

Beschluss zur Drucksache Nr. 1050/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Würdiges Gedenken an die Bücherverbrennung am 29. Juni 1933 ermöglichen

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird aufgefordert, Gespräche mit der Erfurter Garten- und Ausstellungs gemeinnützige GmbH (ega GmbH) zu führen, um im Jahr 2025 anlässlich des Gedenktages der Bücherverbrennung 1933 in Erfurt am 29. Juni ab 17 Uhr freien Eintritt in den ega-Park zu gewähren um damit ein würdiges Gedenken zu ermöglichen.

02

Die finanziellen Auswirkungen sind anschließend im zuständigen Ausschuss darzulegen, um eine Entscheidung herbeizuführen, wie ein kostenfreies Gedenken an diesem Gedenktag dauerhaft etabliert werden kann.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" - Billigung des 3. Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01

Die Zwischenabwägung (Anlage 4) zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Zwischenabwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 „Am Tonberg“ (Anlage 2) in seiner Fassung vom 15.01.2025 und dessen Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04

Die Planungsziele bleiben gegenüber der Billigung des 2. Entwurfes (DS 0671/21 vom 06.10.2021) überwiegend unverändert. Mit dem Punkt 2 wird ein weiteres Planungsziel hinzugefügt und im 6 Anstrich wird das Planungsziel um einen Halbsatz ergänzt. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.498 m² und einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 680 m² Verkaufsfläche
- Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ausschließlich für dienstleistende und produzierende Gewerbebetriebe auf den verbleibenden Bauflächen
- Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsstätten in den Gewerbegebieten
- Bewältigung der Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung Am Tonberg
- Schaffung von Grünzäsuren zur visuellen Abschirmung nach Norden, zur Wohnbebauung Am Tonberg und in Richtung Osten zur Ostumfahrung Konrad-Adenauer-Straße
- Anbindung an das Haupterschließungsnetz vom Knotenpunkt Weimarische Straße über einen Anschluss an die Straße "An der Henne" und einen zweiten, direkten Anschluss über die Weimarische Straße

05

Eine Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 Abs. 1 BauGB ist erst nach Wirksamkeit des Städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Herstellung der Erschließung und die Herstellung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft anzunehmen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

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 berücksichtigt	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.	

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			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung- nahme vom	Eingang	nicht be- rührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück- sichtigt	nicht be- rücksich- tigt
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 Immobilienaufga- ben 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 berücksichtigt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	18.01.2018	19.01.2018			z. T.	
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.01.2018	10.01.2018		X		
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		X X		
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		X		
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			z. T. z. T.	
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	11.01.2018	12.01.2018		X		
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	09.01.2018	10.01.2018		X		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	06.02.2018	06.02.2018		X		
N9	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	09.12.2021	10.12.2021			z. T.	
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

Ö

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	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	29.01.2018	29.01.2018			z. T.	
Ö2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	25.01.2018 10.12.2021	29.01.2018 10.12.2021			z. T. z. T.	
Ö3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	12.01.2018	15.01.2018			z. T.	
Ö4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	30.01.2018	30.01.2018			z. T.	
Ö5	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	26.11.2021	26.11.2021			z. T.	
Ö6	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	09.12.2021	10.12.2021			z. T.	
Ö7	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B1
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 Teilbereiche 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 Werbepylone 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 m² 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 m² 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 EHZZ 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 entgegengesetzten 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 Versorgungsbezugsbereichs. 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 alleinig 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 Weimarischen 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 zusammengekommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder ein zentrenrelevantes Sortiment in Höhe von mehr als 100 m² 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 Motoradzubehör, 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 m² 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 Geländebeziehungen 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 Geländebeziehungen 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 Geländebeziehungen ergänzt.

Begründung:

Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Geländebeziehungen 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 redaktionell 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B2
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 zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz.

Rechtsgrundlagen sind das "Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)" in Verbindung mit der "Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)".

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B3
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B4
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 Grundlagennetze

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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B5
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B6
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B7
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 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B8
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 beplante 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B9
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 Löschwassergrundschutz 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 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Rahmen der sog. äußeren Erschließungsmaßnahme wird die Versorgungsleitung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 m³/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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B10
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 Weimarische 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 Wegeführung innerhalb der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen. Selbst wenn ausgehend vom festgesetzten GE1 und dem festgesetzten SO BGM eine Wegeführung 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B11
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 einzuhaltende 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B12
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B13
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 Gerausfahrtstreifen.

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 Stau erfassung 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B14
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B15
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B16
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B17
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B18
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B19
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B20
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B21
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B22
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B23
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)

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B24
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B25
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 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden.

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

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

Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B26
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B27
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. Bebauungsplanverfahren.

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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B28
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B29
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.

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B34
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

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

keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B36
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B37
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 verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B38
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

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

Keine Einwände

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

keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		B41
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

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

N

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N1
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N2
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N3
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N4
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N5
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 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 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 Ostumfahrungsknoten und werbewirksam präsentierbar zu erhalten, ist zwar nachvollziehbar, aber aus v. g. Gründen abzulehnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Angeichts 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 EHJK 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 EHJK 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 EHJK 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 Schattenspende 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 EHJK 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 EHJK 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 EHJK 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N6
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N7
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N8
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N9
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 EHJK 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 EHJK 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 EHJK 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		N10
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**

Ö

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
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 weiterer Flächenverbrauch, der durchschnittliche Flächenverbrauch in Deutschland betrug in den Jahren 2012 bis 2016 66ha (0,66 km²) 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
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 Vorbeiaktionen 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 Kalkreiß, 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 bereits 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-, Lichtmissionen 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 Lichtklame 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 Weimarerischen 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 EHZZ 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 besteht 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
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 unbekannten 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
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 vorbei fahren 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
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 Personen-nahverkehr 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 vorgetragenen Punkte verwiesen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
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 Einwenderin, 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 Neuansiedlungen) 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 Einwendungsführerin 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, 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, 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, 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, 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 m² davon je maximal 680 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 (30.11.2021).) Die für die externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen stehen in keinem räumlichen oder funktionellen 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 kontingentiert 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 Geräuschkontingentierung 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 DIN 45691:2006-12, Formeln 6 und 7, nach Anteil der genutzten m² 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 m² geplant, davon maximal 680 m² 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 Kurzstellungnahme 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 Beeinträchtigungsverbot (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 m² 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 Weimarische Straße in Richtung Zentrum. Dabei liegt er zentral zwischen dem Globus-SB-Warenhaus (ca. 6.700 m² Verkaufsfläche) ca. 1,2 km östlich und dem OBI (ca. 15.000 m² Verkaufsfläche) als Sonderstandort Holzlandstraße, benachbart mit Gärtnerei Buckenauer sowie dem EKZ T.E.C. (ca. 23.500 m² Verkaufsfläche lt. Anbieterangaben) ca. 2 - 2,5 km westlich. Nicht zu vergessen sind der Fachmarktstandort Weimarische Straße und weiterer Solitäreinlagen.

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. (gif 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 eine "Textilfachmarktes" einbindet, im Sonderstandort Eisenacher Straße ein "Möbelhaus" ansässig ist oder sich im Standortbereich Sonderstandort Holzlandstraße/ Sonderstandort Weimarische 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 zusammengefasst 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 m² (Quelle gemaba Baumarktstrukturdaten 2021, korrigiert um konkrete Bestandsdaten des OBI in der Holzlandstraße), dies entspricht einer

Ausstattung von 1.746 m² je 10.000 Einwohner. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt (1.591 m² je 10.000 Einwohner) errechnet sich ein leicht überdurchschnittlicher Indexwert von 110%, gegenüber dem generell höheren Vergleichswert von Thüringen (2.010 m² 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 m² berücksichtigt, so steigt auch in Erfurt der Indexwert auf 123% des Vergleichswertes Thüringen bzw. auf 156% des Bundesdurchschnittes.

Region	Einwohner	Baumarktstandorte	Verkaufsfläche bewertet (m ²)	Verkaufsfläche je Baumarkt (m ²)	Einwohner je BM	Verkaufsfläche je 10.000 Einw. (m ²)	Dichte-Index (%)
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	
			Vergleichswert =			1.591	100
Erfurt	213.692	4	37.300	9.325	53.423	1.746	110 (87)
		Toom	7.100				
		Obi	11.200				
		B 1 Discount Baumarkt	6.500				
		Obi (Holzlandstr.)	12.500				
Sömmerda	18.886	2	14.100	7.050	9.443	7.466	469 (371)
		Obi	10.100				
		hagebaumarkt	4.000				
Weimar	65.098	2	15.100	7.550	32.549	2.320	146 (115)
		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 Auswirkungsanalyse ausgewiesene Gesamtumsatz von 88,8 Mio. € für bau- und gartenmarktspezifisches Sorti-

ment entspricht einer mittleren Flächenproduktivität von 1.358 €/m². 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 Marktaberschöpfung 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 Planvorhaben 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 Augsburger 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 m² 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.

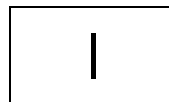
Abwägung:

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**



ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		11
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

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		12
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 m³/h über die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Grundschatz 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 Löschwassergrundschatz 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 m³/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 Grundsatz in Höhe von 12 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Versorgungsleitung kann im Rahmen der äußeren Erschließung einschließlich des Löschwassers für einen Grundsatz in Höhe von 96 m³/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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		13
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, dass 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		14
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. Grünordnung plan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG
2. Biotoptypenkartierung
3. Faunistisches Gutachten (Feldhamster, Brutvögle)
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 EHVK 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 EHVK 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 EHVK 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.

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 Hinweise 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 m²) dem GE 2 und zu 8% (676 m²) dem SO zugeordnet. Die Maßnahme 3 E ist dem SO zu 100% (6.628 m²) 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 m³ 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		15
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.

Beschluss zur Drucksache Nr. 0178/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Feststellung des Jahresabschlusses 2023 des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb

Genaue Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb mit einer Bilanzsumme von 56.607.269,82 Euro und einem Jahresgewinn von 1.225.375,71 Euro wird festgestellt.

02

Der Jahresgewinn des Jahres 2023 von 1.225.375,71 Euro wird gemäß § 8 Abs. 1 Thüringer Eigenbetriebsverordnung der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

03

Aus dem investiven Zuschuss der Landeshauptstadt Erfurt des Wirtschaftsjahres 2023 wird der jährliche Tilgungsanteil des Kredites zur Finanzierung der Radrennbahn in Höhe von 90.100,00 Euro in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

04

Dem Werkleiter Herrn Jens Batschkus wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt. Dem Oberbürgermeister a. D. Herrn Andreas Bausewein wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

05

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2024 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie des Lageberichtes 2024 wird die BBH AG, Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0179/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Feststellung des Jahresabschlusses 2023 des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt

Genaue Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt mit einer Bilanzsumme von 55.601.420,47 Euro und einem Jahresgewinn von 938.054,35 Euro wird festgestellt.

02

Der Jahresgewinn des Jahres 2023 von 938.054,35 Euro wird gemäß § 8 Abs. 1 Thüringer Eigenbetriebsverordnung der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

03

Der bestehende Gewinnvortrag von 2.414.480,75 Euro wird gemäß § 8 Abs. 1 Thüringer Eigenbetriebsverordnung der Allgemeinen Rücklage zugeführt.

04

Dem 1. Werkleiter Herrn Jens Batschkus wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt. Dem 2. Werkleiter Herrn Marcus Cizek wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt. Dem Oberbürgermeister a. D. Herrn Andreas Bausewein wird für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung erteilt.

05

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2024 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie des Lageberichtes 2024 wird die BBH AG, Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0180/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Feststellung des Jahresabschlusses 2023 des Eigenbetriebes Theater Erfurt

Genaue Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2023 des Eigenbetriebes Theater Erfurt mit einer Bilanzsumme von 21.407.974,88 Euro und einem Jahresverlust von 3.961.349,35 Euro wird festgestellt.

02

Der Jahresverlust von 3.961.349,35 Euro wird mit der allgemeinen Rücklage verrechnet.

03

Ein Beschluss über die Entlastung oder Nichtentlastung der Werkleitung für das Wirtschaftsjahr 2023 wird bis zum Abschluss der derzeitigen Prüfungen nicht gefasst.

