger Straße; Quelle: Stadt Erfurt

Gemäß DIN 1986:100 ist für Grundstücke über 800 m² 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.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürlVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 3.

5.8 Seite 24: Ergänzung der Planungsziele

Mit dem Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 26.01.2022 (Beschluss-Nr. 1199/21) wurden die Planungsziele für dessen Geltungsbereich wie folgt präzisiert:

- *bauplanungsrechtliche Umsetzung eines Nahversorgungszentrums mit max. 5.500 m² Verkaufsfläche*
- *Umsetzung der für das Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen, inkl. des Straßenbaus*
- *Sicherung einer öffentlichen Durchwegung des Plangebietes im Bereich der „Markthalen“ sowie entlang des Bahndamms*
- *Realisierung des Preisträgerentwurfes zum Wettbewerb „Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße“*
- *Einbeziehung von angrenzenden Baustrukturen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur langfristigen und nachhaltigen Entwicklung des Gebietes*
- *gebietsbezogene Konkretisierung der Sanierungsziele KRV421*

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind.

5.9 Seite 27: Ergänzung bei „Unterpunkt a)“, 2. Absatz:

Entsprechend sind die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – ausgenommen sind nahversorgungsrelevante Sortimente – auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² je Betrieb begrenzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürlVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 3.

5.10 Seite 30-32: neues Kapitel

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.“¹

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 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 vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 80.

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 m² 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 m² 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.

Die 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 Passage wurde unter der Festsetzung 1.1.a) ergänzt (siehe Begründung Punkt 6). Demnach sind diese Anbieter i. S. d. Erfurter Zentrenkonzepts 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.²

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.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 3.

5.11 Seite 36: Ergänzung des folgenden Absatzes zur Begründung der textlichen Festsetzung 4.2 Niederschlagswasser als Erläuterungen zur Rigole:

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.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung des Erläuterungstextes betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 3.

5.12 Seite 38/39: Ergänzung unter „2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ allgemeine Erläuterungen zum Lärmschutz und Trennungsgrundsatz:

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 angebunde-

² „Nahversorgungszentren – Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Ortsteile. Zwingende Voraussetzung für ein Nahversorgungszentrum ist es, dass das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot überwiegt und eine regionale Ausstrahlung nicht gegeben ist.
vgl. Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Nov. 2017), Seite 79.

nen) 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 Bebauungsplanes 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.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Schreiben vom 29.03.2022 – Punkt 4

5.13 Seite 40: unter „2.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ergänzende Erläuterungen im letzten Absatz zur Festsetzung 7.7(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).

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürlVA, Schreiben vom 28.03.2022 – Punkt 9.

5.14 Seite 41: unter „2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Ergänzung / Korrektur aufgrund der Einordnung von drei mittel- bis großkronigen Bäumen 2. Ordnung statt einem Baum 1. Ordnung (fett):

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 (SO EVZ) können ~~18~~ 17 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 18/20 cm und 3 Laubbäume 2. Ordnung, Stammumfang 18/20 cm ange-

ordnet 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. ~~Der Einzelbaum~~ **Die drei Bäume 2. Ordnung** auf dem Baugrundstück im Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Greifswalder Straße ~~betont~~ **betonen** als ~~Solitär Baumgruppe~~ **Solitär Baumgruppe** den Zugang in das neue Zentrum und ~~schafft~~ **schaffen** eine besondere Aufenthaltsqualität im Bereich des hier angeordneten Cafés. Im Plangebiet können somit ~~26~~ **28** Laubbäume gepflanzt werden. ~~Da die 3 Bäume 2. Ordnung rechnerisch als ein Baum 1. Ordnung betrachtet werden, entspricht das 26 Laubbäumen 1. Ordnung.~~

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Ergänzung / Korrektur betroffen sind, vgl. Pkt. 1.1 Baumpflanzung.

5.15 Seite 49: Textergänzung in Punkt 4.8

" Die externe Maßnahmenfläche M2 befindet sich im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans JOV757 "Gewerbeflächen südlich Heckerstieg". Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers."*

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der redaktionellen Ergänzung / Klarstellung betroffen sind

5.16 Seite 50: Änderung der Reihenfolge, Punkt 6. wird zu Punkt 5. bzw. Punkt 5. wird zu Punkt 6. und Einfügung einer Tabelle zu den Folgekosten

5. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets	25.140 m ²
davon:	
- Straßenverkehrsflächen	8.516 m ²
- öffentliche Grünfläche	167 m ²
- Sonstiges Sondergebiet "Dienstleistung" (SO D)	2.607 m ²
- Sonstiges Sondergebiet "Einkaufs- und Versorgungszentrum" (SO EVZ)	13.850 m ²
davon:	
- Größe der zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen / durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche	7.575 m ²
- Flächen für Nebenanlagen und oberirdische Stellplätze	3.220 m ²
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.055 m ²

6. Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten sowie anteilmäßig ggfls. notwendige Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden (zzgl. Bestandswohnungen SO D) trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen durch die Realisierung der Planung ggfls. Kosten für notwendige Schallschutzmaßnahmen an den benachbarten Wohngebäuden westlich Greifswalder Straße (Kostenbeteiligung) und Unterhaltungskosten

für die (neuen) öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße) inkl. Lichtsignalanlage und Straßenbeleuchtungsanlagen sowie der öffentlichen Grünfläche.

