

Bebauungsplan LIN587

"Am Tonberg"

3. Entwurf



Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

Datum

19.12.2024



## **Inhalt**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

### **2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

## 1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung zum 2. Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 08.12.2017.

Die Beteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29.10.2021.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	31.01.2018 08.12.2021	05.02.2018 14.12.2021			X z. T.	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	25.01.2018 06.12.2021	31.01.2018 10.12.2021			X X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	23.01.2018	26.01.2018		X		
B4	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	02.01.2018 19.11.2021	08.01.2018 25.11.2021			X X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	09.01.2018 25.11.2021	15.01.2018 01.12.2021		X	X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	17.11.2021	20.12.2021			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH: Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.01.2018 16.11.2021	08.02.2018 20.12.2021			X X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH: Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.01.2018 17.11.2021	08.02.2018 20.12.2021			X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.02.2018 10.12.2021	06.02.2018 20.12.2021			X X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.01.2018 01.12.2021	30.01.2018 07.12.2021			z. T. X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	03.01.2018 01.12.2021	03.01.2018 01.12.2021	X		X	
B12	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.01.2018	12.01.2018			X	
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	05.01.2018 ohne Datum 08.12.2021	10.01.2018 01.12.2021 13.12.2021		X X	z. T.	

Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg"  
3. Entwurf, Zwischenabwägung

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berücksichtigt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B14	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	31.01.2018	08.02.2018			X	
B15	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	05.01.2018	15.01.2018		X		
B16	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	24.01.2018 19.11.2021	25.01.2018 19.11.2021		X	X	
B17	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.01.2018 10.11.2021	05.01.2018 13.11.2021		X	X	
B18	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	11.01.2018 09.11.2021	16.01.2018 15.11.2021		X X		
B19	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	09.01.2018	12.01.2018		X		
B20	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	22.01.2018	22.01.2018		X		
B21	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	26.01.2018 30.11.2021	29.01.2018 03.12.2021		X X		
B22	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	10.01.2018 10.11.2021	11.01.2018 10.11.2021		X	X	
B23	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	05.01.2018	11.01.2018			X	
B24	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	25.01.2018	30.01.2018	X			
B25	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.11.2021	07.12.2021			X	
B26	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	15.11.2021	19.11.2021		X		
B27	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	11.11.2021	16.11.2021			X	
B28	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	08.11.2021	11.11.2021	X			
B29	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	23.11.2021	23.11.2021	X			

Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg"  
3. Entwurf, Zwischenabwägung

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B30	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin						
B31	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt						
B32	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt						
B33	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt						
B34	Stadtverwaltung Saalfeld/Saale Markt 1 07318 Saalfeld/Saale	29.01.2018	31.01.2018		X		
B35	Stadtverwaltung Weimar Postfach 2014 99421 Weimar	23.01.2018	31.01.2018		X		
B36	Stadtverwaltung Gotha Postfach 10 0202 99852 Gotha	11.01.2018	24.01.2018				X
B37	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	22.01.2018	29.01.2018			X	
B38	Stadtverwaltung Jena Postfach 10 03 38 07703 Jena	22.01.2018	29.01.2018		X		
B39	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda	12.01.2018	18.01.2018		X		
B40	Stadtverwaltung Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau	08.01.2018	12.01.2018		X		
B41	Gemeindeverwaltung Elxleben Thomas-Müntzer-Straße 69 99189 Elxleben	04.01.2018	09.01.2018		X		
B42	Verwaltungsgemeinschaft Grammetal Gemeinde Mönchenholzhausen Schlossgasse 19 99428 Isseroda						
B43	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza						
B44	Stadtverwaltung Suhl Marktplatz 1 98527 Suhl						
B45	Stadtverwaltung Apolda Markt 1 99510 Apolda						
B46	Stadtverwaltung Buttstedt Markt 14 99439 Buttstedt						

"x" → trifft zu  
"z. T." → trifft teilweise zu

1.2 **Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter  
Naturschutzvereinigungen nach § 3 UmwRG**

Die Beteiligung zum 2. Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 08.12.2017.

Die Beteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29.10.2021.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	18.01.2018	19.01.2018			<b>z. T.</b>	
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.01.2018	10.01.2018		<b>X</b>		
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	26.01.2018 03.12.2021	26.01.2018 03.12.2021		<b>X</b> <b>X</b>		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	15.01.2018 24.11.2021	16.01.2018 25.11.2021		<b>X</b>		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	02.02.2018 10.12.2021	02.02.2018 16.12.2021			<b>z. T.</b> <b>z. T.</b>	
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	11.01.2018	12.01.2018		<b>X</b>		
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	09.01.2018	10.01.2018		<b>X</b>		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	06.02.2018	06.02.2018		<b>X</b>		
N9	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	09.12.2021	10.12.2021			<b>z. T.</b>	
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar						

"x" → trifft zu  
"z. T." → trifft teilweise zu



**1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 durchgeführt.  
 Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Ö1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	29.01.2018	29.01.2018			z. T.	
Ö2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	25.01.2018 10.12.2021	29.01.2018 10.12.2021			z. T. z. T.	
Ö3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	12.01.2018	15.01.2018			z. T.	
Ö4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	30.01.2018	30.01.2018			z. T.	
Ö5	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	26.11.2021	26.11.2021			z. T.	
Ö6	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	09.12.2021	10.12.2021			z. T.	
Ö7	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	10.12.2021	14.12.2021			z. T.	

"x" → trifft zu  
 "z. T." → trifft teilweise zu



#### 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen 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 zum 2. Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 08.12.2017.

Die Beteiligung zum 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 29.10.2021.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	22.01.2018 09.12.2021	25.01.2018 19.12.2021		X X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	29.01.2018 18.11.2021	06.02.2018 03.12.2021			z. T. z. T.	
I3	Bauamt	01.02.2018 08.12.2021	05.02.2018 13.12.2021			X X	
I4	Umwelt- und Naturschutzamt	06.02.2018 31.01.2022	09.02.2018 08.02.2022			X z. T.	
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	30.01.2018 09.12.2021	06.02.2018 20.12.2021		X	X	

"X" → trifft zu  
 "z. T." → trifft teilweise zu

- 2 **Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen**
- 2.1 **Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung**

B

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	31.01.2018 08.12.2021	

### *Stellungnahme vom 31.01.2018*

Belange der Raumordnung

#### **Punkt 1**

weitergehende Hinweise:

Zur Einordnung des Marktes in die Versorgungsstruktur der Stadt Erfurt und die Einbindung in die gesamtstädtische Entwicklung in Bezug auf den Flächennutzungsplan und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fehlen Aussagen. Hierzu ist darzustellen, inwieweit auf Gewerbeflächen Am Tonberg verzichtet werden kann und wo diese kompensiert werden können. Bei den Erläuterungen zu den Alternativstandorten wurden leerstehende Standorte von Bau- und Gartenmärkten nicht betrachtet.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam. Das Planungsrecht soll nunmehr geändert werden. Die Versiegelung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen. Der Wegfall der geplanten Gewerbeflächen und deren Kompensation werden in diesem Fall nicht weiter geprüft, dass diese tatsächlich noch nicht vorhanden und somit keine tatsächlichen Gewerbebetriebe von einer Verkleinerung der Flächen betroffen sind.

Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger zu dem Ergebnis geführt, dass der gegenständliche Standort favorisiert wird. Andere geprüfte Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist die Nachnutzung bereits genehmigt. Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

#### **Punkt 2**

Gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt ist bei Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Verträglichkeitsanalyse durchzuführen, in die auch die Baumärkte einzubeziehen wären.

#### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt wurde von der Stadt beauftragt und durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind.

Das Planvorhaben ist mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung und deren textlichen Ausführungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar. Zusätzlich wird das gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen vorgesehene Moderationsverfahren durchgeführt.

Die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt resultieren aus der Verträglichkeitsstudie.

### **Punkt 3**

Immissionsschutz

weitergehende Hinweise:

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden ist eine optimale Gliederung der Teilbereich vorzunehmen und es sind Emissionskontingente nach DIN45691 "Geräuschkontingentierung" unter Beachtung der Vorbelastung gutachterlich zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Es wurde eine gutachterliche Schallimmissionsprognose erarbeitet, die dem Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beiliegt. Die geforderten Emissionskontingente nach DIN45691 "Geräuschkontingentierung" wurden textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich sind Richtungssektoren zeichnerisch festgesetzt, in denen textlich festgesetzte Zusatzkontingente möglich sind.

### **Punkt 4**

Der Geltungsbereich ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es werden darüber hinaus im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen in Anspruch genommen, weswegen der Flächennutzungsplan in Parallelverfahren zu ändern ist.

Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes.

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIN587 nur abgeschlossen werden kann, wenn nach Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Voraussetzung dafür ist, dass die erfolgreiche Flächennutzungsplanänderung formelle und materielle Planreife insbesondere hinsichtlich der relevanten Berücksichtigungsgebote sowie der Standortalternativenprüfung aufweist.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die weiteren Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans, bezüglich der Standortalternativen werden innerhalb des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans bearbeitet.

### **Punkt 8**

Es werden weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und Planverfahren gegeben:

1. Es ist bei Ausweisung des Sondergebietes darauf zu achten, dass keine Haupt- und Nebennutzungen angeboten werden und allenfalls ein marginales Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten erlaubt ist. Dabei sollte die Zulässigkeit der Randsortimente als absolutes Maß einer zulässigen Verkaufsfläche angegeben werden.
2. Die Grünflächen im nördlichen Plangebiet zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Baumarkt sollten als ökologisch hochwertige Grünflächen mit dichtem Gehölzbewuchs entwickelt werden.
3. Die Regenrückhaltebecken sollten in naturhaftem Ausbau festgelegt werden.
4. Es sollten unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen werden, wobei auf eine Fernwirkung ausgelegte großformatige Werbeflyer genauso wie wechselnde und beleuchtete großformatige Werbeschilder zu vermeiden sind.
5. Im Gewerbegebiet sollen Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme des sog. Annexeinzelhandels ausgeschlossen werden.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan werden in allen Punkten entsprechende Festsetzungen getroffen: zu 1.: Die zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente sind für Bau- und Gartenmärkte innerhalb des sonstigen Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 680 m<sup>2</sup> beschränkt. Zulässige Nebennutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets ist eine im Eingangsbereich des Baumarkts integrierte Verkaufsstelle für Backwaren mit Café/Bistro bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m<sup>2</sup> einschließlich Nebenflächen möglich sein. Diese Nutzung ist regelmäßig in Vorbereitung eines Bau- und Gartenmarkts anzutreffen und mit der Hauptnutzung zu vereinbaren.

zu 2.: Die angesprochenen Flächen werden als private Grünflächen mit Pflanzgebot festgesetzt. Gemäß den Empfehlungen im Grünordnungsplan ist die Pflanzung von heimischen Obstgehölzen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

zu 3.: Der naturhafte Ausbau des Regenrückhaltebeckens wurde festgesetzt.

zu 4.: Es wurden Festsetzungen zu Anzahl, Höhen und Art der Werbeanlagen in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet BGM getroffen.

zu 5. Gemäß den Planungszielen wird zentrenrelevanter Einzelhandel innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen. Möglich ist auch der sogenannte Annexhandel.

*Stellungnahme vom 08.12.2021*

### **2 Anlagen**

Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Wir übergeben Ihnen als Anlage Nr. 1 - 2 zu diesem Schreiben die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung  
Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Stadt Erfurt beabsichtigt am Standort "Am Tonberg" zur Ansiedlung eines BAUHAUS-Fachzentrums in Erfurt sowie zur Entwicklung eines angrenzenden Gewerbegebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die obere Landesplanungsbehörde hatte zum Entwurf des B-Planes bereits im Januar 2018 eine Stellungnahme abgegeben. Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-M, Bekanntgabe der Genehmigung und Inkrafttreten gemäß Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 1.8.2011) grundsätzlich nicht entgegensteht. Weiterhin wurden - bezogen auf die Versorgungsstruktur und die standörtliche Einordnung - aus raumordnerischer Sicht mehrere Hinweise zur Planung gegeben.

### **Punkt 9**

Den aktuell vorgelegten Unterlagen vom 12.08.2021 liegt eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse bei, die im Ergebnis davon ausgeht, dass eine verträgliche Einordnung des Vorhabens möglich ist.

Für die obere Landesplanungsbehörde sind die Ausführungen in der Verträglichkeitsanalyse im Wesentlichen nachvollziehbar (s. hierzu aber auch Anlage 2, Pkt. 10 dieser Stellungnahme).

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Konzentrationsgebot durch das Planvorhaben eingehalten wird. Das Integrationsgebot ist auf Grund des nicht zentrenrelevanten Kernsortiments des Planvorhabens nicht von Belang. Der Standort selbst ist als nicht integrierter Standort einzustufen. Eine ÖPNV-Anbindung bereits derzeit gegeben. Auch das Kongruenzgebot wird eingehalten. Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie wesentliche Auswirkungen gegen den Bestand sind nicht zu erwarten. Die Planung ist auch mit dem Zielsystem sowie mit der Matrix zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen vereinbar. Sie ist ferner mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vereinbar. Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen im Konzept eingetragenen Sonderstandort. Allerdings wurde im Planverfahren eine Auswirkungsanalyse vorgelegt und somit dem im Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" beschriebenen Vorgehen entsprochen.

### **Punkt 10**

In der erwähnten Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom Januar 2018 wurde allerdings sehr kritisch betrachtet, dass für das Vorhaben im Vorfeld keine Brach- bzw. potenzielle Revitalisierungsflächen untersucht worden sind.

Insbesondere wurde auf den in unmittelbarer Nähe zum Planstandort befindlichen ehemaligen Globus-Baumarkt hingewiesen und Empfehlungen für eine Revitalisierung und Erweiterung gegeben. Aus raumordnerischer Sicht sind diese Fragen nach wie vor offen. Es wird insbesondere kritisch betrachtet, dass die Chance zur Wiederbelebung des bereits gut

angebundenen und (z. T.) erschlossenen Arealen des ehemaligen Baumarktes nicht geprüft bzw. genutzt wird.

Wird das bestehende Baugebiet Globus-Baumarkt (in Verbindung mit einer entsprechenden Erweiterung) ausgelastet und die nach der vorbereitenden Bauleitplanung beabsichtigte Entwicklung von Gewerbeflächen "Am Tonberg" beibehalten, führt dies im Ergebnis zu einer geringeren Neuinanspruchnahme von (landwirtschaftlich genutzten) Flächen im Außenbereich andernorts, so wie vom Grundsatz G 2-3 RP-M vorgegeben. Mit der Wiedernutzung des bestehenden Baugebiets Globus-Baumarkt könnten auch die Widersprüche zum Flächennutzungsplan und zum Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt ausgeräumt werden.

Aus raumordnerischer Sicht kommt den genannten Aspekten gemäß dem LEP und dem RP-M eine bedeutende Rolle zu.

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

**Begründung:**  
Im Rahmen der 34. Änderung des FNP wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt dabei im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) in Erwägung gezogen.

- A Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden
- B Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
- C Witterdaer Weg / Heinrichstraße
- D westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg
- E Am Roten Berg / An der Lache
- F Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße
- G Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße.

Die Auswahl der Alternativstandorte zur FNP-Änderung Nr. 34 (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - a: Lageplan der Standortalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) erfolgte vorrangig nach den Grundprämissen einer guten Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Standortes (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.2 - b: Karten zum Fahrzeit-Isochron (20 min) der Standortalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34).

Im Ergebnis wird das vorliegende Plangebiet als der absehbar bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele eingeschätzt (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHJK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

## **Punkt 11**

Anlage Nr. 2 zum Schreiben

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund gesetzlicher Regelungen

a) Einwendungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem hier maßgeblichen Plangebiet im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Plangebiet, westlich der

Konrad-Adenauer-Straße enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Grünfläche.

Nach dem aktuellen Entwurf o.g. Bebauungsplans LIN 587 vom 12.08.2021 soll im östlichen Plangebiet auf einer ca. 4 ha großen Fläche Baurecht für einen Bau- und Gartenmarkt mit ca. 17.500 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Zur Baurechtschaffung dieses großflächigen Marktes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" mit südlich und östlich angrenzenden Grünflächenstreifen festgesetzt werden.

Darüber hinaus werden im westlichen Plangebiet Gewerbegebiete (auf insgesamt ca. 3,7 ha) und im nördlichen Plangebiet Grünflächen (zwischen dem Gewerbe- und Sondergebiet im Süden und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung "Am Tonberg") festgesetzt.

Die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes steht im Widerspruch zu den o.g. Flächennutzungsplan-Darstellungen. Damit ist das Entwicklungsgebot verletzt.

b) Rechtsgrundlage  
§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

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

**Begründung:**  
Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **Punkt 12**

c) Möglichkeiten der Anpassung an die gesetzlichen Anforderungen  
Nach Aussage der Begründung, S. 7, Pkt. 1.4.2 soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist aus gesamtgemeindlicher Perspektive auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung nach städtebaulichen Kriterien zu prüfen, ob die Ansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes am Standort auf Kosten der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Bauflächen gerechtfertigt ist.

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

**Begründung:**  
Im Rahmen der 34. Änderung des FNP wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird das vorliegende Plangebiet als der absehbar bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele eingeschätzt (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34).

#### **Punkt 13**

Diesbezüglich wurden in den Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Vorentwurf des Bebauungsplans LIN 587 vom 31.01.2018, Anlage Nr. 3 und zum Vorentwurf der zwischenzeitlich eingeleiteten 34. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Linderbach - Nördliche Weimarer Straße/ südlich Am Tonberg" vom 17.04.2018, Anlage Nr. 3 Pkt. 1 Hinweise gegeben, auf die erneut verwiesen wird. U.a. wird

betont, dass aus gesamtgemeindlicher Perspektive eine Auseinandersetzung zu den entgegenstehenden Inhalten des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Erfurt erforderlich ist (vgl. hierzu auch Pkt. 1 unten).

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

**Begründung:**

Die Planung ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vereinbar. Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen im Konzept eingetragenen Sonderstandort. Allerdings wurde im Planverfahren eine Auswirkungsanalyse vorgelegt und somit dem im Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" beschriebenen Vorgehen entsprochen. Gemäß Grundsatz 3 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur im Hauptzentrum (Altstadt), im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) sowie in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel zulässig. Grundsatz 3 wird am vorgesehenen Standort nicht eingehalten. Textlich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Grundsatz 3 ausgeführt, dass der Grundsatz insbesondere für bestehende Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung relevant ist. Das Plangebiet ist jedoch bislang landwirtschaftlich genutzt.

Im übergeordneten Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" wird allerdings die Möglichkeit der Eröffnung neuer Einzelhandelsstandorte eröffnet. Voraussetzung ist, dass eine Auswirkungsanalyse vorgelegt wird. Zudem wird in den Erläuterungen zum Grundsatz 3 ausgeführt, dass eine Begrenzung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Randsortimente auf insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche erforderlich ist und eine sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen ist. Die vorliegende Planung wird dem gerecht. Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt mit weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche als auch die maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

**Punkt 14**

**2. Fachliche Stellungnahme**

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIN587 nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur abgeschlossen werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Voraussetzung dafür ist, dass die 34. Änderung des Flächennutzungsplans formelle und materielle Planreife - insbesondere hinsichtlich der relevanten Berücksichtigungsgebote sowie der Standortalternativenprüfung - aufweist.

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

**Begründung:**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

**Punkt 15**

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. Die Planung zur Neuansiedlung des Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 17.498 qm am westlich der Konrad-Adenauer-Straße / nördlich der Weimarischen Straße gelegenen Standort "Am Tonberg" steht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt entgegen. Nach dessen Steuerungsgrundsatz Nr. 3 sollen Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstand-

orten erfolgen, die Notwendigkeit, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten, bestehe nicht. Der Standort "Am Tonberg" wird nicht als bestehender Einzelhandelsstandort genannt (vgl. Pkt. 6 Standortprofile).

Die Zielstellung des Konzeptes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die Anforderungen an städtebauliche Wirkungsanalysen hingewiesen, deren Erstellung bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben unabdingbar seien (vgl. Konzept, Anlage A2) und nach Pkt. 8.3 können Umstrukturierungen "innerhalb von bestehenden Einzelhandelsstandorten" nur ermöglicht werden, wenn nach einer im Auftrag der Stadt erstellten Wirkungsanalyse ergibt, dass städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen sind. Eine Abwägungsentscheidung zu einer konzeptwidrigen Neuansiedlung kann vor diesem Hintergrund nur getroffen werden, wenn im Vorfeld eine gutachterliche Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen erfolgte.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt**

**Begründung:**  
Die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung raumordnerischen Vorgaben nicht widerspricht und mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vereinbar ist. Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen im Konzept eingetragenen Sonderstandort. Allerdings wurde im Planverfahren eine Wirkungsanalyse vorgelegt und somit dem im Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" beschriebenen Vorgehen entsprochen.

**Punkt 16**

Bei der Abwägungsentscheidung wird es im Fall einer Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben entgegen den Steuerungsgrundsätzen jedoch nicht ausreichend sein, nur auf eine entsprechende Wirkungsanalyse zu verweisen. Im Gegensatz zu "Umstrukturierungen", die in dem Konzept, Pkt. 8.3 (analog einer Ausnahme im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB) bereits angesprochen wurden, ist bei einer nicht konzeptionell vorgesehenen Ansiedlung (analog einer Befreiung im Sinne von § 31 Abs. 2 BauGB) zu überprüfen, inwieweit die gesamtstädtischen Zielstellungen des Konzeptes berührt werden.

Den Unterlagen liegt die städtebaulichen Verträglichkeitsstudie vom 26.10.2020 bei, mit der u.a. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 überprüft werden soll. Die Neuansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes wird dabei insbesondere im Hinblick auf den Steuerungsgrundsatz Nr. 3 des Konzeptes 2017 betrachtet. Die in der Analyse enthaltenen Ermittlungen und Bewertungen sind grundsätzlich als Abwägungsmaterial im Sinne von § 2 Abs. 3 BauGB geeignet, auch wenn nicht alle Aussagen der Verträglichkeitsstudie nachvollziehbar sind (vgl. hierzu Pkt. 10 unten).

Bei der zu treffenden Abwägungsentscheidung sollte sich die Stadt Erfurt allerdings bewusst sein, dass die Steuerungsvorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 durch die Neuansiedlung des großflächigen Bau- und Gartenmarktes, der eine hohe Magnetwirkung aufweist, (im Zusammenwirken mit weiteren konzeptwidrigen Erweiterungen, Umstrukturierungen und Neuansiedlungen) immer weiter "aufgeweicht" werden. Nur bei konsequenter Anwendung der konzeptionellen Vorgaben können die mit dem Konzept verbundenen Zielstellungen erreicht werden.

Hierzu gehören nicht nur die Ziele zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung, sondern auch, dass durch die Steuerung keine Eigendynamik der Einzelhandelslandschaft mit langfristig negativen städtebaulichen Folgen zu befürchten ist. Die geplante Neuansiedlung, die wesentlich mehr Verkaufsflächen wie die vorhandenen und herkömmlichen Baumärkte aufweist, kann langfristig mit negativen Folgen verbunden sein. So wird die Wiederansiedlung eines Baumarktes auf aufgegebenen Standorten kleinerer Baumärkte erschwert, wodurch ein städtebaulicher Missstand entstehen kann. Insbesondere verlangt die Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur "Belebung des Leerstands" im Bereich des Sonderstandort Globus II (vgl. Konzept, S. 114, Pkt. 6.4.4) im Rahmen der ausstehenden Abwägungsentscheidung eine Auseinandersetzung. Hier steht ein Baumarkt mit ca. 7.500 qm Verkaufsfläche leer.

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

**Begründung:**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 hat analytisch festgestellt, dass im Bereich der baumarktspezifischen Sortimente eine Unterversorgung in Erfurt besteht. Zur Erfüllung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt soll das Angebot im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente verbessert werden. Zwar enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept keine quantitativen Ziele, beispielsweise dergestalt, dass die Ausstattung mit Sortimenten, die eine Zentralität unter 100 aufweisen, auszubauen ist. Sowohl das Einzelhandels- und Zentrenkonzept als auch die Verträglichkeitsanalyse haben allerdings eine erhebliche Unterversorgung im Bereich der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente ermittelt. So beträgt die einzelhandelsrelevante Zentralität in der Warengruppe der Baumarktsortimente derzeit lediglich 0,66. Damit stellt sich ein erheblicher Teil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in diesem Sortimentsbereich in Höhe von 102,6 Mio. Euro nicht in der Landeshauptstadt Erfurt als Umsatz dar. Dieser beträgt lediglich 67,6 Mio. Euro. Dies ist also gleichbedeutend mit Kaufkraftverlusten an andere Gemeinden und zudem – so ist anzunehmen – mit einer lediglich geringen Umsatzbindung aus umliegenden Gemeinden innerhalb des oberzentralen Versorgungsbereichs. Die – auch im Vergleich mit anderen Warengruppen – sehr geringe Zentralität entspricht der oberzentralen Versorgungsfunktion der Landeshauptstadt Erfurt, die auch die Versorgung mit Gütern aus der genannten Warengruppe umfassen sollte, erkennbar nicht. Wenngleich die Zentralität nicht allein als Maßstab für Entwicklungspotenziale heranzuziehen ist, da es sich um eine rein quantitative Größe handelt, so ist dieser geringe Wert doch ein deutliches Indiz einer unzureichenden Entsprechung der Versorgungsfunktion in dieser Warengruppe der Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum und somit auch ein Hinweis auf ein qualitatives Versorgungsdefizit. Die rechnerischen Potenziale können gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes. Die Stadt Erfurt ist bestrebt, die beschriebene Unterversorgung zu verbessern. Dies ist auch vor dem Hintergrund der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 vereinbarten Grundsätze ein legitimes Ziel. Die Steuerungswirkung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 wird damit nicht reduziert. Das Konzept behält seine Funktion als ein die gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklung ordnendes Instrument bei. Mit Ausnahme des Grundsatzes 3 werden alle Grundsätze des Konzepts erfüllt. Im übergeordneten Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" wird allerdings die Möglichkeit der Eröffnung neuer Einzelhandelsstandorte eröffnet. Voraussetzung ist, dass eine Auswirkungsanalyse vorgelegt wird. Zudem wird in den Erläuterungen zum Grundsatz 3 ausgeführt, dass eine Begrenzung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Randsortimente auf insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche erforderlich ist und eine sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen ist. Die vorliegende Planung wird dem gerecht.

Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt mit weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche als auch die maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes am Tonberg ergänzt das Netz bereits bestehender Sonderstandorte und sollte im Rahmen zukünftiger Fortschreibungen als solcher in das Standortsystem aufgenommen werden.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich der Standort des ehemaligen Globus-Baumarktes, der auch als Alternativstandort "Weimarische Straße / östlich Hinter den Wänden" im Rahmen der Standortalternativprüfung berücksichtigt wurde, weiterhin auch für die Ansiedlung von Baumarktsortimenten mit einem geringeren Grundstücksflächenbedarf als der vorliegenden Planung zu Grunde gelegt, eignet. Der Sonderstandort Globus II liegt zudem im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" (Beschluss des Stadtrates Nr. 1368/20 vom 21.07.2021). Dessen Planungsziel ist u. a. die Regelung der Zulässigkeit von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Notwendigkeit der Regulierung von Sonderstandorten, gemäß Einzelhandels-konzept der Stadt Erfurt, gegeben. Für den o. g leerstehenden Baumarktstandort soll dabei eine verbindliche planungsrechtliche Festsetzung erfolgen, mit der sich hier kein weiterer Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt.

### **Punkt 17**

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN 587 befindet sich in einem Bereich mit einer hohen Ansiedlungsdichte von Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren, die über die Weimarische Straße an- und abfahrenden Kundenströme sind erheblich. Der im Sondergebiet neu geplante Bau- und Gartenmarkt stellt einen weiteren Magnetbetrieb mit hoher Kundenanziehungskraft dar. Das zwischen dem Sondergebiet und den westlich angrenzenden Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen neu geplante Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 wird einen erheblichen Druck zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe erfahren.

Um dabei negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu vermeiden, sind im Sinne der Berücksichtigungsgebote nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, Sa BauGB entsprechende Regelungen erforderlich.

Die in der textlichen Festsetzung 1.1.1 enthaltene Festlegung, wonach in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig sind, was bereits dann der Fall sein soll, wenn auf 90% der Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wird nicht für ausreichend gehalten. Möglich sind nach dieser Festsetzung i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit 799 qm Verkaufsfläche, wobei auf 79 qm zentrenrelevante Waren angeboten werden können. Dabei wird eine Warenverwandtschaft zum Hauptsortiment nicht gefordert. Eine Agglomeration eines zentrenrelevanten Angebotes von Nebensortimenten mehrerer aneinandergrenzender Einzelhandelsbetriebe sollte vermieden werden.

Wir empfehlen Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen und nur den "Annexhandel" mit zentrenrelevanten Sortimenten als Ausnahme zuzulassen, wie nach der textlichen Festsetzung 1.1.2 vorgesehen.

(Darüber hinaus sollten jedenfalls Einzelhandelsbetriebe, die ein kleines ergänzendes Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten (auf maximal 5 - 10 % der Verkaufsfläche) führen, nur ausnahmsweise zugelassen werden, damit im Vollzug im Rahmen der Prüfung nach § 31 Abs. 1 BauGB festgestellt werden kann, ob tatsächlich eine Warenverwandtschaft zwischen dem Haupt- und dem Randsortimentsangebot besteht. In der textlichen Festsetzung sollte ergänzend klargestellt werden, dass eine Warenverwandtschaft zwischen dem Haupt- und Randsortiment vorliegen muss, s. hierzu auch Pkt. 3 unten).

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan enthält in der textlichen Festsetzung 1.1.1 bereits die Vorgabe, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Kernsortimente führen, nicht zulässig sind. Ein nichtzentrenrelevantes Kernsortiment ist gegeben, wenn auf 90 % der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes nichtzentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Die zulässige Größenordnung zentrenrelevanter Sortimente ist damit gering. Bereits hinsichtlich der im Sondergebiet zulässigen Verkaufseinrichtungen hat die Auswirkungsanalyse festgestellt, dass keine Auswirkungen gegen den Bestand in den Zentren zu erwarten sind. Dafür, dass in den Gewerbegebieten zentrenrelevanter Einzelhandel nur ausnahmsweise und nur bei Bestehen einer Warenverwandtschaft mit dem Hauptsortiment zulässig sein soll, besteht kein erkennbarer Bedarf. Das Ziel der Erhaltung der Zentren bedeutet nicht per se und immer, dass zentrenrelevanter Einzelhandel bauleitplanerisch ausgeschlossen werden muss, wenn er – wie hier – lediglich in kleiner Größenordnung realisiert werden kann. Auch dafür, dass negative Auswirkungen in der Gesamtbetrachtung der in den Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und ihrer Einzelhandelsflächen auf die Zentren entstehen können, bestehen keine Anhaltspunkte, die einen vollständigen Ausschluss (mit Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit) rechtfertigen würden. Diese Abwägungsentscheidung ergeht auch, da in der Umgebung des Planvorhabens bereits Maßnahmen erfolgen, die die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente zu begrenzen bzw. auszuschließen. Die Stellungnahme weist auf den Bestand an Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren entlang der Weimarischen Straße hin. Hierzu ist auszuführen, dass sich der Bestand an Einzelhandelsbetrieben entlang der Weimarischen Straße allein im Bereich der Sonderstandorte T.E.C. und Weimarische Straße, Globus II konzentriert. Im weiteren Verlauf sind Einzelhandelsbetriebe entlang der Weimarischen Straße lediglich vereinzelt anzutreffen. Teilweise handelt es sich auch um Gewerbebetriebe mit Verkaufsräumen. Einzelhandelsbetriebe/Verkaufsstellen sind – sofern sie nicht großflächig sind – als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art anzusehen. Die Nutzung entlang der Weimarische Straße ist demzufolge bislang eher überwiegend gewerblich statt durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fügen sich in die bestehende Nutzungsfolge entlang der Weimarischen Straße also ein. Die Realisierung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung erzielt jedoch nicht automatisch Magnetwirkung. Für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung sind die planungsrechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse entscheidend. Da die das Plangebiet umgebenden Flächen überwiegend bereits baulich genutzt sind, ist die weitere Entwicklung des Standortes und seiner näheren Umgebung durch eine Zunahme von Einzelhandelsvorhaben eher nicht zu erwarten. Sollten aufgrund geänderter Verhältnisse anderweitige Entwicklungen zu erwarten oder möglich sein, kann die Stadt Erfurt mit den Mitteln des Bauplanungsrechts Fehlentwicklungen verhindern. Entlang der Weimarischen Straße zwischen dem Sonderstandort Globus und der B7 hat sie bereits das Planverfahren LIN736 eingeleitet, das der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch den weitgehenden Ausschluss der Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe dienen soll. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Zentrenrelevant sind gemäß der vorgesehenen Festsetzung Nr. 1.2 Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder ein zentrenrelevantes Sortiment in Höhe von mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant. Es ist nicht er-

kennbar, warum der Bebauungsplan „Am Tonberg“ einen sogar noch über den Regelungsinhalt des Bebauungsplans LIN736 hinausgehenden Einzelhandelsausschluss im Bereich der zentrenrelevanten Nebensortimente vornehmen sollte.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans EFS034 wurde zudem ein Planverfahren eingeleitet, das ebenfalls zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beitragen und u. a. die Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbebetrieben ausschließen soll. Für die beiden relevanten Standorte mit einer räumlichen Konzentration von Einzelhandelsnutzungen (Sonderstandorte T.E.C. und Weimarische Straße, Globus II) sind somit bereits bauleitplanerische Schritte eingeleitet worden, die die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen begrenzen. Weiterer Maßnahmen bedarf es bislang nicht. Im Übrigen sind durch die Festsetzung des Sondergebietes positive Wirkungen auf die Flächenentwicklung der gewerblichen Baufläche möglich und beabsichtigt. Durch die räumliche Nähe von Gewerbe und Einzelhandel können – abhängig von der tatsächlich vorgesehenen Art der gewerblichen Nutzung – unter Umständen Synergien geschaffen werden, die die Entwicklung der gewerblichen Baufläche befördern.

### **Punkt 18**

3. Wenn in einem Sondergebiet "Bau- und Gartenmarkt" Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, so müssen sie im Hauptsortiment Bau- und Gartenmarktartikel führen. Randsortimente, die im funktionellen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen, können nur untergeordnet veräußert werden. Das Angebot von Nebensortimenten ohne eine entsprechende Warenverwandtschaft ist unzulässig (vgl. hierzu OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000 - 7 B 2023/99 und Urteil vom 22.06.1998 - 7 a D 108/96.NE, VGH BW, Urteil vom 04.07.2012 - 3 S 351/11).

Bei der Zulassung der zentrenrelevanten Sortimente (680 qm) und der nichtzentrenrelevanten Sortimenten (2.656 qm) ist es fraglich, ob in der Summe der Zulassungen noch eine Unterordnung zum Hauptsortiment "Bauelemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/-geräte, Pflanzen/Samen" vorliegt: Die Verkaufsfläche für das Angebot der zusätzlich zugelassenen Sortimente stellt ca. 20% der Verkaufsfläche für das Angebot der Hauptsortimente dar. Unabhängig davon ist nicht bei allen genannten Sortimenten, die zusätzlich zum Hauptsortiment angeboten werden dürfen, von einer Warenverwandtschaft zum Hauptsortiment auszugehen. (In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass nach den in der Verträglichkeitsstudie vom 26.10.2020, S. 18, 20, 23 enthaltenen Angaben zur "Sortiments- /Verkaufsflächenstruktur des geplanten Bau- und Gartenmarktes" weitere Sortimente, wie zoologische Artikel angeboten werden sollen, die in der textlichen Festsetzung, Pkt. 1.2.3 nicht mit aufgeführt wurden. Auch bei diesen Sortimenten handelt es sich nicht um Rand-, sondern um Nebensortimente.)

Folgende Überarbeitung wird empfohlen:

- Die in der textlichen Festsetzung, Pkt. 1.2.3 aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimente "Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung", "Lampen und Leuchten, Leuchtmittel", "Möbel" und "Teppiche" sollten mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen als Nebensortimente zugelassen werden. Weitere nichtzentrenrelevante Nebensortimente sollten nicht zugelassen werden.
- Bezüglich der nach Pkt. 1.2.3 zugelassenen zentrenrelevanten Sortimente sollte in der textlichen Festsetzung ergänzt werden, dass es sich um Randsortimente handeln muss, dass also eine Warenverwandtschaft zwischen dem Haupt- und Randsortiment vorliegen muss. (Als Bekleidungs- und Schuhangebot sind damit z.B. nur Arbeitsbekleidungsstücke und -schuhe zulässig.)

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet Nr. 1.2.3 wurde dergestalt geändert, dass (wie**

**bereits in der Auswirkungsanalyse betrachtet) zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere zulässig sein sollen. Für weitergehende Festsetzungen und Beschränkungen, die eine Kennzeichnung der Nebensortimente als Rand- und Kernsortiment zum Gegenstand haben, besteht keine Erforderlichkeit.**

#### **Begründung:**

Bestandteil der früheren Projektplanung des Vorhabenträgers waren auch Sortimente in Form zoologischer Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere. Diese wurden in der Auswirkungsanalyse folglich untersucht. Schädliche Auswirkungen aus der Zulässigkeit von 240 m<sup>2</sup> dieses Sortiments wurden nicht festgestellt. Im weiteren Verlauf der Planung wurde das Sortimente durch den Vorhabenträger zwischenzeitlich für nicht erforderlich erachtet. Um eine flexible Vorhabenrealisierung (innerhalb der bereits strengen Grenzen der Sortimentsfestsetzungen) zu ermöglichen soll das Sortiment Bestandteil der Festsetzungen sein.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, in den Festsetzungen Rand- und Nebensortimente zu kennzeichnen. Die Festsetzung Nr. 1.2.3 findet ihre Rechtsgrundlage in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Auf dieser Grundlage kann die Gemeinde für ein sonstiges Sondergebiet die „Art der baulichen Nutzung“ ungeachtet der Vorgaben des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen und so die Nutzungsart des großflächigen Einzelhandels weiter auffächern. Dabei kann es ein sachgerechter Ansatz sein, für das zulässige Warenangebot auf ein „Kernsortiment“ und „Randsortimente“ abzustellen; zwingend ist dies im Rahmen von § 11 Abs. 2 BauNVO aber nicht. Dementsprechend kann auf eine Differenzierung zwischen Kern-, Rand- und sonstigen Nebensortimenten hier zulässigerweise verzichtet und stattdessen explizit geregelt werden, welche Sortimente in den zulässigen Bau- und Gartenfachmärkten in welchem Umfang verkauft werden dürfen. Im Rahmen von § 11 Abs. 2 BauNVO gibt es auch keine Beschränkung dergestalt, dass nur solche Sortimente zugelassen werden dürfen, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben und demgemäß im Lichte der zitierten Rechtsprechung als „Randsortimente“ zur Warengruppe „Baulemente, Baustoffe, baumarktspezifisches Sortiment, Gartenartikel/-geräte, Pflanzen / Samen“ als Kernsortiment eines Bau- und Gartenfachmarkts anzusehen sind. Entscheidend ist vielmehr, dass die Festsetzung Nr. 1.2.3 die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarkts im Sinne der Zweckbestimmung des Sondergebiets ermöglicht, was unter Berücksichtigung der jeweiligen Sortimentsobergrenzen hier der Fall ist.