04

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2024 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie des Lageberichtes 2024 wird die BBH AG, Regierungsstraße 64, 99084 Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1883/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

**Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“ - 1. Änderung, Aufstellungsbeschluss, Billigung
des Entwurfes und öffentliche Auslegung**

Genaue Fassung:

01

Der rechtskräftige Bebauungsplan LIN736 „Am Weiherweg“ soll geändert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herauslösen des Teilbereich A zur Herstellung der Rechtsicherheit
- Ordnung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel und Vergnügensstätten

02

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

03

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes LIN736 „Am Weiherweg“ in seiner Fassung vom 04.11.2024 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

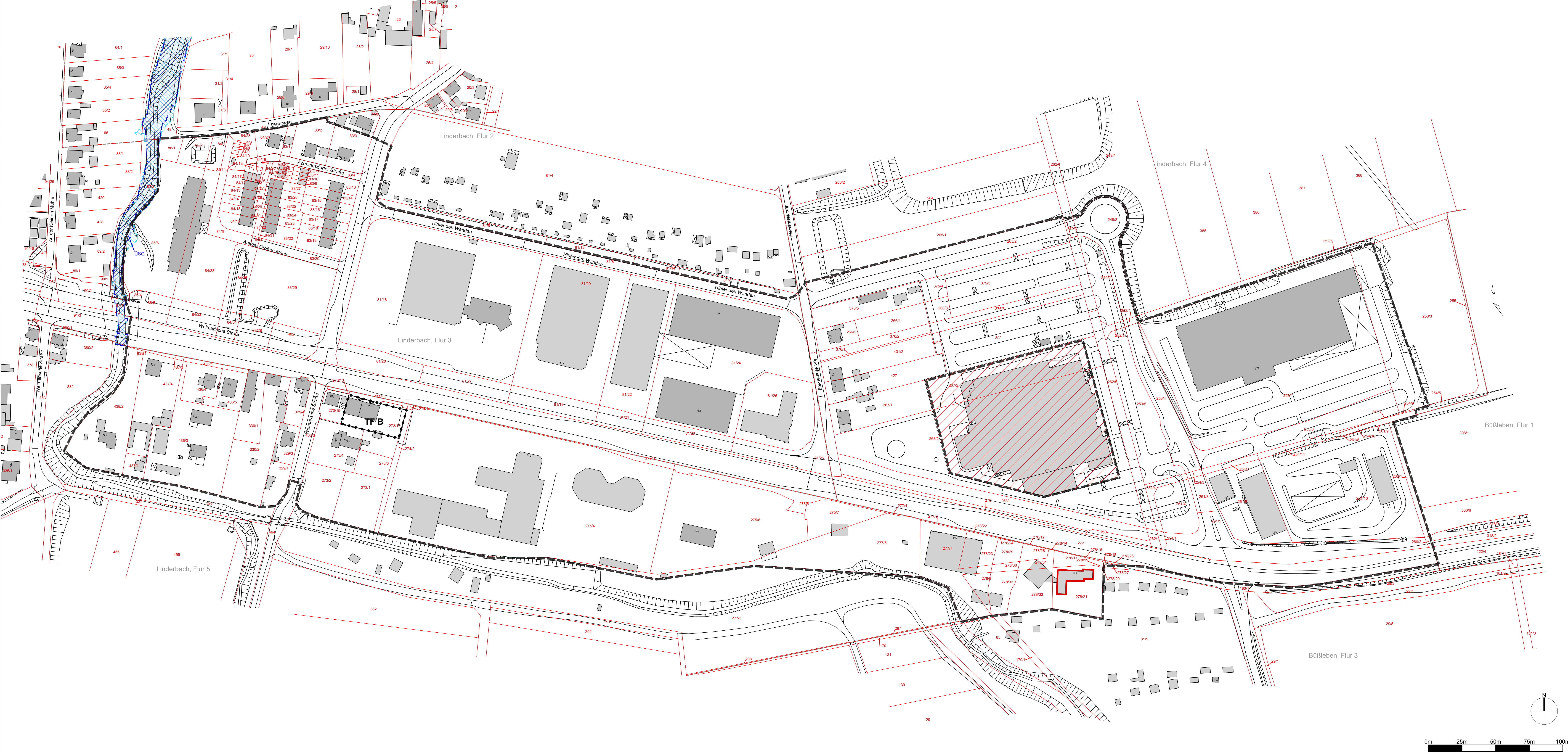
Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Horn

Oberbürgermeister

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Flächenabgrenzung und Bezeichnung von Teilflächen (hier: "TF B" = Teilfläche B)
 - Aufhebung des Bebauungsplans LIN736 "Am Weierweg"

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs
- vorfällig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278)
- Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme

III ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN

OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Gemarkungs- und Flurbezeichnung
- Bestandsgebäude mit Hausnummer

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB

Nr. Festsetzung Ermächtigung

A Der Bebauungsplan LIN736 "Am Weierweg" wird innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche "Aufhebung des Bebauungsplans LIN736 "Am Weierweg" vollständig aufgehoben.

B Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans LIN736 "Am Weierweg" werden gestrichen und durch folgende ersetzt:

1 Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.

1.2 Zentrenrelevant sind Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht vor unerbau-chen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festge-setzten Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Ein-zelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment, Einzelhan-delsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusamme-nommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsafläche umfasst, sind ebenso zentrenrelevant.

Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente

- Apothekenwaren
- Schnittkuchen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen
- Nahrungs-/Genussmittel inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente

- Anglerartikel
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Iso-matten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe))
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Metware/Stoffe/Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte);

- Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüssel)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/-kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/Schmuck

Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

1.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten nicht für Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsställe in ei-nem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstelleneitrieb steh.

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Verkaufsstellen, die zen-tre-relevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste um-fassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einfülgungskriterien des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produk-tions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas-se deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verar-beitete Produkte zu veräußern.

1.5 Kerngebietsübliche Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übr-igen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.

1.6 Folgende nicht kerngebietsübliche Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts ande-res bestimmen: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten.

1.7 Innerhalb der Teilfläche B sollen Spielhallen sowie spielhallenähnliche Verg-nügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um nicht kerngebietsübliche Vergnügungsstätten handelt.

§ 9 Abs. 2a BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

§ 9 Abs. 2b BauGB

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)

4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)

5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes

LIN736 "Am Weierweg" – 1. Änderung

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird ge-mäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgef-ordert worden.

7. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechts-aufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Wil-len der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Planverfasser:

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR

Waldmühlweg 5, 99089 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Warsbergstraße 3, 99002 Erfurt

Einfacher Bebauungsplan LIN736

"Am Weierweg" – 1. Änderung

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

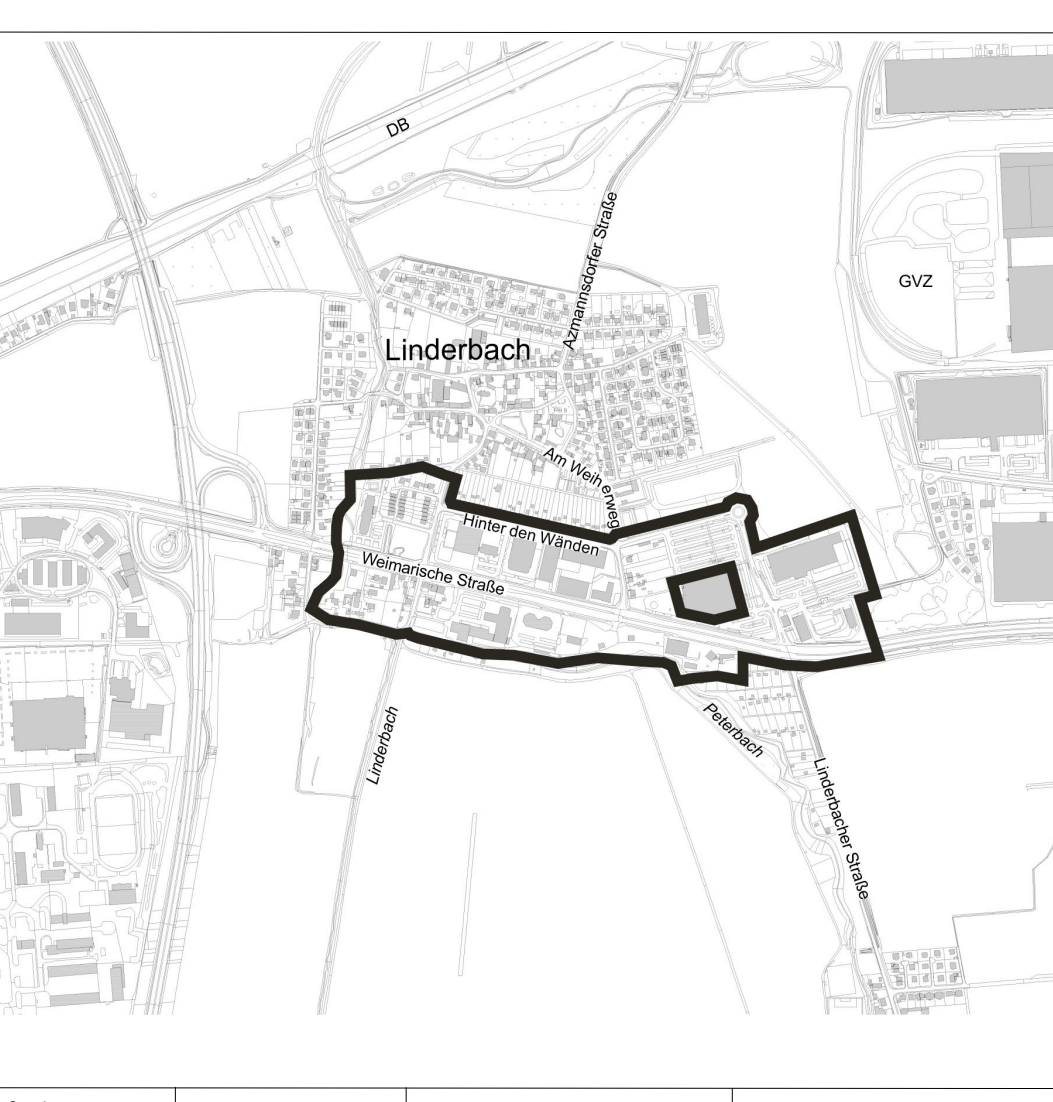
Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf

Entwurf



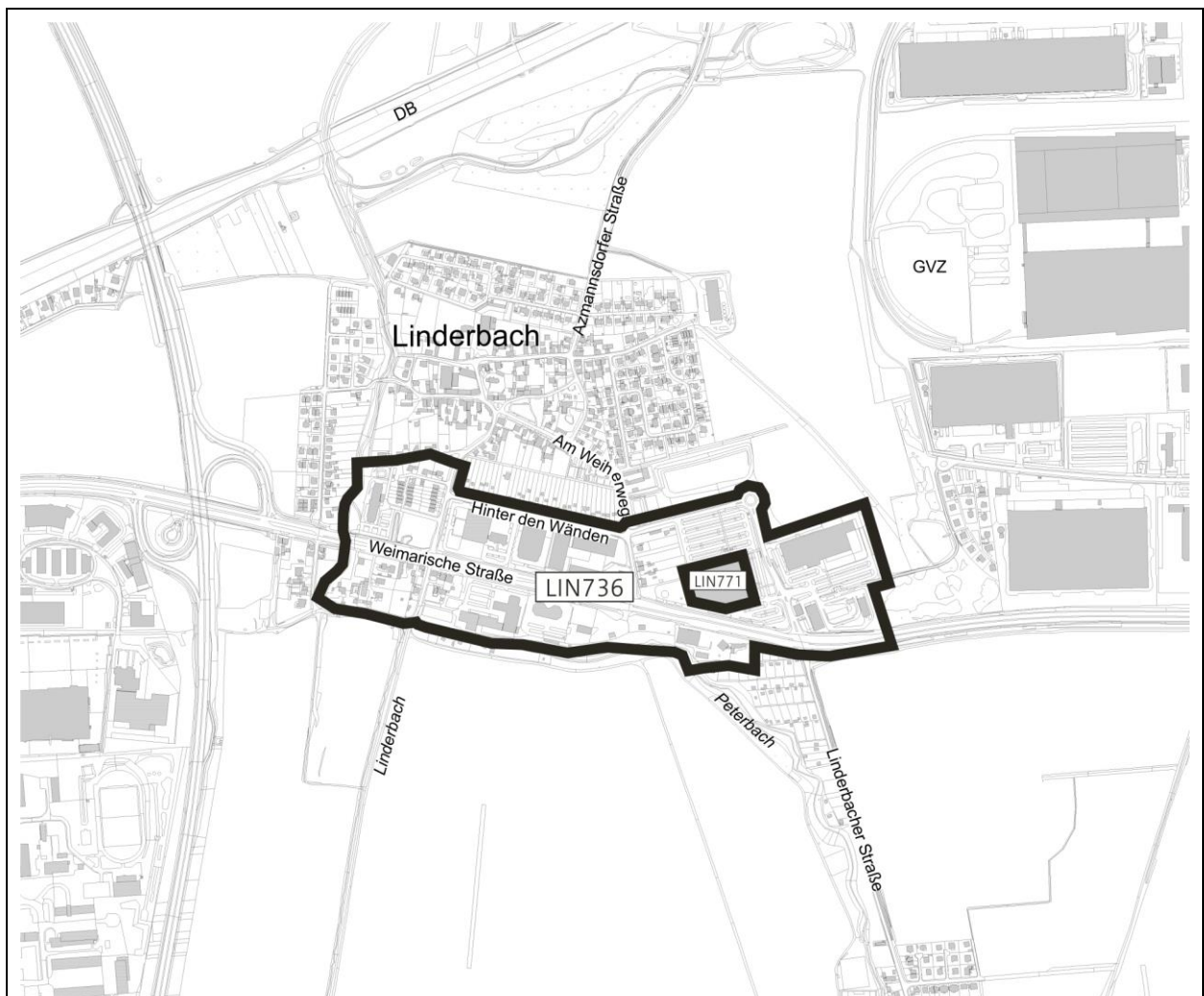
Einfacher Bebauungsplan LIN736

"Am Weiherweg" – 1. Änderung

ENTWURF



Begründung



Impressum



Verfasser

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
Waidmühlenweg 5
99089 Erfurt
Tel. +49 (0) 361 391 34432
Fax +49 (0) 361 30252684

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

04.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
1.4.2	Flächennutzungsplan	13
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
1.4.4	Städtebauliche Konzepte	14
1.4.5	Auswirkungsanalyse	18
1.5	Bestandsdarstellung	21
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	21
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	21
1.5.3	Erschließung und technische Infrastruktur	21
1.5.4	Umweltsituation	22
1.6	Archäologie und Denkmalschutz	23
1.7	Allgemeine Planungsziele	23
2	Begründung der Festsetzungen	25
2.1	Art der baulichen Nutzung	26
2.2	Nachrichtliche Übernahmen	33
2.3	Hinweise	33
3	Folgekosten für die Gemeinde	36
4	Anlagen	37

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 beschlossene Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" wird vorliegend geändert, um den Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) aus den Festsetzungen herauszunehmen, da Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen, die diesen Teilfläche betreffen, bestehen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben in Kraft. Für die zum Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen textlichen Festsetzungen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen stellt nach jüngerer Rechtsprechung § 9 Abs. 2a BauGB keine geeignete Rechtsgrundlage dar. Der Bebauungsplan war allerdings als einfacher Bebauungsplan auf dieser Rechtsgrundlage aufgestellt worden. Deshalb soll der Teilfläche A zusammen mit den hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, sodass ausschließlich die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans fortbestehen.