Öffentliche Anlage	Nettobetrag (Schätzwert)
<i>Straßenverkehrsflächen</i> Insgesamt: $8.516 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 1,10 \text{ Euro} / \text{m}^2 / \text{a}$ (Davon neue Planstraße: $\text{ca. } 1.900 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 1,10 \text{ Euro} / \text{m}^2 / \text{a}$)	<i>ca. 9.367,60 Euro pro Jahr (2.090,00 Euro pro Jahr)</i>
<i>Lichtsignalanlage (LSA)</i> Kosten f. Energie, Wartung u. Sicherheitsprüfung Auslegermaste a	<i>ca. 1.066,00 Euro pro Jahr</i>
<i>Öffentliche Grünfläche</i> $167 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 5,00 \text{ Euro} / \text{m}^2 / \text{a}$	<i>ca. 835,00 Euro pro Jahr</i>
<i>Neue Straßenbäume Greifswalder Straße Ostseite mit Unterpflanzung ohne Anpflanzpflege</i> $8 \times \text{ca. } 65,00 \text{ Euro} / \text{Stück} / \text{a}$	<i>ca. 520,00 Euro pro Jahr</i>
<i>Beleuchtungsanlagen (in der neuen Planstraße Nordseite)</i> $7 \text{ Leuchten} \times \text{ca. } 110,00 \text{ Euro f. Energie u. Wartung} / \text{a}$	<i>ca. 770,00 Euro pro Jahr</i>
Jährliche Folgekosten gesamt netto:	<i>ca. 12.558,60 Euro pro Jahr</i>

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Änderung der Reihenfolge der Punkte 5. und 6. sowie der Konkretisierung des Textes und Einfügung der Tabelle zu den Folgekosten in Punkt 6. betroffen sind.

6. Grünordnungsplan

6.1 Seite 28 wurde folgendermaßen ergänzt:

„Unter Berücksichtigung der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt, sind für 111 Stellplätze rechnerisch 27,75 und damit 28 Laubbäume anzupflanzen. Im Plangebiet können 25 Laubbäume 1. Ordnung; Stammumfang 18/20 cm und 3 Laubbäume 2. Ordnung angepflanzt werden. Die 3 Laubbäume 2. Ordnung ersetzen dabei einen Laubbaum 1. Ordnung. Damit sind weitere 2 Bäume nach Begrünungssatzung zusätzlich zu pflanzen.“

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Pkt. 1.1 Baumpflanzung.

6.2 Auf Seite 33 wurde die grünordnerische Festsetzung 4 (Festsetzung 8.2) um 3 Laubbäume 2. Ordnung ergänzt:

„Innerhalb der im SO EVZ zeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte sind 17 standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung und 3 standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Pkt. 1.1 Baumpflanzung.

- 6.3** In der **Karte Grünordnungsplan-Planung** wurde in der südwestlichen Ecke die Darstellung eines Baumes durch drei Einzelbäume ersetzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Pkt. 1.1 Baumpflanzung.

- 6.4** Aufgrund der unter 2.2. aufgeführten geänderten Zuordnung der Rechtsgrundlage für Dachbegrünung und der damit einhergehenden Neu Nummerierung einiger Festsetzungen, mussten diese Nummerierungen auch im GOP korrigiert werden.

7. Artenschutzfachbeitrag

- 7.1 Seite 40:** Ergänzung des Satzes: Für den potenziellen Verlust von Spaltenquartieren von Fledermäusen werden zusätzliche Ersatzquartiere geschaffen.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Umwelt- u. Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde - Punkt 3.

- 7.2 Tabelle 2 auf Seite 41** wurde um folgende Maßnahmen ergänzt:

A_{CEF2} Ersatzquartier 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.
V 2 Ökologische Baubegleitung Die Baumaßnahme ist durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, welche den bauzeitlichen Schutz gesetzlich geschützter Tierarten (hier: Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse) sicherstellt.
V 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 ≤ 2.200 K mit wenig Blauanteil zu verwenden. Grünflächen und Gehölzreihen als Fledermausjagdhabitats und Rückzugsräume sowie Einflugöffnungen in Fledermausquartiere dürfen nicht angestrahlt werden (Schaffung von Dunkelkorridoren).

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Umwelt- und Naturschutzamt, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.04.2022 - Punkte 2, 3 und 4.

- 7.3** Die ursprüngliche **Maßnahme A_{CEF2}** wurde neu nummeriert in **A_{CEF3}** umbenannt. Die **Maßnahme V2 –Zauneidechsenumsiedlung** wurde neu nummeriert in **V4** umbenannt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind.

8. Umweltbericht

Die Anpassungen aus GOP und ASB wurden gleichlautend auch im Umweltbericht aufgenommen.