#### **Punkt 19**

4. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO stellt die Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung eines Sondergebietes "Bau- und Gartenmarkt" dar, § 11 Abs. 3 BauNVO enthält die im Vollzug anzuwendende Vermutungsregel. Dies ist bei den Angaben zur Rechtsgrundlage in Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Als Rechtsgrundlage für die textlichen Festsetzungen unter Nr. 1.2 wurde § 11 BauNVO angegeben.**

#### **Begründung:**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenfachmarkt. Es handelt sich um ein Baugebiet, das sich von denen der §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet (§ 11 Abs. 1 BauNVO) und für das die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festgesetzt wird (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Zulässig sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Bau- und Gartenfachmarkt großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang

auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

#### **Punkt 20**

5. Nach der textlichen Festsetzung 1.2.5 sollen in dem Sondergebiet Verkaufsflächen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sein. Nach den beabsichtigten Festsetzungen zur Gebäudehöhe dürfen im Sondergebiet Gebäude mit einer Höhe von ca. 15 m über dem vorhandenen Gelände errichtet werden. Vor dem Hintergrund der festgesetzten Zweckbestimmung des Sondergebietes "Bau- und Gartenmarkt" ist unklar, ob die (nach der Gebäudehöhe) über dem Erdgeschoss zulässige Geschossfläche nur für Nebenanlagen genutzt werden soll. In der Begründung, S. 17, 18 findet sich hierzu keine Erläuterung.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde dergestalt gefolgt, dass die textliche Festsetzung Nr. 1.2.5 gestrichen wurde.**

#### **Begründung:**

Die Festsetzung 1.2.5 wurde gestrichen, da sie nicht erforderlich ist.

#### **Punkt 21**

6. In der textlichen Festsetzung 1.3. sind Festlegungen zu einer Lärmkontingentierung enthalten. Um den Anforderungen an die Rechtsprechung des BVerwG (Vgl. Urteile des BVerwG vom 07.12.2017-4CN 7.16. vom 29.Juni 2021-4 CN 8.19 und vom 18.02.2021-4CN 5119) gerecht zu werden, wonach eine auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten, sondern darüber hinaus erfordert, dass es dabei mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben muss, soll nach Aussage der Begründung S. 20, 21 auf die Möglichkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung mehrerer Gewerbegebiete der Stadt Erfurt im Verhältnis zueinander im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zurückgegriffen werden. In der Begründung werden diesbezüglich 9 festgesetzte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ohne Lärmkontingentierung aufgeführt.

Den Anforderungen an eine gebietsübergreifende Kontingentierung wird u.E. jedoch nicht bereits genügt, wenn nur auf die Möglichkeit verwiesen wird, mit den angegebenen 9 Gebieten stände eine "Vielzahl" von Gewerbegebieten ohne Festsetzung einer Geräuschkontingentierung zur Verfügung.

Unabhängig davon, dass hier unklar bleibt, ob alle 9 oder welche von den aufgeführten Gewerbegebieten die Aufgabe eines uneingeschränkten Gewerbegebietes nach dem Willen des Plangebers übernehmen soll, ist zudem zu fragen, ob die genannten Gewerbegebiete die ihnen zugedachte Aufgabe tatsächlich übernehmen können. Bei den angegebenen Gewerbegebieten handelt es sich um ältere Plangebiete, die in den 90er Jahren zu einer Zeit aufgestellt wurden, in der Festsetzungen einer Lärmkontingentierung zur Konfliktbewältigung noch nicht üblich waren. Es fehlt an einer nachvollziehbaren Begründung, dass die Gewerbegebiete nach der aktuellen Sach- und Rechtslage tatsächlich eine Ergänzungsfunktion im Rahmen des gebietsübergreifenden Gliederungskonzeptes übernehmen können.

Solange noch keine andere praxisorientierte Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Emissionskontingenten vorliegt, (Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zum Baulandimmobilisierungsgesetz, das am 22.06.2021 in Kraft getreten ist hat sich der Bundesgesetzgeber trotz entsprechender Empfehlung des Bundesrates gegen die ergänzende Aufnahme einer praxisorientierten Ermächtigungsgrundlage für die

Emissionskontingentierung zur Lärmkonfliktbewältigung entschieden. Eine Gesetzesänderung wird aktuell diskutiert.) empfehlen wir, zu prüfen, welche(s) der genannten Gewerbegebiete eine entsprechende Ergänzungsfunktion übernehmen kann und soll.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. In der Begründung wurde ergänzt, dass die bereits aufgeführten neun Bebauungspläne als Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkung gelten sollen.**

#### **Begründung:**

In der Stadt Erfurt bestehen neun Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ohne Lärmkontingentierung. Diese Gebiete sollen als Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkung gelten und damit die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehene Emissionskontingentierung ermöglichen. Der Begründung dieser Bebauungspläne ist diese Funktion für das gegenständliche Plangebiet nicht zu entnehmen, da sie vor dem Bebauungsplan LIN587 aufgestellt worden sind. Das allein bedeutet aber nicht, dass diese Gebiete nicht als diejenigen gelten können, die die Stadt Erfurt als Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkung für die im gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehene Emissionskontingentierung bereithält. Es ist nicht erforderlich, dass bereits planerisch gesicherte (festgesetzte) Gewerbegebiete, für die keine Emissionsbeschränkungen existieren, jeweils für sich genommen einer Betrachtung unterzogen werden, ob sie eine Ergänzungsfunktion als Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkung im Zusammenhang mit der Lärmkontingentierung in anderen Gewerbegebieten übernehmen. Denn mit dem Verweis in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan, dass neun festgesetzte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ohne Lärmkontingentierung bestehen, hat der Plangeber die Funktion dieser Gebiete eindeutig beschrieben. Andernfalls müssten bei einer auf § 1 Abs. 4 BauNVO gestützten Emissionskontingentierung regelmäßig alle Bebauungspläne bzw. die dazugehörigen Begründungen geändert werden, sofern der neue Bebauungsplan auf die bereits bestehenden Bebauungspläne verweist. Die Stadt Erfurt hat in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan eindeutig beschrieben, dass folgende Bebauungspläne festgesetzte Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ohne Lärmkontingentierung enthalten:

- EFS034 Weimarische Straße Teilgebiet 2
- HOS527 Nordwestlich der Bunsenstraße
- HOS536 Gewerbegebiet Hugo-John-Straße
- HOS597 Gewerbegebiet Schwerborner Straße
- ILV534 Gewerbegebiet nördlich Salinenstraße
- JOV569 Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg/Schlachthofstraße
- JOV592 Eugen-Richter-Straße/Ladestraße
- LIA278 Auf der großen Mühle/Hinter den Wänden
- VIE342 und VIE343 Vor den Streichteichen

Zum besseren Verständnis wurde in der Begründung ergänzt, dass diese Bebauungspläne als Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkung gelten sollen.

#### **Punkt 22**

Der planerische Willen zur gebietsübergreifenden Gliederung der Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander sollte anschließend im Flächennutzungsplan dokumentiert werden, indem das Gebiet bzw. die Gebiete, das bzw. die eine Ergänzungsfunktion im gewerblichen Gliederungskonzept übernehmen soll / sollen, als Gewerbegebiet "ohne Lärmemissionsbeschränkung im Sinne von § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 2 BauNVO" dargestellt wird / werden. Auf diese Darstellung sollte in den jeweiligen Begründungen zum Bebauungsplan mit Emissionskontingenten verwiesen werden. (In der Stadt Erfurt liegt mehrere Bebauungspläne mit fehlerhaften Festsetzungen zu Emissionskontingenten vor, die im Rahmen einer gerichtlichen Inzidentüberprüfung für unwirksam erklärt werden können. Bei der Durchführung eines Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 3 BauGB zur Heilung der Festsetzungsmängel,

das aus gegebenem Anlass durchgeführt werden sollte, kann in den zu überarbeitenden Begründungen ebenfalls auf die in der Flächennutzungsplanänderung ergänzend dargestellten Industrie- und Gewerbegebiete ohne Lärmemissionsbeschränkung verwiesen werden.)

Der Flächennutzungsplan ist das geeignete Planungsinstrument zur Darstellung des gebietsübergreifenden Gliederungskonzepts, da er das ganze Stadtgebiet umfasst und da sich mit den Darstellungen eine langfristige konzeptionelle Planungsstrategie der Gewerbegebietsgliederung verfolgen lässt: Die Darstellungen "ohne Lärmemissionsbeschränkung" entfalten als Entwicklungsgrundlage für Änderungen des maßgeblichen Gewerbegebietes sowie für angrenzend aufgestellte Bebauungspläne Vorgaben, die im Rahmen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten sind.

Die ergänzende Darstellung "ohne Lärmemissionsbeschränkung" von bereits dargestellten Gewerbe- bzw. Industriegebieten kann in einem vereinfachten Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nach § 13 BauGB vorgenommen werden, da das dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegende gewerbliche Bauflächenkonzept durch die ergänzende Darstellung nicht in seinen Grundzügen berührt wird. Wir empfehlen eine entsprechende Paralleländerung des Flächennutzungsplans zu o.g. Bebauungsplan durchzuführen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Im Rahmen einer zukünftigen Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die Darstellung von Gewerbegebiete ohne Lärmemissionsbeschränkung geprüft werden.**

**Begründung:**

Der Aussage, dass im Flächennutzungsplan die gebietsübergreifende Darstellung von Gebieten "ohne Lärmemissionsbeschränkung" erfolgen kann, wird zugestimmt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird aber nicht aufgrund des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Der Bebauungsplan wird sich aus dem parallel geänderten Flächennutzungsplan entwickeln lassen, sobald die 34. Änderung Rechtskraft erlangt hat. Mit den Ausführungen in der Begründung, dass andere Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ohne Lärmkontingentierung in Erfurt bestehen, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan LIN587 als Teilgebiete ohne Emissionsbeschränkung gelten sollen, ist der Zuordnung und ihrer Begründung genüge getan.

Die ergänzende Darstellung "ohne Lärmemissionsbeschränkung" von bereits dargestellten Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Flächennutzungsplan bleibt einer zukünftigen Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorbehalten.

**Punkt 23**

(Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die (in unvollständigen Sätzen formulierten) Aussagen in der Begründung, S. 20 zur Erläuterung der Gliederung des Plangebietes nicht verständlich sind. Was ist der Hintergrund der getroffenen Aussagen?)

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Erläuterung der Gliederung des Plangebietes in der Begründung wurde redaktionell überarbeitet.**

**Begründung:**

Der Ausführungen auf S. 20 in der Begründung wurden überarbeitet.

**Punkt 24**

7. Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der diesen Festsetzungen zu Grunde liegenden Bestimmungen der Bezugspunkte sind aus folgenden Gründen nicht rechtseindeutig:

- In der textlichen Festsetzung 2.1 wird als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe von Gebäuden die Oberkante baulicher Anlagen, die "sich auf das höchste, das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst, Fahrstuhlschacht, Turmspitze)" bezieht, bestimmt.

Der obere Bezugspunkt ist mit dieser Festlegung nicht eindeutig definiert, wie nach § 18 Abs. 1 BauNVO verlangt: Welche Gebäudeoberkante maßgeblich ist, sollte nicht von der strittigen Frage abhängen, ob ein Bauteil das Orts- oder Landschaftsbild noch prägt oder nicht mehr prägt. Der obere Gebäudeabschluss stellt unabhängig von dessen prägender Wirkung den oberen Bezugspunkt dar. Dass nach der örtlichen Bauvorschrift, Pkt. 11 nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 Grad (und keine "Turmspitzen") zulässig sind, ist bei der Definition der Oberkante des Gebäudes als oberer Bezugspunktes zudem zu berücksichtigen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzung zum oberen Bezugspunkt von Festsetzungen zur maximalen Höhe wurde eindeutig gefasst.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzung wurde konkretisiert.

**Punkt 25**

- Der untere Bezugspunkt wurde ebenfalls nicht rechtseindeutig bestimmt. Nach der textlichen Festsetzung 2.1, letzter Satz gilt die Höhe "229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A" als "Bezugsebene der Höhenfestsetzungen".

Wenn die Höhe 229,40 m über NHN den unteren Bezugspunkt darstellt, so darf bei einer festgesetzten maximale Gebäudehöhe von 15 m ein Gebäude mit einer Oberkante von maximal 244,40 m über NHN entstehen. In der Planzeichenerklärung wurde das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen "OK 15 m" jedoch als "Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über NHN" erläutert. Die zeichnerische Festsetzung zur maximale Gebäudehöhe wäre nach dieser Definition des unteren Bezugspunktes vollzugsunfähig.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt von Festsetzungen zur Höhe wurde eindeutig gefasst.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzung wurde konkretisiert.

**Punkt 26**

- Missverständlich sind darüber hinaus die zeichnerischen Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt. Die Planzeichenerklärung enthält unter der Überschrift "Sonstige Planzeichen" die Erläuterung des Planzeichens "Höhenbezugspunkt in m ü NHN". In der Planzeichnung wurde das Planzeichen "Höhenbezugspunkt" drei Mal in der Planstraße A verwendet, wobei die Höhen mit 230,00 bzw. 229,40 bzw. 228,85 m über NHN angegeben wurden. Aus den zeichnerischen Festsetzungen selbst ergibt sich somit nicht rechtseindeutig, welcher der drei festgesetzten Höhenbezugspunkte der maßgebliche Bezugspunkt nach § 18 BauNVO sein soll.

In der textlichen Festsetzung 2.1, letzter Satz ist zwar geregelt, dass die Höhe "229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A" maßgeblich sein soll. Diese Definition des unteren

Bezugspunktes ist letztlich jedoch ebenfalls unklar, da die angegebene Höhe 229,40 m über NHN ja unabhängig von der Lage "innerhalb der Planstraße A" gilt.

Nach Aussage der Begründung, S. 22 stellt die Oberkante der Planstraße A die Bezugshöhe der baulichen Anlagen dar. Dies entspricht nicht dem Wortlaut der o.g. zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzung zum unteren Bezugspunkt von Festsetzungen zur Höhe wurde eindeutig gefasst. Die Begründung wurde angepasst.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt und wurde konkretisiert. Ebenso wurde die Begründung hieran angepasst.

**Punkt 27**

• Unabhängig von der fehlenden Rechtseindeutigkeit der Regelungen zum oberen und unteren Bezugspunkt, ist es auch nicht möglich, die Auswirkungen der Festsetzungen zur Gebäudehöhe zu ermitteln, da die Geländeverhältnisse im Geltungsbereich (außer im Bereich der geplanten Planstraße A) nicht angegeben werden. Die Planunterlage steht damit im Widerspruch zu § 1 Abs. 1, 2 PlanZV, wonach sich aus den Angaben zur Gebäudehöhe der Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade ergeben muss.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Planunterlage wurde um Angaben zur Gebäudehöhe ergänzt.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Gebäudehöhe wurde in der Planunterlage ergänzt.

**Punkt 28**

Folgende Empfehlungen werden zur Behebung o.g. Mängel für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe gegeben:

• Differenzierte Festsetzung einer Gebäudehöhe für das Sondergebiet und für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 als NHN-Höhe. (Der Nullpunkt NHN ist damit der untere Bezugspunkt nach § 18 Abs. 1 BauNVO.)

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzung zur Gebäudehöhe wurde eindeutig gefasst.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt und wurde konkretisiert.

**Punkt 29**

• Rechtseindeutige Bestimmung, welche Oberkante des Gebäudes als oberer Bezugspunkt maßgeblich ist.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Festsetzung zum oberen Bezugspunkt von Festsetzungen zur maximalen Höhe wurde eindeutig gefasst.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzung ist nicht hinreichend bestimmt und wurde konkretisiert.

**Punkt 30**

- Ergänzende Angaben in der Planunterlage zur vorhandenen Geländehöhe im gesamten Geltungsbereich. Erklärung der dafür verwendeten Planzeichen als Hinweis zur in der Planunterlage angegebenen vorhandenen Geländehöhe (und nicht als "sonstiges Planzeichen Höhenbezugspunkt").

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Planunterlage wurde um Angaben zur Geländehöhe ergänzt.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Geländehöhe wurde in der Planunterlage ergänzt.

**Punkt 31**

- Widerspruchsfreie Darlegung der nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO getroffenen Festsetzungen in der Begründung.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wurde hinsichtlich der nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO getroffenen Festsetzungen angepasst.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzungen wurden überarbeitet. Die Begründung wurde daraufhin angepasst.

**Punkt 32**

8. Als Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung 9.4 ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB anzugeben. Die Festsetzung sollte Pkt. 8 zugeordnet werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Rechtsgrundlage der Festsetzung 9.4 (ALT) / 9.11 (NEU) wurde mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB angegeben und die Festsetzung Punkt 8 (ALT) / 9 (NEU) zugeordnet.**

**Begründung:**

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Festsetzung ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet. Als Rechtsgrundlage wurde folglich § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB angegeben. Die Festsetzung ist demzufolge unter Punkt 8 (ALT) / 9 (NEU) einzusortieren und hat jetzt die Nr. 9.11.

**Punkt 33**

9. In der textlichen Festsetzung 9.7 wurde auf die Festsetzung 10.2 Bezug genommen, obwohl hier offensichtlich die Festsetzung 9.2 gemeint ist.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Festsetzung Nr. 9.7 (ALT) / 10.6 (NEU) wird auf Nr. 10.2 (NEU) verwiesen.**

### **Begründung:**

Der Verweis auf Festsetzung Nr. 10.2 (ALT) wurde irrtümlich vorgenommen. Wie der Stellungnehmer richtig ausführt, soll die Festsetzung auf Nr. 9.2 (ALT) / 10.2 (NEU) verweisen.

### **Punkt 34**

10. Den Unterlagen liegt die städtebaulichen Verträglichkeitsstudie vom 26.10.2020 bei, mit der u.a. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017, insbesondere zum Steuerungsgrundsatz Nr. 3 des Konzeptes 2017 geprüft werden soll (vgl. hierzu Pkt. 1 oben). Folgende Unklarheiten liegen vor:

- Die in den Tabellen aufgeführten Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Erfurt lassen sich schwer verorten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird empfohlen, die Standorte mit der Bezeichnung, wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 aufgeführt, anzugeben oder die Standorte in einem Lageplan zu kennzeichnen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die in der Verträglichkeitsanalyse aufgeführten Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Erfurt wurden verständlicher gekennzeichnet.**

### **Begründung:**

Die in den Tabellen Nr. 5 – 13, 25 – 27 der Verträglichkeitsanalyse aufgeführten Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Erfurt entsprechen bislang nicht den Bezeichnungen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 und wurden deshalb verständlicher gekennzeichnet.

### **Punkt 35**

- Unklar ist, warum der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Pkt. 6.4.4 aufgeführte Sonderstandort Globus II in der Studie, S. 30, Tabelle 8 und S. 52, Tabelle 25 nicht als Standort mit einem bau- / gartenmarktspezifischen Sortiment mitaufgeführt wurde. Hier liegt eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 7.500 qm für einen Baumarkt vor. Auch wenn der Baumarkt leer steht, ist der Einbezug in die Studie, in der die städtebauliche Verträglichkeit der Neuansiedlung überprüft werden soll, erforderlich.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Verträglichkeitsanalyse wurde der Sonderstandort Globus II (ehemaliger Globus-Baumarkt) berücksichtigt.**

### **Begründung:**

Innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Pkt. 6.4.4 aufgeführten Sonderstandortes Globus II steht ein ehemaliger Baumarkt leer. Die Baugenehmigung gilt weiterhin, sodass hier die Zulässigkeit eines Baumarktes weiterhin gegeben ist. Der Standort ist in der Verträglichkeitsanalyse zu berücksichtigen, sofern die Baugenehmigung weiterhin gilt und nicht aufgrund anderer inzwischen eingetretener Umstände (z. B. Bauantrag für eine Um- oder Folgenutzung) erloschen ist.

### **Punkt 36**

- In dem Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird eine begrenzte Zulassung von zentrenrelevanten Randsortimenten vorgegeben. Dabei wird neben einer Unterordnung auch ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment gefordert. In der Verträglichkeitsstudie wird eine Aussage dazu vermisst, inwieweit dieser funktionale Bezug hier gegeben ist.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. In der Verträglichkeitsanalyse wurde auf die Verwandtschaft der Sortimente bzw. inwieweit eine Abweichung vertretbar ist, eingegangen.**

**Begründung:**

Ausweislich der Auswirkungsanalyse ist der Teilaspekt des Grundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, wonach nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden sollen, erfüllt. Durch die einzelnen Sortimente werden auch keine schädlichen Auswirkungen ausgelöst. Weiter enthält das Einzelhandelskonzept bei der Erläuterung des Grundsatzes 3 die Ausführungen, dass „zur Sicherung des funktionalen Bezuges [...] die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente konkret zu benennen [sind]. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche zu begrenzen, da dabei davon auszugehen ist, dass sich diese in einer entsprechenden Größenordnung dem Kernsortiment deutlich unterordnen.“ (S. 139) Diese Ausführungen sind - jedenfalls auf den ersten Blick - insoweit plausibel, als es augenscheinlich nur um die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der (Rand-)Sortimente und den Schutz der Zentren geht. Es spricht also vieles dafür, dass, wenn zusätzliche Sortimente zugelassen werden, die u.U. keinen funktionalen Bezug zum Kernsortiment aufweisen, von dem Grundsatz 3 hier zwar abgewichen wird, aber zumindest nicht gewichtig. Für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist dies ohne Bedeutung.

**Punkt 37**

• Mit dem Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird die Zielstellung verfolgt, Gewerbegebiete von Einzelhandelsvorhaben frei zu halten, um diese für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Insbesondere sei zu vermeiden, dass durch den Anstieg der Bodenpreise infolge von Einzelhandelsnutzungen eine Gewerbeansiedlung verhindert werde. Diese Zielstellung ist auch für die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB maßgeblich, die noch entwickelt werden sollen.

Die in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie vom 26.10.2020, S. 71 enthaltene Aussage, das Plangebiet werde landwirtschaftlich genutzt, stellt keine angemessene Auseinandersetzung zur o.g. konzeptionellen Zielstellung dar. Dass das Gebiet, das nun für die Neuansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes vorgesehen ist, nach dem Flächennutzungsplan gewerblich genutzt werden soll, wird nicht thematisiert.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Auswirkungsanalyse erfolgt eine Auseinandersetzung mit der in Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts enthaltenen Zielstellung, Gewerbegebiete von Einzelhandelsvorhaben frei zu halten, um diese für produzierendes Gewerbe vorzuhalten.**

**Begründung:**

Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verfolgt die Zielstellung, Gewerbegebiete von Einzelhandelsvorhaben frei zu halten, um diese für produzierendes Gewerbe vorzuhalten. Das Plangebiet ist bislang innerhalb des für die Neuansiedlung eines großflächigen Bau- und Gartenmarktes vorgesehenen Bereichs im Flächennutzungsplan teilweise als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Ausführungen zum Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden demzufolge konkretisiert.

**Punkt 38**

11. Der Bebauungsplan löst einen erheblichen Ausgleichsbedarf nach § 1 a Abs. 3 BauGB aus, der zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans LIN 587 untergebracht werden soll. In der textlichen Festsetzung, Pkt. 7 zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wird auf Maßnahmen innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans LOV 540 verwiesen. Dieser Bebauungsplan ist bislang nicht rechtswirksam geworden. Der

Entwurf dieses Bebauungsplans LOV 540 "Behördenzentrum am Steigerwald Neue Landschaft" lag dem Thüringer Landesverwaltungsamt letztmalig in der Fassung vom 27.09.2007 zur Beurteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung vor. Die in der im Bebauungsplan LIN 587, Pkt. 7 (Zuordnungsfestsetzung) enthaltenen Bezeichnungen Ausgleichsmaßnahmen lassen sich zum Teil nicht in dem Entwurf des Bebauungsplans LOV 540 wiederfinden.

Der Begründung bzw. dem Umweltbericht ist ein aktueller Bebauungsplan-Entwurf LOV 540 zur Nachvollziehbarkeit der zugeordneten Maßnahmenflächen beizulegen.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass der Vollzug sämtlicher innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans LIN 587 beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen vor dem Satzungsbeschluss gesichert sein muss. Dafür ist die Verfügbarkeit der im sonstigen Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs des Plans LIN 587 beabsichtigten Ausgleichsflächen nachzuweisen. Soweit die Ausgleichsflächen nicht der Stadt Erfurt gehören, ist die Bereitstellung der Ausgleichsflächen sowie der Erhalt und die Pflege der Maßnahmen vertraglich nach § 11 BauGB zu sichern. Darüber hinaus muss die Refinanzierung der Maßnahmen gesichert sein. Soweit die Eingriffsverursacher bereits bekannt sind, kommt diesbezüglich eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB in Betracht.

Die Aussage in der Begründung, Pkt. 1.6.2, S. 9 die Ausgleichsmaßnahmen seien in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt "vertraglich zwischen den Vorhabenträgern und den Eigentümern der Ausgleichsflächen geregelt" (vgl. hierzu auch Begründung, S. 33), entspricht nicht den Anforderungen. Eine Vollzugssicherung muss öffentlich-rechtlich erfolgen. Es können nur Verträge nach § 11 BauGB geschlossen werden, bei denen die Stadt Erfurt ebenfalls Vertragspartnerin ist.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Bis zum Satzungsbeschluss werden die Ausgleichsmaßnahmen gesichert.**

#### **Begründung:**

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen kann durch Festsetzung im Bebauungsplan als auch durch vertragliche Regelung erfolgen. Die Vorlage eines (fortgeschriebenen) Entwurfs des Bebauungsplans LOV540 ist nur erforderlich, wenn die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen sollen und nicht bereits auf anderem Wege (vertraglich) gesichert sind. Die Maßnahmen sollen nunmehr südlich des Behördenzentrums am Steiger (Erfurt-Süd, Flur 19, Flurstück 1/10) umgesetzt und vertraglich gesichert werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan LOV540 wird derzeit hinsichtlich seines Geltungsbereichs angepasst. In den Planunterlagen wird Erwähnung finden, dass die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs liegen bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans LOV540 im Einklang stehen werden. Derzeit wird die vertragliche Sicherung angestrebt. Hierzu soll ein Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden.

#### **Punkt 39**

12. Die bauliche Inanspruchnahme von ca. 8 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche löst einen erheblichen Rechtfertigungsdruck der Planung aus.

Bei der nach § 1a Abs. 2 BauGB zu begründenden Notwendigkeit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zu Grunde zu legen. Die Inanspruchnahme der ackerbaulich genutzten Fläche im Bereich des Sondergebietes ist insbesondere vor dem Hintergrund des leerstehenden Baumarktes auf dem Sonderstandort Globus II und der hier

gegebenen Erweiterungsmöglichkeit zu hinterfragen (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017, Pkt. 6.4.4). In der vorliegenden Begründung wurde die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht gerechtfertigt, wie nach § 1 a Abs. 2 BauGB verlangt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Begründung wurde auf die innerhalb der 34. Änderung des FNP erfolgte Standortalternativenprüfung verwiesen.**

**Begründung:**

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen der 34. Änderung des FNP innerhalb des Umweltberichts erläutert worden. Im Rahmen der 34. Änderung des FNP wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt dabei im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) in Erwägung gezogen.

- A Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden
- B Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
- C Witterdaer Weg / Heinrichstraße
- D westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg
- E Am Roten Berg / An der Lache
- F Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße
- G Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße.

Im Ergebnis wird das vorliegende Plangebiet als der absehbar bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele eingeschätzt (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZZ 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist damit bereits innerhalb des parallel laufenden Verfahrens zur 34. Änderung des FNP begründet worden. Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan kann sich gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB unter Berücksichtigung der Umweltprüfung des parallel durchgeführten Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Eine erneute Standortalternativenprüfung ist nicht erforderlich. Dem ungeachtet wurden in der Begründung Aussagen dazu ergänzt, warum die Planung im gegenständlichen Plangebiet erfolgt und hierbei auf die Standortalternativenprüfung innerhalb des Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans Bezug genommen.

**Punkt 40**

13. Die in der Begründung, S. 23, Pkt. 2.5 enthaltene Aussage, die zusätzliche Zufahrt von der Weimarischen Straße zum geplanten Bau- und Gartenmarkt verbessere auch "die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen" ist unverständlich.

Unabhängig davon, dass sich die Gewerbegebietsflächen westlich des Sondergebietes befinden, wurde keine Straßenverbindung von der Ein- und Ausfahrt an der Weimarischen Straße zur Planstraße A festgesetzt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Die Begründung wurde reaktionell überarbeitet.**

**Begründung:**

Eine zusätzliche Zufahrt von der Weimarischen Straße ist Bestandteil der Festsetzungen. Die Ausführungen in dieser Hinsicht in der Begründung beziehen sich auf das Verkehrsgutachten. Hierin wurde dargelegt, dass bei Realisierung des Erschließungsknotenpunktes nach Variante 2 (also mit "Zufahrt Gewerbe") eine gleichmäßige Verteilung des Rechtsab- und Rechtseinbiegestroms auf beide Knotenpunkte erfolgen würde. Im Bereich der Erschließungsstraße "An der Henne" stellen sich in diesem Fall Verkehrsstärken von 325 Kfz/h und Bereich der "Zufahrt Gewerbe" von 113 Kfz/h ein. Ebenso wird darauf verwiesen, dass die zusätzliche Gewerbezufahrt nach Variante 2 die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen verbessert und die "Zufahrt Gewerbe" somit zweckmäßig ist. Hiermit dürften die gewerblichen Nutzungen innerhalb des SO BGM gemeint sein, da die Gewerbegebiete GE1 und GE2 nicht an die "Zufahrt Gewerbe" angebunden sind. In der Begründung wird differenzierter dargelegt, dass die Erreichbarkeit des SO BGM statt der "östlichen Gewerbeflächen" verbessert wird.

#### **Punkt 41**

14. Die in der Begründung, Pkt. 3, S. 34 enthaltenen Angaben zur Flächenbilanz sind zu konkretisieren. Die Bauflächen für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet sind gesondert anzugeben.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Begründung wurde die Flächenbilanz konkretisiert.**

#### **Begründung:**

Die Angaben zu Gewerbegebieten und dem Sonstigen Sondergebiet sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs werden in der Flächenbilanz der Begründung differenziert dargelegt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar <i>Früher:</i> Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	25.01.2018 06.12.2021	

*Stellungnahme vom 25.01.2018*

**Hinsichtlich der öffentlichen Belange**

- Geologie, Rohstoffgeologie,
- Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
- Geotopschutz

**keine Bedenken.**

**Punkt 1**

Erdaufschlüsse sind gem. Lagerstättengesetz anzuzeigen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt als Hinweis zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Ein Regelungserfordernis besteht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht, da der Sachverhalt bereits im Lagerstättengesetz gesetzlich normiert, und damit geregelt ist.

Mit dem Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt unter "Hinweise" hingewiesen. Baumaßnahmen sind jedoch bereits Maßnahmen der Ausführung des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

*Stellungnahme vom 06.12.2021*

zu vertretende öffentlichen Belange:

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

**Punkt 2**

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

keine Betroffenheit

Hinweis, Informationen:

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.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

**Punkt 3**

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

keine Betroffenheit

Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Informationen

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, 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 wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Die weiteren privatrechtlichen Belange sind im Zuge der Projektumsetzung zu beachten.

**Punkt 4**

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

keine Betroffenheit

Stellungnahme, Hinweise, Informationen

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:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

### **Punkt 5**

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

keine Betroffenheit

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

### **Punkt 6:**

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Bedenken/Einwendungen

Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht eingehalten. Das geplante Areal soll unter anderem als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Angrenzend an dieses ist eine Wohnbaufläche. Der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, wonach dem Wohnen dienende Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen, kann bei engem Zusammenliegen von WA/WB und GE nicht eingehalten werden. Auch geht aus den Antragsunterlagen nicht hervor, inwiefern sich die Einschränkung des GE auf eine Begrenzung des Schallpegels im GE bezieht.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Schallprognose und die Begründung wurden ergänzt.**

### **Begründung:**

Der Schallimmissionsprognose ist zu entnehmen, dass die Grundlage für die Festlegung der zulässigen Gesamt-Immissionsrichtwerte die in der DIN-Norm 18005 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind und die nördlich angrenzende Wohnbebauung "Am Tonberg" im FNP als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist und hier folglich die Gesamt-Immissionsrichtwerte tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zugrunde gelegt werden. Auch die Vorbelastung dieses Gebietes wird in der Schallimmissionsprognose gekennzeichnet. Dargelegt ist des Weiteren, dass das Emissionskontingent für die GE-Fläche so festzulegen ist, dass an keinem der untersuchten Emissionsorte unter Berücksichtigung der Vorbelastung die festgelegten Planwerte überschritten werden. Die vier kontingentierten Teilflächen sind ebenso dargelegt. Auf S. 8 ist zudem formuliert, dass die Aufstellung des Bebauungsplans mit nur eingeschränkt zulässiger gewerblicher Nutzung zu begründen ist. Die Begründung und die Schallprognose werden entsprechend ergänzt, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht eingehalten wird.

### **Punkt 7:**

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Ein Schallgutachten 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. Eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 wurde vorgenommen. Die Ergebnisse in die textliche Festsetzung des B-Planes aufgenommen.

**Einhaltung der Werte der DIN 4109**

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die DIN 18005 und 4109 sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.**

**Begründung:**

Die DIN-Normen sind im Bauantragsverfahren zu berücksichtigen. Ein zwingendes Erfordernis zur Übernahme von Festsetzungen bereits auf der Ebene des Bebauungsplans besteht nicht. Bei der Ausnutzung der Baufelder soll den Bauherren eine entsprechende Flexibilität bei der Umsetzung des erforderlichen Schallschutzes gegeben sein.

**Punkt 8:**

Hinweise

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Auf die Anforderungen der AVV Baulärm wurde hingewiesen.**

**Begründung:**

Auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis eingefügt, dass gemäß AVV Baulärm während der Bauphase sicherzustellen ist, dass die festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete eingehalten werden.

**Punkt 9:**

12. BImSchV -Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befinden sich in einem Umkreis von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

Belange Abfallrechtliche Überwachung  
keine Betroffenheit

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

**Punkt 10:**

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

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](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Auf die Anforderungen des GeolDG wurde hingewiesen.**

**Begründung:**

Auf der Planzeichnung wurde auf das Geologiedatengesetz und darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse sowie geophysikalische oder geochemische Messungen gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen sind und die Ergebnisse gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert zu übergeben sind.

**Punkt 11:**

Belange Geologie/Rohstoffgeologie  
keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung  
keine Bedenken

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz  
keine Bedenken

Belange Geotopschutz  
keine Bedenken

Belange des Bergbaus/Altbergbaus  
keine Betroffenheit

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom:	23.01.2018	

**keine Einwände**

bergbauliche Belange sind nicht berührt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.01.2018 19.11.2021	

*Stellungnahme vom 02.01.2018*

**Punkt 1**

Hinweise zur Planzeichnung; Aktualisierung der Liegenschaftskarte (ALK) als Plangrundlage.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Planunterlage wird im weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss fortlaufend aktualisiert.

**Punkt 2**

Hinweise zur Bodenordnung, Ansprechpartner bei Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 48 BauGB ist das Amt für Geoinformation der Landeshauptstadt Erfurt.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 48 BauGB ist derzeit nicht beabsichtigt

**Punkt 3**

Im Baugebiet befinden sich keine trigonometrischen Festpunkte.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es sind keine trigonometrischen Festpunkte mit der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

*Stellungnahme vom 19.11.2021*

**Punkt 4**

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

**Punkt 5**

Fachliche Stellungnahme

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

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

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:**

**Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die amtliche Liegenschaftskarte wird bereits als Plangrundlage verwendet.

**Punkt 6**

Bodenordnung:

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

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

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt als Hinweis zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise wurden beachtet. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

**Punkt 7:**

Flurbereinigung:

Das o. g. Bebauungsplangebiet ist teilweise vom Flurbereinigungsverfahren Urbich betroffen, es gibt diesbezüglich jedoch keine Einwände. Die Belange des zuständigen Referates - Flurbereinigungsbereich Gotha - sind nicht berührt.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Das Bebauungsplangebiet ist teilweise vom Flurbereinigungsverfahren Urbich betroffen, es gibt diesbezüglich jedoch keine Einwände

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:	09.01.2018 25.11.2021	

*Stellungnahme vom 09.01.2018*

**Punkt 1**

Aus unmittelbarer Nachbarschaft der beplanten Fläche sind archäologische Befunde bekannt. Daher sind für Baumaßnahmen denkmalrechtliche Erlaubnisse notwendig.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Mit dem Bebauungsplan wird auf diesen Sachverhalt unter "Hinweise" hingewiesen. Baumaßnahmen sind jedoch bereits Maßnahmen der Ausführung des Bebauungsplanes, die nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind.

*Stellungnahme vom 25.11.2021*

**Punkt 2**

mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" sind wir einverstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	17.12.2021	

### **Punkt 1**

im Auftrag der ausgewiesenen Netzeigentümer erhalten Sie als Anlage die Stellungnahmen und speziellen Leitungspläne der:

SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend

SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend

ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit den unter Reg.-Nr.: 1634/21 bestätigten Bestandsplänen der ausgewiesenen Netzeigentümer vom 17.12.2021 07:45:05 zu Ihrer Anfrage vom 03.11.2021.

Anlagen:

MERKBLATT ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN UND ANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS

Zeichenlegende für Planauskünfte

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH - Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	18.01.2018 16.11.2021	

*Stellungnahme vom 18.01.2018*

**Punkt 1**

Für das gesamte Gebiet ist eine Stromerschließung mit Ortsnetzstation und Freihaltetrassen notwendig.

Für die Bebauung mit einem Baumarkt wird eine Mittelspannungerschließung durch die SWE nötig. Es ist eine Trafostation zu errichten.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Die geforderte Trafostation ist an mehreren Stellen innerhalb des Plangebiets möglich. Von einer zeichnerischen Festsetzung wird aktuell abgesehen, da die Erschließungsplanung noch nicht abgeschlossen ist.

*Stellungnahme vom 16.11.2021*

**Punkt 2**

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Das von Ihnen angezeigte Investitionsvorhaben befindet sich 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 Rechte 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:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt.

**Punkt 3**

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.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

Die geforderte Trafostation ist an mehreren Stellen innerhalb des Plangebiets möglich. Von einer zeichnerischen Festsetzung wird aktuell abgesehen, da die Erschließungsplanung noch nicht abgeschlossen ist.