Für die aus dem Geltungsbereich herausgenommene Fläche, für die weiterhin ein Steuerungserfordernis besteht, soll in einem parallelen Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplanverfahren LIN771 „SB-Warenhaus, Weimarische Straße“) eine Baugebietsfestsetzung erfolgen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO soll hier ausschließlich die Art der baulichen Nutzung in Form eines Sonstigen Sondergebietes SB-Warenhaus festgesetzt werden, für das differenzierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen getroffen werden. Die für dieses Sonstigen Sondergebietes SB-Warenhaus vorgesehenen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für den Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben.

Das Erfordernis für die 1. Änderung des Bebauungsplans besteht also lediglich für den ehemals als Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) festgesetzten Bereich und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen. Die Planungsziele des Bebauungsplans LIN736, wie sie nachfolgend der Vollständigkeit halber aufgeführt sind, haben im Wesentlichen weiterhin Bestand. Der Bebauungsplan LIN736 war beschlossen worden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten im Plangebiet verbindlich zu ordnen. Das Plangebiet befand sich auch infolge der Aufhebung älterer Planungen im unbeplanten Innenbereich, die Zulässigkeit solcher Nutzungen bestimmte sich demnach nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sollte vorausschauend durch einen Bebauungsplan erfolgen, anstatt in Zukunft lediglich einzelfallbezogene Beurteilungen von Vorhaben vornehmen zu müssen. Im unbeplanten Innenbereich hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt, in einem Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen, wenn der Bebauungsplan ausschließlich der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben (§ 9 Abs. 2a BauGB) bzw. der Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB) dient. Hiervon machte die Landeshauptstadt Erfurt mit dem Bebauungsplan LIN736 gebrauch, da im gegenständlichen Plangebiet über die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinaus kein weiteres wesentliches Steuerungserfordernis besteht. Mit dem Bebauungsplan sollten somit zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen werden, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Spielhallen und spielhallenähnliche Vergnügungsstätten sollten ausgeschlossen werden, um

bestehende Wohnnutzungen zu schützen. Der Bestand soll dabei gewürdigt und gesichert werden. Erweiterungen und Veränderungen des im Plangebiet bestehenden SB-Warenhauses sollen in geringfügigem Maße mit klar geregelten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sein, innerhalb derer sich das Vorhaben nachweisbar nicht schädlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung auswirkt.

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in Linderbach der Standort Globus II als ein Sonderstandort bezeichnet. Es handelt sich hierbei um einen verkehrsgünstig gelegenen Standort mit einem großflächigen Verbrauchermarkt mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Standort erfüllt teilweise eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Ortsteile. Es ist erforderlich, die bestehenden Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und neu zu regeln, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, bspw. die Innenstadt und die Nahversorgungszentren, zu verhindern. Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB, sodass die Erweiterung bestehender und die Errichtung neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich denkbar ist. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können damit nicht vorausschauend ausgeschlossen werden. Angesichts konkreter Erweiterungsabsichten seitens des bestehenden Globus SB-Warenhauses am Sonderstandort Globus II wurde deutlich, dass für die Beurteilung der Zulässigkeit solcher Vorhaben im Plangebiet eine verlässliche und verbindliche Grundlage fehlte. Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans LIN736 existierten aufgrund der nach § 34 BauGB vorzunehmenden Beurteilung von Bauvorhaben allerdings keine planungsrechtlichen Vorgaben, die wesentliche Erweiterungen oder Änderungen oder Neuansiedlungen ausgeschlossen hätten. Mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde ein solches Instrument geschaffen. In das Planverfahren wurde eine Auswirkungsanalyse eingestellt, die auch die Verträglichkeit einer Erweiterungsabsicht des bestehenden SB-Warenhauses beurteilte. Eine darüberhinausgehende Erweiterung sollte nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes aber ausgeschlossen werden.

Auch im Weiteren bestand innerhalb des Sonderstandortes Globus II ein Regelungserfordernis. Der ehemalige Baumarkt steht seit 2013 leer. Aufgrund fehlender planungsrechtlicher Reglementierungen war zu befürchten, dass sich dort weiterer Einzelhandel mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten ansiedelt. Gleiches traf auf den weiteren Verlauf der Weimarischen Straße in Richtung des Linderbachs zu. U. a. im Bereich der Kreuzung Weimarische Straße / Azmannsdorfer Straße besteht eine größere Brachfläche, die für Vorhaben grundsätzlich infrage kommen könnte.

Weiterhin sollten und sollen weiterhin im Plangebiet solche Nutzungen ausgeschlossen werden, die Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Anlagen oder die städtebauliche Funktion des Gebietes beeinträchtigen. Das Plangebiet ist derzeit von einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzungen geprägt. Teil des Plangebiets sind zudem zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen). Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer höheren Wertschöpfung andere gewerbliche Nutzungen verdrängen oder aufgrund ihrer Zulässigkeit zu Bodenwertsteigerungen führen, die eine Ansiedlung anderer Gewerbebetriebe zumindest erschweren. Dies wurde durch die aktive Planung des bis dahin nicht reglementierten Abschnitts der Weimarischen Straße verhindert. Im Plangebiet sollten und sollen weiterhin Nutzungskonflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben vermieden und Wohnnutzungen geschützt werden. Eine Konfliktlage kann sich bereits aus der erstmaligen Ansiedlung einer Vergnügungsstätte ergeben, sodass die Planung die entsprechende Gebietsfunktion zu wahren und eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung zu vermeiden sucht. Ein Bebauungsplan mit Regelungen nach § 9 Abs. 2b BauGB stellt gerade einen ausdrücklich

zulässigen Ausschlussbepauungsplan für die genannte spezielle Nutzungsart der Vergnügungsstätte dar. Der Ausschluss soll sich dabei im Wesentlichen auf kerngebietstypische Vergnügungsstätten beschränken. Darüber hinaus soll sich der Ausschluss auch auf solche nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten beziehen, die im Plangebiet bereits vorzufinden sind und deren nachteilige Häufung dem Grunde nach möglich erscheint. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind zentrale Dienstleistungsbetriebe mit Publikum aus einem übergemeindlichen Einzugsgebiet. Durch sie können aufgrund der Öffnungszeiten und des Besucherverkehrs z. B. erhebliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen entstehen. Solche Beeinträchtigungen können auch durch nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten auftreten, wenn sie in unmittelbarer Lage an bestehenden Wohnstandorten und/oder durch ihre nachteilige Häufung in räumlicher Konzentration die Wohnruhe beeinträchtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes LIN736 auf der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2b BauGB werden im Rahmen der 1. Änderung folglich unverändert übernommen.

Der Planumgriff umfasst einen großen Teil Linderbachs, in welchem bereits verschiedene Gewerbebetriebe ansässig sind. Die Einzelhandelsnutzungen bestehen, mit Ausnahme des Sonderstandortes Globus II, überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Sortimenten, beispielsweise mehreren Autohändlern, einem Fachgeschäft für Garten- und Forstgeräte, einer Zoohandlung und einem Fachhändler für Bodenbeläge. Diese Gewerbetreibenden wurden durch den Bebauungsplan LIN736 im Wesentlichen nicht berührt, da bzw. sofern sie keine zentrenrelevanten Sortimente führen.

In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB. Die im Plangebiet ursprünglichen Planungen, in Form der Bebauungspläne LIA278 1. Änderung sowie LIA276 und LIN602, wurden zwischenzeitlich aufgehoben, da die ursprünglichen Planungsziele jeweils überholt sind bzw. mit dem Bebauungsplan LIN736 weiterverfolgt wurden. Der qualifizierte Bebauungsplan LIA278 "Auf der großen Mühle/ Hinter den Wänden/ Hinterm Gasthofe" wurde durch den Bebauungsplan LIN736 teilweise überlagert und deshalb aufgehoben. Dies erfolgte in einem gesonderten Aufhebungsverfahren.

Die in dem gegenständlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a und 2b BauGB hätten auch in jeweils voneinander unabhängigen Bebauungsplanverfahren getroffen werden können. Der Bebauungsplan ist in diesem Sinne teilbar. Die den jeweiligen Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB zugrundeliegenden Planungsziele werden auch unabhängig voneinander und somit auch für den Fall der etwaigen Rechtsfehlerhaftigkeit der einen oder anderen Festsetzungsinhalte städtebaulich als erforderlich angesehen.

1.2 Verfahrensablauf

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 1368/20 vom 21.07.2021, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 15 vom 20.08.2021, eingeleitet.

Das Verfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a und 2b BauGB (Regelungen zum Einzelhandel und zu

Vergnügungsstätten) getroffen werden sollten. Das Verfahren wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Stadtrat Erfurt hat am 08.03.2023 mit Beschluss Nr. 0914/22 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 29.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 11.04.2023 bis zum 12.05.2023 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. §§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2023 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bebauungsplan LIN736 wurde am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 als Satzung gefasst und im Amtsblatt Nr. 4 vom 28.02.2024 bekannt gemacht.

Die nun erforderliche erste Änderung soll ebenfalls im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden, ebenso wird auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Elsterweg, der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 83/3, Flur 4, Gemarkung Linderbach und von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Hinter den Wänden" sowie der nördlichen Grenze der Flurstücke 252/5, 265/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach;

im Osten: von der östlichen Grenze des Flurstücks 249/3, Flur 4, Gemarkung Linderbach, der Zufahrt zum ehemaligen Baumarkt auf dem Flurstück 253/3, Flur , Gemarkung Linderbach und der östlichen Grenze des Flurstücks 261/10, Flur 4, Gemarkung Linderbach;

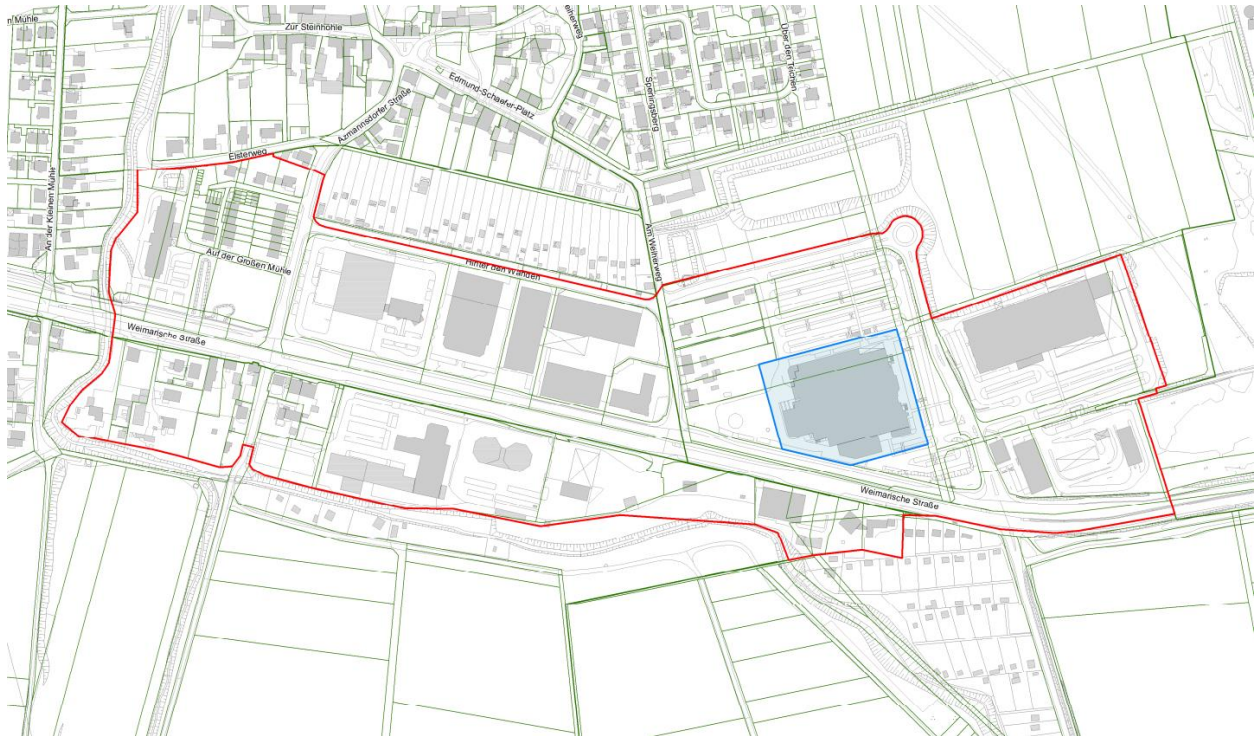
im Süden: Von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Weimarische Straße", die nördliche Begrenzung des Bachflurstücks (Linderbach) 328, Flur5, Gemarkung Linderbach; und des Bachflurstücks (Peterbach)277/3, Flur 5, Gemarkung Linderbach, sowie der südlichen Begrenzungslinie der Flurstücke 278/21, 278/32 und 278/33, Flur 5, Gemarkung Linderbach;

im Westen: von der östlichen Grenze des Flurstücks 271, Flur 4 Gemarkung Linderbach.