**Punkt 4**

Ihr Ansprechpartner bei der SWE Netz GmbH ist die Gruppe Assetmanagement und Planung Stromnetz.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

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

Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

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

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Beachten Sie bitte, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle oder unseren Netzmeister.

Anlage:  
1x Strom

**Abwägung:**  
**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**  
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH - Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	16.01.2018 17.11.2021	

*Stellungnahme vom 16.01.2018*

### **keine Betroffenheit**

#### **Punkt 1**

Wenn eine innere gastechnische Erschließung des Geltungsbereichs erfolgen soll, ist diese neu zu planen. Erdgas "H" liegt über die Straße "An der Henne" an.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Der Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

#### **Punkt 2**

Im Geltungsbereich liegt eine Gashochdruckleitung in der Dimension DN200 PN 16 (FGL 39.01) an. Hierbei handelt es sich um eine Transportgasleitung höchster Priorität für die Erdgasversorgung der Landeshauptstadt Erfurt, die zu keiner Zeit beeinträchtigt oder unterbrochen werden darf.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Leitung wurde als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Gasleitung liegt innerhalb einer festgesetzten Grünfläche, eine Bebauung ist somit ausgeschlossen. Eine Bepflanzung ist durch Festsetzung 8.9 ausgeschlossen.

Weitere mögliche Beeinträchtigungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht zu erkennen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt.

*Stellungnahme vom 17.11.2021*

#### **Punkt 3**

in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage die Bestandspläne Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich. Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Das von Ihnen geplante Territorium ist über die Straße "An der Henne" gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Der Betriebsdruck im Gasverteilungsnetz beträgt 55 mbar, der Mindestfließdruck hinter dem Gaszähler beträgt 19 mbar.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Der Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt.

**Punkt 4**

Sollte seitens des Erschließungsträgers eine "Innere gastechnische Erschließung" des Areals erwünscht und geplant werden bitten wir dazu im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH zu treffen sowie die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen zu sichern.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Der Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da nicht bekannt ist, ob vom Vorhabenträger eine innere gastechnische Erschließung erfolgen soll.

**Punkt 5**

Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zu Gasleitungen zu gewährleisten.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Der Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt.

**Punkt 6**

Im Planungsbereich befindet sich eine im Eigentum der SWE Netz GmbH stehende Gashochdruckleitung in der Dimension ON 200 PN 16 (FGL 39.01) mit Zubehör. Die Gashochdruckleitung ist aktiv kathodisch geschützt. Die zugehörige Fremdstromanoden-Anlage mit vertikal eingebauter Anode und erdverlegter Stromkabel befindet sich am nördlichen Rand des Vorhabengebietes.

Die Lage der beiden Anlagen ist im beiliegenden Lageplanausschnitt dargestellt.

Bei der Ferngashochdruckleitung 39.01 (FGL 39.01) handelt sich dabei um eine Transportgasleitung mit höchster Priorität für die Erdgasversorgung der Stadt Erfurt. Die uneingeschränkte Aufrechterhaltung der Versorgungsaufgaben der Leitungsanlagen ist zu gewährleisten und darf zu keiner Zeit beeinträchtigt oder unterbrochen werden.

Zum Schutz der Gashochdruckleitung ist eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten der SWE Netz GmbH im Grundbuch eingetragen. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10,0 m wobei die Gasleitung mittig im Schutzstreifen liegt.

Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden. Ein Errichten von Gebäuden oder Schutzwällen oder jedes andersartige überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt und erschwert einschließlich Baumpflanzungen sind unzulässig. Dies gilt auch für eventuelle Niveauveränderungen über unseren Leitungen.

Der Schutzstreifen der Gashochdruckleitung ist von Aufwuchs und Bepflanzungen freizuhalten. Einer Bepflanzung unseres Schutzstreifens mit Hecken, Sträuchern Feldgehölzen usw. wird nicht zugestimmt.

Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitung darf in keiner Weise und zu keiner Zeit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Die Gasleitung ist ggf. durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Deshalb bitten wir bei der Planung technologisch sicherzustellen, dass insbesondere das Befahren des Leitungstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleiben.

Die SWE Netz GmbH ist berechtigt, das Grundstück zum Zweck des Baues, des Betriebes und Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen. Die freie Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Die zur Fremdstromanoden-Anlage von der o.g. FGL 39.01 führenden erdverlegter Stromkabel und das Anodenfeld der Tiefenanode am nördlichen Rand des Vorhabengebietes sind entsprechend zu schützen. Die genaue Lage und die räumliche Größe des Anodenfeldes ist unbekannt und muss ggf. vor Baubeginn ermittelt werden.

Eine Überbauung oder Bepflanzung dieser elektrotechnischen Anlage ist nicht statthaft. Die Lage der Kabel ist im Vorfeld der Baumaßnahme, jedoch spätestens bei Baubeginn.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Berücksichtigung und Beachtung der oben stehenden Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf.

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Abt Technik Gasnetz im Vorhabenbereich sind nicht in Arbeit.

Anlage:

1 x Bestandsplan Gas

1 x Gliederungsmuster

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Der Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben. Die Gashochdruckleitung wird bereits mittels Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	01.02.2018 10.12.2021	

*Stellungnahme vom 01.02.2018*

**Punkt 1**

Im Bestand liegen Trinkwasserleitungen im nördlichen Geltungsbereich an, deren Überbauung oder Bepflanzung mit Bäumen nicht gestattet ist.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht geplant. Die in diesem Bereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet bei der Bepflanzung auf den Leitungsverlauf Rücksicht zu nehmen.

**Punkt 2**

Das Plangebiet ist über die Planstraße neu mit Trinkwasser einschließlich Löschwassergrundschatz zu versorgen. Hierzu werden "Allgemeine Anforderungen an Trinkwasserleitungen" gegeben.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

*Stellungnahme vom 10.12.2021*

**Punkt 3**

Seitens der ThüWa Thüringen Wasser GmbH bestehen grundsätzlich zu den Änderungen keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Bedenken.

**Punkt 4:**

In der Weimarischen Straße, der Straße An der Henne und der Konrad-Adenauer-Straße verlaufen im grundstücksangrenzenden Bereich keine Trinkwasserversorgungsanlagen der ThüWa GmbH. Nur in der unmittelbar anliegenden Straße Am Tonberg befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung mit der Dimension 100 mm aus Grauguss, über die jedoch der zusätzliche Bedarf für die neue Ansiedlung nicht gewährleistet werden kann. Zur Absicherung des Trinkwasserbedarfes und der Löschwasserbereitstellung ist die Zuführung einer leistungsfähigen Hauptversorgungsleitung ausgehend vom Versorgungssystem in der Weimarischen Straße als s. g. äußere Erschließung notwendig.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

**Punkt 5**

Für die direkte Versorgung mit Trinkwasser der Gewerbeflächen ist als s. g. innere Erschließung eine Versorgungsleitung in der Planstraße A zu verlegen. Die Grundstückanschlüsse werden von dieser Versorgungsleitung abgehend hergestellt.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben. Die Verlegung von Versorgungsleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist grundsätzlich möglich.

**Punkt 6**

Die Herstellungskosten für die äußere und innere Erschließung sind vollumfänglich vom Vorhabenträger zu tragen. Der Erschließungsträger oder die Bauherrengemeinschaft hat dann die Möglichkeit, im Rahmen der eigenen koordinierten Planung, Ausschreibung und Ausführung für das Gesamtvorhaben die Investitionskosten auf der Grundlage des noch vereinbarenden Erschließungsvertrages mit der ThüWa ThüringenWasser GmbH zu optimieren.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

**Punkt 7**

Für die Trinkwasserleitung 100 GG in der Straße Am Tonberg besteht Bestandsschutz auf der Grundlage des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 und dem Grundbuchbereinigungsgesetz (BGBl. Teil 1 Nr. 70, Jahrgang 1993). Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der ThüWa

ThüringenWasser GmbH liegt vor. Die darin vereinbarte Schutzstreifenregelung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400 unbedingt einzuhalten. Für diese Leitungsdimension gilt eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m. Es ist anzustreben, dass die Mitte des Schutzstreifens mit der Leitungsachse übereinstimmt.

Der Grundstückseigentümer und die Nutzungsberechtigten haben auf den genannten Flurstücken alles zu unterlassen, was den Betrieb, die Überwachung und die Instandhaltung der Anlage gefährdet oder beeinträchtigt. Insbesondere wird darauf verwiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens keine baulichen Anlagen errichtet, eine Niveauveränderungen am Gelände sowie keine Anpflanzungen von tiefwurzelndem Großgrün vorgenommen werden. Daher ist Art der Einfriedung des Gesamtgrundstückes entsprechend auszuwählen und im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit der ThüWa ThüringenWasser GmbH abzustimmen.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**  
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

**Punkt 8**  
Allgemeine Forderungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die folgenden Belange der ThüWa Thüringen Wasser GmbH in folgender Weise zu berücksichtigen: Diese gelten auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der gekennzeichneten Bereiche zum B-Plan Erfurt-Linderbach, LIN 587, Am Tonberg.

Die Fortschreibungen zum Bebauungsplan und den daraus resultierenden detaillierten Planungen sind bezüglich der Wasserversorgungsanlagen mit der ThüWa ThüringenWasser GmbH abzustimmen. Wir empfehlen, dann jeweils aktuelle Bestandsunterlagen von unserem Unternehmen abzufordern.

Für die Umsetzung der äußeren Erschließung in der Weimarischen Straße wird seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH ein Vorbereitungszeitraum von eineinhalb Jahren benötigt.

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 ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**  
Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

**Punkt 9**

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" maßgebend. Über die gegenwärtig vorhandene Leitung in der Straße Am Tonberg sieht Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 12 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Rahmen der s. g. äußeren Erschließungsmaßnahme wird die Versorgungsleitung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden dimensioniert. Für den höheren Löschwasserbedarf empfehlen wir die Anordnung alternativer Speicherbehälter oder Löschwasserteiche.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist dem Grunde nach möglich. Die Anordnung alternativer Speicherbehälter oder Löschwasserteiche ist innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich und bedarf keiner weitergehenden Regelungen.

**Punkt 10**

Als Anlage übergeben wir Ihnen Auszüge aus der speziellen Leitungskarte der ThüWa ThüringenWasser GmbH. Diese Bestandsunterlage dient zur Information.

Wir verweisen auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 "Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" und das DVGW Merkblatt W 380 "Bewerten von Baumaßnahmen im Bereich von Wasserversorgungsanlagen; Einflüsse und Schutzmaßnahmen".

Bezüglich des Schutzes unseres Anlagenbestandes verweisen wir auf die Einhaltung der Forderungen gemäß DVGW-Regelwerk W 400 "Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze" / "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen" hinsichtlich Schutzstreifen sowie GW 125, welches sich auf "Baumstandorte im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" bezieht.

Eine Überbauung der Trinkwasserleitungen (auch Anschlussleitungen) sowie die Bepflanzung mit Bäumen wird nicht gestattet. Bei Neupflanzungen von Bäumen sind gemäß DVGW-Regelwerk W 100 und GW 125 sowie ATV / DVGW / FGSV - Hinweis H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" so vorzunehmen, dass generell der lichte Abstand zwischen Baum und Achse der Trinkwasserleitung von 2,50 m eingehalten wird. Zu beachten sind weiterhin die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen und die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Die Vorgaben gelten auch für Ersatzpflanzungen außerhalb des B-Plan-Gebietes.

Die konkreten Arbeiten in unmittelbaren Bereichen unserer Versorgungsanlagen sind der ThüWa ThüringenWasser GmbH schriftlich anzuzeigen.

Die Vorgaben gelten auch für Ersatzpflanzungen außerhalb des B-Plan-Gebietes.

Diese Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit den Auszügen aus der speziellen Leitungskarte Wasser für den Bereich Erfurt-Linderbach, LIN 587, Am Tonberg mit dem AZ 1634/21 vom 16.11.2021.

Anlage  
Lageplan

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.01.2018 01.12.2021	

*Stellungnahme vom 23.01.2018*

keine Betroffenheit, Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im Planbereich.

**Punkt 1**

Angrenzend an das Plangebiet im Kreuzungsbereich der Straßen "An der Henne"/ "Weimari-  
sche Straße" befindet sich die Bushaltestelle "Linderbacher Weg se", die nach Möglichkeit  
erhalten bleiben soll.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Bushaltestelle soll auch zur Erschließung des Gewerbegebietes mit öffentlichem Nah-  
verkehr erhalten bleiben.

*Stellungnahme vom 01.12.2021*

**Punkt 2**

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vor-  
haben.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Bedenken.

**Punkt 3**

Gemäß vorliegendem Entwurf soll die neben dem Plangebiet vorhandene Bushaltestelle  
"Linderbacher Weg se" der EVAG an der Weimari-  
schen Straße im Kreuzungsbereich der  
Straße "An der Henne" beibehalten werden. Dies nehmen wir positiv zur Kenntnis. Damit  
kann sie in Zukunft auch von den Kunden und Mitarbeitern des Bauhauses sowie der ande-  
ren sich ansiedelnden Gewerbebetriebe genutzt werden. Die in der Verkehrsuntersuchung  
aufgezeigten zusätzlichen Fahrgäste werden wir in unserer Angebotsplanung berücksichti-  
gen und bei Bedarf auf die Entwicklung entsprechend reagieren.

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

**Begründung:**  
Die Bushaltestelle soll auch zur Erschließung des Gewerbegebietes mit öffentlichem Nahverkehr erhalten bleiben. Die Weimарische Straße sowie die Bushaltestelle sind nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

#### **Punkt 4**

Es sollte ein möglichst kurzer Fußweg vom Zentrum des Gewerbegebietes zur Bushaltestelle "Linderbacher Weg se" angelegt werden. Einen Lageplanauszug und Bilder zur Haltestelle hatten wir als Anlage zu unserer Stellungnahme vom 23.01.2018 beigefügt.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**  
Die Wegführung innerhalb der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Selbst wenn ausgehend vom festgesetzten GE1 und dem festgesetzten SO BGM eine Wegführung nur über die Planstraße A erfolgen würde, ist eine maximale Entfernung von 400 m zur Bushaltestelle "Linderbacher Weg se" (in Richtung Innenstadt) zumutbar.

#### **Punkt 5**

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

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**  
Es bestehen keine Kabelanlagen.

#### **Punkt 6**

Der Hinweis auf Seite 2 unserer Stellungnahme vom 23.01.2018 behält weiterhin seine Gültigkeit.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**  
Die Ausführungen des Stellungnehmers vom 23.01.2018 werden weiterhin beachtet.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom:	03.01.2018 01.12.2021	

*Stellungnahme vom 03.01.2018*

**Punkt 1**

**keine Betroffenheit**

Die Pläne weisen trotz vieler allgemeiner Hinweise zur Beachtung keine Leitungsverläufe im Plangebiet aus.

*Stellungnahme vom 01.12.2021*

**Punkt 2**

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandspläne. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden. Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit.

Vor Durchführung von Maßnahmen ist eine Auskunft über die Versorgungsleitungen einzuholen. Nutzen Sie hierfür unser Planauskunftsportal über den Link. : <https://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzdienstleistungen/Planauskunftsportal.aspx>

Wichtig: Unsere zusätzlichen Hinweise als Anlage sind unbedingt zu beachten.

In unseren Bestandsplänen sind keine Informations- und Fernmeldeanlagen enthalten. Weitere Aussagen hierzu erteilt Ihnen die  
Thüringer Netkom GmbH  
Schwanseestraße 13  
99423 Weimar.

In dem von Ihnen angegebenen Planungsbereich sind derzeit keine Baumaßnahmen vorgesehen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Pläne weisen trotz vieler allgemeiner Hinweise zur Beachtung keine Leitungsverläufe im Plangebiet aus.

### **Punkt 3**

Im Planungsgebiet besteht darüber hinaus die Möglichkeit des Vorhandenseins von Anlagen anderer Netzbetreiber.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Weitere Anlagen- und Netzbetreiber wurden beteiligt.

### **Punkt 4**

#### **Anlagen**

Zusätzliche Hinweise zu 110-kV-Stromversorgungsanlagen

Das vom Bebauungsplan der Stadt Erfurt LIN587 betroffene Gebiet wird östlich von der 110-kV-Viersystemleitung UW Vieselbach - UW Arnstadt und UW Vieselbach - UW Thörey tangiert. Diese Leitungen wurden vor 1990 errichtet und in diesem Bereich später mehrfach umgebaut. Rechtliche Grundlagen waren die Energieverordnung der Deutschen Demokratischen Republik sowie das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in den damals gültigen Fassungen. Die 110-kV-Freileitungen befinden sich heute in Rechtsträgerschaft der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Die 110-kV-Anlagen sind im gesamten Trassenverlauf dinglich gesichert. Diese Dienstbarkeit räumt uns das Recht zum Betrieb und technischen Erhalt der Hochspannungsleitung ein. Maßnahmen die den Betrieb, die Wartung sowie die Störungsbeseitigung betreffen müssen uns jederzeit möglich sein.

Hochspannungsanlagen sind der kritischen Infrastruktur zu geordnet, sie tragen maßgeblich für eine gesicherte Gewährleistung der öffentlichen Energieversorgung bei. Sämtliche 110-kV-Anlagen werden weiterhin zur Erfüllung unserer Versorgungsaufgaben benötigt. Wir weisen darauf hin, dass 110-kV-Anlagen systemrelevant sind und das für vorhandene Anlagen Bestandsschutz besteht!

Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen den o. g. B-Plan der Stadt Erfurt, da das Verfahrensgebiet außerhalb der Schutzstreifen unserer 110-kV-Leitungen liegt. Bei einer Zustimmung gehen wir davon aus, dass das vorhandene Bodenprofil unter den 110-kV-Freileitungsseilen nicht verändert wird und somit die notwendigen Schutzabstände entsprechend DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 erhalten bleiben.

Als besonders schutzwürdig gilt der Schutzstreifen einer 110-kV-Freileitung, dieser ist im beiliegenden Lageplan parabolisch dargestellt. Jede geplante Änderung am Geländeniveau sowie alle anderen Objektplanungen und Anpflanzungen im unmittelbaren Schutzstreifen bedürfen immer einer gesonderten Abstimmung und Planung durch den Vorhabenträger und der abschließenden Genehmigung durch die TEN.

Für die Kreuzung und Parallelführung mit unserer 110-kV-Freileitung sind die zutreffenden Vorschriften einzuhalten, u. a. DIN EN 50341, DIN VDE 0105 sowie die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen. Die Mindestforderungen für einzuhalten Sicherheitsabstände baulicher Anlagen, Verkehrswege usw. zu 110-kV-Freileitungen werden in der DIN EN 50341 geregelt.

Eine Beeinflussung von geplanten Rohrleitungs- und Kabeltrassen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen durch Hochspannungsleitungen der TEN kann nicht ausgeschlossen

werden. Bitte leiten Sie geeignete Maßnahmen ein, um diese Trassen bzw. Anlagen zu schützen. Ebenfalls verweisen wir auf die Einhaltung der 26. BImSchV, der 26. BImSch-VVwV sowie auf die LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BImSchV, welche seit August 2013 gültig sind.

Hinsichtlich der Technologie und Ausführung der Arbeiten im Bereich der 110-kV-Freileitung verweisen wir auf die einzuhaltenden Schutzabstände (mindestens 3,0 m nach allen Seiten) sowie auf weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, insbesondere auf die DGUV Vorschrift 3 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel", DGUV Vorschrift 38 "Bauarbeiten", DGUV Regel 100-500 "Betreiben von Arbeitsmitteln" Kap. 2.12 "Betreiben von Erdbaumaschinen", DGUV Information 211 -005 sowie die DIN VDE 0105-100 "Betrieb elektrischer Anlagen".

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die 110-kV-Freileitung liegt außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung der Leitung durch den gegenständlichen Bebauungsplan ist nicht zu erkennen. Die Hinweise des Stellungnehmers sind in der Ausführungsplanung zu beachten.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.01.2018	

### **Punkt 1**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gewerbegebietes durch Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es werden weitergehende Hinweise zur Umsetzung gegeben.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und deren Umsetzung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom:	05.01.2018 ohne Datum 08.12.2021	

*Stellungnahme vom 05.01.2018*

**Punkt 1:**  
**Keine Einwände**

*Stellungnahme ohne Datum*

**Punkt 2:**

Bezug nehmend auf den o. g. Beteiligungsvorgang darf ich Ihnen mitteilen, dass das TLBV, Referat 27 Liegenschaften in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht vorbringt.

*Stellungnahme vom 08.12.2021*

**Punkt 3**

Für den in unserer Zuständigkeit befindlichen Bereich der signalisierten Knotenpunkte Weimarische Straße/B 7 Ost- und Westrampe ist – insbesondere aus verkehrsorganisatorischer Sicht - die generelle Zustimmung zum Bebauungsplanvorhaben des Gewerbegebietes "Am Tonberg" in Erfurt gegeben.

Durch die fundierte und ausführliche Darlegung zur Prognose der Verkehrsentwicklung nach Bau des neuen Gewerbegebiets anhand von Verkehrsmodellierung und mikroskopischer Verkehrsflusssimulation im Rahmen der Verkehrsuntersuchung durch das Büro INVER vom 2. Mai 2019 ist die zukünftige Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gegeben. Dies betrifft sowohl die beiden signalisierten Knotenpunkte an der Ost- und Westrampe der B 7 Ostumfahrung in der Baulast des Freistaates Thüringen, als auch den Knotenpunkt Weimarische Straße/An der Henne/Linderbacher Weg in der Baulast der Stadt Erfurt.

Im Ergebnis der Untersuchung ist die Machbarkeit nachgewiesen, obgleich dadurch die Qualität der Koordinierung entlang der Hauptrichtung der Weimarischen Straße sowie die mittlere Wartezeit an den relevanten Knotenpunkten leicht beeinträchtigt wird. Dennoch sind der Prognose zufolge die Rückstaulängen, als auch die Verlustzeiten in einem akzeptablen Bereich (geringfügige Verschlechterung) und sorgen nicht für Rückstaus in die Gerausfahrstreifen.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Bedenken. Die Prognose der Verkehrsentwicklung wird ebenso wie die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte bestätigt.

**Punkt 4**

Bezüglich der optionalen Variante eines neuen Knotenpunktes ("Zufahrt Gewerbe") zwischen dem Knoten B 7 Westrampe und dem Knoten An der Henne/Linderbacher Weg für Rechtseinbieger in das und Rechtsausbieger aus dem neuen Gewerbegebiet (lt. INVER - Bericht S. 13) ist festzuhalten, dass dieses Vorhaben aus unserer Sicht nicht zustimmungsfähig ist. Gründe dafür sind der geringe Abstand zu den bestehenden Knoten - Lichtsignalanlagen, der hohe bauliche Aufwand und eine zusätzlich notwendig werdende Signalisierung auf dem vergleichsweise kurzen Streckenzug zwischen den zwei bestehenden Lichtsignalanlagen. Daher ist aus unserer Sicht die auch vom Ingenieurbüro bevorzugte Variante 1 mit der ausschließlichen Erschließung über den vorhandenen Knotenpunkt An der Henne/Linderbacher Weg die einzig realisierbare Anbindung des neuen Gewerbegebiets.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Im Verkehrsgutachten wurde dargelegt, dass der Nachweis der Verkehrsqualität für beide Erschließungsvarianten erfüllt wird und diese jeweils realisiert werden könnten. Bei Realisierung des Erschließungsknotenpunktes nach Variante 2 erfolgt eine gleichmäßige Verteilung des Rechtsab- und Rechtseinbiegestroms auf beide Knotenpunkte. Im Bereich der Erschließungsstraße "An der Henne" stellen sich in diesem Fall Verkehrsstärken von 325 Kfz/h und Bereich der "Zufahrt Gewerbe" von 113 Kfz/h ein. Ebenso wird darauf verwiesen, dass die zusätzliche Gewerbezufahrt nach Variante 2 die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen verbessert und die "Zufahrt Gewerbe" somit zweckmäßig ist. Die Verkehrswirksamkeit des Knotenpunktes ist mit 1.220 Kfz/24 h bzw. 110 Kfz/h und 80 Rad/24 h gegeben. Mit der neuen "Zufahrt Gewerbe" verkürzen sich auch die Verlustzeiten für den Rechtsabbieger aus der östlichen Weimariischen Straße geringfügig. Der neue Knotenpunkt "Zufahrt Gewerbe" soll wegen des geringen Abstandes zum Knotenpunkt "Westrampe" als einseitiger Teilknotenpunkt nur auf der Nordseite mit entsprechenden Fahrbeziehungen (ohne Mittelstreifenüberfahrten, also nur rechts rein/rechts raus) ausgebildet werden. Die genaue Lage und Ausbildung des Teilknotenpunktes sowie die verkehrstechnische Ausrüstung können im Rahmen der Detailplanung festgelegt werden.

**Punkt 5**

Zum Knotenpunkt B 7 Westrampe ist zu konstatieren, dass die kritische Rückstaulänge auf die Abfahrt von der Bundesstraße 7 auf die Weimariische Straße bekannt ist. Eine Anlage zur Stauerfassung wurde dort bereits im Jahr 2019 installiert.

Auch die Linksabbieger an der Knotenpunkt - LSA an der B 7 Ostrampe aus der Weimariischen Straße auf die B 7 werden in Zukunft mit erhöhten Rückstaulängen (QSV D) rechnen müssen. Hier könnte eine Verlängerung der Freigabezeit für den betroffenen Strom oder die Installation einer Stauschleife Abhilfe schaffen. Da die Stadt Erfurt anhand ihres Verkehrsrechners für das gesamte LSA - System im städtischen Bereich verantwortlich ist, kann sie die Notwendigkeit dieser Alternativen am besten einschätzen, sodass die Initiative zur Umsetzung von der Stadt Erfurt ausgehen sollte.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Stadt Erfurt wird die Notwendigkeit einer Verlängerung der Freigabezeit für den betroffenen Strom oder die Installation einer Stauschleife prüfen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom:	31.01.2018	

**Punkt 1**

Das Straßenbauamt ist mit der B7 und L1052 als Träger öffentlicher Belange betroffen, ein erwähnter Kreuzungsausbaue wird nicht dargestellt.

Bei einem Ausbau an der Rampe ist die Behörde zu beteiligen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Anschluss an die B7 wurde über eine Verkehrstechnische Prüfung untersucht.

Ein Ausbau der Rampe ist derzeit nicht beabsichtigt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B15</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom:	05.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	24.01.2018 19.11.2021	

*Stellungnahme vom 24.01.2018*

**keine Betroffenheit**

*Stellungnahme vom 19.11.2021*

**Punkt 1**

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden hinsichtlich des Bebauungsplanes "Am Tonberg" nicht berührt.  
Insoweit bestehen keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Bedenken.

**Punkt 2**

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Eisenbahnstrecken an die Planung angrenzen:

- Strecke 5919 Schnellfahrstrecke Erfurt-Halle/Leipzig
- Strecke 6340 Halle(Saale) Hbf. - Baunatal-Guntershausen

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst sein sollte, ist die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG (Brandenburger Straße 1, 04103 Leipzig) als Anlagenverantwortliche zu veranlassen. Das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die DB Netz AG wird im weiteren Verfahren beteiligt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	03.01.2018 10.11.2021	

*Stellungnahme vom 03.01.2018*

**keine Einwände**

*Stellungnahme vom 10.11.2021*

#### **Punkt 1**

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht:

Nach Prüfung des Sachverhaltes im Rahmen meiner Zuständigkeit für die Nichtbundeseigenen Eisenbahnen in Thüringen teile ich Ihnen mit, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden. Aus meiner Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde:

"Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig."

Dem vorliegenden Entwurf ist keine Annäherung zu den Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG zu entnehmen, weshalb wir davon ausgehen, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen.

Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab" vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung.

Unter dieser Prämisse bestehen unsererseits gegen den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens (2.Entwurf) keine Bedenken.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Bedenken. Betriebsanlagen der Straßenbahn sollen nicht geändert werden.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B18</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.01.2018 09.11.2021	

*Stellungnahme vom 11.01.2018*

**keine Einwände**

*Stellungnahme vom 09.11.2021*

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B19</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	09.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	22.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B21</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	26.01.2018 30.11.2021	

*Stellungnahme vom 26.01.2018*

**keine Einwände**

*Stellungnahme vom 30.11.2021*

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B22</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom:	10.01.2018 10.11.2021	

*Stellungnahme vom 10.01.2018*

**Punkt 1**

**keine Einwände**

Hinweis, dass von der Henne-Kaserne der Bundeswehr Lärmemissionen ausgehen.

*Stellungnahme vom 10.11.2021*

**Punkt 2**

Durch die 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:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine Einwände. In welcher Art Belange der Bundeswehr berührt werden, ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B23</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	05.01.2018	

### **Punkt 1**

Die betroffenen Ackerlandflächen weisen eine hohe Nutzungseignungsklasse auf und bieten besonders gute Ertragsbildungsbedingungen. Ggf. stehen aus dem Bewirtschafter für den dauerhaften Entzug der landwirtschaftlichen Fläche Erstattungen zu.

#### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die gewerbliche Nutzung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt bereits als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Die Forderung nach Entschädigung und Erstattung für die Pächter beinhaltet privatwirtschaftliche Aspekte zwischen Pächter und Verpächter, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind. Für die Restlaufzeit des Pachtvertrages müsste dann der jeweilige Pächter von Demjenigen entschädigt werden, der in die landwirtschaftliche Nutzung eingreift. Dabei gelten nach dem o. g. Hinweis des Landwirtschaftsamtes Sömmerda die Richtsätze für Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung für landwirtschaftliche Kulturen.

### **Punkt 2**

Die Erreichbarkeit des Restlandfeldblocks AL50322F09 muss mit der vorhandenen Landtechnik (große Arbeitseinheiten) gewährleistet werden können.

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Die weitere Bewirtschaftung des entstehenden Restackerlandfeldblockes AL50322F09 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Einzelheiten zur Änderung des bestehenden Pachtverhältnisses müssen zwischen Pächter und Verpächter geregelt werden. (siehe Pkt.1)

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B24</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom:	25.01.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	23.11.2021	

### **Punkt 1**

01 Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"

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

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Planstraße A ist so konzipiert, dass ein Wenden für ein 3-achsiges Müllfahrzeug möglich ist. Ein Rückwärtsfahren ist demzufolge nicht erforderlich.

### **Punkt 2**

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 wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

### **Punkt 3**

02 eingesetzte Fahrzeugtechniken

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

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,55 Meter	Minstdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,00 Meter	Wendekreis:	24 Meter
zul. GG:	26.000 kg		

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

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

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Planstraße A und die Straße An der Henne sind so konzipiert, dass den Anforderungen Rechnung getragen wird.

**Punkt 4**

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

03 aktuelles Projekt "Am Tonberg"

03.01. Holsystem

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

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

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

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

## **Punkt 5**

### 03.02. Bringsystem

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

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

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapierfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind.

Kann die Altpapierfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung und der Ausführungsplanung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

## **Punkt 6**

### 03.03. Bauphase

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitiger Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

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

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung und der Bauausführung berücksichtigt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom:	15.11.2021	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B27</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	
mit Schreiben vom:	11.11.2021	

### **Punkt 1**

das Vorhabengebiet betrifft den Ackerlandfeldblockes AL50322F09 (siehe Anlage), welcher derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Die betroffenen Ackerflächen weisen eine hohe Nutzungseignungsklasse auf und bieten daher besonders gute Ertragsbildungsbedingungen.

Bewirtschafter 2021 war die Agrar GmbH Mönchenholzhausen.

Ein Teil des Vorhabengebietes liegt in den Grenzen des Flurbereinigungsverfahrens Urbich. Das Verfahren wird vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation durchgeführt.

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung soll eine Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke nach dem Prinzip Nachnutzung vor Flächeninanspruchnahme erfolgen. Die Unterlagen enthalten keine nachvollziehbare Prüfung dieser Anforderung für die geplante Nutzung.

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die gewerbliche Nutzung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt bereits als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen der 34. Änderung des FNP innerhalb des Umweltberichts erläutert worden. Im Rahmen der 34. Änderung des FNP wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt dabei im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) in Erwägung gezogen.

- A Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden
- B Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
- C Witterdaer Weg / Heinrichstraße
- D westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg
- E Am Roten Berg / An der Lache
- F Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße
- G Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße.

Im Ergebnis wird das vorliegende Plangebiet als der absehbar bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele eingeschätzt (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist damit bereits innerhalb des parallel laufenden Verfahrens zur 34. Änderung des FNP begründet worden. Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan kann sich gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB unter Berücksichtigung der Umweltprüfung des parallel durchgeführten Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Eine erneute Standortalternativenprüfung ist nicht erforderlich. Dem ungeachtet werden in der Begründung Aussagen dazu ergänzt, warum die Planung im gegenständlichen Plangebiet erfolgt und hierbei auf die Standortalternativenprüfung innerhalb des Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans Bezug genommen.

## **Punkt 2**

Hinweise und Forderungen bei einer Realisierung:

- Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen und die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme sind dem Bewirtschafter frühzeitig anzuzeigen, um mögliche Sanktionen und Rückforderungen von Fördermitteln zu vermeiden und eine vorausschauende betriebswirtschaftliche Planung zu garantieren.  
Die landwirtschaftliche Nutzung sollte bis zur tatsächlichen Inanspruchnahme der Flächen ermöglicht werden.

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Die weitere Bewirtschaftung des entstehenden Restackerlandfeldblockes AL50322F09 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Einzelheiten zur Änderung des bestehenden Pachtverhältnisses müssen zwischen Pächter und Verpächter geregelt werden.

## **Punkt 3**

Die geplante externe Ausgleichsfläche aus dem B-Plan LOV540 Flurstück 1/10, Flur 19 in der Gemarkung Erfurt Süd ist keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierte landwirtschaftliche Fläche.

Alle anderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich laut Planzeichnung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanverfahrens.

Anlage:

Ackerlandfeldblock AL50322F09

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Als Fläche für eine externe Kompensationsmaßnahme steht eine potenzielle Rückbaufläche im Randbereich des Steigerwaldes zur Verfügung, die im aktuellen FNP als Grünfläche dargestellt ist. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan LOV540 wird derzeit hinsichtlich seines Geltungsbereichs angepasst. In den Planunterlagen wird Erwähnung finden, dass die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs liegen bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans LOV540 im Einklang stehen werden. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen kann durch Festsetzung im Bebauungsplan als auch durch vertragliche Regelung erfolgen. Derzeit wird die vertragliche Sicherung angestrebt. Hierzu soll ein Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen werden.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B28</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom:	08.11.2021	

**Im vorliegenden Entwurf sind keine forstlichen Belange betroffen.**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B29</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom:	23.11.2021	

**Punkt 1**

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es befinden sich keine Anlagen des Stellungnehmers im Plangebiet.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B30</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B31</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B32</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B33</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B34</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Saalfeld/Saale Markt 1 07318 Saalfeld/Saale	
mit Schreiben vom:	29.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B35</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Weimar Postfach 2014 99421 Weimar	
mit Schreiben vom:	23.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B36</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Gotha Postfach 10 0202 99852 Gotha	
mit Schreiben vom:	11.01.2018	

### **Punkt 1**

Die Planung wird kritisch beurteilt hinsichtlich der Schaffung eines Einzelhandelsstandortes und resultiert aus der Lage im Einzugsbereich mit Erreichbarkeiten innerhalb von maximal 30 – 40 Minuten sowie der damit verbundenen Überschneidung der Einzugsbereiche beider Städte. Mit Erweiterung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet Erfurt ist Grundsätzlich der Abzug von Kaufkraft zu befürchten.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Zur Überprüfung der raumordnerischen Belange, wie beispielsweise die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gebietskörperschaften wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie beauftragt. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. Da das Vorhaben keine zentrenrelevanten Sortimente führt ist das Integrationsgebot nicht von Belang.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

### **Punkt 2**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schreibt in Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment fest, keine Sonderstandorte vorzubereiten bzw. auszuweisen. In den Konzepten wird davon ausgegangen, dass für die Ausschöpfung der rechnerischen Potentiale die bestehenden Einzelhandels- bzw. Sonderstandorte als zukünftige Konzentrationsbereiche ausreichend sind.

Mit dem geplanten Vorhaben entsteht ein Sonderstandort, das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept widerspricht. Die Nachnutzung der Sonderstandorte Globus II und TEC sollte Vorrang haben.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 der Landeshauptstadt Erfurt vereinbar. Da der Standort keine Erwähnung

im Grundsatz 3 zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten findet, wurde gemäß dem Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger des Bau- und Gartenmarktes zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist die Nachnutzung bereits genehmigt.

Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

### **Punkt 3**

Die Planung sollte in Einklang mit den gesamtstädtischen Konzepten der Stadt Erfurt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Gewerbeflächenkonzept 2030, ISEK 2030) und dem Flächennutzungsplan) gebracht werden.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Planung steht im Einklang mit den gesamtstädtischen Konzepten der Landeshauptstadt Erfurt (siehe Begründung Pkt. 2.)

Die Planung wurde mit Erstellung der Städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt gemäß den Bestimmungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept untersucht.

Das Planvorhaben ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Konzepts vereinbar. Die Forderung einer städtebaulichen Untersuchung für Sonderstandorte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wurde durch Erstellung der Verträglichkeitsstudie erfüllt.

Das Gewerbeflächenkonzept 2030 sieht für den Standort eine gewerbliche Entwicklung vor. Diese wird durch die Festsetzung der Gewerbegebiete ermöglicht. Auch das ISEK sieht im Leitbild Innovation und Wirtschaft für das Plangebiet gewerbliche Nutzungen vor.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B37</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	
mit Schreiben vom:	22.01.2018	

### **Punkt 1**

Die Stadt Arnstadt als im Regionalplan Mittelthüringen festgeschriebenes Mittelzentrum sieht sich von der Planung direkt und wesentlich berührt.

Seit Oktober 2014 verfügt die Stadt Arnstadt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das einen enormen Kaufkraftabfluss analysiert, aber auch Potentiale der Eigenentwicklung.

Die Stadt Arnstadt geht davon aus, dass die in Aussicht gestellte Wirkungsanalyse nicht nur innerstädtische Belange der Landeshauptstadt Erfurt betrachten und einschätzen wird, sondern auch die Auswirkungen auf die betroffenen Nachbargemeinden.

Die Stadt Arnstadt kann erst nach Vorlage der Wirkungsanalyse die eigene Betroffenheit einschätzen und zum Vorhaben eine abschließende Stellungnahme vorlegen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde gefolgt.**

### **Begründung:**

Zur Überprüfung der raumordnerischen Belange, wie beispielsweise die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gebietskörperschaften wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie beauftragt. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. Da das Vorhaben keine zentrenrelevanten Sortimente führt ist das Integrationsgebot nicht von Belang.

Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B38</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Jena Postfach 10 03 38 07703 Jena	
mit Schreiben vom:	22.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B39</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom:	12.01.2018	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B40</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau	
mit Schreiben vom:	08.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B41</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Gemeindeverwaltung Elxleben Thomas-Müntzer-Straße 69 99189 Elxleben	
mit Schreiben vom:	04.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B42</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Verwaltungsgemeinschaft Grammetal Gemeinde Mönchenholzhausen Schlossgasse 19 99428 Isseroda	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B43</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B44</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Suhl Marktplatz 1 98527 Suhl	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B45</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Apolda Markt 1 99510 Apolda	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B46</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Stadtverwaltung Butteltstedt Markt 14 99439 Butteltstedt	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

**2.2      Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine  
nach § 3 UmwRG und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	18.01.2018	

### **Punkt 1**

Es wird die Untersuchung folgender Artengruppen empfohlen:

- Vögel
- Amphibien
- Libellen
- Fledermäuse
- Feldhamster

und ggf. Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen zu treffen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Mit der Bauleitplanung ist durch das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt die Bearbeitung eines Faunistischen / Artenschutzgutachten beauftragt worden, wobei der Untersuchungsschwerpunkt auf Feldhamster und Brutvögel begrenzt wurde. Daraus resultierende positive Nachweise schlagen sich in den Festsetzungen nieder.

### **Punkt 2**

Gehölze: Es sollen standortgerechte einheimische Gehölze in Größe autochthoner Arten verwandt werden.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Mit dem GOP und den daraus resultierenden Festsetzungen wird auf die Empfehlung in fachgerechter Weise Rücksicht genommen. Für die Bereiche des Straßenbegleitgrüns und die Bepflanzung an Verkehrsflächen, Parkplätzen und auf den Bauflächen sind entspr. der Festsetzungen auch standortgerechte Gehölze zulässig, die nicht einheimisch sind. Diese Artenauswahl wird den sich ändernden Klimabedingungen gerecht und sichert eine dauerhafte Begrünung der Bereiche, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.

### **Punkt 3**

Grünland: Extensivem Grünland (Zweischürige Mahd) aus standortgerechter Regionalsaatgutmischung ist der Vorzug vor einem artenarmen Intensivgrünland zu geben zur Ansiedlung von einer diversen Insektenfauna, um dem gegenwärtig erschreckenden Rückgang entgegenzuwirken.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Mit dem GOP und den daraus resultierenden Festsetzungen wird auf die Empfehlung in fachgerechter Weise Rücksicht genommen.

**Punkt 4**

Retentionsbecken: Das Retentionsbecken sollte naturnah gestaltet werden, um die Besiedlung von Amphibien und Libellen zu ermöglichen und bekannte Vorkommen in der Umgebung weiter zu befördern. Gleiches gilt für die spontane Etablierung von Wasserpflanzen und Schilf.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken spontane Etablierung von Wasserpflanzen und Schilf wird vorbehaltlich der technischen Durchführbarkeit und der Zustimmung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt bezüglich Gründen der Abflusstechnik und Sicherheit geplant.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom:	08.01.2018	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N3</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom:	26.01.2018 03.12.2021	

*Stellungnahme vom 26.01.2018*

**keine Einwände**

*Stellungnahme vom 03.12.2021*

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	15.01.2018 24.11.2021	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	02.02.2018 10.12.2021	

*Stellungnahme vom 02.02.2018*

**Punkt 1**

Das Bauleitplanverfahren wird abgelehnt, weil

1. ehemalige Baumärkte ungenutzt sind und neu genutzt werden könnten – Um-/ Nachnutzung statt Neubau
2. Nachhaltige Flächennutzung stattfinden soll und Flächenfraß und Zersiedlung entgegengewirkt werden soll.
3. keine weitere Flächenversiegelung vorgenommen werden soll

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die gewerbliche Nutzung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen. Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist eine Nachnutzung bereits ausgeübt. Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

**Punkt 2**

Bodenversiegelungen haben Einfluss auf die Umwelt (Wasserhaushalt, Kleinklima, Bodenfruchtbarkeit etc.)

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es ist richtig, dass Flächenversiegelungen einen Einfluss auf die Umwelt haben. Dieser Einfluss wird mit dem Umweltbericht dokumentiert und resultierende Festsetzungen im Bebauungsplan wirken dem entgegen und mindern den Eingriff, der im Übrigen durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des GOP berücksichtigt wird und ebenfalls durch Festsetzungen ausgeglichen wird.

So wird im Hinblick auf den Wasserhaushalt, wenn ein versickerungsfähiger Boden vorliegt, eine Versicherung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Die Rückführung des Wassers in den Grundwasserhaushalt führt wiederum zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit in der Umgebung. Das Kleinklima wird durch Bepflanzung berücksichtigt. Luftklimatische Einflüsse durch das Freihalten von Flächen von Bebauung, die Beschränkung der Höhe der Bauvorhaben und die Festsetzung einer Dachbegrünung sind Festsetzungen die die Eingriffe minimieren.

*Stellungnahme vom 10.12.2021*

### **Punkt 3**

Wir lehnen das Bebauungsplanverfahren weiterhin ab, weil

1.) Wir für den Planungszweck keine Notwendigkeit erkennen, anerkennen können. Denn in der unmittelbaren Nähe (im Radius von rd. 3 km) des Planungsgebietes, stehen alternative Gewerbeobjekte (z.B. der ehemalige Globus-Baumarkt, Weimarische Straße 18), etliche weitere brachliegende Flächen (z.B. Abbruch- und ungenutzte wilde Parkflächen) entlang der Weimarischen Straße (rechtsseitig stadtauswärts) zur Umnutzung zur Verfügung. Nicht genutzte Flächen in ausgewiesenen Gewerbegebieten der Stadt ebenfalls.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt. Die Begründung wurde hinsichtlich der bereits im parallel laufen 34. Änderungsverfahren des FNP erfolgten Standortalternativenprüfung ergänzt.**

### **Begründung:**

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Rahmen der 34. Änderung des FNP innerhalb des Umweltberichts erläutert worden. Im Rahmen der 34. Änderung des FNP wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt dabei im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) in Erwägung gezogen.

- A Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden
- B Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)
- C Witterdaer Weg / Heinrichstraße
- D westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg
- E Am Roten Berg / An der Lache
- F Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße
- G Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße.

Im Ergebnis wird das vorliegende Plangebiet als der absehbar bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele eingeschätzt (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHJK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist damit bereits innerhalb des parallel laufenden Verfahrens zur 34. Änderung des FNP begründet worden. Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan kann sich gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB unter Berücksichtigung der Umweltprüfung des parallel durchgeführten Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Eine erneute Standortalternativenprüfung ist nicht erforderlich. Dem ungeachtet wurden in der Begründung Aussagen dazu ergänzt, warum die Planung im gegenständlichen Plangebiet erfolgt und hierbei auf die Standortalternativenprüfung innerhalb des Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans Bezug genommen.

#### **Punkt 4**

2.) Das Prinzip "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" aus dem LEP (2025) sowie dem RP-MT wird gebrochen. Wir erachten es als sinnvoller den Investor aus Ressourcen- und Umweltgründen davon zu überzeugen, dass er eine der Brachflächen in die Planung einbeziehen möge, anstatt auf unversiegeltem Boden neu zu bauen. Die Interessenlage des Investors, das Gebiet als Filetstück nah am Ostumfahringknoten und werbewirksam präsentierbar zu erhalten, ist zwar nachvollziehbar, aber aus v. g. Gründen abzulehnen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen ist eine Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Es soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion. Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Demzufolge soll die vorliegende Planung insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.

Im EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.

Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll (vgl. die Abwägung zu Pkt. 3). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.

#### **Punkt 5**

3.) Wir bräuchten hier nicht die einschlägigen Quellen der fachlichen und politischen Diskussion zum langfristigen Ziel in der Bodenhaushaltspolitik vorzulegen bzw. zu zitieren (vom nachhaltig notwendigen Ziel einer Netto-Null-Versiegelung in der Bundesrepublik

und damit auch in Thüringen, sind wir meilenweit entfernt), möchten aber im Zusammenhang nochmals auf die wissenschaftlich fundierten Aussagen des Umweltbundesamts zum Thema Bodenversiegelung verweisen:

"Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: ... Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Wasserverdunster und als Schattenspender ausfallen. Vor allem wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt." (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#textpart-2>)

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt. Hierzu zählen auch die aufgeführten Schutzgüter.

Das Plangebiet ist vorwiegend durch intensive, ackerbauliche Nutzung, von der nahen Lage zu den Bundesstraßen und den umgebenden gewerblich genutzten Flächen sowie den nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbauflächen geprägt. Die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen sind relativ jung und stellen die höherwertigen Biotopstrukturen dar. Sie werden von Bebauung freigehalten. Die Überbauung der intensiv genutzten Ackerfläche ist als nachhaltiger Eingriff zu werten. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen erfolgen auf das Schutzgut "Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt" durch Luftverunreinigungen sowie Lärmemissionen. Weitere Planauswirkungen beschränken sich auf die Schutzgüter "Flora, Fauna, biologische Vielfalt" durch die Verringerung von straßennahen Habitatstrukturen. Das Schutzgut "Boden, Fläche" ist durch eine zunehmende Versiegelung, das Schutzgut "Landschaftsbild" durch die Errichtung von gewerblich genutzten Bauwerken und die Reduzierung der randlichen Eingrünung sowie das Schutzgut "Klima, Luft" in Form des Verlustes von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten betroffen. Das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" ist durch den Verlust ertragreicher Böden und dem möglichen Verlust archäologischer Zeugnisse betroffen. In der Summe dieser Faktoren wird negativer Einfluss auf das Wirkungsgefüge sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern genommen. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Kompensation der Eingriffe vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Auch das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet.

Hinsichtlich der Versiegelung des Bodens ist auszuführen, dass dieser infolge verschiedener Ackernutzungen überprägt ist, wodurch der im Umweltbericht untersuchte Natürlichkeitsgrad sinkt. Der Geltungsbereich weist bislang keine Flächenversiegelungen auf. Grundsätzlich ist im Plangebiet mit einem geringen bis mittleren Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Boden zu rechnen. Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich in Form des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen und der Veränderung der Bodenstruktur. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffeintrag und Schadstoffanreicherung im Boden anzunehmen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme in Form des Verlusts bzw. bei Teilversiegelung die Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Die Deckschichtenminderung durch Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodenverdichtung führt

zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, zur Veränderung der Bodenstruktur sowie zur Veränderung der Topografie. Als Zielsetzungen des Umweltschutzes formuliert der Umweltbericht für die Verwirklichung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden deshalb:

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Versiegelungen des Bodens sind auf das notwendige Maß zu beschränken,
- Schadstoffeinträge jeglicher Art sind zu vermeiden,
- ggf. nötige Zuwegungen und Versorgungsflächen sind wasserdurchlässig gestalten.

Dem ist die Stadt Erfurt mit den Festsetzungen gerecht geworden. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme zu erfolgen hat. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland festgesetzt bzw. umgesetzt. Des Weiteren sollen in der Umsetzungsphase schädliche Bodenveränderungen vermieden werden. Schadstoffeinträge sollen vermieden werden.

### **Punkt 6**

4.) Zudem gibt es das Bestreben die Stadt Erfurt zur "nachhaltigen Stadt" zu entwickeln. Dem Grundsatz der "Global Nachhaltige Kommune Erfurt" zur Folge, ist ein flächenschonender Umgang mit einem äußerst geringen Maß an Neuversiegelung unabdingbar. Eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist also gründlich und behutsam abzuwägen, wobei dem Recycling von Brachflächen oberste Priorität gewährt werden muss. Damit bestünde auch die Chance städtebauliche Missstände zu beheben, anstatt diese auf nicht absehbare Zeit zu "zementieren", festzuschreiben.

Das Resultat sollte sein, dass nur in sehr gut begründeten Ausnahmefällen eine zusätzliche Flächenversiegelung genehmigt wird, um Flächenfraß und oder einer Zersiedelung entgegenzuwirken.

Der erst kürzlich der Stadt Erfurt (FH Erfurt, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt EF, DD, u.a.) zugesprochene Deutsche Nachhaltigkeitspreis für das Projekt "Heat Resilient City" erscheint da wie ein nachträglicher Schlag ins Gesicht der Juroren, denn die mit dem geplanten Vorhaben einhergehende Flächenversiegelung passt da überhaupt nicht.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die vorliegende Planung soll insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen, denn im EHZK 2017 wird u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist abgewogen worden. Es soll ein Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll (vgl. die Abwägung zu Pkt. 3). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt.

#### **Punkt 7**

5.) Da die Bauplanung (auch im 2. Entwurf) NICHT aus dem aktuell gültigen FNP entwickelt werden kann (gewerbliche Bau- und Grünfläche) sondern mit dem Sondergebiet BGM dagegen verstößt, muss der FNP in einem Parallelverfahren angepasst werden (ihre Ausführungen zu 1.4.2 der Begründung), was vorgesehen und möglich ist. Wir schlagen an dieser Stelle jedoch vor, den FNP dahingehend abzuändern, dass eine landwirtschaftliche Flächennutzung und Grünflächen eingetragen werden, um eine künftige gewerblichen Bebauung auszuschließen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden in § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan aufzustellen, zu ergänzen oder (wie im vorliegenden Fall) zu ändern. Hiervon macht die Stadt Erfurt gebrauch.

Planungsanlass für die 34. Änderung des FNP ist, dass in Erfurt ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel erforderlich ist, der insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen soll. Außerdem ist das bisherige Ziel im Plangebiet der 34. Änderung des FNP gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, trotz langjähriger Planungs- und Vermarktungsaktivitäten nicht zur Umsetzung gekommen. Für den Standort "Am Tonberg" insgesamt kann absehbar nicht mit einer alleinigen Gewerbeentwicklung gerechnet werden. Mit der 34. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert. Die vom Stellungnehmer angeregte Darstellung landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen statt gewerblicher Bauflächen ist mit dem vorgenannten Planungsanlass bzw. den Planungszielen der Stadt Erfurt nicht vereinbar.

Der beabsichtigte Standort ist das Ergebnis einer Standortprüfung. Es handelt sich um einen bislang als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche dargestellten Bereich. Bislang ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Standort würde auch infolge der 34. Änderung teilweise als gewerblich nutzbare Fläche zur Verfügung stehen, da der westliche Teil der Fläche weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

#### **Punkt 8**

6.) Als Untermauerung des vg. Pkt. 5 ist die Bewertung des Bodens heranzuziehen, der üblicherweise in Thüringen (Auskunft des TLLR) über die Bodenzahl erfolgt. Hier geht der Umweltbericht von einem Kriterium "Natürlichkeitsgrad" aus, das dafür eher unpassend wirkt. Dem Schutzgut "Boden und Fläche" sind somit unter Zugrundelegung der ausgewiesenen Boden- und Flächenzahl 76/77 (geoportal-th.de - mit Lössboden weit über 50) - nicht eine "geringe bis mittlere" sondern eine "hohe bis sehr hohe" Bedeutung zuzuordnen. Das hat Auswirkungen auf die Abwägung der vorgesehenen Überplanung, die bzgl. Größe und Nutzung als landwirtschaftliche Fläche nicht "unterrepräsentiert" und höher zu bewerten sind.

Die Aussage zur Bodenzahl und den hohen Erträgen wird von dem gegenwärtigen Bauern (als Pächter des Feldes) ausdrücklich bestätigt.

Es wäre u.E. als fatal und kontraproduktives Signal zu werten, wenn diese wertvolle Fläche einer Überbauung und Versiegelung zum Opfer fallen würde.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Im Umweltbericht wurden Ausführungen und Bewertungen zur Bodenzahl ergänzt.**

### **Begründung:**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dabei wurden u. a. die Belange der Landwirtschaft bzw. des Bodenwertes (z. B. Ertragsfähigkeit der Böden bzw. Verlust ertragreicher Böden) und des Bodens (z. B. Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung) sowie auch des Artenschutzes (z. B. Betroffenheit von Schutzgebieten und Artenschutzrechtliche Beurteilung) berücksichtigt. Die Bodenzahl ist hier eine der Kriterien, die für die Bewertung des Schutzgutes Boden und Fläche heranzuziehen sind, sie ist aber keinesfalls der alleinige Maßstab. Entsprechende Ausführungen wurden im Umweltbericht ergänzt.

### **Punkt 9**

Darüber hinaus als Hinweis:

Für den Fall, dass der Bebauungsplan trotzdem in die beschriebene Umsetzung nach vorliegendem 2. Entwurf kommt, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass wir die vorgesehene Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Wasser (Pkt. 2.6 der Begründung, Pkt. 2.3 GOP ff.) durch den erheblichen Verlust von Flächen mit Retentions-/Versickerungsvermögen als ungenügend kompensiert und schwer kompensierbar halten.

Das vorgesehene RRB (M20) ist in seiner Ausprägung bei künftig häufiger zu prognostizierenden Starkregenereignissen kritisch zu bewerten. Die formale Größe, der geplante Abfluss bzw. die Ableitung in den Linderbach gleichermaßen. Aus dem diesbezüglichen Maßnahmenblatt ist nicht ersichtlich, wie die Einleitung in den Linderbach (Verrohrung?) erfolgen soll, welche Kosten sich daraus ergeben (Unterquerung der Ostumfahrung? ... schwerlich im Bahndamm vorstellbar ... ) und wie der Hochwasserschutz im weiteren Verlauf des Linderbachs (Azmannsdorf ff.) gewährleistet werden soll.

Daher auch unsere Einschätzung als schwer kompensierbarer Eingriff. Externe Ausgleichsflächen (wie mit GOP LOV540 angedacht) scheiden dafür natürlich aus.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, weshalb der Verlust von Flächen mit Retentions-/Versickerungsvermögen ungenügend kompensiert sein soll. Neben der Anlage des Regenrückhaltebeckens (M20) ist auch vorgesehen (siehe M21/M22/M23), sämtliche Dachflächen des neu gebauten Gewerbegebietes mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Kleinere Regenereignisse können komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Starkregenereignisse, die nicht vollständig gespeichert werden können, fließen zeitverzögert in die Entwässerungsanlage ab. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich seines Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 berechnet worden.

Der Grünordnungsplan enthält in Anlage 3 eine Kostenschätzung zu den Herstellkosten mit Fertigstellungspflege und zur Entwicklungs- und Bestandspflege. Das Maßnahmenblatt M20 wurde konkretisiert.

Die Niederschlagsentwässerung ist Teil der Erschließung, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gesichert sein muss. Zur Niederschlagsentwässerung über einen Regenwasserkanal in das Gewässer "Linderbach" fanden Abstimmungen mit dem Vorhabenträger statt. In die Abstimmung der technischen Lösung waren der Entwässerungsbetrieb und die untere Wasserbehörde eingebunden. Die Entwässerung ist technisch

und rechtlich möglich. Der Erschließungsvertrag, der GOP und die Begründung des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt. Im Durchführungsvertrag wird des Weiteren geregelt, dass die Entwässerung über eine Entwässerungsmulde, die auf der privaten Streuobstwiese liegt, erfolgt. Die Sicherung der Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit der öffentlichen Anlagen ist in der Ausführungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N6</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom:	11.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N7</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom:	09.01.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom:	06.02.2018	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom:	09.12.2021	

### **Punkt 1 keine Einwände**

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:  
Geringste Inanspruchnahme von Bodenfläche für Versiegelung

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

**Begründung:**  
Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen ist eine Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Es soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die vorliegende Planung soll insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen. Im EHZK 2017 wird u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes. Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll (vgl. die Abwägung zu Pkt. 3). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes". Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Im

Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt. Hierzu zählt auch das aufgeführten Schutzgut Boden.

Das Plangebiet ist vorwiegend durch intensive, ackerbauliche Nutzung, von der nahen Lage zu den Bundesstraßen und den umgebenden gewerblich genutzten Flächen sowie den nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbauflächen geprägt. Die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen sind relativ jung und stellen die höherwertigen Biotopstrukturen dar. Sie werden von Bebauung freigehalten. Die Überbauung der intensiv genutzten Ackerfläche ist als nachhaltiger Eingriff zu werten. Das Schutzgut "Boden, Fläche" ist durch eine zunehmende Versiegelung betroffen. In der Summe der Faktoren wird negativer Einfluss auf das Wirkungsgefüge sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern genommen. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Kompensation der Eingriffe vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Hinsichtlich der Versiegelung des Bodens ist auszuführen, dass dieser infolge verschiedener Ackernutzungen überprägt ist, wodurch der im Umweltbericht untersuchte Natürlichkeitsgrad sinkt. Der Geltungsbereich weist bislang keine Flächenversiegelungen auf.

Grundsätzlich ist im Plangebiet mit einem geringen bis mittleren Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Boden zu rechnen. Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich in Form des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen und der Veränderung der Bodenstruktur. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffeintrag und Schadstoffanreicherung im Boden anzunehmen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme in Form des Verlusts bzw. bei Teilversiegelung die Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Die Deckschichtenminderung durch Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodenverdichtung führt zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, zur Veränderung der Bodenstruktur sowie zur Veränderung der Topografie. Als Zielsetzungen des Umweltschutzes formuliert der Umweltbericht für die Verwirklichung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden deshalb:

- Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Versiegelungen des Bodens sind auf das notwendige Maß zu beschränken,
- Schadstoffeinträge jeglicher Art sind zu vermeiden,
- ggf. nötige Zuwegungen und Versorgungsflächen sind wasserdurchlässig gestalten.

Dem ist die Stadt Erfurt mit den Festsetzungen gerecht geworden. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme zu erfolgen hat. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland festgesetzt bzw. umgesetzt. Des Weiteren sollen in der Umsetzungsphase schädliche Bodenveränderungen vermieden werden. Schadstoffeinträge sollen vermieden werden.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N10</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom:		

**keine Äußerung**

**2.3      Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren  
Abwägung**



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Ö1	
mit Schreiben vom:	29.01.2018	

### **Punkt 1**

Versiegelung erscheint unsinnig, da in unmittelbarer Umgebung 2 Bau- und Gartenmärkte leer stehen. Der Leerstand von 2 Baumärkten ist für das Stadtbild eher negativ einzustufen. kein weiter Flächenverbrauch, der durchschnittliche Flächenverbrauch in Deutschland betrug in den Jahren 2012 bis 2016 66ha (0,66 km<sup>2</sup>) pro Tag.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Für einen Großteil des Geltungsbereichs liegt bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vor, der nicht zur Umsetzung kam und nun geändert wird. Die Versiegelung der Fläche wurde somit schon viel früher durch den Stadtrat beschlossen.

Die Standortvariantenuntersuchung hat für den Vorhabenträger zu dem Ergebnis geführt, dass dies der günstigste Standort ist. Die angesprochenen Standorte werden den Größenvorstellungen des Vorhabenträgers nicht gerecht und sind darüber hinaus einer Nachnutzung nicht zugänglich. In einem Fall ist die Nachnutzung bereits umgesetzt. Zum Teil handelt es sich hierbei um Überlegungen die Eingriffe in privatwirtschaftliche Aspekte darstellen, die nicht durch den Regelungsinhalt der Bauleitplanung erfassbar sind.

### **Punkt 2**

Übermäßige Bodenversiegelung hat Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und das Kleinklima.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Es ist richtig, dass Flächenversiegelungen einen Einfluss auf die Umwelt haben. Dieser Einfluss wird mit dem Umweltbericht dokumentiert und resultierende Festsetzungen im Bebauungsplan wirken dem entgegen und mindern den Eingriff, der im Übrigen durch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des GOP berücksichtigt wird und ebenfalls durch Festsetzungen ausgeglichen wird.

So wird im Hinblick auf den Wasserhaushalt, wenn ein versickerungsfähiger Boden vorliegt, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Die Rückführung des Wassers in den Grundwasserhaushalt führt wiederum zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit in der Umgebung. Das Kleinklima wird durch Bepflanzung berücksichtigt. Luftklimatische Einflüsse durch das Freihalten von Flächen von Bebauung, die Beschränkung der Höhe der Bauvorhaben und die Festsetzung einer Dachbegrünung für großflächige Vorhaben.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	(Unterschriftenliste – 12 Parteien) vertreten durch Ö2	
mit Schreiben vom:	25.01.2018 10.12.2021	

### *Stellungnahme vom 25.01.2018*

#### **Punkt 1**

Die Straße Am Tonberg ist eine reine Anlieger Straße von 4,0 m Breite. Sollte die Einfriedung der Plangrundstücke bis an die Grundstücksgrenze heranreichen, haben die Anwohner der unterschiedlich großen Grundstücke beim Befahren der Grundstückseinfahrten und Garagen erhebliche Probleme.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Das Anliegen der Anwohner wird insofern berücksichtigt, obgleich die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg möglicherweise um die bisher als Straße genutzte Fläche, erweitert wurde. Hierzu fand ein Grundstückverkehr zwischen den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der Stadt Erfurt zur Verbreiterung der Verkehrsfläche statt. Damit würde auch eine Einfriedung weiter zurückrücken und dem Anliegen wird gefolgt.

#### **Punkt 2**

Es bestehen erhebliche Parkprobleme für den Besucherverkehr. Besucher auf der Fahrbahn blockieren dadurch größere Fahrzeuge und Rettungsfahrzeuge. Durch Vorbeifahrten sind die Grundstücksgrenzen der Anwohner gefährdet beschädigt zu werden.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Es gibt keinen Rechtsanspruch für die Anwohner zur Regelung des Besucherverkehrs im öffentlichen Raum. Grundsätzlich sollte Besucherverkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können.

#### **Punkt 3**

Die Straßenbeschaffenheit der Straße Am Tonberg ist nicht für schwere Lasten vorgesehen. Um ggf. durch Bauvorhaben im Plangebiet mögliche Straßenschäden zu vermeiden, sollte die Anliegerstraße nicht von schweren Baumaschinen und Baufahrzeugen befahren werden.

#### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Anfahrt von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Jedoch ist eine Nutzung der Straße Am Tonberg durch Baumaschinen und Baufahrzeuge nicht geboten, da diese das Plangebiet von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne einfahren und dann in die Planstraße einbiegen. Die Straße Am Tonberg wird somit nicht berührt.

### **Punkt 4**

Beantragung einer Netzversorgung zum Internet im Zusammenhang mit der Internetanbindung BAUHAUS. Am Tonberg liegt ein Glasfaserkabel an zur Nutzung

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Da die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, betrifft dieser Wunsch nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Anträge sind an den Netzbetreiber zu richten. Die Telekom wurde am Verfahren beteiligt und ist daher über den Netzverlauf informiert, und könnte entsprechende Maßnahmen veranlassen. Ein Antrag sollte an die Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 gerichtet werden.

### **Punkt 5**

Problem der Anwohner, dass vermehrt Fremd- und Bundeswehrfahrzeuge (3,5 t oder Kleinnutzfahrzeuge), welche nicht zum Besucherverkehr der Straße Am Tonberg gehören, die Brücke der B/ (Ostumfahrung) / ICE-Strecke als Abkürzungsstrecke zur Kalkreiße, Kerspleben und Ringelberg nutzen. Es wird befürchtet, dass es durch die Ansiedlung des Baumarktes zu weiteren Falschparkern kommt.

Hierzu wurde ein Antrag zur Aufstellung eines Hindernisses, z. B. durch Poller oder Felsstein gestellt.

Rettungswagen können die Brücke nicht nutzen.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Straße Am Tonberg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

*Stellungnahme vom 10.12.2021*

### **Punkt 6**

Als erstes möchten wir zum Thema Einbindung der Anwohner zur Konfliktbewältigung, kundgeben, dass wir als betroffene Straße nicht über eine Auslegung der Bebauungsunterlagen oder über andere bevorstehende Maßnahmen in Kenntnis gesetzt wurden. (so wie wir es im Punkt 04 der Beschlussvorlage vom 06.10.21 konkret lesen würden).

Wir bekommen seit vergangenem Jahr nur sehr unregelmäßig das Amtsblatt, worüber wir uns bei dem betreffenden Zeitungsanbieter "Allgemeiner Anzeiger" schon mehrmals beschwert haben.

So haben wir nur durch Zufall von der Auslegung und Veröffentlichung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes erfahren. Eine Nichteinbindung der Anwohner finden wir sehr enttäuschend.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 29. Oktober 2021 erfolgt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt hat die Stadt Erfurt die gesetzlich vorgeschriebene Mitteilung über die anstehende Auslegung erfüllt. Das Amtsblatt der Stadt Erfurt kann auch auf der Homepage der Stadt Erfurt unter folgendem Link eingesehen werden: <https://www.erfurt.de/ef/de/service/media-thek/veroeffentlichungen/amtsblatt/index.itl>

**Punkt 7**

Nach Einsicht der Unterlagen haben wir, die Anwohner der Straße, einige Anmerkungen, Bedenken und Forderungen, die nun hiermit bekannt gegeben werden:

1. Nach Sichtung der Unterlagen haben wir festgestellt, dass der Begrenzungszaun direkt an unserer Straße eingezeichnet wurde. Dies lehnen wir strikt ab. Das begründen wir damit, dass unsere Hauptabstellhähne sich teilweise bis zu 1 Meter von der Straße auf den von uns bereits seit Jahrzehnten gepflegten Grünstreifen bis Beginn des derzeitigen Feldes liegen.

Diese müssen jedoch zu jeder Tag- und Nachtzeit, sowie Sonn- und Feiertagen zugänglich sein.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung oder Darstellung eines Zauns im Bereich der Flächen südlich der Straße Am Tonberg, die als Grünflächen festgesetzt werden. Abstellhähne wären innerhalb der Grünfläche weiterhin zulässig. Sollte das Gelände und damit auch die Abstellhähne durch den privaten Grundstückseigentümer eingezäunt werden, sind entsprechende Vereinbarungen der Parteien bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen erforderlich.

**Punkt 8**

Des Weiteren haben die ab 2016 neu bebauten Grundstücke keine Möglichkeiten Fahrzeuge ihres Besuchs auf den Grundstücken abzustellen. Seit Jahrzehnten wurde es von der Kirche und Stadt geduldet, auf dem Grünstreifen von ca. 5 Meter zu parken.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es gibt keinen Rechtsanspruch für die Anwohner zur Regelung des Besucherverkehrs im öffentlichen Raum. Grundsätzlich sollte Besucherverkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können.

**Punkt 9**

Sollte nun der Zaun direkt an die Straße, welche über keinen Bürgersteig verfügt, gestellt werden, würde es auf der Sack-Straße ohne Bürgersteig, ohne Wendemöglichkeit mit 5,30 Straßenbreite keine Ausweichmöglichkeiten bei Begegnung von Fahrzeugen mehr geben. Damit bliebe das Abstellen von Fahrzeuge jeglicher Art nur auf der Straße übrig, ohne dass die Straße zur Falle wird. Dies betrifft Rettungsfahrzeug, Versorgungs- und Entsorgungs- oder private Fahrzeuge.

Es ist zu bedenken, sollte der Zaun direkt an der Straße verbaut werden, dass die meisten der Anwohner Probleme haben in die Garagen bzw. Grundstücke zu befahren.

Im Zuge des Klimawandels ist mit zunehmenden Wetterextremen wie Sturm, Regen und Schnee zu rechnen. In dieser Situation hat es sich erwiesen, dass es eine Freifläche zur Schnee-Beräumung erfordert. Dafür ist der vorhandene Grünstreifen die einzige Möglichkeit die Straße zu beräumen. Das wird im Übrigen ausschließlich durch die Anwohner geleistet.

Wir fordern, falls der B-Plan gebilligt werden sollte, dass die Begrenzung direkt hinter den vom Bauhaus zu bepflanzenden Grünstreifen in Richtung des Marktes aufgestellt wird. Die Grünflächenpflege kann auch so noch vom Projektträger durchgeführt werden.

Die Bedenken haben wir bereits im Schreiben vom 25.01.2018, sowie mündlich in der Begehungsrunde Anfang 2019 mit den Stadtverantwortlichen der unterschiedlichen Ämter, des Ortsbürgermeisters und des Architekten, welcher für das Bauvorhaben bestimmt war, vorgetragen.

Hierzu bekamen wir mündliche Aussagen, dass der Zaun erst nach der sogenannten Schonfläche gebaut werden soll.

Auf dem Planungsgebiet steht ausreichend Platz zur Verfügung und hat für das künftige Gewerbegebiet keinerlei Nachteile, wenn der bestehende Grünstreifen nicht integriert wird.

Für die Anwohner "Am Tonberg" hätte dies nicht notwendige Änderung weitreichende Folgen mit erheblichen Einschränkungen und den aufgezeichneten Nachteilen, sowie einer Erhöhung des Gefahrenpotentials (Schreiben anhänglich).

Es kann nicht im öffentlichen und privaten Interesse liegen, bewährte und gut funktionierende Strukturen zu zerstören.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Das Anliegen der Anwohner wurde bereits insofern berücksichtigt, obgleich die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg möglicherweise um die bisher als Straße bzw. zum Parken und zur Schneeberäumung genutzte Fläche erweitert wurde. Hierzu fand ein Grundstückverkehr zwischen den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der Stadt Erfurt zur Verbreiterung der Verkehrsfläche statt.

#### **Punkt 10**

2. Wir fordern weiter, dass die Höhe der Gebäude nicht mehr als 12 Meter übersteigt. Gegenwärtig wird unter 2.2 der Begründung diese auf max. 15 m festgesetzt.

Die Aussicht ist ab der 5a bis zur 7 erheblich eingeschränkt bzw. gleich null, da wir auf einen "Klotz" schauen. Uns wird die schöne Aussicht "gestohlen".

Da lässt sich aus der gegenwärtigen Planung im Konkreten für das SO BGM durch das querstehende lange Gebäude parallel zur Straße am Tonberg voraussehen und ist für den vorderen Teil unserer Straße (GE 1 und 2) ebenfalls auf 14/15 m festgesetzt. Ein erheblicher Eingriff in unser unmittelbares Wohnumfeld und ein wesentlicher Qualitätsverlust.

Den Eigentümern, welche ab 2016 gebaut haben, zum Beispiel wie wir, die wurden nicht durch die Stadt bei Einreichung der Bauunterlagen im Amt darüber informiert, dass ein großes Bauvorhaben auf der vor uns liegenden Fläche geplant ist.

Einige hätten dann wohl entweder ein anderes Grundstück gewählt oder wie wir, nicht unsere Terrasse zur Südseite gebaut. Durch die Bebauung haben die Anwohner der Straße bei einem Verkauf der Grundstücke mit erheblichen Wertverlusten zu rechnen. Diesem Sachverhalt wird an keiner Stelle der Betrachtung (in den Ausführungen zum Schutzgut Mensch) Rechnung getragen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die festgesetzte Höhe beträgt maximal 244,4 m über NHN und damit ca. 15 m über dem höchsten Punkt im Gelände. Bereits im 2. Entwurf war festgesetzt worden, dass die Höhe von Gebäuden in den Baugebieten max. 15 m (OK max 15 m) über dem höchstmöglichen festgesetzten Bezugspunkt (damals 229,4 m über NHN) betragen durfte. Die im 3. Entwurf zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe (SO BGM: 241,4 m über NHN, GE1: 243,4 m über NHN, GE2: 244,4 m über NHN) entspricht trotz der neuen Festsetzungssystematik als absolute Höhen über NHN inhaltlich der Intention der Höhenfestsetzung im 2. Entwurf, in dem diese für das SO BGM mit 15 m, das GE1 mit 14 m und das GE2 mit 15 m festgesetzt worden war. Bezugsebene der Höhenfestsetzungen war im 2. Entwurf gemäß textlicher Festsetzung 2.1 alt eine Höhe von 229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A. Da das Gelände nach Osten hin abfällt, würden sich in dieser Richtung aber realisierbare Höhen ergeben, die über 15 m hinausgehen würden. Die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in der Nutzungsschablone des SO wurde deshalb entsprechend auf 241,4 m angepasst. Ebenso wurden die Angaben zu den realisierbaren Höhen in der Begründung in der Fassung des 3. Entwurfs angepasst. Die damit in den einzelnen Baugebieten maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird insgesamt als vertretbar eingeschätzt, da zwischen der Bestandsbebauung und der Baugrenze ein Abstand besteht, der im Minimum das Dreifache der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im SO BGM bzw. im GE1 beträgt. Im Bereich der angesprochenen Hausnummern 5a bis 7 ist der Abstand zur Baugrenze innerhalb des SO BGM zudem noch größer als im Bereich der weiter westlich gelegenen Hausnummern entlang der Straße Am Tonberg. Zwischen der Bestandsbebauung und dem Sondergebiet bzw. dem GE1 wird sich zudem eine Grün- und Maßnahmenfläche befinden, die durch eine Streuobstwiese zu bepflanzen ist. Es ergibt sich somit zuerst die Sicht auf die hier geschaffene Vegetation, die den Blick auf die baulichen Anlagen zumindest teilweise verdeckt. Im Umweltbericht ist ermittelt worden, dass das Schutzgut "Landschaftsbild" durch die Errichtung von gewerblich genutzten Bauwerken und die Reduzierung der randlichen Eingrünung betroffen ist. Der Bebauungsplan sieht u. a. deshalb die Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe vor. Es ist davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zurückbleiben. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet.

Im Umweltbericht wurden entsprechende Ausführungen hinsichtlich der Verschattung ergänzt. Demzufolge kann es in den Wintermonaten zu Verschattungen kommen. Durch den Abstand der baulich genutzten Flächen zu den bestehenden Wohnbebauungen ist eine minimale Einflussnahme zu erwarten. Hinsichtlich der Wohnumfeldfunktion weist das Gebiet eine geringe Bedeutung auf. Die Verschattungseffekte wurden durch die Festlegung von maximalen Höhen baulicher Anlagen berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang ist mitzuteilen, dass das Plangebiet bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) LIN270 überplant gewesen ist, in dem Flächen festgesetzt sind, die weitaus näher an der Straße Am Tonberg hätten bebaut werden können. Im Jahr 2008 trat der vormalige Vorhabenträger des VEP LIN270 an die Stadt Erfurt mit dem

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) heran. Der VEP LIN270 sollte durch die Schaffung von Bauflächen zur Errichtung von ca. 5,1 ha überbaubarer Gewerbefläche ersetzt werden. Hierzu wurde am 24.10.2008 der durch den Stadtrat am 17.09.2008 getroffene Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss (DS000224/08) im Amtsblatt Nr. 19 der Stadt Erfurt bekannt gemacht. Mit gleichem Beschluss erfolgten die Billigung des Vorentwurfes, sowie der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Vorentwurf lag in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 05.12.2008 aus. Es besteht im Übrigen kein Rechtsanspruch darauf, dass die planungsrechtlichen Verhältnisse auf Nachbargrundstücken für alle Zeiten unverändert bleiben.

### **Punkt 11**

3. Die Anwohner haben große Bedenken, das durch den Bau das Grundwasser verschmutzt und in der weiteren Folge die Qualität des Wassers beeinflusst wird.