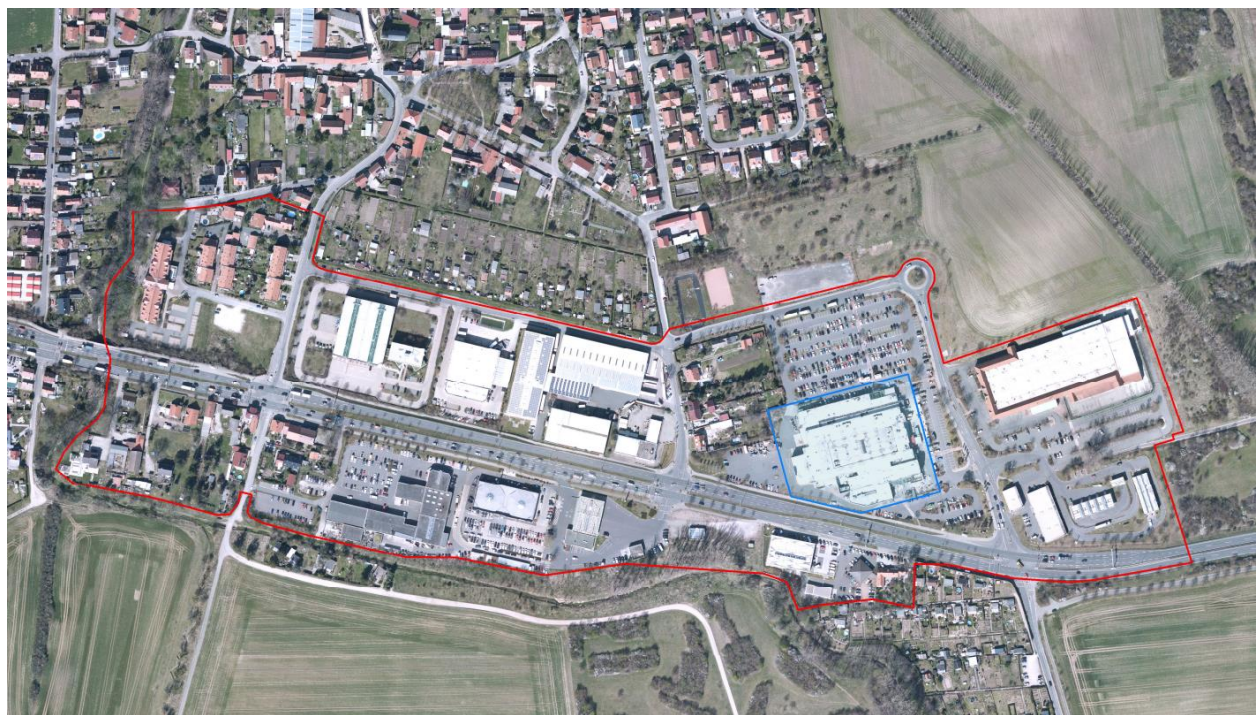
Maßgebend ist die Abgrenzung durch den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst ein eigenständig betrachtbares Areal, das klar ablesbar durch städtebauliche Zäsuren begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 22,2 ha



Auszug aus der Stadtkarte, schwarz-weiß, LIN736 (Rot), Teilfläche A (Blau) in neuem Bebauungsplan LIN771



Auszug aus dem Luftbild, LIN736 (Rot), Teilfläche A (Blau) in neuem Bebauungsplan LIN771

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) in der Fassung der ersten Änderung ist am 31. August 2024 in Kraft getreten (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024). Es führt u. a. Folgendes aus:

2.2.5 Z

Oberzentren sind die Städte Eisenach, Erfurt, Gera, Jena und Nordhausen sowie funktionsteilig das Oberzentrum Südthüringen mit den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen, Oberhof, Meiningen und Schmalkalden. [...].

2.2.6 G

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- Innovations- und Wettbewerbsfunktion,*
- private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion,*
- zentrale Einzelhandelsfunktion,*
- großräumige Verkehrsknotenfunktion (Bundesautobahn sowie Fernverkehr bzw. schneller SPNV),*
- zentrale Bildungs- und Wissensfunktion,*
- zentrale Gesundheits-, Kultur-, Freizeitfunktion.*

Mit der vorliegenden Planung werden zentrale Einzelhandelsfunktionen in der Landeshauptstadt Erfurt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt bzw. in ihrem Bestand gesichert. Der Bebauungsplan steuert Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Sortiment.

2.6.1 Z 1

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

In der Landeshauptstadt Erfurt sind großflächige Einzelhandelsprojekte raumordnerisch zulässig. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Landeshauptstadt Erfurt u. a. die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche durch die Lenkung großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsvorhaben. Hierzu wird die Ansiedlung und wesentliche Änderung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Wesentlichen ausgeschlossen.

2.6.2 G

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

2.6.3 G

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

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter

Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung bzw. eine Überplanung von Potenzialflächen für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Mit der Planung soll die Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen wird. Weiterhin heißt es in der Begründung des LEP: "Erweiterungen und wesentliche Änderungen, die sich nicht auf Erfordernisse der Raumordnung auswirken oder den raumordnerischen Anliegen besser als der bisherige Bestand Rechnung tragen, sind hiervon nicht berührt." Mit dem Bebauungsplan wird die Entwicklung weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet im Wesentlichen begrenzt. Die Planung dient somit auch der Intention der Raumordnung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, der Innenstädte sowie weiterer Orte mit vorhandenen Handelsstrukturen aufrechtzuerhalten. Eine Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen soll hiermit verhindert werden.

Der Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt kein zentraler Versorgungsbereich. Der östliche Teil des Plangebiets mit bestehenden Einzelhandelsnutzungen ist Teil eines Sonderstandortes. Es ist Teil eines Siedlungszusammenhangs und an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Dem Grunde nach ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet möglich. Die Realisierbarkeit von Einzelhandelsnutzungen soll sich aufgrund des fehlenden Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch nicht mit zentrenrelevanten Sortimente gestalten.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) ist seit dem 01.08.2011 wirksam. Die zeichnerische Festlegung zur Raumnutzung stellt den Geltungsbereich nachrichtlich überwiegend als "Siedlungsbereich" dar.

Die vorliegende Planung steht den im Regionalplan Mittelthüringen formulierten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Im 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes (Anhörung / Öffentliche Auslegung vom 07.11.2019 bis 10.02.2020) ist das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung der Raumnutzung weiterhin nachrichtlich überwiegend als "Siedlungsbereich" dargestellt. Der 1. Entwurf enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Grundsätze:

G 2-16

Für die Region Mittelthüringen wird folgende Sortimentsliste festgelegt. Folgende Sortimente sollen i.d.R. als nahversorgungsrelevant eingestuft werden:

- *Apotheken*
- *(Schnitt-) Blumen*
- *Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel*
- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel*
- *Zeitschriften, Zeitungen*
- *zoologischer Bedarf: Tiernahrung und -zubehör*

Folgende Sortimente sollen i.d.R. als sonstige zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- *Antiquariat*
- *Antiquitäten*
- *Bekleidung inkl. Wäsche, Miederwaren, Bademoden*
- *Briefmarken, Münzen*
- *Bücher*
- *Campingartikel (ohne Campingmöbel)*
- *Devotionalien*
- *Elektroklein- und -großgeräte*
- *Erotikartikel*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
- *Foto und Zubehör*
- *Geschenkartikel*
- *Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsgegenstände*
- *Kunstgegenstände, Bilder und -rahmen*
- *kunstgewerbliche Erzeugnisse*
- *Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle*
- *medizinische und orthopädische Artikel (u. a. auch Hörgeräte)*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Optik*
- *Sanitätsbedarf*
- *Schuhe und Lederwaren*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Sportartikel, -geräte, -bekleidung, -schuhe*
- *Telekommunikationsgeräte, Computer und Zubehör*
- *Textilien (Haus- / Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen, Haus-, Bett- Tischwäsche, Bettwaren)*
- *Uhren und Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger*
- *Waffen, Jagdbedarf*

Folgende Sortimente sollen i.d.R. als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- *Bauelemente und -stoffe*
- *Kajaks, Boote und Zubehör*
- *Büromaschinen, z. B. Standkopierer*
- *Eisenwaren, Beschläge*
- *Elektroinstallationsmaterial*
- *Farben und Lacke*
- *Fliesen*
- *Fußbodenbeläge*
- *Gartenbedarf (z. B. Erde, Terracotta, Zäune), Gartengeräte*
- *Holz*
- *Kamine und Kachelöfen*
- *Kfz-Handel, Kfz- und Motorradzubehör*
- *Kindersitze*
- *Kinderwagen*
- *Lampen, Leuchten*
- *Maschinen und Werkzeuge*
- *Matratzen*
- *Möbel (Wohn-, Büromöbel, Küchen)*
- *Pflanzen, Sämereien und Düngemittel*

- *Rollläden und Markisen*
- *Sanitärartikel*
- *Tapeten*
- *Teppiche*
- *zoologischer Bedarf: Tiermöbel und lebende Tiere*

Die als Grundsatz der Raumordnung vorgegebene Sortimentsliste soll gemäß der Begründung nicht als abschließende Aufzählung anzusehen sein, um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten auf kommunaler Ebene berücksichtigen zu können. Sie könne vielmehr bei entsprechender Begründung für Entscheidungen auf kommunaler Ebene angepasst werden. Unterschiede zur Erfurter Sortimentsliste bestehen im Sortiment Heimtierfutter, das gemäß Erfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevant und nicht nahversorgungsrelevant ist. Zudem sind Antiquitäten (als Teil des Sortiments Möbel) nicht zentrenrelevant. Die Definition zentrenrelevanter Sortimente folgt in dem vorliegenden Bebauungsplan der Erfurter Sortimentsliste, in der die Sortimente nach den örtlichen Gegebenheiten bestimmt sind und weicht damit in den genannten Sortimenten von der Liste der Raumordnung ab.

G 2-17

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten soll in den Innenstädten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen. Ausnahmsweise sollen sie als Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment im begrenzten Umfang zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planung sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Plangebiet ausgeschlossen und so in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Die Größe des zentrenrelevanten Randsortiments von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Geltungsbereich wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt. Dies gilt auch für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, deren Randsortiment zentrenrelevant ist.

G 2-18

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll nur an einzelhandelsgeprägten Standorten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen.

Der Bebauungsplan steuert zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste werden von den Regelungen des Bebauungsplans nicht erfasst. Ihre Zulässigkeit innerhalb des Plangebiets richtet sich somit weiterhin nach § 34 BauGB. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste werden dann von den Regelungen des Bebauungsplans erfasst, wenn sie zentrenrelevante Randsortimente im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 besitzen. Solche Betriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, sofern sie den Festsetzungen entsprechen bzw. nicht widersprechen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017. Im Flächennutzungsplan liegt der Bebauungsplan im Bereich der Darstellung von Sonstigen Sondergebieten "Handel" (SO), gemischten Bauflächen "M", gewerblichen Bauflächen "G", Grünflächen ohne Zweckbestimmung sowie von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge "Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen". Hinsichtlich des ehemaligen Baumarktes wird zur beabsichtigten Beschränkung des Einzelhandelssortimentes auf Folgendes hingewiesen: Die Stadt Erfurt hat sich für diese Flächen im wirksamen FNP auf die Darstellungstiefe eines Sonstigen Sondergebiet "Handel" (SO) beschränkt. Diese Darstellung, die auch auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung abzielt, wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan und damit auf der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Planungsebene konkretisiert. Maßgeblich für einzelhandelsbezogene Regelungen ist ferner das Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Erfurt sowie dessen Ziele zum Sonderstandort "Globus II".