Die Verschmutzung kann nach den Unterlagen des Bebauungsplans 2. Entwurf von Ihnen nicht ausgeschlossen werden.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Der Grünordnungsplan enthält Ausführungen zu den Auswirkungen auf das Grundwasser. Die Bedeutung des Schutzgutes Wasser ist hier anhand der Kriterien Grundwasserneubildungsrate und Grundwasserhäufigkeit ermittelt. Zwar sind Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes durch die Verringerung der Grundwasserneubildung und den Verlust von Flächen mit Retentionsvermögen möglich. Als Zielsetzungen wurden deshalb die Retention/Versickerung des Regenwasserabflusses und die Vermeidung von Verschmutzungen des Regenwassers vorgegeben. Demzufolge ist der Eingriff nicht vermeidbar, nachhaltig jedoch minimierbar und in vollem Umfang ausgleichbar. Als Maßnahmen sind die Retention/Versickerung des Regenwasserabflusses, versickerungsfähiger Belag, Regenwasserrückhaltung und die Vermeidung von Verschmutzung des Regenwassers vorgesehen. Dies spiegelt sich u. a. auch in der Vermeidungsmaßnahme V1 (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) wider. Demzufolge sollte die Bauabwicklung vorwiegend auf den Flächen erfolgen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden. Auch die Maßnahme V4 (Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser) dient dem Erhalt der Grundwassersituation. Demzufolge müssen die Betriebe den gesetzlichen Anforderungen für Gewerbegebiete entsprechen und sollten geeignete Maßnahmen hinsichtlich der Luftschadstoffemissionen und -immissionen sowie Lärmemissionen getroffen werden. Die Maßnahme Mi 1 (Schutz des Bodens und des Grundwassers) dient auch dem Erhalt grundwasserschützender Deckschichten. Auf eine flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu achten. Durch entsprechende planerische Maßnahmen ist der Bodenaushub zu reduzieren und ein Erdmassenausgleich vor Ort anzustreben. Die sachgemäße Behandlung von Oberboden und dessen bodenschonende Lagerung und der Wiedereinbau sind sicherzustellen. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdeten Stoffen während der Bauphase und danach ist sicherzustellen. Festgesetzt ist ferner ein naturnahes Regenrückhaltebecken. Der Bebauungsplan enthält zudem ein Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe (textliche Festsetzung Nr. 7) und die Vorgabe, dass der bei den Bauvorhaben anfallende Oberboden zu sichern ist, fachgerecht zu lagern und vor der Vernichtung oder Vergeudung bis zum Wiedereinbau zu schützen ist (textliche Festsetzung Nr. 8.3 (ALT) / 9.3 (NEU)).

### **Punkt 12**

4. Zum Thema Wasser und Auffangbecken sind erhebliche Einwände und Bedenken anzumelden, Linderbach ist ein eingetragener Hochwasserbereich. Dem Grundwasserschutz wird damit entsprochen.

Aus den Bauunterlagen sind sehr große versiegelte Flächen, Gebäude, Parkflächen, ein begrüntes Dach des Marktes, sowie das Auffangbecken zu entnehmen.

Aus unserer Sicht ist das Becken viel zu klein und es liegt derzeit, laut Planung, auf einer Anhöhe des Feldes. Bei vermehrt auftretendem Starkregen, wie in den letzten Jahren, welche laut Prognosen auch immer mehr werden sollen, wird dieses Becken nicht ausreichen.

Nach gegenwärtiger Darstellung in der Begründung werden unter Pkt. 2.8 und Festsetzung 8.2 soll noch eine Wassereinleitung bei bevorstehendem Überlaufen am Wall in Richtung Bahndamm und weiter in den Bach "Linderbach" erfolgen, wo dann das überschüssige Wasser abgeführt werden soll.

Hierzu kann nur der Kopf geschüttelt werden. Die Gefahr, dass die Bahngleise unterspült werden würden, besteht. Was sagt die Bahn dazu? Ist Selbige zu dieser konkreten Ausführungsplanung informiert und hingewiesen.

Des Weiteren stehen die Häuser auf einem Hang, sollte es zu solchen Ereignissen von Starkregen kommen, wird der Hang, wie bereites unter der Brücke der Konrad-Adenauer-Straße zu sehen, weiter ausgespült.

Was dann irgendwann mal passiert, wollen sich die Anwohner der Straße nicht ausmalen.

Im Anhang befinden sich auch aktuellen Schadensbilder nach dem letzten Starkregenereignis, als das Wasser von der Konrad-Adenauer-Straße nicht in den dort befindlichen Gully abgeflossen ist und zusätzlich noch die Unterführung knöchelhoch vollgelaufen war.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, weshalb der Verlust von Flächen mit Retentions-/Versickerungsvermögen ungenügend kompensiert sein soll. Neben der Anlage des Regenrückhaltebeckens (M20) ist auch vorgesehen (siehe M21/M22/M23), sämtliche Dachflächen des neu gebauten Gewerbegebietes mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Kleinere Regenereignisse können komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Starkregenereignisse, die nicht vollständig gespeichert werden können, fließen zeitverzögert in die Entwässerungsanlage ab. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich seines Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 berechnet worden. Angesichts des zunehmenden Auftretens von Starkregenereignissen wurde nochmals überprüft, dass seine Dimensionierung ausreichend ist.

Es erfolgen Abstimmungen mit der DB Netz AG zum Schutz der nördlich verlaufenden Bahntrasse (ICE-Strecke) vor unkontrollierter Überflutung im Überlastfall des Regenrückhaltebeckens. Die DB Netz AG wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Die Niederschlagsentwässerung ist Teil der Erschließung, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gesichert sein muss. Zur Niederschlagsentwässerung über einen Regenwasserkanal in das Gewässer "Linderbach" fanden Abstimmungen mit dem Vorhabenträger statt. In die Abstimmung der technischen Lösung waren der Entwässerungsbetrieb und die untere Wasserbehörde eingebunden. Die Entwässerung ist technisch und rechtlich möglich. Der Erschließungsvertrag, der GOP und die Begründung des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt.

### **Punkt 13**

5. In den Bauunterlagen wird ausgeschlossen, dass keine Tankstelle auf den noch 3 freistehenden Gewerbeflächen gebaut werden soll.

Andererseits wird unter Negierung der Ausschluss-Argumentation eine Ausnahme ("außer Tankstelle" im GE2) zugelassen? Warum und mit welcher Begründung?

Hier sehen wir auf Grund der vorhandenen Struktur in unmittelbarer Umgebung (4 Tankstellen) keinerlei Bedarf. Ein damit zu erwartendes Verkehrsaufkommen incl. Lärm- und Lichtbelastungen bis weit in die Abendstunden bzw. (bei 24h Betrieb) die ganze Nacht, ist unzumutbar. Diese "Planungsereignis" ist NICHT in den Betrachtungen zu Schall-, Lichtemissionen eingeflossen!

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan schließt die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen aus. Lediglich im GE2 sind Tankstellen ausnahmsweise zulässig. Dieses befindet sich in einiger Entfernung zu den bereits bestehenden Wohnnutzungen entlang der Straße Am Tonberg. Mit dem Ausschluss von Tankstellen in den übrigen beiden Baugebieten hat die Stadt Erfurt die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke bereits eingeschränkt. Einer Tankstellennutzung im GE2 soll nur entsprochen werden, wenn u. a. die vom Stellungnehmer aufgeführten möglichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen ausgeschlossen werden. Tankstellen sind innerhalb des GE2 deshalb (nur) ausnahmsweise zulässig. Die weitere Befassung hiermit hat anhand der konkreten Bauantragsunterlagen zu erfolgen. Bestandteil einer Baugenehmigung können dann beispielsweise auch die Lichtreklame und Betriebs- bzw. Belieferungszeiten und entsprechende Vorgaben zum Lärm sein.

### **Punkt 14**

6. In dem Bebauungsplan 2. Entwurf wird die Einfahrt von der Weimarischen Straße aus Richtung Linderbach kommend unmittelbar gegenüber der Abfahrt von der Konrad-Adenauer-Straße kommend geplant.

Die Ampelphase von der Abfahrt kommend ist zurzeit zu kurz eingestellt, das wenn man bei der Umstellung von Grün auf Gelb noch fährt, das schon die Fahrzeuge von der Weimarischen Straße geradeausfahrend Grün bekommen und man sich noch auf der Einmündung trifft. Dies wird mit sicher angrenzender Wahrscheinlichkeit ein Unfallschwerpunkt werden.

Wenn nun dort, auch noch zusätzlich eine Abbiegespur zum Markt gebaut werden soll, herrscht das perfekte Chaos, gerade täglich im Nachmittagsverkehr, wo es auf der Abbiegespur der Konrad-Adenauer-Straße, sowie stadtauswärts der Weimarischen Straße nur stockender Verkehr fließt.

Des Weiteren befindet sich ca. 10 m weiter die Bushaltestelle der Linien 51 und 52, sowie gleichzeitig die Abbiegespur zur Straße "An der Henne".

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Im Verkehrsgutachten wurde dargelegt, dass der Nachweis der Verkehrsqualität für beide Erschließungsvarianten erfüllt wird und diese jeweils realisiert werden könnten. Bei Realisierung des Erschließungsknotenpunktes nach Variante 2 erfolgt eine gleichmäßige Verteilung des Rechtsab- und Rechtseinbiegestroms auf beide Knotenpunkte. Im Bereich der Erschließungsstraße "An der Henne" stellen sich in diesem Fall Verkehrsstärken von 325 Kfz/h und Bereich der "Zufahrt Gewerbe" von 113 Kfz/h ein. Ebenso wird darauf verwiesen, dass die zusätzliche Gewerbezufahrt nach Variante 2 die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen verbessert und die "Zufahrt Gewerbe" somit zweckmäßig ist. Die Verkehrswirksamkeit des Knotenpunktes ist mit 1.220 Kfz/24 h bzw. 110 Kfz/h und 80 Rad/24 h gegeben. Mit der neuen "Zufahrt Gewerbe" verkürzen sich auch die Verlustzeiten für den Rechtsabbieger aus der östlichen Weimarischen Straße geringfügig. Der neue Knotenpunkt "Zufahrt Gewerbe" soll wegen des geringen Abstandes zum Knotenpunkt "Westrampe" als einseitiger Teilknotenpunkt nur auf der Nordseite mit entsprechenden Fahrbeziehungen (ohne Mittelstreifenüberfahrten, also nur rechts rein/rechts raus) ausgebildet werden. Die Stadt Erfurt wird die Notwendigkeit einer Verlängerung der Freigabezeit für den betroffenen Strom oder die Installation einer Stauschleife prüfen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf, da die Hinweise keine unmittelbaren Auswirkungen auf Festsetzungen im Bebauungsplan haben.

#### **Punkt 15**

7. Wir weisen weiter auf die von Ihnen festgelegte Prognoseverkehrsverhältnisse "An der Henne" hin. Nach Ihren Vorstellungen soll nur der Verkehr Richtung Weimar abgängig die Straße nutzen.

Wir, als Anwohner der Straße "Am Tonberg" sehen bereits aktuell, wie "fremde" Fahrzeuge die Straße als Ausweichroute nutzen wollen. Hierzu beziehen wir keine ausführliche Stellung mehr. Dazu verweisen wir auf den Schriftverkehr mit der Stadt vom 25.01.2018 und 26.11.2021, welchen Sie ebenfalls im Anhang finden.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Straße Am Tonberg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

#### **Punkt 16**

8. Die Anwohner der Straße verstehen nicht, wie die Stadt Erfurt in der 48. Kalenderwoche den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für das Projekt "Heat Resilient City" erhalten hat, wenn zukünftig immer mehr versiegelte großflächige Bauvorhaben, wie "Am Tonberg", das geplante Gewerbegebiet Urbich, Bebauungsplan Schmira und weiteren befürwortet werden.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die vorliegende Planung soll insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen, denn im EHZK 2017 wird u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebots-

standort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.

Die Inanspruchnahme der Flächen ist abgewogen worden. Es soll ein Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll (vgl. die Abwägung zu Pkt. 3). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt.

### **Punkt 17**

9. Im Schreiben vom 25.01.2018 baten wir, die Anwohner der Straße "Am Tonberg", um eine Einbindung zur Netzversorgung für eine unserer Straße ausgelegten 100Mbit Internet-Verbindung.

In unserer Straße liegt kein Glasfaserkabel. Derzeit ist nur eine Internetnutzung über die übliche Telefonleitung möglich. Auf Grund der derzeitigen Pandemie ist die Arbeit im Home-Office immer mehr nötig und die Leitung ist zu bestimmten Zeiten überlastet. Es bestünde durch die Baumaßnahmen für unsere Straße die einmalige Möglichkeit mit an das Netz angeschlossen zu werden. Für die Stadt wäre die Anschließung nur ein geringer finanzieller Aufwand.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Da die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, betrifft dieser Wunsch nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Anträge sind an den Netzbetreiber zu richten. Die Telekom wurde am Verfahren beteiligt und ist daher über den Netzverlauf informiert, und könnte entsprechende Maßnahmen veranlassen. Ein Antrag sollte an die Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 gerichtet werden.

### **Punkt 18**

10. Die Anwohner der Straße interessiert natürlich sehr, was noch auf den weiteren 2-3 freien Gewerbeflächen entstehen soll.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nachfolgend entsprochen.**

#### **Begründung:**

Der Bebauungsplan setzt zwei Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Die Zulässigkeit der Nutzungen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (hierunter zu zählen und nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment; hierunter zu zählen und nur ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb (sogenannter Annex-Handel);

hierunter zu zählen und nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; hierunter zu zählen und nur ausnahmsweise zulässig sind der Versorgung des Gewerbegebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften; hierunter zu zählen und nicht zulässig sind Bordelle; hierunter zu zählen und nur ausnahmsweise zulässig sind Photovoltaikanlagen, sofern sie nicht in, an oder auf Gebäudeflächen von genutzten Gebäuden oder gewerblich genutzten Flächen errichtet werden),

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen (nur im GE2),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Entwicklung der Gewerbegebiete GE1 und gE2 kann innerhalb dieses Nutzungsspektrums erfolgen.

### **Punkt 19**

Über eine Information und Einbindung in die Bauplanungen darüber wären wir sehr dankbar und fordern Sie dazu in schriftlicher Form auch auf. Damit von vornherein eine Konfliktbewältigung stattfinden kann.

Wir erwarten, dass unser Einspruch bzw. unsere Stellungnahme Gehör findet und berücksichtigt wird.

Sowie einige der Anliegen, wie 1, 9 und 10 umgesetzt werden.

Anlagen

- Unterschriftenliste
- Anschreiben 10.11.2008
- Anschreiben 25.01.2018
- E-Mail 26.11.2021
- Fotodokumentation

### **Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung:**

Die Öffentlichkeit wird über die erforderliche Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans im Amtsblatt der Stadt Erfurt informiert. Die Stellungnahme wurde vorstehend abgewogen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö3</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Ö3	
mit Schreiben vom:	12.01.2018	

### **Punkt 1**

Die Straße An der Henne ist eine reine Anlieger Straße von geringer Breite. Seitens der Anwohner wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass kein Durchgangsverkehr durch das Plangebiet in die Straße An der Henne getragen wird. LKW-Verkehre als Zulieferer der Autohändler an der Straße durchfahren immer wieder die Anlieger Straße, weil Sie auf Ihren eigenen Grundstücken nicht wenden können, obwohl eine Beschilderung dies verbietet.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Straße An der Henne liegt zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere in dem Teil, in dem die Anfragenden wohnen. In diesem Bereich werden durch die Planung keine Änderungen vorgenommen, jedoch im Zufahrtsbereich von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne bis zur Zufahrt in die neue Planstraße. Eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) bestimmt den Umfang der notwendigen Veränderung und Planung. Die VTU hat zur Aufgabe, den Verkehrsbelastung für die nördlich angrenzenden Straßen An der Henne und Am Tonberg so gering wie möglich zu halten. Verkehrliche Belange darüber hinaus, die die Beschilderung betreffen, sind jedoch nicht Aufgabe bzw. Regelungsinhalt der Bauleitplanung. Sie können nicht durch die Bauleitplanung geregelt werden, sondern sind von Seiten der Verkehrsbehörde des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt separat zu bestimmen.

Eine Nutzung der Straße An der Henne durch Baumaschinen und Baufahrzeuge ist nicht geboten, da diese das Plangebiet von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne einfahren und dann in die Planstraße einbiegen.

### **Punkt 2**

Die Beschilderung zur Begrenzung der Tonnage 7,5 t wurde kürzlich aus unbekanntem Gründen entfernt.

#### **Beurteilung:**

Die Stellungnahme hat in diesem Punkt nichts mit dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes zu tun. Das Schild wurde umgefahren und musste ersetzt werden. Inzwischen steht es wieder. Zuständige Behörde ist in einem solchen Fall das Tiefbauamt i. V. m. dem Bauhof.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö4</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	(Unterschriftenliste – 18 Parteien) – vertreten durch Ö4	
mit Schreiben vom:	30.01.2018	

### **Punkt 1**

Die Unterzeichner, Anlieger der Straße An der Henne, bitten darum dafür Sorge zu tragen, dass die Anliegerstraße An der Henne, nicht durch ruhenden Verkehr anliefernder LKW, nach Warenannahme beeinträchtigt wird.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Straße An der Henne liegt zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, insbesondere in dem Teil, in dem die Unterzeichner der Stellungnahme wohnen. In diesem Bereich werden durch die Planung keine Änderungen vorgenommen, jedoch im Zufahrtsbereich von der Weimarischen Straße in die Straße An der Henne bis zur Zufahrt in die neue Planstraße. Es ist davon auszugehen, dass der ruhende Verkehr des Plangebietes im Plangebiet selbst abgewickelt wird.

Bereits die vorhandene Beschilderung sollte ausreichen, dass keine LKW über 7,5 Tonnen in die Straße An der Henne einfährt.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö5</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Ö5	
mit Schreiben vom:	26.11.2021	

### **Punkt 1**

Wie bereits im persönlichen Gespräch, am 04. November 2021 im Bürgerhaus Linderbach, angesprochen, möchten wir Anwohner nochmals auf die Verkehrsbeschilderung auf der Zufahrtsstraße von "An der Henne" zum "Am Tonberg" hinweisen.

An dem Lichtmast gegenüber dem AH Opel "Schorr" hat sich bis vor 2 Jahren das Zeichen 353 mit Zusatzschild 7,5t befunden. Dieses ist im wahrsten Sinne des Wortes über Nacht verschwunden.

Seither haben wir ständig Fahrzeuge über 7,5 t ( Sattelzugmaschinen, Autotransporter, ... ), welche die Straße befahren, wofür diese Anliegerstraße überhaupt nicht ausgelegt ist und auch schon erhebliche Risse in der Betonschicht erhalten hat.

Auf das Problem haben wir bereit 2019 hingewiesen.

Daraufhin haben wir eine Neubeschilderung mit Zeichen 357-50 erhalten, welche direkt an der Einmündung "An der Henne" an einem Lichtmast auf der LINKEN Seite befestigt wurde. Auch diese Beschilderung hat keine Wirkung erzielt, da die Verkehrsteilnehmer nach eigenen Angaben dieses Schild nicht wahrnehmen bzw. es zur Straße "An der Henne" zuordnen. Darauf haben wir erneut ausführlich im Schreiben vom 12.02.2020 hingewiesen.

Gleichfalls wurden auch Fotos von LKWs an die Behörde gesandt, welche zeigten, dass immer wieder

das Schild "übersehen" wird.

Im Sommer wird das Zeichen zusätzlich durch Blätter eines dort befindlichen Baumes verdeckt.

Im Anhang befinden sich zur Verkehrslage eine Fotodokumentation, sowie der bereits geführte

Schriftverkehr mit den Ämtern.

Auf Grund der nun noch bevorstehenden Baumaßnahme von der Gewerbefläche "Am Tonberg" befürchten wir Anwohner ein noch größeres Aufkommen von Falschfahrern, die die Straße "Am Tonberg" befahren.

So geschehen schon im Sommer 2021, als in der Weimarischen Straße Abfahrt Linderbach ein Fahrzeug brannte und die Straße kurzzeitig gesperrt wurde. Auf Grund dessen fuhren sehr viele Fahrzeuge in unsere Straße, um eine Ausweichroute zu nehmen, so dass es in der Kurve auf dem Feldweg zu einem Stau kam, da die Fahrzeuge dort alle wieder Wenden mussten und die Straße ja nicht breit genug ist, dass zwei Fahrzeuge aneinander vorbeifahren können.

Darum bitten die Anwohner der Straße nochmals eindringlich einen Verkehrsmast auf der rechten Seite der Straße zu errichten und die Beschilderung anzubringen.

### **Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die vorgetragenen Sachverhalte bzw. Vorschläge betreffen im Wesentlichen straßenverkehrsrechtliche Belange und können mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Straße Am Tonberg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

**Punkt 2**

In diesem Zusammenhang bitten wir um ein weiteres Schild.

Entweder einer Geschwindigkeitsbegrenzung Zeichen 274 mit variabler Tempo-Anzeige oder gar Zeichen 325.1.

Da unsere Straße nicht über einen Fußweg verfügt, die Ausfahrten der Grundstücke direkt auf die Straße führen und die Straße "Am Tonberg" in den letzten 2 Jahren und zukünftig über Zuwachs von Klein- und Kleinstkindern (8 Kinder von 0 - 7 Jahren, davon eins gesundheitlich eingeschränkt) bekommen hat.

Die Gefahr das die zusammen spielenden Kinder aus einem der Grundstücke rennen ist sehr hoch.

Wir Anwohner wissen das, aber andere Verkehrsteilnehmer nicht.

Wir weisen nochmal darauf hin, dass kein Fußweg vorhanden ist.  
Hier befinden sich ebenfalls Fotos im Anhang.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das Anliegen der Anwohner wird insofern berücksichtigt, obgleich die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg um die bisher als Straße genutzte Fläche erweitert wurde. Hierzu fand ein Grundstückverkehr zwischen den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der Stadt Erfurt zur Verbreiterung der Verkehrsfläche statt.

Die vorgetragenen Sachverhalte bzw. Vorschläge betreffen im Wesentlichen straßenverkehrsrechtliche Belange und können mit dem gegenständlichen Bebauungsplan nicht geregelt werden. Die Straße Am Tonberg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö6</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Ö6	
mit Schreiben vom:	09.12.2021	

#### Punkt 1

gegen den bekannt gegebenen Bebauungsplan möchten wir folgende Einwände vorbringen:

1. In den Planungszeichnungen verläuft eine neue Grenze zwischen der Straße "Am Tonberg" und Bebauungsgebiet LIN587 direkt hinter der Straße, so dass der jetzige Grünstreifen (Baumbestand/ Feldhecke) mit den darunter liegenden Versorgungsleitungen in das neue Gewerbegebiet verlagert würden.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Straße Am Tonberg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Anliegen der Anwohner wurde dennoch bereits insofern berücksichtigt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg um die bisher als Straße und zum Parken genutzte Fläche bzw. als Grünstreifen vorhandene Fläche erweitert wurde. Abstellhähne und die genannten Leitungen wären innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Grünfläche weiterhin zulässig und mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern. Die Anlagen würden somit innerhalb der Grünfläche liegen und nicht innerhalb des Gewerbegebietes. Sollte das Gelände und damit auch die Abstellhähne bzw. Leitungen durch den privaten Grundstückseigentümer eingezäunt werden, sind entsprechende Vereinbarungen der Parteien bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen erforderlich.

#### Punkt 2

2. Damit würde es auf der Sack-Straße ohne Bürgersteig, ohne Wendemöglichkeiten mit knapp 6m Breite keine Ausweichmöglichkeiten bei Begegnungen von Fahrzeugen wie PKW mit LKW mehr geben.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird weder die Verkehrsstärke auf der Straße Am Tonberg erhöht noch wird der Straßenquerschnitt verringert. Die Straße Am Tonberg liegt auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### Punkt 3

3. Damit wäre das Abstellen von Fahrzeugen jeglicher Art nicht mehr möglich, ohne dass die Straße zur Falle wird. Das betrifft Pflegedienste, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr private PKW, LKW-Versorgungs- Entsorgungsfahrzeuge.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Grundsätzlich sind Fahrzeuge der Anwohner auf dem Grundstück abzustellen. Es gibt darüber hinaus keinen Rechtsanspruch für die Anwohner zur Regelung des Besucherverkehrs im öffentlichen Raum. Grundsätzlich sollte auch Besucherverkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können. Das Abstellen von weiteren Fahrzeugen auf der Straße Am Tonberg, die der Stellungnehmer aufführt, ist dem Grunde nach möglich. Die Straße Am Tonberg liegt auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Punkt 4**

4. Der fehlende Bürgersteig stellt ein weiteres Gefahrenpotential dar.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Straße Am Tonberg hat bislang keinen Bürgersteig. Sie liegt auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

**Punkt 5**

5. Im Zuge des Klimawandel ist mit zunehmenden Wetterextremen wie Sturm, Regen und Schnee zu rechnen. In dieser Situation hat es sich erwiesen, dass es eine Freifläche zur Schnee-Beräumung erfordert. Dafür ist der vorhandene Grünstreifen die einzige Möglichkeit, die Straße zu beräumen. Das wurde bisher ausschließlich durch die Anlieger geleistet.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das Anliegen der Anwohner wurde bereits insofern berücksichtigt, obgleich die Straße Am Tonberg nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg um die bisher als Straße und zur Schneeberäumung genutzte Fläche erweitert wurde. Hierzu fand ein Grundstückverkehr zwischen den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der Stadt Erfurt zur Verbreiterung der Verkehrsfläche statt.

**Punkt 6**

6. Der in der Planung einbezogenen vorhandene Grünstreifen mit dem Baum- und Feldhecke wurde in Eigeninitiative von den Garten- und Wohnungseigentümern angelegt und gepflegt. Er dient seit Jahren der Begrünung, dem Vogelschutz, dem Sonnen- und Windschutz, als Ausweichmöglichkeit, notfalls als Wendemöglichkeit für kleinere Fahrzeuge.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Straße Am Tonberg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Anliegen der Anwohner wurde dennoch bereits insofern berücksichtigt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg um die bisher als Straße und zum Parken genutzte Fläche erweitert

wurde. Hierzu fand ein Grundstückverkehr zwischen den Eigentümern der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs und der Stadt Erfurt zur Verbreiterung der Verkehrsfläche statt. Die weiteren Flächen südlich der Straße Am Tonberg innerhalb der gemäß dem gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind weiterhin im privaten Eigentum. Mit der Festsetzung als Grünfläche und als Maßnahmenfläche für eine Streuobstwiese wird nicht nur der Begrünung, dem Vogel-, Sonnen- und Windschutz Rechnung getragen, die Fläche wird zudem in Verantwortung des Grundstückseigentümers entsprechend herzustellen und zu pflegen sein. Die Pflege von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entfällt damit zukünftig.

#### **Punkt 7**

7. Die Wasserleitung, die Hausabstellventile, die Feuerwehranschlüsse und Telekomleitung befinden sich im genannten Grünstreifen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Straße Am Tonberg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das Anliegen der Anwohner wurde dennoch bereits insofern berücksichtigt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg um die bisher als Straße und zum Parken genutzte Fläche bzw. als Grünstreifen vorhandene Fläche erweitert wurde. Abstellhähne und die genannten Leitungen wären innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Grünfläche weiterhin zulässig und mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern. Sollte das Gelände und damit auch die Abstellhähne bzw. Leitungen durch den privaten Grundstückseigentümer eingezäunt werden, sind entsprechende Vereinbarungen der Parteien bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen erforderlich.

#### **Punkt 8**

8. Im Wohngebiet haben sich auch junge Familien mit Kindern angesiedelt. Die Kinder müssten sich das Grün mit schattenspendenden Hecken und Bäumen ausgesperrt hinter einem Zaun ansehen und könnten diese nicht mehr betreten.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Sie sind im Bebauungsplan als Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt, sodass der Fortbestand bzw. die noch intensivere Begrünung der Flächen gesichert wird. Im Gegensatz zur bislang erfolgenden landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Festsetzungen zu einer stärkeren und beständigen Durchgrünung bei. Es besteht kein Rechtsanspruch auf das Betreten der Flächen beispielsweise zu Erholungszwecken. Die Ermöglichung der Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Flächen zu solchen Zwecken obliegt wie auch bislang dem Grundstückseigentümer. Es besteht darüber hinaus kein erkennbares öffentliches Interesse, die Flächen als öffentliche Grünflächen zu sichern, da sie sich nicht in einer stadträumlichen Lage befinden, in der ein entsprechend hohes Nutzungsinteresse besteht. Der Nutzerkreis wäre beschränkt. Der Pflegeaufwand für die Stadt Erfurt wäre demzufolge nicht angemessen. Die Pflege von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll den Grundstückseigentümern obliegen. Die Flächen sind deshalb als private Grünflächen festgesetzt.

#### **Punkt 9**

9. Die vorhandene Busverbindung in der Weimarischen Straße ist für ältere Anwohner und Anwohner mit Behinderung teils schwer zu erreichen. Deshalb sind auch hier einige Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge notwendig.

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

**Begründung:**  
Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Bushaltestelle an der Weimarischen Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Warum die Bushaltestelle schwer zu erreichen sein soll, ist aus der Stellungnahme nicht ersichtlich. Das Anlegen von Stellplätzen zum Umsteigen auf den öffentlichen Personennahverkehr ist in diesem städtischen Teilraum nicht erforderlich.

**Punkt 10**  
Auf dem Planungsgebiet steht ausreichend Platz zur Verfügung und hat für das künftige Gewerbegebiet keinerlei Nachteile, wenn der bestehende Grünstreifen nicht integriert wird.

Für die Anlieger "Am Tonberg" hätte diese unnötige Änderung weitreichende Einschränkungen mit den aufgezeigten erheblichen Nachteilen sowie einer Erhöhung des Gefahrenpotential zur Folge.

Es kann nicht im öffentlichen und privaten Interesse liegen, bewährte und gut funktionierende Strukturen unwiederbringlich zu zerstören und durch schlechtere, eingeeengte und rückwärtsgewandte zu ersetzen. Den Anwohnern würden bisherige natürliche Lebensgrundlagen entzogen und die Lebensqualität im Wohngebiet gemindert.

Aus den genannten und erläuterten Gründen widersprechen wir den geplanten Grenzverlauf und bitten um Änderung.

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

**Begründung:**  
Das Anliegen der Anwohner wurde bereits insofern berücksichtigt, als dass die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg um die bisher als Straße und zum Parken genutzte Fläche bzw. als Grünstreifen vorhandene Fläche erweitert wurde. Die weitere Verkleinerung des Geltungsbereichs beschränkt die wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und ist nicht erforderlich. Die südlich an die Straße Am Tonberg angrenzenden Flächen, die sich innerhalb des Bebauungsplans befinden, sind als Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt. Damit wird ein grüner Übergang bzw. Puffer zwischen bestehender Wohnbebauung und den festgesetzten gewerblichen Nutzungen geschaffen. Es wird diesbezüglich auf die oben erfolgte Abwägung der einzelnen vorgetragene Punkte verwiesen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö7</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Ö7	
mit Schreiben vom:	10.12.2021	

### **Punkt 1**

Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin erheben wir in den beiden oben bezeichneten

Verfahren folgende

Einwendungen:

Der ausgelegte 2. Planentwurf leidet an formellen wie inhaltlichen Mängeln, die eine erneute Auslegung erforderlich machen.

Im Einzelnen:

#### 1. Formeller Fehler

Es liegt bereits ein formeller Fehler vor.

So genügt die Bekanntmachung vom 29. Oktober 2021 (Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.20 vom 29.10.2021, S. 5 f.) unter mehreren Gesichtspunkten nicht den Anforderungen der §§ 3 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Bereits aus diesem Grund ist die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Begründung:**

Die Abwägung erfolgt zu den nachfolgend vorgetragenen Punkten im Einzelnen.

### **Punkt 2**

#### 1.1 Kein Hinweis auf Textform

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ist öffentlich bekannt zu machen.

Die öffentliche Bekanntmachung darf nach der Rechtsprechung keine Zusätze oder Einschränkungen enthalten, die geeignet sein könnten, auch nur einzelne an der Bauleitplanung interessierte Bürger von Stellungnahmen zu der Planung abzuhalten. (BVerwG, Beschl. v. 27.05.2013, Az.: 4 BN 28.13, juris, Rn. 7.)

In der Bekanntmachung wird angegeben, dass "Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder während der Öffnungszeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden" können. (Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.20 vom 29.10.2021, S. 6.)

Der Hinweis genügt damit nicht den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB, denn dieser schreibt keine bestimmte Form vor, sodass zum Beispiel auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist. Die hier verwendete Formulierung ist daher geeignet, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. (OVG NRW, Urt. v. 14.03.2019, Az.: 2 D 71/17.NE, Rn-40 ff.)

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

**Begründung:**

Die zitierte Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster aus dem Jahr 2019 ist inzwischen überholt. Das BVerwG hat mit Beschluss vom 07.06.2021 – 4 BN 50/20 – entschieden, dass die Beteiligungsrechte möglicher Betroffener auch unter Berücksichtigung der Möglichkeiten elektronischer Kommunikation (z.B. per E-Mail) nicht unzulässig eingeschränkt werden, wenn in der Offenlagebekanntmachung darauf hingewiesen wird, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplans ausschließlich schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

**Punkt 3**

**1.2 Ausgelegte Unterlagen unvollständig**

Darüber hinaus sind die ausgelegten Unterlagen nicht vollständig.

Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats auszulegen. (OVG NRW, Urt. v. 18.01.2019, Az.: 7 D 49/17.NE -, Rdnr. 24.) Zweck der Auslegungspflicht ist die Verbesserung der Informationsmöglichkeiten der Bürger und die Transparenz der Planung. (OVG Sachsen, Urt. v. 09.03.2012, Az.: 1 C 13/10 -, Rdnr. 46.)

Der Begriff der "umweltbezogenen Stellungnahme" in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist dabei richtlinienkonform weit auszulegen und erfasst grundsätzlich auch Gutachten, die eine Gemeinde im Zuge ihrer Bauleitplanung eingeholt hat. (OVG Sachsen, Urt. v. 09.03.2012, Az.: 1 C 13/10 -, Rdnr. 48.) So bezieht die Auslegungsverpflichtung sämtliche wesentliche, der Gemeinde in Zusammenhang mit dem Vorhaben vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ein. (BVerwG, Beschl. v. 11.08.2016, Az.: 4 BN 23/16 -, Rdnr. 3.)

Vorliegend wird diese Anforderung nicht erfüllt.

So nennt die "Gutachtliche Stellungnahme P 1031/19 Rev-1 Schallimmissionsprognose" (ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, "Gutachtliche Stellungnahme P 1031/19 Rev-1 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan LIN587 Gewerbegebiet Linderbach Am Tonberg Erfurt" vom 19. August 2020) (im Folgenden: "Schallimmissionsprognose") die "Schallimmissionsprognose "Geräuschkontingentierung zum Planungsvorhaben "Gewerbegebiet Linderbach - Am Tonberg", 2. Überarbeitung" gefertigt von TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG, Datum 05.03.2015" als Bearbeitungsgrundlage. (ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, "Gutachtliche Stellungnahme P 1031/19 Rev-1 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan LIN587 Gewerbegebiet Linderbach Am Tonberg Erfurt" vom 19. August 2020, S. 4, Ziffer 2.2.)

Konkret in Bezug nimmt die Schallimmissionsprognose das TÜV-Gutachten auf Seite 6 hinsichtlich der Ermittlung der Vorbelastung, die als Grundlage der Planwerte und der Bewertung der prognostizierten Werte dient, die das Vorhaben auslöst. Allein mit Hilfe des TÜV-Gutachtens lassen sich daher die darauf aufbauenden Berechnungen und Bewertungen der Schallimmissionsprognose nachvollziehen.

Beigefügt ist diese grundlegende Unterlage den ausgelegten Planunterlagen nicht. Eine Überprüfung der Ermittlung der Vorbelastung und der Datengrundlage ist damit nicht möglich.

Dem Ziel der Information der Öffentlichkeit dienen die unvollständigen Unterlagen somit nicht.

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

**Begründung:**

Die "Schallimmissionsprognose "Geräuschkontingentierung zum Planungsvorhaben "Gewerbegebiet Linderbach - Am Tonberg", 2. Überarbeitung" gefertigt von TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG, Datum 11.03.2015" wird als umweltbezogene Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung verfügbar gemacht.

**Punkt 4**

**1.3 Keine Bekanntmachung in zentralem Internetportal des Landes**

Die Regelung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB erfordert, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen "zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen."

Vorliegend sind die Unterlagen zwar auf der Website der Stadt Erfurt (<https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/beteiligung/formell/139681.html>) (zuletzt abgerufen am: 18.11.2021) – soweit ersichtlich - aber nicht in einem zentralen Internetportal zugänglich gemacht worden.

So findet sich beispielsweise im länderübergreifenden UVP-Portal, auf das das UVP-Portal des Landes Thüringen verweist, kein entsprechender Eintrag. (Suche am 18.11.2021, 18:26 Uhr: <https://www.uvp-verbund.de/freitextsuche?action=doSearch&q=tonberg+erfurt.>)

Auch darüber

hinaus ist nicht nachvollziehbar, dass eine entsprechende Eintragung erfolgt ist.

Diese Auslegungsmängel werden daher hiermit gerügt. Die Planunterlagen sind erneut in vollständiger Form auszulegen.

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

**Begründung:**

Schon aus der Formulierung, dass die Unterlagen "zusätzlich" über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind, wird deutlich, dass diese Form der Verfügbarmachung ergänzend zur Auslegung vor Ort zu verstehen ist. Ein zentrales Internetportal des Freistaats Thüringen existiert derzeit nicht. Eine unterbliebene Bereitstellung der Bekanntmachung sowie der auszulegenden Unterlagen über ein zentrale Internetportal des Landes war somit nicht möglich und wäre im Übrigen für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes auch unbeachtlich (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 lit. e BauGB).

**Punkt 5**

**2. Fehlerhafte materielle Bewertung**

Auch unter materiellen Gesichtspunkten genügen die ausgelegten Unterlagen nicht den Anforderungen des § 1 BauGB.

Im Einzelnen:

## 2.1 Verstoß gegen Vorgaben der Raumordnung – Verträglichkeitsanalyse unzureichend

Die ausgelegte "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020 ("Verträglichkeitsstudie") ist unzureichend.

So lässt die Verträglichkeitsstudie infolge des dort verfolgten methodischen Ansatzes keine valide Aussage zur Betroffenheit anderer Standorte zu. Zu diesem Ergebnis kommt die "Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt" der BBE Handelsberatung GmbH vom 16.11.2021", ("Plausibilitätsprüfung"), hiermit beigelegt als Anlage 1.