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich Flächen, die bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans LIN736 sind.

Im Osten an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans LIA284 "Güterverkehrszentrum Erfurt", 5.Änderung, rechtswirksam seit 11.09.2015.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans LIA273 "Über den Teichen, Teil 3", der seit 07.01.1995 rechtswirksam ist.

Historisch betrachtet waren zudem folgende Bebauungspläne und Bebauungsplanverfahren im Plangebiet rechtskräftig bzw. anhängig, die hier der Vollständigkeit halber aufgeführt sind:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befand sich der Bebauungsplan LIA278 "Auf der Großen Mühle / Hinter den Wänden / Hinterm Gasthofe". Der Bebauungsplan war seit 23.10.1992 rechtswirksam. Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes (LIA278_1) war eingeleitet worden. Die Aufhebung des Bebauungsplans inklusive seiner im Verfahren befindlichen 1. Änderung erfolgten in einem zeitgleichen Verfahren.

Teile des Plangebiets befanden sich innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan LIN602 für das Gebiet "Linderbach Süd-Ost" sowie des Bebauungsplans LIA276 "Am Weiher". Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LIN602, der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die Billigung des Entwurfes zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" und der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan LIA276 "Am Weiher" wurden am 21.07.2021 durch den Stadtrat (Beschlussnummer 1368/20) aufgehoben. Hierfür war kein spezielles Aufhebungsverfahren notwendig, da die Bekanntmachung und damit die Rechtswirksamkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes LIA276 "Am Weiher" nicht nachweisbar sind. Der Plan hat somit nie Rechtswirksamkeit erhalten.

1.4.4 Städtebauliche Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Der Ortsteil Linderbach befindet sich etwa fünf Kilometer östlich des Zentrums der Erfurter Kernstadt. Er grenzt im Osten an das Güterverkehrszentrum, im Süden an die Ortsteile Urbich und Büßleben, im Westen an die Stadtteile Daberstedt und Krämpfervorstadt sowie im Norden an den Ortsteil Azmannsdorf an.

Die historisch gewachsene Ortslage Linderbachs befindet sich im Bereich der Straßen Am Gut und Zur Steinhohle sowie des Edmund-Schaefer-Platzes. Die Bautypologie aus mehrseitigen Gehöftstrukturen mit angrenzenden Gärten sowie straßenseits liegenden Wohngebäuden endet Richtung Norden und Süden rasch an der Azmannsdorfer Straße, welche sich durch die gesamte Ortslage zieht. Spätere Siedlungserweiterungen fanden vom Ortskern ausgehend in alle Richtungen statt. Durch Einfamilienhausgebiete, teils mit Mehrfamilienhäusern durchsetzt, wird die Ortslage im Osten, Westen und Norden umschlossen. Eine erhebliche Überformung erfährt Linderbach durch das beträchtliche Vorhandensein von Gewerbe in direkter südlicher Angrenzung an den Ortsteil beiderseits der Weimarischen Straße.

Nahezu die gesamte Ortslage ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, jedoch nur in südlicher Richtung jenseits der gewerblichen Nutzungen Linderbachs auf weitläufige Art. In kurzer Distanz schließen an die Landwirtschaftsflächen Richtung Osten das Güterverkehrszentrum, Richtung Westen die Bundesstraße 7 (Ostumfahrung) sowie Richtung Norden eine Bahntrasse an.

Westlich der historischen Ortslage verläuft der Linderbach, welcher im Süden vom Peterbach gespeist wird. Die begleitende Ufervegetation stellt eine den Ortsrand prägende Grünstruktur dar. Weitere landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2: 38f). Rein faktisch sind in den Ortsteilen dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

Übergeordnete Verkehrsflächen sowie naturräumliche Restriktionen führen jedoch zu einer eher mäßigen Entwicklungsmöglichkeit Linderbachs. Nördlich der Ortslage stellen dortige Überschwemmungsgebiete sowie ein vorhandenes Biotop Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklungen dar. Ähnlich verhält es sich mit Feldhamsterpopulationen südlich der Ortslage. Über bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche Am Gut sowie wenige vorhandene Brachflächen hinaus ist eine ausgeprägte weitere Bauentwicklung in Linderbach als schwierig einzustufen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, 10.11.2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung (Hg.), Junker + Kruse Stadtforschung Planung). Wesentliches Ziel ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung. Weiteres Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendstem Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren (vgl. a.a.O.: 133f). Zudem soll eine räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Altstadt), Nebenzentrum und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung erzielt werden. Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, werden kritisch bewertet. Für diese (und weitere) Ziele enthält das Konzept Grundsätze, die in die Bauleitplanung einzustellen sind. Die wesentlichen Grundsätze, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, sind die Grundsätze 1 bis 3 und 8. Diese und die weiteren Grundsätze werden im Rahmen der Abwägung aufgegriffen.

Grundsatz 1 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 133f):

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

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden. Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

1.3 Ausnahme

In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten

Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn

- *sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und*
- *negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können."*

Gemäß diesem Grundsatz soll großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Dies ist auch Anstoß für den vorliegenden Bebauungsplan, in dem nahversorgungsrelevanter Einzelhandel dem Grunde nach ausgeschlossen wird. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang, demnach wäre nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (lediglich) ausnahmsweise möglich, wenn er der Nahversorgung und / oder der Grundversorgung dient und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Da in der Ortslage Linderbach bereits ein großflächiges SB-Warenhaus besteht, ist der Beitrag weiterer, vor allem großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zur Nah- und / oder Grundversorgung nicht zu erwarten bzw. nicht erforderlich. Vielmehr dürften solche Vorhaben das Planungsziel der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Grundsatz 2 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 137):

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

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden."

Grundsatz 2 lenkt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment nicht nahversorgungsrelevant ist (diese werden vom Grundsatz 1 erfasst) auf die zentralen Versorgungsbereiche. Innerhalb des Plangebiets, das sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, soll zentrenrelevanter Einzelhandel folglich nicht zulässig sein, wenn er großflächig ist und nicht der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereichs dient. Kleine Betriebe können ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie der Gebietsversorgung dienen.

Grundsatz 3 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 138):

"3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.

3.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig anzusiedeln

- *in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung,*
- *in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren), Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind."*

Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Landeshauptstadt Erfurt sollen auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und insbesondere in bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote gelenkt werden. Das Plangebiet enthält nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (Zoohandlung, Fachhandel für Rasenmäher und Bodenbeläge) sowie Leerstand ehemals nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote (Baumarkt). Dieser nicht-zentrenrelevante Einzelhandel soll durch den Bebauungsplan (auch im Sinne des Grundsatzes 3) nicht ausgeschlossen werden. Sein Ausschluss ist zum Erreichen des Planungsziels nicht zwingend erforderlich.

Gemäß Einzelhandelskonzept befindet sich in der Ortslage Linderbach und teilweise innerhalb des Plangebietes ein Sonderstandort (Globus II). Dieser besteht aus derzeit acht Einzelhandelsanbietern mit dem Sortimentsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel und zentrenrelevanten (insbesondere nahversorgungsrelevanten) und nicht-zentrenrelevanten Warenangeboten. Einziger großflächiger Anbieter ist ein SB-Warenhaus (Globus), das im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs ist. Innerhalb des Sonderstandortes besteht zudem Leerstand mit ehemals rund 7.500 m² Verkaufsfläche (ehemaliger Baumarkt, Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).

Der Standort besitzt gemäß seiner funktionalen Einordnung Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet. Seine Perspektive besteht in der Entwicklung

im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und in der Belebung des Leerstandes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (im gesamtstädtischen Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Bereich Baumarktsortimente). Alternativ seien auch andere gewerbliche Nutzungen prüfen. (vgl. a.a.O.: 113f)

Grundsatz 8 (Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen) gibt vor (a.a.O.: 141):

"8.1 Der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt sind, werden durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt.

Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

8.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

8.3 Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte können bei Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit zur Vermeidung von Interessenkollisionen durch eine städtebauliche Wirkungsanalysen auf Kosten des Vorhabenträgers im Auftrag der Stadt negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können."

Bestandskräftige Nutzungen werden durch das Einzelhandelskonzept nicht berührt. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind dann nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen, soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden. Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestandskräftiger Betriebe sind folglich hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu untersuchen. Sie sind dann im Sinne des Grundsatzes möglich und nicht als Neuansiedlung zu betrachten, wenn ihre Auswirkungen nicht wesentlich sind.

Die weiteren Grundsätze betreffen Einzelhandelsagglomerationen (Grundsatz 4), Kioske, Backshops (Grundsatz 5), Tankstellenshops (Grundsatz 6) und Annexhandel / Werksverkauf (Grundsatz 7).

1.4.5 Auswirkungsanalyse

Anlässlich des gegenständlichen Bebauungsplans und der damit beabsichtigten Einzelhandelssteuerung sowie angesichts der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden SB-Warenhauses der Firma Globus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die in die Abwägung eingestellt worden ist.

Hierin wurden insbesondere Fragen zum Einzelhandelsbestand im Plangebiet (differenziert nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Verkaufsflächen sowie nach sortimentsweisen Verkaufsflächen), zu Anhaltspunkten, dass die beabsichtigte Erweiterung des SB-Warenhauses im Hinblick auf die Regelannahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Sonderfall darstellt sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterungen und Umstrukturierungen auf das Plangebiet, das Hauptzentrum Altstadt sowie andere zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtgebiet (sowie ggf. darüber hinaus) beantwortet.

In Anbetracht der vorgesehenen Steuerung von Einzelhandelshandelsvorhaben mit Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB leitet die Wirkungsanalyse die Steuerung für die im Plangebiet bestehenden Standortlagen her. Bislang sind innerhalb des Plangebiets folgende Standortkategorien bzw. -bereiche festzustellen:

- nicht integrierter Teil aufgrund weit überwiegend gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen,
- Sonderstandort II des östlich gelegenen ehemaligen Baumarktes (sowie des SB-Warenhauses, das mit der 1. Änderung nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist),
- sonstige integrierte Lage des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße (vgl. a.a.O.: 34).

Für das Plangebiet sind aufgrund der nichtintegrierten Standortlage mit Ausnahme des Sonderstandorts Globus II und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße folgende Aussagen der Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Erfurt bei der Beurteilung der Auswirkungen relevant (vgl. die Ausführungen hierzu im vorigen Kapitel der Begründung):

- Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.
- Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig in Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind, anzusiedeln.
- Das Angebot an Rand- und Ergänzungssortimenten von Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment ist auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken; zudem ist ein direkter funktionaler Zusammenhang zu Kernsortimenten erforderlich.
- In Gewerbegebieten sind Backshops und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich, wobei die Verkaufsfläche von der Zahl der Beschäftigten abhängt.
- Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
- Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können ausnahmsweise unter Einhaltung bestimmter Kriterien angesiedelt werden (a.a.O.: 35).

In Verbindung mit den genannten Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird ausgeführt, dass innerhalb des Plangebiets mit Ausnahme des Sonderstandorts Globus II (hier nur der Teil des bestehenden SB-Warenhauses, der mit der 1. Änderung nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist) und des Wohnsiedlungsbereichs an der Azmannsdorfer Straße keine Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein sollen. Ansiedlungen von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² möglich. Backshops und/ oder Kioske sollen nicht zugelassen werden, da innerhalb des gesamten Plangebiets bereits ein entsprechendes Angebot innerhalb des SB-Warenhauses mit Erweiterungsabsichten besteht. Der bestehende Tankstellenshop entspricht unter Berücksichtigung seiner Verkaufsfläche dem entsprechenden Steuerungsgrundsatz. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben bei Einhaltung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept genannten Kriterien angesiedelt werden. (vgl. a.a.O.: 36)

Hinsichtlich der im Gebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe führt die Auswirkungsanalyse zusammengefasst Folgendes aus:

Der nordöstlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Linderbacher Straße ansässige Zoofachmarkt ("ZOO & Co. Erfurt") weist nicht zentrenrelevante Kernsortimente – zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere – auf und ist großflächig. Er ist in seinem Bestand zu sichern und zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente (z.B. Fachbücher und -zeitschriften) auf maximal 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Der nordwestlich des Kreuzungsbereichs Weimarische Straße/ Am Weiherweg angesiedelte Betrieb für Gartengeräte ("SCHNELLE - Schnelle & Co. EBI GmbH") ist nicht großflächig und besitzt ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (Gartenartikel/ -geräte). Neben dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung werden auf einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb von 10% der Gesamtverkaufsfläche die zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe angeboten.