Die grundlegenden methodischen Mängel beziehen sich dabei auf den fehlenden Branchenbezug, das gewählte Untersuchungsgebiet, die Wettbewerbsanalyse und die Bewertung der Umsatzumverteilung.

Infolge dieser Schwächen wird auch die Aussage, dass das Vorhaben im Einklang mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben stünde, in Frage gestellt.

Es kann auf Grundlage des Gutachtens gerade keine Aussage dazu getroffen werden, ob das im Landesentwicklungsplan enthaltene Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Das Kongruenzgebot besagt, dass sich die "Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten [..] in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen" soll. (Freistaat Thüringen: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel, Erfurt, 15. Mai 2014, S. 44.) Dies kann auf Grundlage der hier erfolgten gutachterlichen Bewertung nicht mit der notwendigen Aussagekraft geschlossen werden.

Auch die Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot ist nicht hinreichend nachgewiesen. Das Verbot besagt, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte [...] durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden" sollen. (Freistaat Thüringen: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel, Erfurt, 15. Mai 2014, S. 44.) Auf Grundlage der hier zugrundeliegenden Analyse ist die dafür notwendige Prognose nicht mit der notwendigen Sicherheit möglich. Entsprechend ist auch nicht ausgeschlossen, dass die Planung gegen die Vorgabe des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO widerspricht. Danach ist bei der Planung großflächigen Einzelhandels die "Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen." Die Mängel der den Planunterlagen als Anlage 3.9 beigelegten Verträglichkeitsanalyse zeigen sich im Einzelnen wie folgt:

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Städtebauliche Verträglichkeitsstudie des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020 ist hinsichtlich Aufbau, Nachvollziehbarkeit, Methodik

und Ergebnissen plausibel und dementsprechend geeignet, die möglichen wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen der Bauleitplanung in der Landeshauptstadt Erfurt (insbesondere auch auf andere Einzelhandelsstandorte) sowie im Umland prognostisch abzuschätzen. Die Abwägung erfolgt zu den vom Stellungnehmer vorgetragenen Punkten nachfolgend im Einzelnen. Hinsichtlich der in der in der "Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt" der BBE Handelsberatung GmbH vom 16.11.2021" (nachfolgend kurz "Plausibilitätsprüfung") sind die dort im Einzelnen vorgetragenen Punkte in der nachfolgenden Abwägung enthalten bzw. wurden hierauf in der überarbeiteten Auswirkungsanalyse eingegangen.

## **Punkt 6**

### **2.1.1 Keine differenzierte Betrachtung**

Hinsichtlich der Methodik der Verträglichkeitsstudie ist zu konstatieren, dass eine umfassende Einordnung des Planvorhabens in die bestehenden Wettbewerbsstrukturen und eine dementsprechend differenzierte Bewertung der Folgewirkungen auf Basis der gewählten starren Sortimentsgliederung allein nicht möglich ist. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 2.) Schlichtweg falsch ist dabei die von der Verträglichkeitsstudie in diesem Zusammenhang getroffene Aussage: "Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt." (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" vom Oktober 2020, S. 3.) Der Betriebstyp ist mit Blick auf die notwendige Einbeziehung der branchentypischen Wettbewerbssituation sehr wohl relevant. Eine standortkonkrete Bewertung der Folgewirkungen ist anderenfalls nicht möglich. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 2.)

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Sortimentsgliederung, die der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegt, folgt dem Umstand, dass die Analyse die städtebaulichen Auswirkungen eines durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits hinreichend konkretisierten Einzelhandelsvorhabens überprüfen soll. Das worst case-Szenario soll soweit wie möglich realistisch prognostiziert werden. Dem in der „Plausibilitätsprüfung“ zu entnehmenden Vorwurf, es würden „nur relativ einheitliche, pauschalisierte Folgewirkungen dargestellt“ werden, kann nicht gefolgt werden. Denn die prognostizierten Umsatzumverteilungen unterscheiden sich zwischen den einzelnen Standorten (und damit auch Wettbewerbern) deutlich. Insoweit wird auf die Ausführungen in der städtebaulichen Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" vom Oktober 2020 (im Folgenden kurz: "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie"), S. 50ff).

Der Stellungnehmer bezieht sich auf einen Absatz der Verträglichkeitsstudie, in dem darauf verwiesen wird, dass der Wettbewerb im Einzelhandel betriebstypenübergreifend

stattfindet ("Städtebauliche Verträglichkeitsstudie", S. 3). Diese Aussage folgt den heutigen Marktbedingungen. Zum Beispiel gäbe es heute andernfalls noch vielfach Eisenwarengeschäfte. In der Realität sind diese aber weitgehend verschwunden. Die Sortimente werden überwiegend in Baumärkten angeboten werden. Somit bleibt festzuhalten, dass Wettbewerb (inzwischen) betriebstypenübergreifend stattfindet. Nur vergleichbare Betriebstypen im Rahmen einer Auswirkungsanalyse in den Blick zu nehmen, würde also ein verzerrtes Bild von den tatsächlich zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen zeichnen.

## **Punkt 7**

### **2.1.2 Untersuchungsgebiet und Umsatzherkunft nicht ausreichend differenziert**

Die Verträglichkeitsanalyse bestimmt auch weder hinreichend das Einflussgebiet des geplanten Vorhabens noch äußert sie sich zur Umsatzherkunft.

Die Verträglichkeitsanalyse enthält lediglich eine 20-Minuten-Isochrone, mit der die in dieser Fahrtzeit erreichbaren Baumärkte bestimmt werden. Eine weitere Konkretisierung eines Einzugsgebietes durch Betrachtung der regionalen Wettbewerbssituation und der Anziehungskraft der einzelnen Märkte erfolgt hingegen nicht. Insbesondere wird nicht erläutert, aus welchen Gründen die Märkte in Arnstadt nicht mit einbezogen werden.

Es wird lediglich pauschal auf die Erreichbarkeit in einer bestimmten Fahrtzeit geschaut, ohne dabei ein Einzugsgebiet auch nach der Kundenbindung und der Wahrscheinlichkeit des Einkaufes zu definieren.

Hierzu führt die Plausibilitätsprüfung aus: "Eine einheitliche, undifferenzierte Kundenbindung aus dem gesamten Erfurter Umland ist auszuschließen. Erst durch regional differenzierte Kundenströme und Umsatzerwartungen sind Auswirkungen auf potenzielle Wettbewerbsstandorte prognostizierbar." (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 3.) In diesem Zusammenhang bleibt auch die örtliche Einzelhandelssituation unberücksichtigt. So enthält die Verträglichkeitsuntersuchung weder eine Mikrostandort-Karte noch aussagekräftige Ausführungen zu den benachbarten Einzelhandelsstandorten. Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene funktionale Vernetzung der bestehenden Einzelhandelsstandorte wird damit ebenfalls nicht berücksichtigt.

Das Fehlen einer hinreichenden Analyse des Einzugsgebiets und der Kundenherkunft stellt auch mit Blick auf den prognostizierten Umsatz in Frage, ob dieser tatsächlich in der Region erzielt werden kann. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 3.)

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

**Begründung:**  
Zunächst ist festzustellen, dass Einzugsgebiete nicht mehr und nicht weniger als plausibel erscheinende "Denkkonstrukte" sind. Es gibt Gebiete, aus denen mit regelmäßigen Kaufkraftflüssen zu einem Vorhaben zu rechnen ist. Allerdings stellt sich dabei die Frage, ab wann solche regelmäßigen Kaufkraftbeziehungen vorliegen. Werden Einzugsbereiche dargestellt, wird dies teilweise über Definitionen zu lösen versucht, die andere kaum operationalisierbare Begriffe (z.B. "messbarer Umsatzanteil") verwenden, sodass Einzugsgebiete weitgehend als willkürlich anzusehen sind. Aus diesem Grund folgt die Landeshauptstadt Erfurt den Bedenken des Büros Dr. Acocella, das eine Darstellung von Einzugsbereichen für grundsätzlich problematisch hält.

Bei betrieblichen Entscheidungen über die Sinnhaftigkeit der Ansiedlung eines Vorhabens mag es durchaus zielführend sein, die Erreichbarkeit eines bestimmten Umsatzes an einem Standort abzuschätzen. Dabei ist allerdings ein betriebswirtschaftlicher worst case von Bedeutung, der darauf abzielt, den erzielbaren Umsatz in keinem Fall zu überschätzen. Dies gebietet es, das Einzugsgebiet tendenziell eher eng abzugrenzen, wodurch der erreichbare Marktanteil tendenziell eher zu niedrig angesetzt wird. Dies ist auch der Grund, weshalb bei entsprechenden Berechnungen ("Marktanteilkonzept") häufig eher geringe Flächenleistungen abgeleitet werden.

Im vorliegenden Fall geht es aber um die Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen eines Planvorhabens und damit um einen anderen Ansatz. Bei solchen Verträglichkeitsuntersuchungen ist ein „städtebaulicher worst case“ in den Blick zu nehmen, für den entsprechend tendenziell eher von einem zu hohen Planumsatz ausgegangen werden sollte, um insoweit "auf der sicheren Seite" zu liegen. Hinzu kommt, dass eine Orientierung an Fahrzeitisochronen, wie sie in der vorliegenden Verträglichkeitsstudie zugrunde liegt, im Vergleich zu gutachterlich (mehr oder minder willkürlich) festgelegten Einzugsgebieten im Rahmen von Marktanteilskonzepten transparenter und im Ergebnis auch nachvollziehbarer ist.

Es trifft im Übrigen nicht zu, dass "eine einheitliche, undifferenzierte Kundenbindung aus dem gesamten Erfurter Umland" im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse behauptet bzw. unterstellt wird. Nach der Kundenbindung und der Wahrscheinlichkeit des Einkaufs differenziert wird. Differenzierte Kundenströme innerhalb des Untersuchungsgebiets sind im Gegenteil ein wesentlicher Bestandteil des Gravitationsmodells, auf dem die Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Acocella beruht. Insofern ist der Vorwurf der Einwanderin, es werde nicht nach der Kundenbindung und der Wahrscheinlichkeit des Einkaufs differenziert, schlicht falsch.

Soweit in dem Einwendungsschreiben die Frage aufgeworfen wird, ob der angesetzte Umsatz tatsächlich erreicht werden kann, liegt ihm (erneut) ein unzutreffendes Verständnis der Aufgabe einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse und der an sie zu stellenden Anforderungen zugrunde. Es geht – anders als bei Marktanalysen bzw. Marktanteilsprognosen als Grundlage für unternehmerische Standortentscheidungen – gerade nicht darum, einen bestimmten erzielbaren Umsatz zu ermitteln, der – einem betriebswirtschaftlichen worst case-Ansatz folgend – tendenziell aber eher niedriger abgeleitet wird und damit auch zu tendenziell unterdurchschnittlichen Flächenleistungen führt. Ein solcher Ansatz wäre für eine Verträglichkeitsprüfung, mit der die städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens unter Berücksichtigung eines wirkungsbezogenen worst case-Ansatzes beurteilt werden sollen, von vornherein verfehlt. Um "auf der sicheren Seite zu liegen" ist es vielmehr erforderlich, in der Tendenz eine überdurchschnittliche Flächenleistung abzuleiten, auch wenn diese tatsächlich möglicherweise nicht oder allenfalls schwer zu erreichen ist. Insofern trägt die vorliegende Verträglichkeitsanalyse gerade den Anforderungen, die die Rechtsprechung an die Plausibilität von Gutachten zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben entwickelt hat, Rechnung.

## **Punkt 8**

### **2.1.3 Wettbewerbsanalyse mit beschränkter Aussagekraft**

Auch der vorgelegten Wettbewerbsanalyse mangelt es an einer aussagekräftigen Datengrundlage. So werden Daten aus 2017 (für Erfurt) und 2019 (für Sömmerda und Weimar) zugrunde gelegt.

Darüber hinaus erfolgt keine konkrete Bewertung der Wettbewerbsrelevanz bestimmter Standorte oder Anbieter. Auch Hauptwettbewerber werden nicht identifiziert. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 4.) Die für eine aussagekräftige Analyse notwendigen Differenzierungen hinsichtlich der betroffenen Wettbewerber sind auf dieser Grundlage nicht möglich. Es verbleiben lediglich pauschale

Aussagen, ohne sich mit der Einzelhandelssituation vor Ort konkret auseinandergesetzt zu haben.

Es ist damit nicht möglich, die Plausibilität der Annahmen zu prüfen. Auch verbleiben Zweifel, inwieweit eine Schätzung Aussagekraft besitzt, die die örtlichen Gegebenheiten nicht in den Blick nimmt. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 5 führt hierzu aus: "Aufgrund der starken Datenaggregation und fehlender Einzeldaten kann die Plausibilität nicht geprüft werden. Offen bleibt sicher auch die Frage, wie die Gutachter, welche den Erfurter Einzelhandel nicht selbst gesehen und erhoben haben, eine möglichst genaue Umsatzeinschätzung vornehmen konnten.")

Fachliche Zweifel bestehen zudem hinsichtlich der in Relation zum Bundesdurchschnitt und als Oberzentrum unzureichenden Kaufkraftbindungsquote von 75 %. Eine naheliegende Aufklärung der örtlichen und regionalen Wettbewerbsstruktur oder die kritische Analyse der angesetzten Bestandsstrukturen nebst Umsatzeinschätzungen ist allerdings nicht erfolgt. (Ausführlich zum Ganzen: BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 5 ff.)

Die Tatsache, dass 25 % der Erfurter Kaufkraft abfließen, lässt zudem das angesetzte Untersuchungsgebiet als unzureichend erscheinen. So wird nicht dargelegt, wohin die Kaufkraft fließt.

Die Plausibilitätsprüfung konstatiert insoweit treffend: "Eine Bindungsquote von 75% ist speziell in dieser Warengruppe für das Stadtgebiet Erfurt als Gesamtwert sehr unwahrscheinlich und bedarf der geforderten, branchenspezifischen Untersetzung." Eine solche weitergehende Auseinandersetzung mit der Thematik lässt die Verträglichkeitsanalyse allerdings vermissen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Die Auswirkungsanalyse wurde auf ihren Aktualisierungsbedarf hin überprüft.**

#### **Begründung:**

Richtig ist, dass Grundlage für den in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigten Bestand in Erfurt die Daten sind, die im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes im 2. Quartal 2017 erhoben worden sind. Allerdings wird in der Verträglichkeitsanalyse auch darauf hingewiesen, dass relevante Veränderungen (Schließungen, Erweiterungen oder Neuan siedlungen) in der Zwischenzeit ebenfalls berücksichtigt worden sind. In den Städten Weimar und Sömmerda ist das untersuchungsrelevante Angebot mittels einer flächendeckenden Erhebung im jeweiligen Stadtgebiet im August 2019 erfasst worden. Relevante Veränderungen sind seither nicht zu verzeichnen und werden im Übrigen auch von der Einwendungs führerin nicht behauptet. Die verwendete Datenbasis ermöglicht mithin auch heute noch eine valide Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen der Bauleitplanung im Sinne des geforderten realitätsnahen worst case-Ansatzes. Dem ungeachtet wurde die Auswirkungsanalyse durch den beauftragten Gutachter auf ihren Aktualisierungsbedarf hin überprüft.

Die für die Landeshauptstadt Erfurt angesetzte Zentralität (Kaufkraftbindungsquote) von 75 % im Bereich der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente mag im Vergleich zum Bundesdurchschnitt zwar gering erscheinen, ist aber der örtlichen und regionalen Wettbewerbsstruktur geschuldet. Soweit die Einwenderin diese für nicht hinreichend aufgeklärt hält, übersieht sie, dass sich schon aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt, welches von dem Büro Junker + Kruse erstellt worden ist, ein Wert von nur etwas mehr als 70 % ergibt. Ebenso lässt sich der ermittelte Gesamtumsatz im Be-

reich der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente sowie die daraus letztlich abgeleiteten Flächenleistungen anhand des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts plausibilisieren. Im Übrigen trifft es auch nicht zu, dass sich das Büro Dr. Acocella mit der Einzelhandels-situation vor Ort nicht konkret auseinandergesetzt hat. Das Gegenteil ist nachweislich der Fall. Die Gutachter betonen an verschiedenen Stellen, dass die Einzelhandels-situation vor Ort aus dem gesamten Angebot in unterschiedlichen Betriebstypen besteht. In diesem Zusammenhang enthält die Auswirkungsanalyse keine bloß pauschalen Aussagen, sondern stellt die zu erwartenden Umverteilungen explizit ohne Annahme eines Systemwettbewerbs detailliert dar.

Seitens der Landeshauptstadt Erfurt erschließt sich auch nicht, wie die Einwenderin zu der Einschätzung gelangt, die Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Acocella sei angesichts der hohen Stufe der Datenaggregation nicht nachvollziehbar. Immerhin ist die Ist-Situation im Bereich der Wettbewerber ausführlich tabellarisch dargestellt. Es ist im Übrigen auch nicht üblich, neben Angaben zur Verkaufsfläche ausgewählter Anbieter/Wettbewerber auch Angaben zum jeweiligen hochgerechneten betrieblichen Umsatz darzustellen, wie es die von der Einwenderin vorgelegte "Plausibilitätsprüfung" im Ergebnis letztlich fordert. Darüber hinaus ist es aus fachlicher Sicht für die Landeshauptstadt Erfurt nicht nachvollziehbar, auf welche Weise der Umsatz eines Betriebes allein durch dessen Inaugenscheinnahme zu „erkennen“ sein soll, wie die Einwenderin suggeriert.

Die angesetzte Kaufkraftbindungsquote von 75 % im Bereich der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente ist für ein Oberzentrum in der Tat vergleichsweise gering. Dass sie aber in der örtlichen und regionalen Wettbewerbsstruktur begründet liegt, zeigt sich schon daran, dass auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches das Büro Junker + Kruse im Auftrag der Landeshauptstadt Erfurt erstellt hat, eine vergleichbare Zentralität von lediglich etwas mehr als 70 % für diese Sortimentsgruppen ausgewiesen wird. Zudem ist die Vorstellung, die Flächenleistung des Bestands müsse nur hinreichend erhöht werden, um zu einer für ein Oberzentrum adäquaten Zentralität zu gelangen, aus fachlicher Sicht verfehlt. Der von der Einwenderin vorgelegte "Plausibilitätsprüfung" legt ihrerseits auch nicht dar, weshalb im vorliegenden Fall von einer höheren Kaufkraftbindungsquote und damit im Ergebnis auch von höheren Flächenleistungen auszugehen sein sollte. Insoweit erscheinen der Landeshauptstadt Erfurt die Ergebnisse der „Plausibilitätsprüfung“ ihrerseits kaum belastbar und im Ergebnis – jedenfalls fachlich – nicht hinreichend nachvollziehbar, um die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nachhaltig zu erschüttern.

## **Punkt 9**

### **2.1.4 Pauschale Einschätzung der Umsatzumverteilung und Flächenentwicklung**

Die Ermittlung der Umsatzherkunft in Form durchschnittlicher Abschöpfungsquoten in den einzelnen Sortimentgruppen bleibt ohne Aussagekraft. Denn auch hier fehlt es an der notwendigen regionalen Differenzierung insbesondere hinsichtlich der Wettbewerbsstellung der einzelnen Wettbewerber.

Es ist zu erwarten, dass die Wettbewerber im Erfurter Norden anders von dem Vorhaben betroffen werden, als solche, die in unmittelbarer Nähe liegen. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom \_16.11.2021, S. 6 f.)

Hierbei lassen sich auch die ausgewiesenen Werte nicht nachvollziehen. Unter der Vorgabe eines Worst-Case-Ansatzes, nimmt die Analyse an, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren. (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" vom Oktober 2020, S. 47.) Dennoch ergibt im Umkehrschluss die Addition der sortimentsbezogenen Wirkungen aller Städte nicht den Planumsatz. Es verbleibt eine Lücke von EUR 5,0 bis 6,0 Mio. zum Planumsatz. (Siehe die ausführliche Berechnung: BBE Handelsberatung

GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 7.)

Auch die gleichmäßige Verteilung der umsatzumverteilenden Wirkungen auf die Wettbewerber, unabhängig von deren konkretem Standort erschließt sich nicht. Es wäre vielmehr zu erwarten, dass näher gelegene Wettbewerber eine deutlich stärkere Umsatzeinbuße zu erwarten hätten als entfernter gelegene Standorte.

Die Verträglichkeitsanalyse stellt auf Grundlage des methodisch unvollständigen und nicht differenzierenden Ansatzes im Ergebnis eine zu erwartende Umsatzumverteilung unterhalb des Schwellenwertes von 20 % für nicht-zentrenrelevante Sortimente fest. (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" vom Oktober 2020, S. 50 ff.)

Wie der Gutachter der BBE zutreffend feststellt, lässt allein die Einhaltung dieses Schwellenwertes aber keine Aussage über die städtebauliche Verträglichkeit zu. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 8.) So ist ein bestimmter "Schwellenwert" für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss gesetzlich nicht vorgegeben. Auch lassen prozentual ermittelte - und prognostisch nur bedingt verlässlich greifbare - Umsatzumverteilungssätze nicht lediglich einen einzigen "logischen" Schluss zu. Ein solches Kriterium bietet nicht mehr als einen Anhalt und muss im Zusammenhang mit den sonstigen Einzelfallumständen gewertet werden. (OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013, Az. 2 A 1510/12, Rn. 94.)

Eine solche Bewertung ist hier nicht erfolgt.

Die fehlende Differenzierung setzt sich auch in der Prognose der durch das Vorhaben ausgelösten Flächenentwicklung anderer Bau- und Gartenmarktstandorte fort. So fehlt es auch diesbezüglich an der notwendigen spezifischen Marktanalyse und der Bewertung der Einzelstandorte. (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 8.)

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

**Begründung:**

Zunächst ist festzuhalten, dass in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie des Büros Dr. Acocella keine durchschnittliche Abschöpfungsquoten dargestellt sind; vielmehr setzen sich die Gutachter in Kap. 2.2 explizit kritisch mit dem sog. Marktanteilkonzept auseinander. Insofern erschließt sich nicht, weshalb die dargestellten Umverteilungen ohne Aussagekraft bleiben sollten.

Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie enthält auch bewusst keine Aussagen zur "Wettbewerbsstellung". Insoweit wird auf die obigen Ausführungen zu einem vermeintlichen "Systemwettbewerb" verwiesen.

Der Vorwurf, es fehle an einer regionalen Differenzierung oder an einer Differenzierung innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt, ist nicht nachvollziehbar. Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie enthält nachweislich regional/kommunal differenzierte Darstellungen der Umverteilungen.

Die umfangreiche tabellarische Darstellung der Umverteilungen ist aus Sicht der Landeshauptstadt Erfurt hinreichend transparent. Es trifft auch nicht zu, dass auf Grund der zahlreichen Einzeldarstellungen eine Gesamtdarstellung fehlt. Denn in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie werden einleitend jeweils die Umverteilungen für jede Stadt nach

Sortiment dargestellt (vgl. S. 51, 55 u. 59). Im Anschluss an die jeweilige entsprechende Tabelle finden sich – neben der tabellarischen Darstellung – textliche Ausführungen zu den unterschiedlichen Umverteilungswirkungen bezüglich einzelner Standorte.

Dass sich die ausgewiesenen Werte nicht bis ins letzte Detail nachrechnen lassen, ist dem Umstand geschuldet, dass hierzu das verwendete Rechenmodell seitens der Gutachter offengelegt werden müsste. Hierbei handelt es sich aber um ein Betriebs- und Geschäftsgeheimnis, welches auch in vergleichbaren Fällen üblicherweise nicht offenbart wird. Die Plausibilität der Ergebnisse einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie werden hierdurch nicht nachhaltig in Zweifel gezogen. In diesem Zusammenhang sei lediglich am Rande noch ergänzend angemerkt, dass ein worst case-Ansatz nicht nur "vorgegeben", sondern in der Verträglichkeitsstudie strikt verfolgt wird. Ein Bestandteil dieses Ansatzes ist die Annahme, dass sich die Umverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren. Unklar ist dabei, weshalb die Summe der Umverteilungen den Planumsatz ergeben sollte. Der Anteil der in einem Gebiet wirksamen Umverteilungen ist – worauf auch andere Gutachter regelmäßig hinweisen – von der Herkunft aus diesem Gebiet zu unterscheiden. Es erschließt sich aus fachlicher Sicht nicht, weshalb darüber hinaus nicht zumindest auch Streuumsätze, die es faktisch immer gibt, die aber erfahrungsgemäß eher nicht im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden, in Abzug gebracht werden sollten. Der Umstand, dass sich die Umverteilungen auf die (Untersuchungs-)Städte konzentrieren, ist im Übrigen nicht gleichbedeutend mit der – realitätsfremden – Aussage, der gesamte Planumsatz führe zu Umverteilungen im Untersuchungsraum: Trotz der Zugrundelegung eines worst case-Ansatzes berücksichtigt die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse aus den dargelegten Gründen folglich auch Streuumsätze und damit Umverteilungen außerhalb des Untersuchungsbereichs. Im Ergebnis führt ein Viertel des maximal zu erwartenden Umsatzes zu Umverteilungen außerhalb des Untersuchungsgebietes, was angesichts der derzeit geringen Bindungsquote keineswegs unplausibel ist.

Eine gleichmäßige Verteilung der Umverteilungen auf die Wettbewerber wird in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie nicht behauptet. Allerdings zeigt sich eine eingeschränkte Distanzabhängigkeit der Umverteilungen von der Entfernung: Es ist aus gutachterlicher Sicht auszuschließen, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt weit überdurchschnittliche Umverteilungen ausgelöst werden. Es entspricht im Übrigen auch Erfahrungswerten, dass die Umverteilungen innerhalb von Städten weniger streuen als diejenigen zwischen Städten. Andere Ergebnisse könnten auf einen unterstellten Systemwettbewerb zurückzuführen sein.

Zur Kritik an dem zugrunde gelegten Schwellenwert von 20 % relativer Umsatzumverteilung gegen einen einzelnen Standort bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten sei darauf verwiesen, dass die für die Bauleitplanung bzw. das Einzelhandelsvorhaben, dessen planungsrechtliche Voraussetzungen mit ihr geschaffen werden, abgeleiteten relativen Umverteilungen deutlich darunter liegen.

In diesem Zusammenhang stellt sich aus gutachterlicher Sicht die Frage, welche städtebaulichen Auswirkungen im Sinne einer Beeinträchtigung städtebaulich schützenswerter Strukturen zu besorgen sein sollte, würden die Umverteilungen innerhalb des Stadtgebiets von Erfurt bei mehr als 20 % liegen. Die zentralörtliche Funktion der Landeshauptstadt Erfurt könnte auch in diesem Fall nicht beeinträchtigt werden, da den zu erwartenden Umverteilungen der (dann höhere) Planumsatz gegenüberstünde, sodass sich die Zentralität der Landeshauptstadt Erfurt im Ergebnis sogar erhöhen würde. Theoretisch denkbar wäre es, wenn ein Baumarkt an anderer Stelle im Stadtgebiet schließen würde; am ehesten wäre dies – den Ausführungen in der "Plausibilitätsprüfung" folgend – wohl für den nächstgelegenen OBI-Markt am Standort Holzlandstraße zu erwarten. Wesentliche nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung wären hiermit aber nicht verbunden. Denn mit dem Planvorhaben wäre weiterhin ein hinreichendes Angebot vorhanden. Zudem sind bei nicht zentrenrelevanten Sortimenten wesentliche Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu besorgen. Ansonsten wäre die Einstufung als nicht zentrenrelevant letztlich auch inadäquat. Somit verbleiben ausschließlich in

einem marktwirtschaftlichen System hinzunehmende Wettbewerbswirkungen. Die Schließung eines Betriebes, dem keine städtebauliche Bedeutung im o. g. Sinne zukommt, wäre nicht als wesentliche Beeinträchtigung anzusehen. Das Planungsrecht muss wettbewerbsneutral sein.

### **Punkt 10**

2.2 Keine Übereinstimmung mit Flächennutzungsplan, Gewerbeflächenentwicklungskonzept und integriertem Stadtentwicklungskonzept

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Diese Anforderung ist vorliegend nicht erfüllt.

Die geplante Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für großflächigen Einzelhandel steht nicht in Übereinstimmung mit dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt. (Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vom 27.05.2006 in Form der Neubekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 am 14.07.2017)

Dort wird das Gebiet - auch nach Aussage in der Planbegründung (Begründung Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021, S. 6 f.) - als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die von der Planbegründung in diesem Zusammenhang genannte Änderung des Flächennutzungsplanes im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB bestehen keine Nachweise. Weder ist der aktuelle Planungsstand des Flächennutzungsplans ersichtlich, noch liegt - soweit ersichtlich - ein Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

Ein Abgleich der hier verfolgten Planung mit der zukünftigen Gestaltung des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich. Es kann damit nicht nachvollzogen werden, ob die mit dem Bebauungsplan verfolgte Planung aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Auch mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt und dem darauf aufbauenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Erfurt 2030 steht das Vorhaben nicht im Einklang.

So führt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 zum Plangebiet aus, dass dieses "vorrangig für eine kleingewerbliche Nutzung geeignet sein" dürfte. (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, 08.12.2015 (abrufbar unter: [https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenentwicklungskonzept\\_2030.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenentwicklungskonzept_2030.pdf), 01.12.2021), S. 86) Weiter wird ausgeführt, dass "dienstleistungsorientierte Nutzungen, Freizeitgewerbe/ Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen" ausgeschlossen bleiben sollten. (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, 08.12.2015 (abrufbar unter: [https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenentwicklungskonzept\\_2030.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenentwicklungskonzept_2030.pdf), 01.12.2021), S. 115.) Als Empfehlung wird schließlich formuliert, dass sich für den Standort verschiedene Nutzungsoptionen ergeben, "unter denen eine Kfz-orientierte Nutzung (Kfz-Handel, Servicebetriebe) an erster Stelle steht. Möglich wären aber auch andere handwerksorientierte oder kleingewerbliche Nutzungen sowie Gastronomie und Freizeitgewerbe." (Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt,

08.12.2015 (abrufbar unter: [https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenentwicklungskonzept\\_2030.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenentwicklungskonzept_2030.pdf), 01.12.2021), S. 167.) Die hier verfolgte Planung steht damit im Widerspruch zu den gutachterlichen Empfehlungen der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 sieht ebenfalls die Nutzung als Gewerbefläche vor. (ISEK Erfurt 2030 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Teil 1 ([https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2019/isek\\_erfurt\\_2030\\_teil\\_1\\_web2.pdf](https://www.erfurt.de/mam/ef/service/mediathek/publikationen/2019/isek_erfurt_2030_teil_1_web2.pdf), 01.12.2021), S. 63.) Konkret als Ziele werden der "Erhalt der kleinteiligen Strukturen entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahntrasse und Weimarischen Straße; Qualitätssteigerung durch Integration von z. B. Handwerksbetrieben; gestalterische Aufwertung des stark auf Kfz-orientierte Nutzungen ausgerichteten Areals am östlichen Stadteingang;" benannt. (ISEK Erfurt 2030 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Teil 2 (<https://www.erfurt.de/ef/de/service/mediathek/veroeffentlichungen/2019/133115.html>, 01.12.2021), S. 22 f.) Die nun geplante Nutzung steht nicht in Einklang mit diesen städtebaulichen Zielsetzungen.

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

**Begründung:**

Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Hierbei handelt es sich um ein selbstständiges Bauleitplanverfahren; es bestand keine Notwendigkeit, den seinerzeitigen Planungsstand im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes mitzuteilen oder gar entsprechende Unterlagen zum Gegenstand der Offenlage zu machen.

Mit der FNP-Änderung Nr. 34 sollen zur Versorgung der Bevölkerung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, im wirksamen FNP an der Weimarischen Straße im Bereich Am Tonberg dargestellte gewerbliche Bauflächen und Grünflächen teilweise zu Gunsten eines neuen Standortes für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel genutzt werden. Planungsziel ist insbesondere eine Erweiterung des gesamtstädtischen Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" planungsrechtlich vorzubereiten. Diesen allgemeinen Zielen der FNP-Änderung entsprechend wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet Handel – nicht zentrenrelevant" dargestellt. Insoweit wird der hier in Rede stehende Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. seines Inkrafttretens folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde zur Prüfung des Bedarfs an Gewerbeflächen und den Perspektiven für vorhandene Standorte im Stadtgebiet erstellt. Es diente als Input für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Erfurt 2030. Die Konzepte sehen das Plangebiet als eine Arrondierung der gewerblich genutzten Achse entlang der Weimarischen Straße, der perspektivisch einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Eine Festlegung auf eine konkrete Nutzung ist in beiden Konzepten bewusst nicht erfolgt. Vielmehr wird ergebnis-offenen von „verschiedenen Nutzungsoptionen“ gesprochen, die an dieser Stelle denkbar sind.

Grundsätzlich ist mit der vorliegenden Planung beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden.

Insofern kann die vorliegende Planung mit den Empfehlungen beider Konzepte von vornherein nicht im Widerspruch stehen, zumal das Plangebiet durch Festsetzung von Gewerbegebieten größtenteils (kleineren) Gewerbebetrieben im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe) vorbehalten bleibt. Auch der Bau- und Gartenfachmarkt, für den ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, ist im Kern eine gewerbliche Nutzung. Es handelt sich hierbei nach Auffassung der Landeshauptstadt Erfurt auch nicht um eine "größere gewerbliche Nutzung", die das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 an dieser noch kritisch gesehen hat. Selbst wenn man dies anders sehen wollte, sprechen jedenfalls gute Gründe dafür, für den Bereich des Sondergebiets am Rand der Gewerbepotentialfläche von den Empfehlungen der beiden städtebaulichen Entwicklungskonzepte abzuweichen, um das bereits bestehende Angebot in den Warengruppen „Baumarktsortimente“ und „Gartenmarktsortimente“ zu ergänzen und zu erweitern und damit der veränderten Bedarfsentwicklung in diesem Bereich auch unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt Rechnung zu tragen.

## **Punkt 11**

### **2.3 Unzulässige Verkaufsflächenkontingentierung**

Die hier vorgenommene Beschränkung der absoluten Verkaufsflächenzahl stellt eine unzulässige baugebietsbezogene Verkaufskontingentierung dar und ist rechtswidrig.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht in seinen textlichen Festsetzungen ebenso wie die Begründung vor, dass ein Sondergebiet für "Bau- und Gartenfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 17.498 m<sup>2</sup> davon je maximal 680 m<sup>2</sup> nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente" festgesetzt werden soll. (Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf vom 12.08.2021, Textliche Festsetzungen Nr.1.2.2.; vgl. auch Begründung des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf, Stand 26.07.2021, S. 8 Nr.1.5.) Eine weitere Konkretisierung erfährt dabei lediglich die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente. (Siehe Tabelle in Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf vom 12.08.2021, Textliche Festsetzungen Nr.1.2.3.)

Auf Grundlage des § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlaubt die Rechtsprechung für in Sondergebieten vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetriebe in bestimmten Grenzen auch Festsetzungen über die maximal zulässige Verkaufsfläche nach Quadratmetergrenzen. (So BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, Rn. 9 ff.; Urt. v. 24.03.2010, Az.: 4 CN 3/09, Rn. 23 f.)

Allerdings gilt dies im Regelfall nur unter der Bedingung, dass "die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll." (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, Rn. 33; Urt. v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, Rn. 16) Diese Anforderung erfüllen die Festsetzungen im vorliegenden Fall nicht. Weder der Bebauungsplan selbst noch die Begründung stellen die zulässigen Verkaufszahlen im Verhältnis zur Grundstücks- oder Gebietsgröße als Verhältniszahl dar. Die Bebauungsplanunterlagen enthalten allein Darstellungen in Form absoluter Quadratmeterangaben. Eine solche Darstellung kommt nach der Rechtsprechung allerdings nur dann alternativ in Betracht, wenn die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird. (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, Rn. 33.) Dies ist hier nicht der Fall. Die Festlegungen beziehen sich vielmehr auf das gesamte Sondergebiet.

Vorliegend erfolgt damit eine unzulässige Kontingentierung von Nutzungsoptionen, die der BauNVO grundsätzlich fremd ist. Denn eine solche Kontingentierung, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, befördert so genannte "Windhundrennen" potenzieller

Investoren und Bauantragsteller und macht es damit wahrscheinlich, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. (BVerwG, Urt. v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, Rn. 17.)

Entsprechend hat die hier vorgenommene quadratmeterbezogene Verkaufsflächenbegrenzung keine gesetzliche Grundlage und ist damit rechtswidrig.

Die Unterlagen sind daher an die Anforderungen der Rechtsprechung zur Ausweisung anzupassen und anschließend neu auszulegen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Festzuhalten ist zunächst, dass die Festsetzung des Bebauungsplans zur Verkaufsflächenkontingentierung im Sondergebiet seitens der Einwenderin nur auszugsweise wiedergegeben wird. Wäre sie tatsächlich so formuliert, wäre der Einwand möglicherweise berechtigt. Tatsächlich ist es aber so, dass der Bebauungsplan eine maximal zulässigen Verkaufsfläche "je" Bau- und Gartenfachmarkt, mithin vorhabenbezogen festsetzt. Hinzu kommt, dass durch die Festsetzung einer Mindest-Verkaufsfläche von "je" 15.000 m<sup>2</sup> ein "Windhundrennen" von vornherein auch ausgeschlossen werden soll, da in dem Sondergebiet im Ergebnis praktisch nur ein einziger Bau- und Gartenmarkt realisiert werden kann.

Um sicherzustellen, dass tatsächlich nur ein vorhabengeeignetes Grundstück existiert bzw. nur ein Bau- und Gartenfachmarkt auf diesem zulässig ist, erfolgen Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer. Es werden daraufhin weitere Festsetzungen in Form engerer Baugrenzen getroffen und eine ggf. beabsichtigte Vereinigung/Verschmelzung der einzelnen Flurstücke berücksichtigt.

#### **Punkt 12**

##### **2.4 Fehlerhafte Plandarstellung der Baugrenzen**

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan die Baugrenzen in der Planzeichnung fehlerhaft aus.

So verläuft keine Baugrenze zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem Gewerbegebiet 1, das nordwestlich im Plangebiet liegt. Vielmehr ist die Baugrenze nutzungsgebietsübergreifend dargestellt (vgl. Abbildung 1, blaue Linien).

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung von Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf vom 12.08.2021

Damit wäre eine über die Grenze des Sondergebiets reichende, durchgehende Bebauung der beiden Gebiete zulässig. Es bleibt allerdings offen, wie für diesen Fall die Trennung der jeweils zulässigen Nutzung hinreichend trennscharf möglich sein soll.