Zum Gebiet des leerstehenden Baumarkts innerhalb des Sonderstandorts Globus II ist insbesondere das Ziel des Steuerungsgrundsatzes 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes maßgeblich. Relevant ist auch das Standortblatt zum Sonderstandort Globus, das eine Revitalisierung des Leerstandes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als einzelhandelsbezogene Entwicklungsperspektive darstellt. Auch zukünftig soll Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig – sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) möglich sein.

Der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße ist Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach und damit ebenso eine sonstige integrierte Standortlage, innerhalb derer Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sind, wenngleich sie vor dem Hintergrund kurzer Wege möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. a.a.O.: 38, 39).

Zusammenfassend stellt die Auswirkungsanalyse zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben bzw. Standortlagen dar, dass für den am Sonderstandort befindlichen ehemaligen Baumarkt auch weiterhin die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig - ermöglicht werden sollte. (vgl. a.a.O.: 40).

Im sonstigen Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m², Tankstellenshops und Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben möglich. Auszuschließen sind in jedem

Fall Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment. Dies trifft nicht auf den Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße zu, da hier - wie innerhalb des gesamten Wohnsiedlungsbereichs Linderbach - Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sein sollten, wenngleich derartige Läden möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. ebd.)

Die in der Auswirkungsanalyse enthaltenen Aussagen zum Sonderstandort Globus II (SB-Warenhaus) werden im Bebauungsplanverfahren LIN771 berücksichtigt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Stadtrand von Erfurt im Ortsteil Linderbach. Er wird im Norden durch die Straßen Hinter den Wänden und Elsterweg abgegrenzt. Im Osten befinden sich angrenzend an den Geltungsbereich Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden ist der Geltungsbereich durch den Linderbach und den Peterbach abgegrenzt, im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen ist das Plangebiet durch den Linderbach abgegrenzt.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Weimarische Straße (B7).

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich zum größten Teil im Eigentum Privater.

Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind derzeit weitestgehend in Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Beherbergung, Tankstelle).

Auf den derzeit unbebauten Flächen ist die Zulässigkeit von Vorhaben aufgrund fehlender bauplanungsrechtlicher Vorgaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.5.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Weimarische Straße (B7) erschlossen. Diese durchquert das Gebiet in Ost-West-Richtung und bindet es an die Innenstadt von Erfurt bzw. das Umland in Richtung Weimar und BAB A4 an. Hieran anschließend führt die Azmannsdorfer Straße nach Norden in Richtung Azmannsdorf. Das Gebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien) angeschlossen (Haltestellen Linderbach Einkaufsmarkt, Linderbach B7 und Auf der großen Mühle). Innerhalb des Plangebiets verlaufen

die Straßen Azmannsdorfer Straße, Hinter den Wänden, Auf der großen Mühle und Am Weiherweg.

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Die SWE Netz GmbH betreibt im gesamten Plangebiet ein Mitteldruck-Gasverteilnetz. Das Gasmitteldrucknetz besitzt einen Betriebsdruck (OP) von 700 mbar(ü).

Das Gasverteilnetz besteht aus Versorgungsleitungen in den Dimensionen, D 160/ D 110 PE-HD und Netzanschlussleitungen.

Das Plangebiet ist grundsätzlich trinkwassertechnisch erschlossen. Im Bereich des Sonderstandortes Globus II befindet sich die Trinkwasseranschlussleitung DN 75 PE inklusive kundeneigenem Wasserzählerschacht.

Im Planbereich sind Telekommunikationsanlagen der Telekom vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Maßnahmen für notwendig erachtet:

- Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
- Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.
- Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.
- Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

1.5.4 Umweltsituation

Im Plangebiet befinden sich Gewerbe- und Wohnnutzungen in Nachbarschaft zueinander. Diese werden im Wesentlichen durch die Weimarische Straße sowie durch die Azmannsdorfer Straße und den Weiherweg getrennt. Neben dem Straßenverkehrslärm wirkt sich zudem der Betriebslärm der Tankstelle und der gewerblichen Nutzungen (Betrieb für Bodenbeläge, Elektrogroßhandel) auf die Wohnnutzungen am Weiherweg aus. Mit zwei Spielhallen befinden sich an der Kreuzung Weimarische Straße/ Azmannsdorfer Straße weitere Einrichtungen mit Kundenverkehr im Plangebiet. Weitere Lärmquellen bestehen in Form gewerblicher Nutzungen durch Autohäuser (Anlieferverkehr) und KfZ-Service (Reparaturbetrieb). Die Einzelhandelsbetriebe im östlichen Teil des Plangebietes wirken sich auf die Wohnbebauung Am Weiherweg aus.

Das Wohnen innerhalb des Plangebiets ist somit durch verkehrliche und gewerbliche Nutzungen mit Lärmeinwirkungen geprägt. Durch die hohe Frequentierung der Weimarischen

Straße zu allen besteht der Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowohl tags als auch nachts. Zudem findet Spielhallenbetrieb im Plangebiet auch in den späten Abendstunden statt. Die Lärmbelastung des Wohnens ist somit aufgrund mehrerer Lärmquellen im Planungsgebiet insgesamt hoch und nicht auf den Tag beschränkt, sodass Maßnahmen zur Lärmbegrenzung durch gezielte Planungen ergriffen werden sollen. Kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sollen aufgrund ihrer hohen Frequentierung tags und nachts ausgeschlossen werden. Durch das übergemeindliche Einzugsgebiet derartiger Einrichtungen kommt es in den Bereichen vermehrt zu Lärmbelastungen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie betriebliche Geräusche der Vergnügungsstätte selbst. Um die Belastung für die schützenswerten Bereiche innerhalb des Planungsgebietes so gering wie möglich zu halten und um das Entstehen weiterer Konfliktlagen zu vermeiden, sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Weitere Lärmbelastungen sollen vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278). Westlich des Geltungsbereichs liegt ein Teil eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbachs gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In westlicher direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei aktive Altlastenverdachtsflächen in Form von Müllkippen mit den THALIS-Kennziffern 09486 und 09484 aus. Es handelt sich dabei um eine nicht genehmigte Ablagerung, die mit Erdstoff abgedeckt wurde und um eine abgedeckte sogenannte Deponie.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich zwei Altstandorte, welche gelöscht wurden. Zudem befindet sich südlich an den Geltungsbereich angrenzend die ausgedehnte Altlastenverdachtsfläche "Müllkippe (Kleingartenanlage)", Kennziffer 09845. Dort wurde Anfang der 1960er Jahre eine sogenannte Deponie für Hausmüll und Bauschutt geplant sowie mit Erdstoff aufgefüllt. Die Fläche wird seitdem als Kleingartenanlage genutzt.

1.6 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es handelt sich hier um Siedlungsstellen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit sowie des Mittelalters.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs. Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Bereich des ehemaligen Baumarktes,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im Umgriff des Bebauungsplans,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, soweit sie geeignet sind, die Wohnruhe zu stören bzw. den Charakter des Gebietes nachhaltig zu verändern.

2 Begründung der Festsetzungen

Bestandteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind Grundstücke im Innenbereich, die bereits durch den Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant sind. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommen diese Flächen für Einzelhandelsnutzungen und für Vergnügungsstätten grundsätzlich in Frage, da es sich entweder um

- Freiflächen,
- ungenutzte Gebäudesubstanz,
- für eine Funktionsunterlagerung geeignete Bausubstanz,
- funktional ergänzungsfähige Bausubstanz oder
- durch Folgenutzung nachnutzbare Bausubstanz

handelt.

Zudem handelt es sich um Flächen, die verkehrlich angebunden sind und deren Erschließung gesichert ist bzw. auf denen ein Erschließungsanspruch besteht. Innerhalb des Plangebiets ist für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten ein Einzugs- und Absatzgebiet vorhanden, entweder durch entsprechendes Potenzial in unmittelbarer Umgebung oder durch die verkehrsgünstige Lage und entsprechende Frequenz (PKW-Orientierung). In der näheren Umgebung der überplanten Flurstücke ist zudem teilweise Einzelhandelsbestand vorhanden, sodass sich vor Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsnutzungen ergeben konnte. Es handelte sich hierbei um Bereiche, in denen

- bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 2 BauGB (faktische Baugebiete im Sinne von insbes. §§ 4 bis 9 BauNVO) Einzelhandelsnutzungen und/oder Vergnügungsstätten zulässig wären oder
- bei der Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB Einzelhandelsnutzungen und/oder Vergnügungsstätten zulässig wären (kein faktisches Baugebiet, Gemengelage vorhanden, vergleichbare Vorbilder vorhanden) oder
- die Erweiterung, Änderung, Erneuerung oder Nutzungsänderung bestehender Nutzungen möglich war oder
- die Entwicklung einer schleichenden Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen bzw. die räumliche Konzentration von Vergnügungsstätten möglich erschien

und somit am entsprechenden Standort die Realisierung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe und/oder Vergnügungsstätten denkbar werden ließ.

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Beherbergungsnutzungen geprägt. Das Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und sonder- bzw. kerngebietstypischen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel) sprach bis zur Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" insbesondere für den östlichen Teil des Geltungsbereichs (beidseitig der Weimarischen Straße bis zur Straße Am Weiherweg) im Wesentlichen für eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Daran anschließend und bis zur Azmannsdorfer Straße und zur Weimarischen Straße (Bereich südwestlich der bestehenden Vergnügungsstätten)) ist der Planbereich überwiegend gewerblich geprägt. Westlich der Azmannsdorfer Straße und der Weimarischen Straße (Abschnitt südwestlich der bestehenden Vergnügungsstätten) bestehen im Wesentlichen Wohnnutzungen.

Im Plangebiet befinden sich kerngebietstypische und eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte (Spielhallen).

Mit der 1. Änderung sollen keine Tatbestände geschaffen werden, wie sie vorstehend geschildert vor der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" vorzufinden waren. Demzufolge bleiben die Festsetzungen fortbestehen. Es wird lediglich der Teil des bestehenden SB-Warenhauses aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der

Bebauungsplan auf dieser Fläche aufgehoben, um in einem parallelen Planverfahren für diese Fläche Regelungen zur Verkaufsflächenbeschränkung vornehmen zu können.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält als einfacher Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen; im Speziellen steuert er die Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel und von Vergnügungsstätten. Danach richtet sich die Zulässigkeit von solchen Vorhaben im Geltungsbereich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Weiteren nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB. Bestandteil der Festsetzungen sind ausschließlich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage von § 9 Abs. 2a BauGB, nach denen nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können sowie zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB, nach denen Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Bislang sind innerhalb des Plangebiets folgende Standortkategorien bzw. -bereiche festzustellen:

- nicht integrierter Teil aufgrund weit überwiegend gewerblicher Nutzungen innerhalb des Gebiets selbst sowie der überwiegenden Umgebungsnutzungen,
- Sonderstandort II des SB-Warenhauses (mit der 1. Änderung nicht mehr Bestandteil des Plangebietes) und des östlich gelegenen ehemaligen Baumarkts,
- sonstige integrierte Lage des Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße (vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 34).

Der Bereich des bestehenden SB-Warenhaus wird anlässlich der 1. Änderung aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da in einem parallelen Bebauungsplanverfahren Regelungen zur Zulässigkeit des SB-Warenhauses getroffen werden sollen. In diesem neuen Bebauungsplan soll eine Sondergebietsfestsetzung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen werden, die eine Feindifferenzierung der zulässigen Sortimente erlaubt. Hiermit wird einerseits dem erweiterten Bestandsschutz gerecht, andererseits können mit differenzierten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden. Da der gegenständliche Bebauungsplan LIN736 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt wird, sind solche differenzierten Verkaufsflächenbeschränkungen nicht möglich, da sie keinen konkreten Anlagentyp beschreiben. Demzufolge wird auch die textliche Festsetzung 1.5 des Bebauungsplanes LIN736 mit der 1. Änderung gestrichen, da sie sich allein auf die Fläche des bestehenden SB-Warenhauses bezog. Die in der Auswirkungsanalyse als "max. Verkaufsflächen" für die Beurteilung der Auswirkungen dargestellten Sortimente sollen für diese Teilfläche als auf anderer Rechtsgrundlage in einem separaten Bebauungsplan Eingang in die bauleitplanerischen Festsetzungen finden. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan LIN736 als Teilfläche A festgesetzte Bereich, der dem Standort des SB-Warenhauses mit begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten entspricht und zukünftig Einzelhandel (und damit auch dem bestehenden Betrieb) innerhalb dieser Grenzen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einräumt, wird mit der 1. Änderung folglich aus dem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans herausgenommen. Infolge der Streichung der textlichen Festsetzung 1.5 des

Bebauungsplanes LIN736 werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen neu nummeriert (1.6 alt wird zu 1.5 neu, 1.7 alt wird zu 1.6 neu, 1.8 alt wird zu 1.7 neu).

Der gegenständliche Bebauungsplan setzt keine Baugebiete fest. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung bemisst sich demnach zwar auch nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern es sich um zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten handelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben anderer Arten baulicher Nutzung, die von den Festsetzungen nicht erfasst werden, bemisst sich (weiterhin) nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ergeben sich auch für (großflächige) nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe allerdings entsprechende (begrenzte) Spielräume bei der Ausgestaltung des Sortiments. Damit wird die Zulässigkeit (großflächiger) nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte) durch den Bebauungsplan nur hinsichtlich der Ausgestaltung ihres zentrenrelevanten Randsortiments berührt. Die Begrenzung des Randsortiments würde auch bei einer Nachnutzung des leerstehenden Baumarkts innerhalb des Sonderstandorts Globus II zum Tragen kommen. Dieser Standort hat im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB weiterhin eine Perspektive für Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment – auch großflächig – sowie zentrenrelevantem Rand-/ Ergänzungssortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche (und funktionalem Bezug zum Kernsortiment) sollen den Ausführungen der Auswirkungsanalyse folgend hier weiterhin möglich sein. (vgl. a.a.O.: 38, 39)

Der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße ist Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach und damit ebenso eine sonstige integrierte Standortlage, innerhalb derer Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sind, wenngleich sie vor dem Hintergrund kurzer Wege möglichst zentral innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs angesiedelt werden sollten. (vgl. a.a.O.: 38, 39). Der Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße stellt gemäß den Ausführungen der Auswirkungsanalyse einen Teil des Wohnsiedlungsbereichs Linderbach dar, innerhalb dessen Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment möglich sind (vgl. a.a.O.: 38, 39). Innerhalb der Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans würde dies bedeuten, dass für den kleinen Wohnsiedlungsbereich an der Azmannsdorfer Straße der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels nicht oder nur eingeschränkt vorzunehmen wäre. Angesichts der Lage des Wohnsiedlungsbereichs Azmannsdorfer Straße am Rande des Siedlungszusammenhangs Linderbach soll zentrenrelevanter Einzelhandel auch hier ausgeschlossen werden. Läden zur Gebietsversorgung mit nahversorgungsrelevantem und (sonstigem) zentrenrelevantem Kernsortiment sollten vielmehr vorwiegend in zentraler Lage des bewohnten Ortsteils zugelassen werden. Angesichts der im Geltungsbereich des Bebauungsplans am Sonderstandort Globus II bereits erzielten Umsätze mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen weitere Umsatzbindungen, sofern der Einzelhandel nicht in der Ortsmitte des bewohnten Ortsteils der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung dient, ausgeschlossen werden.

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend begründet.

1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Diese textliche Festsetzung dient grundlegend der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Erfurt. Grundsätzlich sollen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Dem Einzelhandelskonzept ist dies als Grundsatz 1 und 2 zu entnehmen. Um das Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, ist die Zulässigkeit (bzw. die Schaffung der entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen) von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen allein nicht ausreichend. Vielmehr erfolgt mit der gegenständlichen Festsetzung ein präventiver Umgang mit Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, um an ungeeigneten Standorten nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszuschließen. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nach der Definition der textlichen Festsetzung Nr.1.2 sind deshalb unzulässig. Die Landeshauptstadt Erfurt macht in diesem Zusammenhang von der nachvollziehbaren und widerspruchsfreien und ordnenden Funktion ihres Einzelhandelskonzeptes gebrauch und bezieht sich auf dessen Inhalte, die die Grundlage für die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels mit dem vorliegenden strategischen Bebauungsplan bilden.

Von den Regelungen unberührt bleiben nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen. Deren Zulässigkeit bemisst sich weiterhin nach den Einfügungskriterien des § 34 BauGB. Im Geltungsbereich besteht u. a. eine leerstehende bauliche Anlage, die als Baumarkt genutzt wurde. Die Zulässigkeit einer solchen Nutzung wird von den Regelungen des gegenständlichen Bebauungsplans nicht berührt, sofern sie nicht zentrenrelevant im Sinne der zweiten textlichen Festsetzung ist.

1.2 Zentrenrelevant sind 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 umfasst, sind ebenso zentrenrelevant.

Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Anglerartikel
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel

- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/ -kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/ Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die textliche Festsetzung definiert zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und bezieht sich hierbei auf die vom Stadtrat beschlossene Erfurter Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept. Diese abschließende Sortimentsliste wird als "Erfurter Sortimentsliste" textlich festgesetzt. Zentrenrelevante Sortimente bestehen aus "nahversorgungsrelevanten Sortimenten" und "(sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten". Sortimente, die hierin nicht benannt sind, gelten als nicht zentrenrelevant. Verkaufsfläche sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Hierzu ist auch die Kassenzone zu zählen. Nicht zur Verkaufsfläche gehören hingegen reine Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, z. B. zur Zubereitung oder Portionierung von Waren. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen von der Steuerung dieses Bebauungsplans erfasst werden. Allerdings sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment von der Definition zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe erfasst werden, wenn ihr Randsortiment aus zentrenrelevanten

Sortimenten in nicht nur unerheblichem Umfang besteht. Durch diese Regelung wird die Bereitstellung zentrenrelevanter Randsortimente nicht ausgeschlossen, sondern lediglich begrenzt. Die zulässige absolute Größe des zentrenrelevanten Randsortiments beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche und ist somit vom Umfang des Kernsortiments abhängig. Dies ist eine in der Praxis weithin übliche Regelung. Somit werden auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und verhältnismäßig unwesentlichem zentrenrelevanten Randsortiment (unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche) von der Regelung erfasst. Die dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu entnehmende Vorgabe, dass bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment durch Festsetzungen sicherzustellen ist, dass die Randsortimentsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, muss nicht mit weitergehenden Festlegungen sichergestellt werden. Denn wenn bei einem Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die gesamte Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments auf ein Sortiment entfallen würde, dürfte es sich nicht mehr um ein zu- und vor allem untergeordnetes Randsortiment handeln, sondern dieses Einzelsortiment eine Größenordnung annehmen, die seine Randsortimenteigenschaft in Frage stellen. Von der Festsetzung 1.2 nicht erfasst und somit durch die textliche Festsetzung 1.1 nicht ausgeschlossen bzw. nicht geregelt sind (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, deren Randsortiment geringer als der in der Festsetzung beschriebene Umfang ist. Von solchen Einzelhandelsbetrieben gehen regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus. Aus dem Einzelhandelskonzept lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen. Die Steuerung solcher Vorhaben ist für das Erreichen des Planungsziels somit nicht erforderlich. Ohnehin dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von solchen nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilenden Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

1.3 Die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten nicht für Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wenn die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Kennzeichnend für Tankstellenshops ist, dass das Sortiment regelmäßig zentrenrelevant ist und über den Reisebedarf hinausgeht. In der Regel und so auch in Erfurt handelt es sich um Shops mit Verkaufsflächen unter 100 m². Ein prinzipieller Ausschluss dieser Shops ist aus Gründen des Zentrumschutzes nicht zwingend und in jedem Fall erforderlich, da Tankstellenshops zulässig sein sollten, wenn sie nachweisbar keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen. Bei einem generellen Ausschluss könnte die Errichtung bzw. der Betrieb (weiterer) wirtschaftlicher Tankstellen im Geltungsbereich nahezu ausgeschlossen oder wenigstens ernsthaft erschwert werden. Voraussetzung für die Zulässigkeit von Tankstellenshops ist, dass die Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb steht und den Zentrumschutz nicht beeinträchtigt. Unter diesen Voraussetzungen widerspricht das Vorhaben nicht dem Ziel des Bebauungsplanes, sodass die Bestimmungen der textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 nicht gelten sollen. Dies steht in Übereinstimmung mit Grundsatz 6 des Einzelhandelskonzepts.

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Verkaufsflächen, die zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste

umfassen, für den Verkauf an letzte Verbraucher nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihre Geschossfläche ihm gegenüber deutlich untergeordnet ist, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die Regelung steuert den sogenannten "Annex-Handel", der Handwerksbetrieben und produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben funktional zugeordnet ist. Der Verkauf ist hierbei der handwerklichen bzw. gewerblichen Nutzung untergeordnet. Von einer deutlichen Unterordnung der Verkaufsfläche, wie sie für die ausnahmsweise Zulässigkeit vorausgesetzt wird, ist gegenüber der Geschossfläche des gesamten Betriebes auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als ein Drittel der Geschossfläche einnimmt. Ein prinzipieller Ausschluss ist für das Erreichen des Planungsziels nicht vollends erforderlich, da die einzelfallbezogene und standortindividuelle Prüfung anhand der konkreten Vorhabeneigenschaften auch zu dem Ergebnis kommen kann, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Annex-Handel kann in unterschiedlichen Größenordnungen stattfinden und somit verschiedenste Vorhabeneigenschaften aufweisen, bis hin zu sehr kleinen Verkaufsflächen. Mit der Festlegung wird somit von Grundsatz 7 des Einzelhandelskonzepts Gebrauch gemacht. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an die funktionale Zuordnung und die deutliche Unterordnung der Verkaufsflächen in Grundfläche und Baumassee gegenüber dem Betrieb geknüpft. Es dürfen auf den Verkaufsflächen ausschließlich die in diesem Betrieb am Standort selbst hergestellten, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkte angeboten werden, um zu verhindern, dass Verkaufsflächen entstehen, auf denen auch weitere Produkte angeboten werden. Annex-Handel ist im Sinne der Kriterien eine funktionale Ergänzung des Betriebs. Die Verkaufsflächendimensionierung ist dabei auch von der Größe und der Anzahl der am Standort selbst hergestellten, weiter zu verarbeitenden oder weiter verarbeiteten Produkte abhängig. Eine allgemeine und somit sortiments- bzw. branchenübergreifende Verkaufsflächenbegrenzung ist nicht zweckmäßig. Es ist allerdings auch nicht auszuschließen, dass die Verkaufsflächendimensionierung und/oder die Attraktivität des Angebots die Zielerreichung des Bebauungsplans gefährdet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt somit einer Einzelfallprüfung vorbehalten, in der die Auswirkungen insbesondere bei zentrenrelevantem Sortiment auf zentrale Versorgungsbereiche geprüft werden.

1.5 Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Die Festsetzung erfolgt, um innerhalb des Geltungsbereichs den von Wohnnutzungen geprägten Planbereich zu schützen und den durch gewerbliche Nutzungen geprägten Planbereich für (weitere) gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Plangebiet ist eine kerngebietstypische Spielhalle ansässig, deren Öffnungszeiten bis spät in die Abend- bzw. Nachtstunden erfolgen, sodass (bei Beurteilung nach § 34 BauGB) ein Vorbild für weitere kerngebietstypische Vergnügungsstätten vorliegt. Eine weitere nicht kerngebietstypische Spielhalle besteht daran anliegend im gleichen Gebäude. Beide Spielhallen teilen sich einen Parkplatz. Die (außen wahrnehmbare) Gestaltung lässt eine gewisse Einheitlichkeit erkennen. Lediglich die getrennten Eingänge weisen darauf hin, dass es sich um zwei separate Vergnügungsstätten handelt. Die Wirkung und damit die Attraktivität des Standortes als Vergnügungsstätte ist damit auch unter diesen Umständen zu bewerten.

Der Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten erfolgt zum Schutz der Wohnnutzungen südlich der Weimarischen Straße sowie nördlich der Straßen Hinter den Wänden und Auf der großen Mühle und insbesondere entlang der Azmannsdorfer Straße. Auch wenn die Wohnruhe hier bereits durch den Verkehr auf der Weimarischen Straße gestört sein kann, bedeutet dies nicht, dass der Ausschluss potenziell störender Nutzungen zu ihrem Schutz beitragen kann. Das Plangebiet zeichnet sich gerade dadurch aus, dass es von einer hochfrequentierten Straße durchzogen ist und ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe seit längerer Zeit besteht. Darüber und somit über "das gewohnte" Maß hinausgehende Beeinträchtigungen sollen allerdings ausgeschlossen werden.

Der dem Planungsziel entgegenstehende Fortbestand und die Ansiedlung weiterer kerngebietstypischer Vergnügungsstätten ist grundsätzlich denkbar. Im Plangebiet bestehen einzelne Freiflächen, auf denen die Errichtung von Vergnügungsstätten möglich erscheint. Gleiches trifft auf die Nachnutzung zukünftig ggf. leerstehender Gewerbe- und Wohngebäude zu. Schließlich ist das Gebiet über die Weimarische Straße gut angebunden und somit für die Errichtung kerngebietstypischer Vergnügungsstätten interessant. Die gute Anbindung wird auch durch die bestehenden Busverbindungen gestützt. Die Inanspruchnahme durch kerngebietstypische Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden, um die sich in dieser für solche Nutzungen günstigen Lage denkbare Konzentration frühestmöglich auszuschließen. Von Vergnügungsstätten an diesem Standort können aufgrund der fehlenden zentralen Lage und des damit verbunden häufig erforderlichen Besuchs mit dem motorisierten Individualverkehr Beeinträchtigung in Form immanenter Lärmemissionen auftreten, die besonders in den Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen besonders belästigend sein können. In Erfurt sind Flächen für Gewerbebetriebe knapp. Das Plangebiet soll im gewerblich geprägten Planbereich insbesondere Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben, die eine entsprechende verkehrliche Anbindung am Ortseingang von Erfurt benötigen und keine mit kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vergleichbare (auch nächtliche) Beeinträchtigungen hervorrufen.