Mangels aktueller Darstellung der Planungen der Vorhabenträgerin in den weiteren Planunterlagen bleibt auch offen, ob das eigentlich auf das Sondergebiet beschränkte Vorhaben des Bau- und Gartenfachmarktes das Sondergebiet nicht tatsächlich überschreiten wird. Denkbar erscheint, dass die Vorhabenträgerin den geplanten Drive-In nicht im Sondergebiet, sondern tatsächlich im Gewerbegebiet 1 errichtet. Die textlichen Festsetzungen lassen insofern den Vertrieb nicht-zentrenrelevanten Sortiments zu.

Eine solche mögliche Umsetzung wird aber von keiner der der Planung zugrundeliegenden fachlichen Einschätzungen und Bewertungen betrachtet. Entsprechend fällt mit der fehlenden Abgrenzung des Sondergebiets vom Gewerbegebiet 1 in Form einer Baugrenze die beschriebene und abgewogene Planung mit der festgesetzten Planung auseinander.

Entweder bedarf es einer entsprechenden Berücksichtigung der hier beschriebenen Umsetzung in Form einer gebietsübergreifenden Bebauung und Nutzung in den Gutachten oder es bedarf der Anpassung der Planung an die begutachtete und begründete Situation.

Der Bebauungsplan genügt damit nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB, da die Planung über die in die Abwägung eingestellten Ergebnisse der Fachgutachten hinausgeht. Eine gerechte Abwägung, wie von § 1 Abs. 7 BauGB gefordert, ist damit nicht gegeben.

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

**Begründung:**

Die Festsetzung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO) ist, insbesondere bezogen auf das Sondergebiet, nicht unwirksam. Die überbaubare Grundstücksfläche ist bewusst so definiert, dass für die einzelnen Baufelder der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 eine maximale Flächenausnutzung und -aufteilung ermöglicht wird. Zugleich ist durch die rückwärtige Baugrenze ein ausreichender Abstand zu den Ausgleichs- und Pflanzflächen für die Wurzelentwicklung der zu pflanzenden Bäume sichergestellt. Die für das SO BGM durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich zudem an dem vorliegenden Entwurf für den hier geplanten Bau- und Gartenmarkt.

Die Erforderlichkeit einer zusätzlichen "seitlichen" Baugrenze zur Trennung des SO BGM von dem GE 1 wird seitens der Landeshauptstadt Erfurt nicht gesehen. Es ist allgemein anerkannt, dass es u. a. bei Gewerbe- und Industriegebieten in der Regel genügt, nur eine Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche – mit oder ohne Abstand zu dieser – festzusetzen. Lediglich beim Angrenzen eines solchen Gebietes an ein Mischgebiet oder ein allgemeines Wohngebiet kann im Einzelfall Veranlassung bestehen, sie durch Baugrenzen zu trennen. Dies ist aber in erster Linie dem in der Bauleitplanung zu beachtenden Trennungsgebot (§ 50 BImSchG) sowie dem Umstand geschuldet, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bei den zuerst genannten Gebieten weniger tief sind. Eine solche Fallgestaltung liegt hier aber nicht vor. Mit dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet grenzen hier vielmehr zwei "artverwandte" Baugebiete aneinander, die beide eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke erlauben. Auch Einzelhandelsbetriebe sind Gewerbebetriebe aller Art i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Der geplante Bau- und Gartenfachmarkt ist lediglich aufgrund seiner Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO dem Sondergebiet zugewiesen.

Aufgrund dieser Zuweisung zum SO BGM ist für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren letztlich auch hinreichend sichergestellt, dass der Bau- und Gartenfachmarkt nicht – auch nicht teilweise – im GE 1 realisiert wird. Die Errichtung eines "Drive-In" im GE 1 ist seitens der Vorhabenträgerin auch nicht vorgesehen. Ein (selbstständiger) Baustoffhandel wäre im GE 1 allerdings unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung insbesondere in Nr. 1.1.1 grundsätzlich zulässig und insofern auch von der abgewogenen Planung gedeckt.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan für das SO BGM eine abweichende Bauweise festsetzt (Nr. 3.1). Danach müssen im SO BGM Gebäude – wie in der offenen Bauweise – zwingend mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Es entfällt lediglich die Längenbegrenzung auf 50 m gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO. Auch hierdurch wird eine Trennung zwischen beiden Baugebieten erreicht.

Dem ungeachtet wird jeweils eine "trennende" Baugrenze zwischen dem SO BGM und dem GE 1 eingefügt.

## **Punkt 13**

### **2.5 Keine städtebauliche Erforderlichkeit**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; [ .. ]." Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass das Vorhaben in der hier verfolgten Planung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Insbesondere die Anforderung, dass die im Sondergebiet zulässigen Bau- und Gartenfachmärkte mindestens eine Verkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> aufweisen müssen, wird nicht städtebaulich begründet. Hierzu führt die Planbegründung aus: "Damit wird das städtebauliche Ziel gestützt, einen großen Bau- und Gartenmarkt an dieser Stelle unterzubringen. Für Bau- und Gartenmärkte mit Verkaufsflächen unter 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche standen laut Alternativenprüfung andere Flächen zur Verfügung. Die Entscheidung für den Standort fiel auf Grund der hohen Flächenverfügbarkeit für einen großen Baumarkt mit Drive-In. Diese Entscheidung traf der Stadtrat mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses zu vorliegendem Bebauungsplan." (Begründung Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021, S. 18.) Die bloße Tatsache, dass für Verkaufsflächen unterhalb von 15.000 m<sup>2</sup> andere Standorte in Frage kommen, begründet aber gerade nicht, dass ein Bau- und Gartenfachmarkt mit einer entsprechenden Größe städtebaulich erforderlich wäre.

Aus welchen städtebaulichen Gründen das Ziel gesetzt wurde, einen Bau- und Gartenfachmarkt in entsprechender Größe anzusiedeln, bleibt hingegen offen und wird nicht weiter ausgeführt.

Auch der oben beschriebene (s.o. Ziffer 2.1) Widerspruch zu dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt und dem darauf aufbauenden integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Erfurt 2030 wird nicht aufgelöst. Aus welchen städtebaulichen Gründen die auf gutachterliche Bewertung und Empfehlung hin getroffenen Ziele im Rahmen der Konzepte plötzlich überholt sein sollten, wird an keiner Stelle dargelegt.

Die Planunterlagen führen im Wesentlichen wirtschaftliche Gesichtspunkte, nicht aber städtebauliche Gründe für die Entscheidung an.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Bauleitplanung ist i.S.v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts geschaffen werden, nachdem auch gutachterlich festgestellt worden ist, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt mit Blick auf die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum noch Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment bestehen.

Um die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung einerseits und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (v.a. in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen von Bau- und Gartenfachmärkte auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Erfurt und anderen Gemeinden) sicherzustellen, wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie durchgeführt. Den Ergebnissen dieser fachgutachterlichen Untersuchung folgt das Planvorhaben.

Ziel der Planung ist es nicht, eine Vielzahl kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe mit bau- und gartenmarktspezifischem Kernsortiment zu ermöglichen. Vielmehr soll sichergestellt werden, dass die Entwicklungspotentiale des Oberzentrums Erfurt durch große Bau- und Gartenfachmärkte mit breitem Warensortiment ausgeschöpft werden, die auch langfristig marktgängig ist und wirtschaftlich nachhaltig betrieben werden können. Hierzu ist es erforderlich, zusätzlich zur Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche auch eine Mindestverkaufsfläche von 15.000 m<sup>2</sup> festzusetzen.

Einen Widerspruch zu den Empfehlungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2030 und des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Erfurt ist darin nicht zu sehen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die vorstehenden Ausführungen (zu Punkt 2.2 der Stellungnehmerin) verwiesen.

#### **Punkt 14**

##### **2.6 Umweltfachliche Planunterlagen - unzureichende Datengrundlage, Festsetzungen teilweise ohne Rechtsgrundlage**

Die umweltfachlichen Unterlagen genügen nicht den daran gesetzten Anforderungen und können nicht zu einer fehlerfreien Abwägung beitragen.

###### **2.6.1 Faunistischer Fachbeitrag veraltet und unvollständig**

Der "Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg" (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen)" (Institut für biologische Studien Jörg Weipert, "Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg" (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen) Abschlussbericht" vom Oktober 2013) ("Faunistischer Fachbeitrag") beruht auf einer überholten Datengrundlage.

Der Beitrag datiert auf den Oktober 2013 und ist damit im Auslegungszeitpunkt bereits acht Jahre alt. Eine aussagekräftige Bewertung erscheint auf dieser Grundlage nicht möglich.

Zu dem Manko des veralteten Datenstandes tritt, dass die Bewertung hinsichtlich des Feldhamsters allein auf fünf Begehungen der Flächen zwischen März und September 2013 beruht, wobei unklar bleibt, zu welchen Tageszeiten die Begehungen erfolgt sind. (Institut für biologische Studien Jörg Weipert, Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg" (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen) Abschlussbericht vom Oktober 2013, S. 9.)

Zwar lässt sich nicht abstrakt bestimmen, wie viele Begehungen zur Erfassung welcher Tierarten zu welchen Jahres- und Tageszeiten erforderlich sind und nach welchen Methoden die Erfassung stattzufinden hat. Dies hängt vielmehr von Faktoren wie der Größe des Untersuchungsraums, der Breite des Artenspektrums sowie davon ab, ob zu dem Gebiet bereits hinreichend aktuelle und aussagekräftige Ergebnisse aus früheren Untersuchungen vorliegen. (BVerwG, Urt. v. 09.07.2008, Az. 9 A 14/07, Rdnr. 59 f.) Allerdings lässt das Zusammenfallen eines weit zurückliegenden Bewertungszeitraums mit einer überschaubaren Anzahl an Erhebungsdaten Zweifel daran aufkommen, dass die Bewertungsergebnisse aktuell noch belastbar sind.

Auch die im Umweltbericht (Alkewitz Landschaftsarchitekten, Umweltbericht zum Bebauungsplan LIN 587 "Am Tonberg" vom 22.07.2021, S. 8.) und dem entsprechenden Kurzgutachten (Planungsbüro Dr. Weise, Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters Bebauungsplan "Am Tonberg" Erfurt-Linderbach / Thüringen) angesprochene Nachkartierung von 2018 ändert an dieser Einschätzung nichts. Die Bewertung beruht auf einer einmaligen Begehung am 07.09.2018.

Hinsichtlich der im faunistischen Fachbeitrag betrachteten Vogelarten erfolgte keine Nachkartierung oder weitergehende Erfassung.

Erst gar nicht betrachtet werden Amphibien, Fledermäuse oder Insekten. Diesbezüglich ist die Datenerfassung und damit auch die Bewertung unvollständig und kann nicht als Grundlage für eine abwägungsfehlerfreie Bewertung dienen.

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

**Begründung:**  
Inwieweit bzw. ob der Faunistische Fachbeitrag veraltet ist, bemisst sich nicht an einer Zeitspanne zwischen seiner Erarbeitung und dem Satzungsbeschluss zum gegenständlichen Bebauungsplan. Vielmehr ist die tatsächliche Entwicklung im Plangebiet entscheidend. Es hat in der Zwischenzeit keine Aufgabe oder Änderung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung stattgefunden, die das Plangebiet als Lebensraum für die aufgeführten Arten nicht attraktiv macht. Dem ungeachtet wurde die Kartierungen aktualisiert. Hinsichtlich der geforderten Untersuchung von Amphibien, Fledermäuse oder Insekten ist mitzuteilen, dass das Plangebiet für die aufgeführten Arten nicht attraktiv ist. Im Benehmen mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt wurde deshalb entschieden, auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu verzichten.

## **Punkt 15**

### 2.6.2 Externe Kompensationsmaßnahmen ohne Vorhabensbezug

Der Kompensationsbedarf der Maßnahme ist laut dem Umweltbericht nicht komplett auf dem Plangebiet auszugleichen. Die fehlenden Anteile sollen in Form externer Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche "LOV 540 Behördenzentrum am Steiger - Neue Landschaft, Erfurt" ausgeglichen werden. (Alkewitz Landschaftsarchitekten, Umweltbericht zum Bebauungsplan LIN 587 "Am Tonberg" vom 22.07.2021, S. 28.)

Der Bebauungsplan LOV 540 Behördenzentrum am Steiger – Neue Landschaft, Erfurt findet sich derzeit in Aufstellung. (Website der Stadt Erfurt: [https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp\\_bp/lov/109493.html](https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp_bp/lov/109493.html) (30.11.2021).) Die für die externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen stehen in keinem räumlichen oder funktionalen Bezug zum Plangebiet.

**Abwägung:**  
**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Die Planbegründung wurde hinsichtlich der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen fortgeschrieben.**

**Begründung:**  
Die Stadt Erfurt beabsichtigt, einen Teil des Ausgleichs planextern umzusetzen. Sie macht hierbei von § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB Gebrauch, demzufolge Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können, sofern dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Dies ist hier zutreffend. Mit dem Bebauungsplan LOV540 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein "Behördenzentrum des Bundes" geschaffen. Zielstellung ist dabei u. a. die Entwicklung einer öffentlich zugänglichen "Neuen Landschaft", die die funktionale und gestalterische Einbindung der Liegenschaft in das Naherholungsgebiet des Steigerwaldes ermöglicht. Dass die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans LOV540 umgesetzt werden sollen, bedingt dabei nicht, dass dieser bereits als Satzung vorliegen muss. Denn die Maßnahmen

sollen nunmehr südlich des Behördenzentrums am Steiger (Erfurt-Süd, Flur 19, Flurstück 1/10) umgesetzt und vertraglich gesichert werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan LOV540 wird derzeit hinsichtlich seines Geltungsbereichs angepasst. In den Planunterlagen wird Erwähnung finden, dass die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs liegen bzw. mit den Festsetzungen des Bebauungsplans LOV540 im Einklang stehen werden. Die Maßnahmenflächen befinden sich zudem auf Flächen, die innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt überwiegend als Grünflächen dargestellt sind.

Die Stadt Erfurt beabsichtigt also, durch vertragliche Regelung sicherstellen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation ebenso sichergestellt wird wie durch eine ansonsten mögliche bauplanerische Festsetzung (vgl. BVerwG, Urteil vom 09.05.1997 – 4 N 1/96 –). Schließlich wird in der Begründung des Bebauungsplans auf die vertragliche Sicherung des Ausgleichs eindeutig Bezug genommen.

## **Punkt 16**

### **2.6.3 Schallimmissionsprognose unzureichend - Festsetzungen ohne Rechtsgrundlage**

Wie bereits erwähnt liegt den ausgelegten Planunterlagen eine wesentliche Bezugsquelle der Schallimmissionsprognose nicht bei (s.o. 1.2).

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt**

#### **Begründung:**

Die "Schallimmissionsprognose "Geräuschkontingentierung zum Planungsvorhaben "Gewerbegebiet Linderbach - Am Tonberg", 2. Überarbeitung" gefertigt von TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG, Datum 11.03.2015" wird als umweltbezogene Stellungnahme im Rahmen der erneuten Auslegung verfügbar gemacht.

## **Punkt 17**

Die Schallimmissionsprognose ist darüber hinaus nicht nachvollziehbar. So bleibt bereits offen, welche Geräuschquellen von der Prognose erfasst werden. Es ist nicht ersichtlich, ob beispielsweise die Geräuschbelastung der Haustechnik, der Pumpen des geplanten Regenrückhaltebeckens oder der zunehmende Liefer- und Rangierverkehr während der Lieferzeiten Berücksichtigung finden.

Eine Bewertung, inwieweit die ausgeworfenen Immissionskontingente realistischer Weise eingehalten werden können, ist der Unterlage nicht zu entnehmen.

Auch bleibt offen, in welcher Weise gegebenenfalls zur Einhaltung der Kontingente notwendige Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden sollen. Festlegungen sieht der Bebauungsplan insoweit nicht vor. Wenn im Rahmen der Ermittlung der konkreten Geräuschemissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen auftritt, ist deren Realisierbarkeit daher deutlich in Frage gestellt.

Als Rechtsgrundlage für die ausgeworfenen Emissionskontingente benennt die Planbegründung darüber hinaus unterschiedslos § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO. (Begründung Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf vom 12.08.2021, S. 20 f.) Auch die textlichen Festsetzungen beziehen sich in Ziffer 1.3 lediglich auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Bereits dem Wortlaut nach beschränkt sich der Anwendungsbereich des § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aber auf "die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete" und erfasst damit gerade nicht Sondergebiete nach § 11 BauNVO.

Die ausgeworfenen Emissionskontingente sind hinsichtlich des Sondergebiets damit ohne Rechtsgrundlage festgelegt worden.

Darüber hinaus werden soweit ersichtlich Summenpegel festgesetzt, die sich auf mehrere im Plangebiet ansässige Betriebe oder Anlagen beziehen. Solche Summenpegel können im Sondergebiet aber ebenso wenig festgesetzt werden wie gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in den Baugebieten nach §§ 4 bis 9 BauNVO. (BVerwG, Beschl. v. 02.10.2013, Az. 4 BN 10.13, Rn. 8.)

Auch unter diesem Gesichtspunkt sind die getroffenen Festsetzungen damit rechtswidrig.

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

**Begründung:**

Die Planung verfolgt das Ziel, einen Lärmschutz gegenüber den durch den Bebauungsplan ermöglichten Gewerbelärmimmissionen einschließlich des maßgeblichen Verkehrs in der Weise zu verwirklichen, dass die Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets kontingiert werden. Es werden maximal zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) festgesetzt, deren Einhaltung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nach Maßgabe der Formel 6 oder Formel 7 in Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 Geräuschkontingierung nachzuweisen ist. In Anbetracht dessen war es nicht erforderlich, der Schallimmissionsprognose ein bestimmtes Vorhaben mit konkreten Schallquellen zugrunde zu legen, zumal dies für die Gewerbegebiete aufgrund der Bandbreite der dort möglichen Nutzungen auch gar nicht möglich bzw. sinnvoll gewesen wäre.

Die Notwendigkeit weitergehender Schallschutzmaßnahmen ist spekulativ und auf der Ebene der Bauleitplanung dementsprechend nicht berücksichtigungsfähig. Entscheidend ist, dass der Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sicherstellt, dass keine Vorhaben realisiert werden können, die im Hinblick auf die von ihnen ausgehenden Gewerbelärmimmissionen mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich nicht verträglich sind. Die Einhaltung der Lärmemissionskontingente ist hingegen Aufgabe der Bauwilligen bzw. Nutzer der im Plangebiet belegenen Grundstücke. Soweit die Zulässigkeit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in Sondergebieten in Zweifel gezogen wird, liegt dem Einwendungsschreiben eine unzutreffende Rechtsauffassung zugrunde. Richtig ist zwar, dass die in § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO eröffnete Möglichkeit, Baugebiete nach den besonderen "Eigenschaften" von Betrieben und Anlagen zu gliedern, nach dem Wortlaut des § 1 Abs. 3 S. 3 Hs. 1 BauNVO bei der Festsetzung von Sondergebieten keine Anwendung findet. Allerdings bestimmt § 1 Abs. 3 S. 3 Hs. 2 BauNVO auch, dass nach den §§ 10 und 11 BauNVO besondere Festsetzungen über die "Art der Nutzung" getroffen werden können. Mit dieser Vorschrift wollte der Ordnungsgeber "in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht klarstellen, dass besondere Festsetzungen, wie sie für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 9 in § 1 Abs. 4 bis 10 gelten, in Sondergebieten aufgrund der §§ 10 und § 11 erfolgen" (BRDrucks 354/89 S. 40).

Angesichts dieses klar formulierten Willens steht nach der Rechtsprechung außer Frage, dass hierunter auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO fallen, auch wenn § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO nicht ausdrücklich zur Gliederung nach den besonderen "Eigenschaften" von Betrieben und Anlagen, sondern nur zur Festsetzung der "Art der Nutzung" ermächtigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.10.2013 – 4 BN 10.13 –).

Entgegen der von der Einwenderin geäußerten Befürchtung werden die Lärmemissionskontingente auch nicht als (unzulässiger) Summenpegel oder Zaunwert festgesetzt. Zunächst ist festzuhalten, dass in Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen ein eindeutiger Bezug zwischen den festgesetzten Lärmemissionskontingenten und dem konkreten Vorhaben hergestellt wird. Bereits daraus wird deutlich, dass es nicht um die Summe der Lärmimmissionen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen geht. Darüber hinaus übersieht die Einwenderin, dass die Lärmemissionskontingente gemäß DIN45691:2006-12, Formeln 6 und 7, nach Anteil der genutzten m<sup>2</sup> in Bezug auf die Gesamtfläche berechnet werden. Dass der Nachweis der Immissionsverträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren anhand dieser

Formeln zu führen ist, ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Diese Art der Festsetzung ist in der Praxis erprobt und auch so zum Beispiel auch in entsprechenden Empfehlungen des Landes Brandenburg zu finden.

## **Punkt 18**

### **2.7 Datengrundlage der Verkehrsuntersuchung nicht belastbar**

In Bezug auf die "Verkehrsuntersuchung Projektentwicklung "BAUHAUS" - B-Plan LIN587 in Erfurt "Am Tonberg"" ("Verkehrsuntersuchung") (INVER Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Verkehrsuntersuchung Projektentwicklung "BAUHAUS" - B-Plan LIN587 in Erfurt "Am Tonberg", vom 02.05.2019) ist anzumerken, dass die der Prognose zu Grunde liegende Datengrundlage nicht belastbar ist.

So beruht die Verkehrsuntersuchung zum einen nicht auf aktuellen Daten. Vielmehr werden lediglich Daten aus einer eigenen Erhebung des Gutachters aus dem Frühjahr 2018 herangezogen. Zum anderen wurde dabei der Verkehr im fraglichen Bereich lediglich an zwei Tagen gezählt. Einordnende oder ergänzende Daten aus weiteren Quellen sind nicht eingeflossen.

Es bleibt damit offen, ob die an zwei Tagen in kurzer Abfolge erhobenen Daten repräsentativ sind und den Ist-Zustand tatsächlich widerspiegeln oder nicht.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegende Datengrundlage ist belastbar. Zur Erfassung des Verkehrsaufkommens im Ist-Zustand wurden am Donnerstag, 15.03.2018 am Knotenpunkt - KP 1 - Weimarische Straße / An der Henne / Linderbacher Weg und am Dienstag, 13.03.2018, an den Knotenpunkten KP 2 - Weimarische Straße / Westrampe Ostumfahrung (B 7) und KP 3 - Weimarische Straße / Ostrampe Ostumfahrung (B 7) Knotenstromzählungen durchgeführt. Die Erhebungen wurden gemäß geltender Richtlinie "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) Teil 5 (Stadtstraßen)" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kommission Bemessung von Straßenverkehrsanlagen innerhalb der Sommerzeit an einem durchschnittlichen Dienstag, Mittwoch oder Donnerstag außerhalb von Ferien- und Feiertagen durchgeführt. An stark belasteten Straßen in Großstädten ist gemäß Richtlinie die Zählung an einem Tag ausreichend. Seit der Erarbeitung des Gutachtens sind keine gravierenden Änderungen im Verkehrsnetz aufgetreten, die zu relevant veränderten Verkehrsbelastungen im Untersuchungsbereich führen würden. Auch für die Zeitebene der Prognose liegen keine grundlegend anderen Strukturzahlen vor, die eine quantitativ bedeutende Änderung im betrachteten Ausschnitt des Verkehrsmodells bedeuten würden. Die verwendeten Verkehrsbelastungszahlen können somit weiterhin als Grundlage für die jetzige Planung angesehen werden.

## **Punkt 19**

Deutlich schwerer wiegt aber, dass Zweifel an der Neutralität des Gutachters hinsichtlich der Bewertung der Notwendigkeit eines neuen Knotenpunktes "Zufahrt Gewerbe" in Form der Ausfahrt vom Bereich des Sondergebietes auf die Weimarische Straße verbleiben.

So finden sich auf Seite 39 der Verkehrsuntersuchung "Wichtige Hinweise des Projektleiters Werner Mähler (Mähler & Sohn Bauwert GmbH) zum Gutachten vom 2. Mai 2019". Darin macht der Projektentwickler die maßgebliche Bedeutung des zusätzlichen Anschlusses des Sondergebietes an die Weimarische Straße deutlich. Ohne eine solche direkte Zu- und Abfahrt sei das Projekt nicht zu realisieren.

Es bleibt unklar, weshalb und mit welcher Intention die Hinweise des Projektleiters zum Teil des Gutachtens gemacht wurden. Es verbleibt aber der Eindruck, dass der Projektentwickler Einfluss auf das Gutachtenergebnis gehabt hat.

Eine den betroffenen Belangen gerecht werdende Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB erscheint vor diesem Hintergrund ebenfalls zweifelhaft. Dies gilt insbesondere, da die Verkehrsuntersuchung als Grundlage der Schallimmissionsprognose (ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik Weimar mbH, "Gutachtliche Stellungnahme P 1031/19 Rev-1 Schallimmissionsprognose Bebauungsplan LIN587 Gewerbegebiet Linderbach Am Tonberg Erfurt" vom 19. August 2020, S. 4, Ziffer 2.2.) gleich in doppelter Weise Eingang in die Bewertung des Vorhabens gefunden hat.

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

**Begründung:**

Die Zweifel an der Neutralität des Gutachters sind unbegründet und im Übrigen nicht geeignet, die Plausibilität der Verkehrsuntersuchung zu erschüttern.

Die zusätzliche "Zufahrt Gewerbe" wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens gemäß Aufgabenstellung objektiv beurteilt und bewertet. Entsprechend wurden bezüglich der Verknüpfung des Gewerbegebietes mit dem Erfurter Hauptstraßennetz zwei Erschließungsvarianten untersucht und bewertet:

- Variante 1: vollständige Erschließung des GE über KP "An der Henne"
- Variante 2: zusätzliche Anbindung des GE über einen neuen Knotenpunkt "Zufahrt Gewerbe"

Im Verkehrsgutachten wurde anhand des gültigen Regelwerkes (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Teil S (Stadtstraßen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kommission Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, nachgewiesen, dass der Nachweis der Verkehrsqualität für beide Erschließungsvarianten erfüllt wird und somit beide Erschließungsvarianten realisiert werden könnten. Darüber hinaus wird im Verkehrsgutachten darauf verwiesen, dass die zusätzliche Gewerbezufahrt nach Variante 2 die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen verbessert und die "Zufahrt Gewerbe" somit zweckmäßig ist.

Die Hinweise des Projektleiters Herrn Mählers geben die Bedeutung der zusätzlichen Zufahrt für den Projektentwickler wieder. Sie hatten aber nachweislich keinen Einfluss auf die verkehrlichen Berechnungen des Gutachters; diese wurden nach dem aktuellen Regelwerk durchgeführt.

**Punkt 20**

Nach dem Vorgesagten erweist sich der Entwurf des Bebauungsplans als rechtswidrig.

**Abwägung:**  
**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Die Abwägung erfolgte zu den vorstehend vorgetragenen Punkten im Einzelnen.

**Punkt 21**

Anlage 1

Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)

Aufgabenstellung:

In der Stadt Erfurt ist die Neuansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 17.500 m<sup>2</sup> geplant, davon maximal 680 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimenten. Im laufenden Bebauungsplanverfahren wurde gemäß dem Beschluss des Stadtrates in der Sitzung vom 06.10.2021 der 2. Entwurf des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg" gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt.

Zur städtebaulichen Verträglichkeit dieses Planvorhabens liegt das Gutachten "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" vom Oktober 2020 vor.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der OBI GmbH & Co. Deutschland KG aufgefordert, diese Verträglichkeitsstudie hinsichtlich ihrer branchenspezifischen Plausibilität im Rahmen einer Kurzstellungsnahme zu bewerten, wesentliche Aufgabenschwerpunkte sind:

- Bewertung der methodischen Vorgehensweise
- Diskussion branchen- und vorhabenbezogener Daten und Ergebnisse
- Diskussion der ermittelten Folgewirkungen des Planvorhabens und deren genehmigungsrechtliche Einordnung.

#### 1. Methodik des Gutachtens

Der Aufbau bzw. die Gliederung der Verträglichkeitsstudie orientiert sich an den wesentlichen Fragestellungen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit:

- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes (Abschnitt 6)
- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbotes (Abschnitt 7)
- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Abschnitt 8)
- Abschätzung der zukünftigen Flächenentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Baumarkt/ Gartencenter in Erfurt bei Vorhabensrealisierung (Abschnitt 9).

Als Grundlage der Auswirkungsanalyse werden Planungen der Fa. BAUHAUS herangezogen, mit einer sortimentsgenauen Verkaufsflächengliederung. Die Bewertung der einzelnen Warengruppen erfolgt inkl. eines sogenannten "Flexibilisierungszuschlages", zu interpretieren als maximaler Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der einzelnen Warengruppe innerhalb des Gesamtvorhabens. Damit wird ein worst-case-Ansatz verfolgt.

Das gesamte Gutachten orientiert sich sowohl in der Analyse als auch in der Bewertung an dieser Sortimentsgliederung. Das starre Festhalten an der Sortimentsgliederung führt in der Analyse zu einer rein quantitativen Betrachtung der aktuellen Verkaufsflächenausstattung und in der städtebaulichen Bewertung stets zu Teilbetrachtungen nach Sortiment und Standort. Eine umfassende Einordnung des Planvorhabens in die bestehenden Wettbewerbsstrukturen und eine dementsprechend differenzierte Bewertung der Folgewirkungen ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Letztlich werden auch nur relativ einheitliche, pauschalisierte Folgewirkungen dargestellt.

Die Vorgehensweise wird bereits im Abschnitt 2.1.2 beschrieben, dort heißt es:

"Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe/ Verkaufsfläche des Vorhabens und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem B-Plan ausschließlich Sortimente festgesetzt werden.

Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt." (vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020, S. 3)

Der Sortimentsbezug ist sicherlich eine wichtige Entscheidungsgrundlage, aber nicht die einzige. Ebenso wichtig sind das örtliche und regionale Marktpotenzial, die erwartete Umsatzherkunft und der konkrete Wettbewerbsbezug. Es ist falsch, dass der Betriebstyp nicht entscheidungsrelevant und nicht festsetzungsfähig ist. Schließlich wird im Entwurf des Bebauungsplanes ein SO-Gebiet Bau- und Gartenmarkt ausgewiesen, in welchem Bau- und Gartenfachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 17.498 m<sup>2</sup> zulässig sind.

Bau- und Heimwerkermärkte zeigen sicherlich eine vielfältige Wettbewerbsbeziehung, wie dies die bundesweite Marktstruktur verdeutlicht. Sie repräsentieren am gesamten handelsrelevanten DIY-Markt (ohne Handwerk) einen Marktanteil von 20,5%, stehen gleichzeitig aber in einem unmittelbaren, betriebsformspezifischen Wettbewerb (vgl. Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Umsatz entlang der "Markttreppe" im DIV-Markt, veröffentlicht im Rahmen der Jahrespressekonferenz 2021). Es ist nicht möglich, die branchenspezifische Wettbewerbskonstellation unbetrachtet zu lassen und dennoch zu versuchen, Aussagen zur Nachfragebindung und zu Umsatzumverteilungen zu treffen. Die maßgeblichen Markt- und Wettbewerbsbeziehungen müssen eine wichtige Datenbasis für eine derartige Auswirkungsanalyse sein. Andernfalls können konkrete Folgewirkungen auch nicht standortkonkret bewertet werden und im Ergebnis erscheinen stets relativ einheitliche, gleichverteilte Effekte über alle Standorte und Wettbewerber, wie in den Modellrechnungen des vorliegenden Gutachtens.

Die fehlende branchenspezifische Betrachtung zieht sich durch das gesamte Gutachten, vom Projektstandort über Einzugsgebiet und aktuelle Wettbewerbssituation bis zur Modellrechnung der Umsatzumverteilungen. Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte hervorzuheben.

Einer methodischen Vorgehensweise sind grundsätzlich die Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten (gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten - Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020) entsprechend dem Leitfaden der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung als einheitliches Standardwerk zugrunde zu legen, nachfolgend wird diesbezüglich auf einige thematische Zusammenhänge verwiesen.

## 2. Fehlendes Untersuchungsgebiet und fehlende Prognose der Umsatzherkunft

Das Gutachten verzichtet auf die konkrete Abgrenzung eines Einzugsgebietes. Ausgewiesen wird lediglich auf Seite 5 in der Karte eine 20 Minuten-Isochrone.

Ein Fahrzeitradius von 20 Minuten kann ein Ausgangspunkt für eine Einzugsgebietsabgrenzung sein, viele Baumärkte erreichen keine größere Ausstrahlung. Letztere ist aber weiterhin von der regionalen Wettbewerbssituation und der Magnetwirkung der Ansiedlungskommune sowie des Projektstandortes sowie der erwarteten Marktstellung des Vorhabens abhängig.

Weitere Baumarktstandorte bestehen in Sömmerda (hagebau und OBI mit zusammen sehr hohem Verkaufsflächenbesatz im Vergleich zur Einwohnerzahl), in Weimar (Toom und OBI) sowie in Arnstadt (hagebau und Hellweg).

Letztlich werden nur Erfurt, Sömmerda und Weimar einbezogen, obwohl die ausgewiesene 20 Minuten-Isochrone vor Arnstadt endet. Eine plausible Begründung erfolgt nicht, die Verträglichkeitsanalyse verweist lediglich darauf, dass "im Hinblick auf eine Arbeitsrationalisierung eine Begrenzung der zu untersuchenden Städte anzustreben" (Seite 4) sei.

Eine Konzentration auf die maßgeblichen Städte und Wettbewerbsstandorte ist nur dann sinnvoll, wenn die regionalen Wettbewerbsbeziehungen ermittelt und abgegrenzt werden. Hierzu gehört ein definiertes Einzugsgebiet mit mehreren Teilgebieten der voraussichtlichen Kundenbindung, diese unterscheiden sich nach den Wahrscheinlichkeiten, mit welcher Nachfrager aus einem Teilgebiet beim Vorhaben einkaufen werden. (gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitt 3.4.2.1 Zur Abgrenzung eines Einzugsgebietes)

Bezogen auf das konkrete Baumarktvorhaben und die Region um Erfurt sind relevante Unterschiede zu erwarten. So werden sich Kundenbeziehungen aus dem südöstlichen Raum und entlang der B7 bis nach Weimar deutlich von jenen unterscheiden, die nördlich von Erfurt in dem Spannungsfeld zwischen Baumärkten in Sömmerda und dem nördlichen Erfurter Stadtgebiet liegen. Eine einheitliche, undifferenzierte Kundenbindung aus dem gesamten Erfurter Umland ist auszuschließen. Erst durch regional differenzierte Kundenströme und Umsatzerwartungen sind Auswirkungen auf potenzielle Wettbewerbsstandorte prognostizierbar.

### 3. Planstandort

Die Beschreibung des Planstandortes im Abschnitt 4.1 erfolgt sehr detailliert hinsichtlich der räumlichen Lage und der Verkehrsanbindung, lässt demgegenüber wesentliche Aspekte der Einbettung des Planvorhabens in die örtliche Einzelhandelssituation unberücksichtigt. (gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitt 3.3.2 Mikrostandort)

In der Beschreibung des unmittelbaren und des weiteren Umfeldes wird stärker auf gewerbliche Nutzungen, angrenzende Landwirtschaftsflächen, Wohnbebauung und der Henne-Kaserne abgestellt.

Hinsichtlich des Einzelhandels wird auf die nächstgelegenen Zentren in 4,0 km bzw. 4,5 km Entfernung verwiesen und auf den Sonderstandort Holzlandstraße in 2,5 km Entfernung. Dies ist unzureichend, eine detaillierte Mikrostandort-Karte mit einem ca. 2,5 km-Umfeld würde dies veranschaulichen.

Der Projektstandort liegt an der Verkehrsachse B7 von Weimar kommend und weiterführend als Weimarerische Straße in Richtung Zentrum. Dabei liegt er zentral zwischen dem Globus-SB-Warenhaus (ca. 6.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ca. 1,2 km östlich und dem OBI (ca. 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) als Sonderstandort Holzlandstraße, benachbart mit Gärtnerei Buckenauer sowie dem EKZ T.E.C. (ca. 23.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche lt. Anbieterangaben) ca. 2 - 2,5 km westlich. Nicht zu vergessen sind der Fachmarktstandort Weimarerische Straße und weiterer Solitärlagen.

Die Wechselwirkungen und Synergieeffekte dieser benachbarten Einzelhandelsstandorte, ihre Aufwertung durch das Planvorhaben und eine zunehmende Magnetwirkung auf Stadtgebiet und Umland sollten in diesem Abschnitt thematisiert werden.

Es ist richtig, dass "der Planstandort nicht einem der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dargestellten Sonderstandorte angehört" (Seite 15 der Auswirkungsanalyse). Mit dem Vorhaben ist aber eine zunehmende funktionale Vernetzung der bisher separat ausgewiesenen Sonderstandorte verbunden.

### 4. Planvorhaben und Umsatzerwartung

Das Planvorhaben wird in Tabelle 1 auf Seite 18 sehr detailliert hinsichtlich Sortimentsstruktur und damit verbundener Verkaufsflächenanteile ausgewiesen. Dies ist als sehr gute Grundlage einer Auswirkungsanalyse ausdrücklich hervorzuheben, dies gilt insbesondere auch für den methodischen Flexibilisierungsansatz.

Die mit der Sortimentsstruktur und Verkaufsflächendimensionierung verbundene Umsatzprognose resultiert aber ausschließlich aus dem Ansatz von Flächenproduktivitäten. Dabei wird der branchenübliche Bewertungsschlüssel für Freiverkaufsflächen sowie für den Bau-

stoff-Drive-In berücksichtigt. In Summe ergibt dies eine optimistische, für Bauhaus-Standort aber grundsätzlich plausible Umsatzerwartung zwischen 30,9 Mio. € bis 34,9 Mio. €. Inwieweit dieser Produktivitätsansatz in der Region erzielbar ist, bleibt jedoch unberücksichtigt. Da kein detailliertes Einzugsgebiet abgegrenzt wurde, kann auch keine Prognose der Kundenherkunft und Nachfragebindung erfolgen.

Die Abschätzung einer Umsatzerwartung auf Basis von Flächenproduktivitäten stellt einen wichtigen Vergleichswert dar, reicht aber allein nicht für eine seriöse Umsatzgröße einer Planung. Eine Marktanteilmethode bzw. die Ermittlung über Kaufkraftbindungsquoten ist zwingend hinzuzuziehen, dies kann auch auf Sortimentsebene erfolgen. (vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitte 3.5.1 Abschätzung mit Hilfe von Flächenproduktivitäten sowie 3.5.2 Marktanteilmethode bzw. Ermittlung von Kaufkraftbindungsquoten)

#### 5. Wettbewerbsanalyse in den untersuchten Städten

Zur Wettbewerbsanalyse standen nach Aussagen der Gutachter Daten der Stadt Erfurt vom 2. Quartal 2017 zur Verfügung, welche anhand von weiteren Angaben der Stadt Erfurt aktualisiert wurden. In den Städten Weimar und Sömmerda erfolgte eine Erhebung der wettbewerbsrelevanten Daten im August 2019 (siehe Erläuterung im Abschnitt 2.1.4 der Auswirkungsanalyse, insbesondere auch Fußnote 7). Eine umfassende aktuelle Datenbasis stand zum Zeitpunkt des Gutachtens Oktober 2020 offensichtlich nicht zur Verfügung.

Die Wettbewerbsanalyse beschränkt sich ausschließlich auf einen quantitativen Flächenbesatz gegliedert für die drei Städte Erfurt, Weimar und Sömmerda entweder nach den Sortimenten oder nach den Standorten. Eine konkrete Bewertung hinsichtlich der Wettbewerbsrelevanz bestimmter Standorte oder Anbieter erfolgt nicht, Hauptwettbewerber werden nicht identifiziert. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass jeder Quadratmeter Verkaufsfläche in den betroffenen Sortimenten in gleicher Weise wettbewerbsrelevant ist. Eine Differenzierung zwischen Angeboten anderer Baumärkte, in Fachmärkten / Möbelhäusern/ Gartencentern, im kleinteiligen Fachhandel oder als Teilsortimente bei branchenfremden Anbietern, all dies ist nicht erfolgt. In einigen, beispielhaften Einzelfällen wird lediglich erwähnt, dass der Standortbereich Sonderstandort Apoldaer Str./ Sonderstandort August-Röbling-Straße das Angebot eines "Textilfachmarktes" einbindet, im Sonderstandort Eisenacher Straße ein "Möbelhaus" ansässig ist oder sich im Standortbereich Sonderstandort Holzlandstraße/ Sonderstandort Weimarer Straße u.a. ein "Baumarkt" und ein "Gartencenter" befinden. Nicht einmal anbieterkonkrete Daten sind enthalten, geschweige denn eine Bewertung der unterschiedlichen Wettbewerbsstellung/ Wettbewerbsrelevanz. Dabei ist davon auszugehen, dass beispielsweise der OBI in der Holzlandstraße aufgrund seiner Nähe zum Planstandort in einem ganz anderen Wettbewerbsverhältnis steht, als der zweite Erfurter OBI am gegenüberliegenden, nordwestlichen Stadtrand.

Für jede Stadt ist eine zusammengefasste Tabelle enthalten, welche Verkaufsfläche und Umsatz der Bestandsstrukturen nach Sortimenten gegliedert dem Marktpotenzial (hier Kaufkraft genannt) gegenüberstellt und folglich Bindungsquoten ausweist. Aufgrund der starken Datenaggregation und fehlender Einzeldaten kann die Plausibilität nicht geprüft werden. Offen bleibt sicher auch die Frage, wie die Gutachter, welche den Erfurter Einzelhandel nicht selbst gesehen und erhoben haben, eine möglichst genaue Umsatzeinschätzung vornehmen konnten.

An dieser Stelle sei auf die ausgewiesene Kaufkraftbindungsquote von 75% für die Stadt Erfurt verwiesen. Diese wird in der weiteren Argumentation zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit mehrfach zitiert, deren Richtigkeit und Aussagekraft aber nie hinterfragt. Eine derart wichtige Zahl ist gründlicher zu beleuchten und abzusichern.

Ein erster Anhaltspunkt wäre der Vergleich der Kaufkraftbindung mit der Verkaufsflächenausstattung durch Bau- und Heimwerkermärkte, dies führt zu folgenden Erkenntnissen:

- In der Stadt Erfurt summiert sich die gewichtete Verkaufsfläche der vier Baumarktstandorte auf ca. 37.300 m<sup>2</sup> (Quelle gemaba Baumarktstrukturdaten 2021, korrigiert um konkrete Bestandsdaten des OBI in der Holzlandstraße), dies entspricht einer

Ausstattung von 1.746 m<sup>2</sup> je 10.000 Einwohner. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt (1.591 m<sup>2</sup> je 10.000 Einwohner) errechnet sich ein leicht überdurchschnittlicher Indexwert von 110%, gegenüber dem generell höheren Vergleichswert von Thüringen (2.010 m<sup>2</sup> je 10.000 Einwohner) entspricht dies aber nur einem Indexwert von 87%.

- Eine vergleichbare Berechnung erbringt für die Stadt Weimar einen Indexwert von 115% und für die Stadt Sömmerda von 371%, jeweils gemessen am Durchschnitt Thüringen. Die Anbieter in Sömmerda bedürfen zwingend einer starken regionalen Kundenbindung, was letztlich die Wettbewerbssituation im Norden von Erfurt beeinflusst.
- Wird in den Erfurter Daten das Planvorhaben mit der im Gutachten auf Seite 20 ausgewiesenen, gewichteten Gesamtverkaufsfläche von 15.598 m<sup>2</sup> berücksichtigt, so steigt auch in Erfurt der Indexwert auf 123% des Vergleichswertes Thüringen bzw. auf 156% des Bundesdurchschnittes.

Region	Einwohner	Baumarktstandorte	Verkaufsfläche bewertet (m <sup>2</sup> )	Verkaufsfläche je Baumarkt (m <sup>2</sup> )	Einwohner je B/M	Verkaufsfläche je 10.000 Einw. (m <sup>2</sup> )	Dichteindex (%)
Bundesrepublik Gesamt	83.166.711	2.095	13.235.300	6.318	39.698	1.591	
Thüringen	2.120.237	83	426.200	5.135	25.545	2.010	
			<b>Vergleichswert =</b>			<b>1.591</b>	<b>100</b>
<b>Erfurt</b>	<b>213.692</b>	<b>4</b>	<b>37.300</b>	<b>9.325</b>	<b>53.423</b>	<b>1.746</b>	<b>110 (87)</b>
		Toom	7.100				
		Obi	11.200				
		B 1 Discount Baumarkt	6.500				
		Obi (Holzlandstr.)	12.500				
<b>Sömmerda</b>	<b>18.886</b>	<b>2</b>	<b>14.100</b>	<b>7.050</b>	<b>9.443</b>	<b>7.466</b>	<b>469 (371)</b>
		Obi	10.100				
		hagebaumarkt	4.000				
<b>Weimar</b>	<b>65.098</b>	<b>2</b>	<b>15.100</b>	<b>7.550</b>	<b>32.549</b>	<b>2.320</b>	<b>146 (115)</b>
		Toom	5.100				
		Obi	10.000				

Angaben in Klammern = Vergleichsbasis Thüringen

Quelle: Daten zum Baumarktbesatz für Bundesrepublik gesamt und Thüringen aus Baumarkt-Strukturuntersuchung, gemaba, Leverkusen 2021

Worin liegt also eine Bindungsquote von 75% begründet? Der bisher nur leicht über Bundesdurchschnitt liegende Flächenbesatz der Baumärkte ist sicherlich nur ein Grund für eine im Saldo unzureichende regionale Nachfragebindung als Oberzentrum, erklärt aber keinesfalls eine derart niedrige Bindungsquote. Dieser Wert bedeutet schließlich, dass saldiert etwa ein Viertel der Erfurter Nachfrage abfließen müsste. Wo sind denn dafür die Angebotsstandorte? Dementsprechend wären zur Untersetzung dieser Bindungsquote folgende weitere Fragen zu klären:

- Welche Wettbewerbsstruktur mit Fachmärkten, Gartencentern kleinteiligem oder branchenfremden Handel zeigt sich in Erfurt und der Region? Wurde tatsächlich der gesamte wettbewerbsrelevante Handel (incl. Baustoffhandel) erfasst? Gerade vor dem Hintergrund des Baustoff-Drive-In im Planvorhaben kann der Baustoffhandel nicht unberücksichtigt bleiben.
- Zugleich ist zu beachten, dass wie bereits oben unter Punkt 1 Methodik angesprochen, Bau- und Heimwerkermärkte am gesamten handelsrelevanten DIV-Markt (ohne Handwerk) einen Marktanteil von 20,5% binden. Dies wird in Thüringen leicht höher sein, wird aber in jedem Fall durch eine Vielzahl weiterer Anbieter ergänzt. Ist also die Bindungsquote in Relation zu den eingebundenen Wettbewerbsstrukturen zu werten?
- Sind die Bestandsstrukturen in ihrer Umsatzeinschätzung gegebenenfalls deutlich zu niedrig bewertet? Der in Tabelle 4 auf Seite 25 der Wirkungsanalyse ausgewiesene Gesamtumsatz von 88,8 Mio. € für bau- und gartenmarktspezifisches Sorti-

ment entspricht einer mittleren Flächenproduktivität von 1.358 €/m<sup>2</sup>. Mit Sicherheit liegen die beiden OBI-Standorte und auch der Toom-Baumarkt in ihren standortspezifischen Werten deutlich darüber. Der B 1 Discount wird zwar unterhalb des Durchschnitts verbleiben, beeinflusst mit seiner begrenzten Dimensionierung aber auch nur geringfügig den gesamtstädtischen Wert. Kleinteiliger und branchenfremder Handel führen dieses Sortiment stets nur auf kleinen Flächen, aber i.d.R. mit deutlich höherer Flächenproduktivität. Es scheint, dass die von den Gutachtern gewählte Methodik der Datenaufbereitung zu keiner aktuellen Umsatzeinschätzung führte. (Bau- und Heimwerkermärkte erzielten deutschlandweit in 2019, also unabhängig von den coronabedingten Sondereffekten 2020, ihr bestes Branchenergebnis. Dies spiegelte sich dann auch in den Marktdaten wider. Leider enthalten die Tabellen mit Aussagen zu Nachfragepotenzial nur sehr allgemeine Quellenangaben. Die Berechnung und der zeitliche Bezug der recht umfassenden Warengruppe "bau- und gartenmarktspezifisches Sortiment" sind damit nicht nachvollziehbar.)

Diese Fragen bedürfen einer differenzierteren Wettbewerbsanalyse, nicht nur eine rein quantitative Verkaufsflächenbetrachtung. Eine Bindungsquote von 75% ist speziell in dieser Warengruppe für das Stadtgebiet Erfurt als Gesamtwert sehr unwahrscheinlich und bedarf der geforderten, branchenspezifischen Untersetzung.

#### 6. Prüfung der Umsatzumverteilungen in den Kernsortimenten erbringt nur pauschale Ergebnisse

Im Rahmen der Prüfung zum Kongruenzgebot im Abschnitt 6 der Auswirkungsanalyse wird die Umsatzerwartung des Planvorhabens nach Sortimenten gegliedert den jeweiligen Marktpotenzialen im zentralörtlichen Funktionsraum gegenübergestellt und durchschnittliche Abschöpfungsquoten (hier genannt als Relation Umsatz zu Kaufkraft) ausgewiesen. Diesen Durchschnittswerten fehlt aber jegliche Aussagekraft. Es wurde bereits deutlich, dass das fehlende Einzugsgebiet und die fehlende qualitative Wettbewerbsanalyse letztlich auch keine Aussagen zur kleinräumigen Markt- und Wettbewerbsstellung des Planvorhabens erlauben. Die Marktabschöpfung ist in der Region zwischen südöstlichem Erfurter Stadtgebiet und Weimar zweifellos eine andere gegenüber der Region zwischen dem Erfurter Norden und Sömmerda. Es ist anzunehmen, dass derartige Werte weit auseinanderliegen, was sagt dann ein Durchschnitt?

Notwendig wären eine klare Bewertung der Wettbewerbsstellung mindestens der Bau- und Heimwerkermärkte und wichtiger Fachmärkte und ein nachfolgendes Einfügen des Planvorhabens. Führt die Wettbewerbsstellung als zukünftig flächengrößter Baumarkt auch zu einer dominanten Marktstellung? Die Frage kann derzeit mit dieser Auswirkungsanalyse nicht beantwortet werden.

Die Konsequenzen sind in den Modellrechnungen zur Umsatzumverteilung im Abschnitt 7 sichtbar. Generell zeigt sich eine sehr geringe Transparenz, die Wirkungen werden nach den drei Städten und nach Sortimenten in eine Vielzahl von Tabellen aufgegliedert, ohne dass ein zusammengefasstes Ergebnis präsentiert wird.

Dies führt auch dazu, dass erhebliche Abweichungen in der Summe der Tabellen sich letztlich nicht aufklären lassen.

Die Gutachter setzen als Prämisse voraus:

"Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodel/es ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe müssen diese auf das Plan vorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten Planumsätze [...] ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. [...] Dabei wurde im Sinne des Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren." (vgl. "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020, S. 47)

Wenn also die Planumsätze zu Umverteilung in den Bestandsstrukturen führen und diese Umverteilungen auf die drei Untersuchungsstädte konzentriert werden, sollten im Umkehrschluss die sortimentsbezogenen Wirkungen aller Städte wiederum den Planumsatz ergeben. Leider ist dies so nicht nachvollziehbar und für den Leser verbleibt der Eindruck unvollständiger Modellrechnungen:

- Umsatzerwartung für baumarkt- und gartencenterspezifisches Sortiment: 21,0 - 25,1 Mio. € (vgl. Tabelle 3 auf Seite 23 der Auswirkungsanalyse)
- Umverteilungen in diesem Sortimentsbereich in
  - Erfurt 11,0-13,1 Mio. € (Tabelle 24)
  - Weimar 3,4 - 4,1 Mio. € (Tabelle 28)
  - Sömmerda 1,6 - 1,9 Mio. € (Tabelle 32)
- ergeben in der Summe Umverteilungen von 16,0 - 19,1 Mio. €.
- Es verbleibt eine Lücke von 5,0 - 6,0 Mio.€ gegenüber dem Planumsatz.

Der Verbleib dieser Umsatzlücke gegenüber den Prognosewerten ist nicht zu klären. Eine einfache Gesamtübersicht, wie sich die Umsatzerwartung aus Einzelpositionen zusammensetzt, hätte sicherlich auch die Gutachter auf dieses Defizit aufmerksam gemacht. Neben der anscheinend fehlerhaften Berechnung ist auch die gleichmäßige Verteilung der Wirkungen unerklärlich. Im genannten Sortimentsbereich (baumarkt- und gartencenterspezifisches Sortiment) liegen die Umverteilungsquoten:

- im Stadtgebiet Erfurt überwiegend bei 12-14%, in wenigen Standorten mit geringfügigen Abweichungen bei 13-16%
- im Stadtgebiet Weimar bei 9-11% bzw. 10-12%
- im Stadtgebiet Sömmerda bei 11-13%.

Interessant ist der Blick innerhalb der Stadt Erfurt auf die beiden OBI-Standorte: der unmittelbar benachbarte OBI-Standort in der Holzlandstraße wäre mit 2,7 - 3,2 Mio. € bzw. 13-16% betroffen, der OBI in der Augsburgener Straße (ca. 20 Fahrminuten entfernt) allerdings mit vergleichbaren 2,1 - 2,5 Mio.€ bzw. 12-14%. Andere Standorte ohne eigenen Baumarkt sollen vergleichbare Wettbewerbsbeziehungen entfalten. Dies ist in dieser "Gleichverteilung" so nicht zu erwarten. Es widerspricht auch den methodischen Erläuterungen der Gutachter selbst, die auf Seite 46/47 der Auswirkungsanalyse vermerken:

"Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung."

Ursächlich könnte hier die Zielsetzung der Gutachter angesehen werden, dass im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich Wettbewerbswirkungen unter 20% als unschädlich einzustufen sind. Bei differenzierterer Wettbewerbsbetrachtung würden einige Standorte "entlastet", andere diesen Schwellenwert aber deutlich überschreiten.

Zudem ist ein Schwellenwert noch keine städtebauliche Begründung. Die Schwellenwerte als Anhaltswert zur Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen finden sich in der Verwaltungs- und Gutachterbasis auf Grundlage der Ergebnisse einer im Jahr 1998 publizierten GMA-Langzeitstudie. Im Mittelpunkt steht mehrheitlich der Schwellenwert von 10% für zentrenrelevante Sortimente, für nicht-zentrenrelevante Sortimente liegt dieser bei 20%. Diese Schwellenwerte wurden von verschiedenen Landesentwicklungs- und Regionalplänen oder auch Einzelhandelserlassen aufgegriffen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass beim Überschreiten dieser Schwellenwerte von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist, im Umkehrschluss bedeutet ein Unterschreiten der Schwellenwerte jedoch keine städtebauliche Verträglichkeit. Es handelt sich ausschließlich um einen Anhaltswert, keine statische Grenze. (gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitte 3.6.2 Analyse und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen (insbesondere Abschnitt 3.6.2.1 und Empfehlungen auf Seiten 180-

181)) Eine standortkonkrete Einschätzung der Betroffenheit erfordert aber wiederum die nun mehrfach angemahnte, ausführliche Wettbewerbsanalyse. Nachfolgende Bewertungen insbesondere zum Beeinträchtigungsverbot bauen sehr stark auf diese beiden Daten - der Bindungsquote von 75% und dem Schwellenwert von 20% für Umverteilungen - auf, die getroffenen Schlussfolgerungen sind aufgrund der erläuterten, ungeklärten Themenstellungen entsprechend kritisch zu hinterfragen.

7. Abschätzung der zukünftigen Flächenentwicklung großflächiger Bau- und Gartenmärkte Die letzte Fragestellung der Auswirkungsanalyse zielt darauf ab, ob durch das Planvorhaben eine Flächenzuwachsspirale an anderen Standorten ausgelöst wird. Ohne detaillierte, branchenspezifische Marktanalyse, ohne Einschätzung der Marktstellung aller Bestandsstandorte und jener des zukünftigen Bauhaus-Planvorhabens sowie ohne Prognose des DIV-relevanten Marktpotenzials und damit verbundener Entwicklungsperspektiven kann diese Fragestellung nicht erschöpfend beantwortet werden.

Das Institut für Handelsforschung (IFH) erwartet ausgehend von dem Umsatzschub in 2020 und einer aktuellen Stagnation in 2021/2022 einen weiteren Anstieg des DIY-Marktpotenzials bis 2025 um 5,7%. (Vgl. IFH Köln, Umsatzentwicklung DIY, Garden & Construction unter handelsanalyse.de) Die Marktdaten im Gutachten können bestenfalls den Stand 2019 repräsentieren.

Wenn diese Einflussfaktoren:

- von den Gutachtern eingeschätztes, verbleibendes Entwicklungspotenzial aus den Marktdaten der Auswirkungsanalyse,
- mit einer weiteren Entwicklung des DIY-Marktes bis 2025,
- und einer möglicherweise marktdominanten Wettbewerbsstellung des zukünftig flächengrößten Bauhaus-Vorhabens

zusammengeführt werden, ist eine Reaktion der Bestandsstandorte hinsichtlich Modernisierung und Flächenerweiterung zur Erlangung einer ausgeglichenen Wettbewerbsstruktur nicht auszuschließen.

Die Gutachter beschränken sich diesbezüglich aber auf die aus ihrer Sicht bestehenden, grundstücksseitigen Erweiterungsmöglichkeiten an den aktuellen Baumarktstandorten. Für OBI werden die Erfurter Bestandsstandorte mit Planungen in deutlich kleineren Städten verglichen, letztlich eine Aussage ohne Wert.

Auf den aktuellen Leerstand neben dem Globus / Linderbach mit rund 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde nicht eingegangen.

## 8. Fazit

Insgesamt ist zu konstatieren, dass der Kernpunkt die fehlende branchenspezifische Markt- und Wettbewerbsanalyse ist. Erst mit differenzierteren Wettbewerbsbeziehungen der maßgeblichen Magnetstandorte und kleinräumiger Betrachtung der Kundenorientierung in Erfurt und aus dem Umland sind valide Prognosen zur Betroffenheit einzelner Standorte möglich.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Die Abwägung erfolgte zu den vorstehend vorgetragenen Punkten im Einzelnen bereits in den Punkten 1 bis 19. Zudem wurde eine überarbeitete Auswirkungsanalyse vorgelegt, die die vorgenannten Kritikpunkte widerlegt.

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



<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom:	22.01.2018 09.12.2021	

*Stellungnahme vom 22.01.2018*

**keine Einwände**

*Stellungnahme vom 09.12.2021*

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom:	29.01.2018 18.11.2021	

### *Stellungnahme vom 29.01.2018*

#### **Punkt 1 - 3**

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gem. Arbeitsblatt W 404 des DVGW. Als ausreichend werden Löschwassermengen von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Grundschutz ist derzeit nur in Teilbereichen gewährleistet.
2. Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten).
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend der § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Der Löschwassergrundschutz ist nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die durch das TVA bzw. den entsprechenden Erschließungsträger zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die Stellung von Hydranten im notwendigen Abstand, Zugänge und Zufahrten im Planbereich. Sollten Flächenfestsetzungen für Löschwasserbehälter vorzunehmen sein, werden diese durch die Bauleitplanung berücksichtigt.

Gesetzliche Vorgaben der ThürBO sind im Rahmen der Baugenehmigung auf deren Einhaltung zu prüfen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz in der Regel gesondert beteiligt, um die jeweiligen Belange erneut vorzubringen.

### *Stellungnahme vom 18.11.2021*

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

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes 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. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brand-schutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Der Löschwassergrundschutz ist nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die durch das TVA bzw. den entsprechenden Erschließungsträger zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die Stellung von Hydranten im notwendigen Abstand, Zugänge und Zufahrten im Planbereich. Die Löschwasserversorgung ist dem Grunde nach möglich. Gegenwärtig kann über die vorhandene Leitung in der Straße Am Tonberg Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 12 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Versorgungsleitung kann im Rahmen der äußeren Erschließung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden dimensioniert werden. Gesetzliche Vorgaben der ThürBO sind im Rahmen der Baugenehmigung auf deren Einhaltung zu prüfen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz in der Regel gesondert beteiligt, um die jeweiligen Belange erneut vorzubringen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Bauamt	
mit Schreiben vom:	01.02.2018 08.12.2021	

*Stellungnahme vom 01.02.2018*

**Punkt 1**

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Straße Am Tonberg mehrere Genehmigungen erteilt wurden, die hinsichtlich der Immissionen zu beachten sind.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Lärmimmissionen des angrenzenden Wohngebietes in der Straße Am Tonberg berücksichtigt. Der Bebauungsplan macht hierzu Lärmschutzfestsetzungen.

**Punkt 2**

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich in einem Archäologischen Relevanzgebiet liegt, in dem Erdarbeiten wegen möglicher bodenarchäologischer Relevanz erlaubt werden müssen durch das Thüringische Amt für Denkmalpflege.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das Archäologische Relevanzgebiet wurde durch "Hinweis" unter Teil C der Festsetzungen im Bauleitplan berücksichtigt. Der genannte Text wurde übernommen.

*Stellungnahme vom 08.12.2021*

**Punkt 3**

zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen 2. Entwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Punkt 4**

Folgende Punkte sind aufgefallen:

1. Planzeichnung bzw. -erklärung  
In der Planzeichenerklärung ist eine Streuobstwiese aufgeführt, die aber in der Planzeichnung nicht erscheint.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Planzeichenerklärung wurde die Streuobstwiese gestrichen.**

**Begründung:**

In der Planzeichenerklärung ist der Legendeneintrag Streuobstwiese nicht erforderlich, da die Planzeichnung das entsprechende Planzeichen nicht enthält. Mit der Festsetzung 8.7 wird bereits hinreichend geregelt, dass innerhalb der Maßnahmenflächen M5a und M5b eine Streuobstwiese anzulegen ist.

**Punkt 5**

2. Festsetzung 8.8  
Baumpflanzungen für Stellplätze verweisen auf Festsetzung 10.2 - Werbeanlagen;  
Festsetzung 9.2 betrifft Stellplatzbepflanzungen

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Festsetzung Nr. 8.8 (ALT) / 9.8 (NEU) wurde auf Nr. 10.2 (NEU) verwiesen.**

**Begründung:**

Der Verweis auf Festsetzung Nr. 10.2 (ALT) wurde irrtümlich vorgenommen. Wie der Stellungnehmer richtig ausführt, sollte die Festsetzung auf Nr. 9.2 (ALT) / 10.2 (NEU) verweisen.

**Punkt 6**

3. Festsetzung 10.4  
verweist auf Festsetzung 11.2 -> diese Festsetzung gibt es nicht

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. In der Festsetzung Nr. 10.4 (ALT) / 11.4 (NEU) wurde auf Nr. 11.2 (NEU) verwiesen.**

**Begründung:**

Der Verweis auf Festsetzung Nr. 11.2 (ALT) wurde irrtümlich vorgenommen. Die Festsetzung sollte auf Nr. 10.2 (ALT) / 11.2 (NEU) verweisen.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom:	06.02.2018 31.01.2022	

*Stellungnahme vom 06.02.2018*

Untere Wasserbehörde  
Untere Bodenschutzbehörde  
Untere Abfallbehörde

**keine Einwände**

Untere Naturschutzbehörde

**Punkt 1**

Es sind folgende Unterlagen zu erarbeiten:

1. Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG
2. Biotoptypenkartierung
3. Faunistisches Gutachten (Feldhamster, Brutvögel)
4. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
5. Umweltbericht nach § 2 BauGB

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Unterlagen sind im Verfahren gesetzlich gefordert und daher abzuarbeiten. Sie werden Teil des Satzungsbeschlusses.

Untere Immissionsschutzbehörde

**Punkt 2**

Klimaökologie: Die Flächen der Klimaschutzzone II. Ordnung besitzen auch außerhalb des stadtklimatischen Bereiches eine Schutzwürdigkeit aufgrund der Kalt- und Frischluftversorgung für die Ortschaften und angrenzende Bereiche. Generell ist eine bauliche Entwicklung möglich, jedoch sind bei sehr großen Bauvorhaben (hohe Baumasse, Bauriegel, hoher Versiegelungsgrad, etc.) städtebauliche Regelungen und im Einzelfall klimatische Gutachten notwendig.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Es werden entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung einer Freihaltezone, Dachbegrünung und Oberflächenversiegelung in Öko-Pflaster getroffen und zudem die Höhe der Gebäude aus klimatischen Gründen begrenzt, sodass ein Klimagutachten nicht notwendig ist.

### **Punkt 3**

**Lufthygiene:** Aufgrund der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet sind feste und flüssige Brennstoffe auszuschließen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Feste und flüssige Brennstoffe werden ausgeschlossen.

### **Punkt 4**

**Lärm:** Es ist aufgrund der angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung ein Lärmschutzgutachten zu erstellen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Schutzwürdigkeit der Umgebung berücksichtigt. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sind in den Bauleitplan eingeflossen.

*Stellungnahme vom 31.01.2022*

### **Punkt 5**

Die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde (mit Änderung), die untere Wasserbehörde (mit Hinweise), die untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweise) und die untere Abfallbehörde stimmen dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes zu.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Die Abwägung erfolgt zu den einzelnen, nachfolgend vorgetragenen Punkten.

### **Punkt 6**

untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde teilt in Abstimmung mit dem Naturschutzbeirat Folgendes mit:

Grundsätzliches:

Seitens des Beirates wird die grundsätzliche Notwendigkeit des Vorhabens (Gartenmarkt/Baumarkt) sowie die Errichtung der zweiten Zufahrt mit den entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft kritisch hinterfragt. Dabei wird auf bereits in der Vergangenheit gescheiterte ähnliche Vorhaben entlang der Weimarischen Straße verwiesen.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen ist eine Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele

für das Plangebiet notwendig. Es soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion. Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Demzufolge soll die vorliegende Planung insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.

Im EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.

Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll (vgl. die Abwägung zu Pkt. 3). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch un bebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt. Hierzu zählen auch die aufgeführten Schutzgüter.

Das Plangebiet ist vorwiegend durch intensive, ackerbauliche Nutzung, von der nahen Lage zu den Bundesstraßen und den umgebenden gewerblich genutzten Flächen sowie den nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbauflächen geprägt. Die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen sind relativ jung und stellen die höherwertigen Biotopstrukturen dar. Sie werden von Bebauung freigehalten. Die Überbauung der intensiv genutzten Ackerfläche ist als nachhaltiger Eingriff zu werten. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen erfolgen auf das Schutzgut "Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt" durch Luftverunreinigungen sowie Lärmemissionen. Weitere Planauswirkungen beschränken sich auf die Schutzgüter "Flora, Fauna, biologische Vielfalt" durch die Verringerung von straßennahen Habitatstrukturen. Das Schutzgut "Boden, Fläche" ist durch eine zunehmende Versiegelung, das Schutzgut "Landschaftsbild" durch die Errichtung von gewerblich genutzten Bauwerken und die Reduzierung der randlichen Eingrünung sowie das Schutzgut "Klima, Luft" in Form des Verlustes von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten betroffen. Das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" ist durch den Verlust ertragreicher Böden und dem möglichen Verlust archäologischer Zeugnisse betroffen. In der Summe dieser Faktoren wird negativer Einfluss auf das Wirkungsgefüge sowie die Wechselwirkungen zwischen den

Schutzgütern genommen. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Kompensation der Eingriffe vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Auch das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet.

#### **Punkt 7**

**Auflagen:**

Den Forderungen der unteren Naturschutzbehörde, insbesondere die Schaffung einer randlichen Eingrünung, Dachbegrünungsmaßnahmen und ein ca. 40 m breiter Korridor zur Stärkung der Vogelzuglinie und der Schaffung von Ersatzhabitaten für Bodenbrüter, wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Somit wird dem Entwurf des Bebauungsplanes unter folgenden Auflagen zugestimmt.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

**Begründung:**

Dem Entwurf wird unter Auflagen zugestimmt.

#### **Punkt 8**

- Bei dem Bau der südlichen Zufahrt zum Sondergebiet Gartenmarkt ist sicherzustellen, dass neben den geplanten 7 Baumverpflanzungen bzw. -fällungen keine weiteren Eingriffe in den Straßenbaumbestand an der Weimarischen Straße erfolgen.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Für den Bau der südlichen Zufahrt zum Sonstigen Sondergebiet sind sieben Baumverpflanzungen bzw. -fällungen vorgesehen. Weitere Eingriffe in den Straßenbaumbestand an der Weimarischen Straße sind derzeit nicht vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis zum Schutz des Baumbestandes ist Nr. 7 unter Hinweis auf der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Punkt 9**

- Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ist die Baumaßnahme durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten. Neben den Baumschutzmaßnahmen ist dabei sicherzustellen, dass keine bodenbrütenden Vogelarten und Feldhamster zu Schaden kommen.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Eine ökologische Bauüberwachung soll durchgeführt werden.**

**Begründung:**

In den Grünordnungsplan wurde die Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung übernommen. Diese wird zudem als Hinweis auf der Planurkunde abgedruckt.

#### **Punkt 10**

- In der Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan und in der Begründung eine Korrektur erforderlich. Die Maßnahme 3 D ist zu 92% (7.773 m<sup>2</sup>) dem GE 2 und zu 8% (676 m<sup>2</sup>) dem SO zugeordnet. Die Maßnahme 3 E ist dem SO zu 100% (6.628 m<sup>2</sup>) zugeordnet.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Zuordnungsfestsetzung zu den Maßnahmen 3 D und 3 E wurden angepasst.**

**Begründung:**

Die Zuordnungsfestsetzung auf der Planurkunde und die Begründung wurden entsprechend angepasst.

**Punkt 11**

untere Bodenschutzbehörde

(siehe auch Stellungnahme vom 09/2021 "Billigung ... ")

Gemäß Umweltbericht Pkt. 2.4 (Alternativprüfung) werden die Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht.

Mit dem Umweltbericht vom 21.04.2021 zur FNP-Änderung 34 liegt die entsprechende Alternativprüfung vor.

Im Ergebnis der Gesamtabwägung sind die Flächen:

(B)-Weimarische Straße/Am Tonberg  
(C)-Am Herrenberg/Wilhelm-Wolff-Straße

gleichrangig geeignet (jeweils Rangfolge 1 ).

Aus Sicht des Bodenschutzes wird jedoch dem Standort Am Herrenberg der Vorzug gegeben, da es sich hier um ein ehemaliges Neubaugebiet handelt, bei dem der natürliche Boden bereits erheblich gestört worden ist. Die ehemaligen Keller der Gebäude wurden verfüllt.

Diese Aussage wird auch in der Tabelle auf Seite 36, Zeile "Boden/Fläche" wiedergegeben.

Auch weitere Belange sind am Standort "Am Tonberg" nachteilig im Vergleich zum Standort "Am Herrenberg".

Gemäß Umweltbericht vom 21.04.2021 erfolgt die abschließende Wahl der Vorzugsvariante (Abwägung zur FNP-Änderung 34) in der Begründung des Flächennutzungsplanes.

Diese Begründung liegt bislang nicht vor.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Flächen wird im Rahmen der 34. Änderung des FNP innerhalb des Umweltberichts erläutert. Im Rahmen der 34. Änderung des FNP wurde eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt dabei im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 " Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) in Erwägung gezogen.

A Weimarische Straße / östlich hinter den Wänden

B Weimarische Straße / Am Tonberg (Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 34)

- C Witterdaer Weg / Heinrichstraße
- D westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg
- E Am Roten Berg / An der Lache
- F Östlich Eisenberger Straße / Rudolstädter Straße
- G Verlängerung Leipziger Straße (L1055) / Konrad-Adenauer-Straße.

Im Ergebnis wird das vorliegende Plangebiet als der absehbar bestmögliche Standort zur Umsetzung der Planungsziele eingeschätzt (vgl. Pkt. 6 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34).

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Flächen ist damit bereits innerhalb des parallel laufenden Verfahrens zur 34. Änderung des FNP begründet worden. Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan kann sich gemäß § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB unter Berücksichtigung der Umweltprüfung des parallel durchgeführten Verfahrens zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Eine erneute Standortalternativenprüfung ist nicht erforderlich. Die Begründung der 34. Änderung des FNP wird im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.

### **Punkt 12**

untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde bestehen keine grundsätzlichen Versagensgründe.

Bzgl. des Regenrückhaltebeckens wurden in der Stellungnahme der Abteilung zur "Billigung des 2. Entwurfs und erneute öffentliche Auslegung" ausführliche Hinweise zu den kommenden Planungsschritten gegeben, auf deren wiederholte Wiedergabe hier verzichtet wird.

Der Schutz der nördlich verlaufenden Bahntrasse (ICE-Strecke) vor unkontrollierter Überflutung im Überlastfall des Regenrückhaltebeckens ist sicherzustellen. Hierzu ist - wie bereits am 18.11. in einer Beratung mit dem zugehörigen Planungsbüro im Beisein des Entwässerungsbetriebs besprochen - die Abstimmung mit der DB hinsichtlich des Nachweises des erforderlichen Schutzniveaus/Wiederkehrintervall des Versagensfalles zu klären.

Das gewählte Rückhaltevolumen liegt mit 3.839 m<sup>3</sup> deutlich über dem erforderlichen Wert der Basisdimensionierung auf der Grundlage des fünfjährigen Bemessungsereignisses. Das daraus tatsächlich resultierende Schutzniveau ist im Abgleich mit der vorgegebenen Drosseleinleitmenge (10 l/s) im Abgleich mit den DB-Vorgaben darzustellen und mit der Behörde abzustimmen.

### **Abwägung:**

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

### **Begründung:**

Es erfolgen Abstimmungen mit der DB Netz AG zum Schutz der nördlich verlaufenden Bahntrasse (ICE-Strecke) vor unkontrollierter Überflutung im Überlastfall des Regenrückhaltebeckens. Die DB Netz AG wird im weiteren Verfahren beteiligt.

### **Punkt 13**

untere Immissionsschutzbehörde

### **Klimaökologie**

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt der Drucksache mit folgenden Änderungen zu:

In der Begründung (Seite 11) wird die Umweltsituation, Klima erläutert. Es ist der Satz wie folgt zu ändern:

*Bei der Planung ist daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen zu achten, damit die ~~Kaltluftströmungen~~ Belüftung in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt ~~wird werden~~.*

In der Begründung (Seite 22) wird die Höhe der Gebäude erläutert. Es ist der Absatz wie folgt zu ändern:

*Die Gebäudehöhe ist aus klimatischen Gründen ~~ist~~ begrenzt. ~~Kaltluftbahnen in die Stadt hinein,~~ ~~die die Stadt mit Frischluft versorgen, würden~~ durch eine höhere Bebauung würde die Belüftung blockiert.*

In der Begründung (Seite 24) wird die Festsetzung 7.1 erläutert. Es ist der Satz wie folgt zu ändern:

*Das Plangebiet liegt in einer Klimaschutzzone 2. Ordnung, die große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die ~~Zufuhr kalter unbelasteter Luftmassen~~ Belüftung in das tiefer gelegene Erfurter Stadtgebiet hat. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sodass nennenswerte Schadstoffeinträge ~~in die unbelasteten Kaltluftströme~~ unterbunden werden.*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wurde redaktionell angepasst.**

#### **Begründung:**

In der Begründung wurden die Ausführungen zur Umweltsituation (Klima), zur Höhe der Gebäude und zur Festsetzung 7.1 wie angeregt geändert.

#### **Punkt 14**

In der öffentlichen Abwägung (Seite 59, DS 0671 /21) wird die Berücksichtigung der klimaökologischen Belange mit einer Gebäudehöhenbegrenzung begründet. Es ist der Satz wie

folgt zu ändern: *Die Höhe der Gebäude ist aus klimatischen Gründen auf ~~12 m~~ 14 bzw. 15 m begrenzt, ...*

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Abwägung wurde redaktionell angepasst.**

#### **Begründung:**

Die Abwägung der klimaökologischen Belange und der Gebäudehöhenbegrenzung wurde geändert. Die im 3. Entwurf zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe (SO BGM: 241,4 m über NHN, GE1: 243,4 m über NHN, GE2: 244,4 m über NHN) entspricht trotz der neuen Festsetzungssystematik als absolute Höhen über NHN inhaltlich der Intention der Höhenfestsetzung im 2. Entwurfs, in dem diese für das SO BGM mit 15m, das GE1 mit 14 m und das GE2 mit 15 m festgesetzt worden war. Bezugsebene der Höhenfestsetzungen war im 2. Entwurf gemäß textlicher Festsetzung 2.1 alt eine Höhe von 229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A. Da das Gelände nach Osten hin abfällt, würden sich in dieser Richtung aber reali-

sierbare Höhen ergeben, die über 15 m hinausgehen würden. Die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in der Nutzungsschablone des SO wurde deshalb entsprechend auf 241,4 m angepasst. Ebenso wurden die Angaben zu den realisierbaren Höhen in der Begründung in der Fassung des 3. Entwurfs angepasst.

<b>ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf	
von:	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom:	30.01.2018 09.12.2021	

*Stellungnahme vom 30.01.2018*

**Keine Betroffenheit zum gegenwärtigen Zeitpunkt.**

*Stellungnahme vom 09.12.2021*

**Punkt 1**

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 31.05.2021 die wir im Zusammenhang mit der DBOB-Vorlage zur Billigung und öffentlichen Auslegung des Entwurfes (Drucksache 0671/21) abgegeben haben. Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind auch weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Die Stellungnahme vom 31.05.2021 wurde weiterhin beachtet.