1.6 Folgende nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, sofern die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nichts anderes bestimmen: Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Aufgrund der Vorprägung der Planbereiche ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten grundsätzlich möglich. Gerade bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich die Zulässigkeit solcher Nutzungen bzw. Anlagen, da ein entsprechendes Vorbild existiert. Hinsichtlich der im Plangebiet bestehenden Flächen für die Errichtung von Vergnügungsstätten und die verkehrliche Anbindung wird auf die Begründung zur Festsetzung 1.6 verwiesen.

Das Plangebiet soll insbesondere für Wohnnutzungen sowie im Bereich der gewerblichen Vorprägung für Gewerbebetriebe gesichert werden, welche sich in nicht mit Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten vergleichbarer Weise störend auf Wohnnutzungen auswirken. Die zunehmende Inanspruchnahme durch Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden, um die sich in dieser für solche Nutzungen günstigen Lage denkbare Konzentration frühestmöglich auszuschließen. Die von solchen Vergnügungsstätten ausgehenden Beeinträchtigungen tragen wie in der Begründung zur Festsetzung 1.6 ausgeführt auch zum Ausschluss von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten.

1.7 Innerhalb der Teilfläche B sollen Spielhallen sowie spielhallenähnliche Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es sich um nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen zwei Spielhallen. Aufgrund der bestandskräftig genehmigten Größenordnung dürfte es sich um mindestens eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte handeln. Die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von Spielhallen sowie spielhallenähnlichen Vergnügungsstätten soll ausnahmsweise zulässig sein, um die Zulässigkeit solcher Anlagen nicht vollständig auszuschließen. Damit bleiben die bestehenden Nutzungen, sofern es sich um seit dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig genehmigte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten handelt, weiterhin zulässig. Damit wäre auch die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung der kerngebietstypischen Vergnügungsstätte möglich, sofern sie (zukünftig) nicht mehr der Kerngebietstypik entspricht. Die Formulierung "sollen ... zulässig sein, sofern" impliziert ein intendiertes Ermessen, das in der Regel zu erteilen ist, wenn die Voraussetzung (keine Kerngebietstypik) vorliegt. Ein intendiertes Ermessen liegt dann vor, wenn – wie hier – eine bestimmte Ermessensrichtung vorgezeichnet ist, obwohl es sich bei der entsprechenden Regelung dem Wortlaut nach um eine Kann-Bestimmung handelt, die von einer Ist-Bestimmung abzugrenzen ist. Die Festsetzung erfolgt somit abweichend von den Festsetzungen 1.6 und 1.7. Mit der Festsetzung wird somit auch der genehmigte Bestand gewürdigt. Spielhallen, oder spielhallenähnliche Vergnügungsstätten, die der Kerngebietstypik entsprechen, sind dadurch ausgeschlossen. Es ist auch ausgeschlossen, dass eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte durch Erweiterung eine Kerngebietstypik erreicht. Die Festsetzung kommt nur innerhalb der Teilfläche B zur Anwendung. Dies ist möglich, da die Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB – so der ausdrückliche Wortlaut – auch für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden können.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung ist nachrichtlich ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278) sowie ein Teil des sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme übernommen. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbachs gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Vorschriften des WHG bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Nachrichtlich übernommen ist das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs an der Adresse Weimarische Straße 148. Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

2.3 Hinweise

Geltungsbereich

Aus dem abgegrenzten Geltungsbereich ergibt sich keine Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB. Der Plangeber weist dem Bebauungsplan die Funktion einer solchen Satzung nicht zu.

Hochwasser

Nachrichtlich ist ein Teil des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Gewässers Linderbachs für den Gewässerabschnitt von Linderbach bis zur Mündung in die Gramme (ThürStAnz. Nr. 36/2013 S. 1278) übernommen. Für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Linderbachs gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Nachrichtlich ist ein Teil eines sogenannten Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Gewässers Linderbach von oberhalb Linderbach bis zur Mündung in die Gramme übernommen.

Die Vorschriften des WHG bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen. Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) (in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen.

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen Mindestabstände einzuhalten. Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Fragen zu Festpunkten sind an das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation zu richten.

Archäologie und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs, das nachrichtlich übernommen ist.

Altlasten

In westlicher direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich gemäß Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS) des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zwei aktive Altlastenverdachtsflächen in Form von Müllkippen mit den THALIS-Kennziffern 09486 und 09484. Südlich grenzt an den Geltungsbereich die Altlastenverdachtsfläche mit der THALIS-Kennziffer 09845 ("Müllkippe (Kleingartenanlage)") an.

Geologiedaten

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. 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)".

3 Folgekosten für die Gemeinde

Es sind keine finanziellen Auswirkungen und Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten.

4 Anlagen

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Warenhauses der Fa. Globus in Erfurt/ Linderbach vom 30.09.2021, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.
2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, 10.11.2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung (Hg.), Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Beschluss zur Drucksache Nr. 1885/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

**Bebauungsplan LIN771 „SB Warenhaus Weimarische Straße“ - Aufstellungsbeschluss,
Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Genaue Fassung:

01

Für den Bereich SB-Warenhaus, Weimarische Straße in Linderbach soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan LIN771 aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung für das SB-Warenhaus,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das SB-Warenhaus,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

02

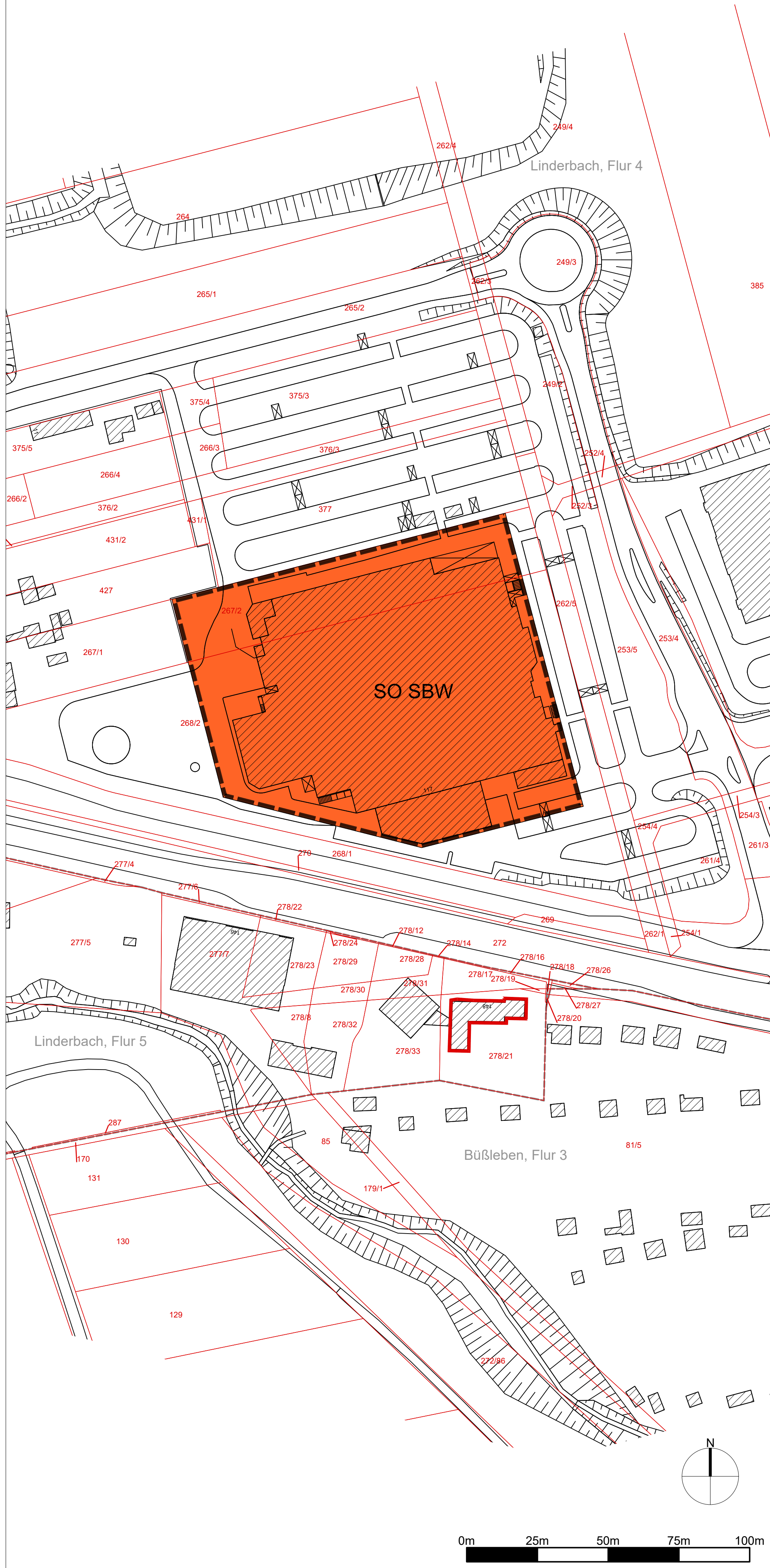
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes LIN771 in seiner Fassung vom 04.11.2024 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Sonstiges Sondergebiet "SB-Warenhaus" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs
--

III ZEICHNERISCHE HINWEISE UND PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

427/10	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
	Flurgrenze
Linderbach Flur 4	Gemarkungs- und Flurbezeichnung
	Bestandsgebäude mit Hausnummer

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Erfurt, den

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1	Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „SB-Warenhaus“ sind SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.633 m² zulässig. Die Mindestverkaufsfläche von SB-Warenhäusern beträgt 5.000 m². In SB-Warenhäusern sind zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste allgemein zulässig, wenn folgende Verkaufsflächen vorbehaltlich der weiteren Ausführungen in dieser Festsetzung nicht überschritten werden:	§ 11 Abs. 3 BauNVO

Sortimentsgruppen und Sortimente	Verkaufsfläche in m²
Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente	5.400
Hierunter folgende Sortimente:	
- Apothekerwaren	96
- Schnittblumen	72
- Drogeriewaren	674
- Getränke	1.150
- Nahrungs-/Genussmittel	3.435
- Zeitungen/Zeitschriften	43
Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente	2.700
Hierunter folgende Sortimente:	
- Augenoptik	54
- Bastel- und Künstlerartikel	24
- Bekleidung	533
- Bücher	85
- Campingartikel	42
- Computer und Zubehör	29
- Elektrokleingeräte	211
- Elektronik und Multimedia	82
- Fahrräder und technisches Zubehör	36
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	29
- Glas/Porzellan/Keramik	164
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/ Wolle	24
- Haushaltswaren	390
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	173
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	72
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme	31
- Musikinstrumente und Zubehör	12
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	259
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	84
- Schuhe	204
- Spielwaren	244
- Sportartikel/-kleingeräte	60

- Sportbekleidung	96
- Sportschuhe	47
- Uhren/Schmuck	53
Aktionsfläche (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	100
Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)	7.633

Auf der Aktionsfläche sind Waren aller Art saisonal zulässig; die sortimentsgruppenbezogenen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen dieser Festsetzung können hierbei überschritten werden.

1.2	Erfurter Sortimentsliste:	§ 11 Abs. 3 BauNVO
Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente		
- Apothekerwaren		
- Schnittblumen		
- Drogeriewaren		
- Getränke inkl. Wein/Sekt/Spirituosen		
- Nahrungs-/Genussmittel inkl. Kaffee/Tee/Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren		
- Zeitungen/Zeitschriften		
Sonstige zentrenrelevante Sortimente		
- Anglerartikel		
- Augenoptik		
- Bastel- und Künstlerartikel		
- Bekleidung		
- Bücher		
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe))		
- Computer und Zubehör		
- Elektrokleingeräte		
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)		
- Fahrräder und technisches Zubehör		
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör		
- Glas/Porzellan/Keramik (ohne Pflanzgefäße)		
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle		
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)		
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche		
- Hörgeräte		
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör		
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen		
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme		
- Musikinstrumente und Zubehör		
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren		
- Parfümerie- und Kosmetikartikel		
- Sammlerbriefmarken und -münzen		
- Schuhe		
- Spielwaren		
- Sportartikel/-kleingeräte		
- Sportbekleidung		
- Sportschuhe		
- Uhren/Schmuck		
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant		

Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologie und Denkmalschutz**
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs, das nachrichtlich übernommen ist.
- Geologiedaten**
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn aufaufgefordert 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 aufaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. 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)".

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes LIN771 "SB-Warenhaus, Weimarische Straße"

- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. , ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst, den Vorentwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ist vom bis zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der Bebaungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

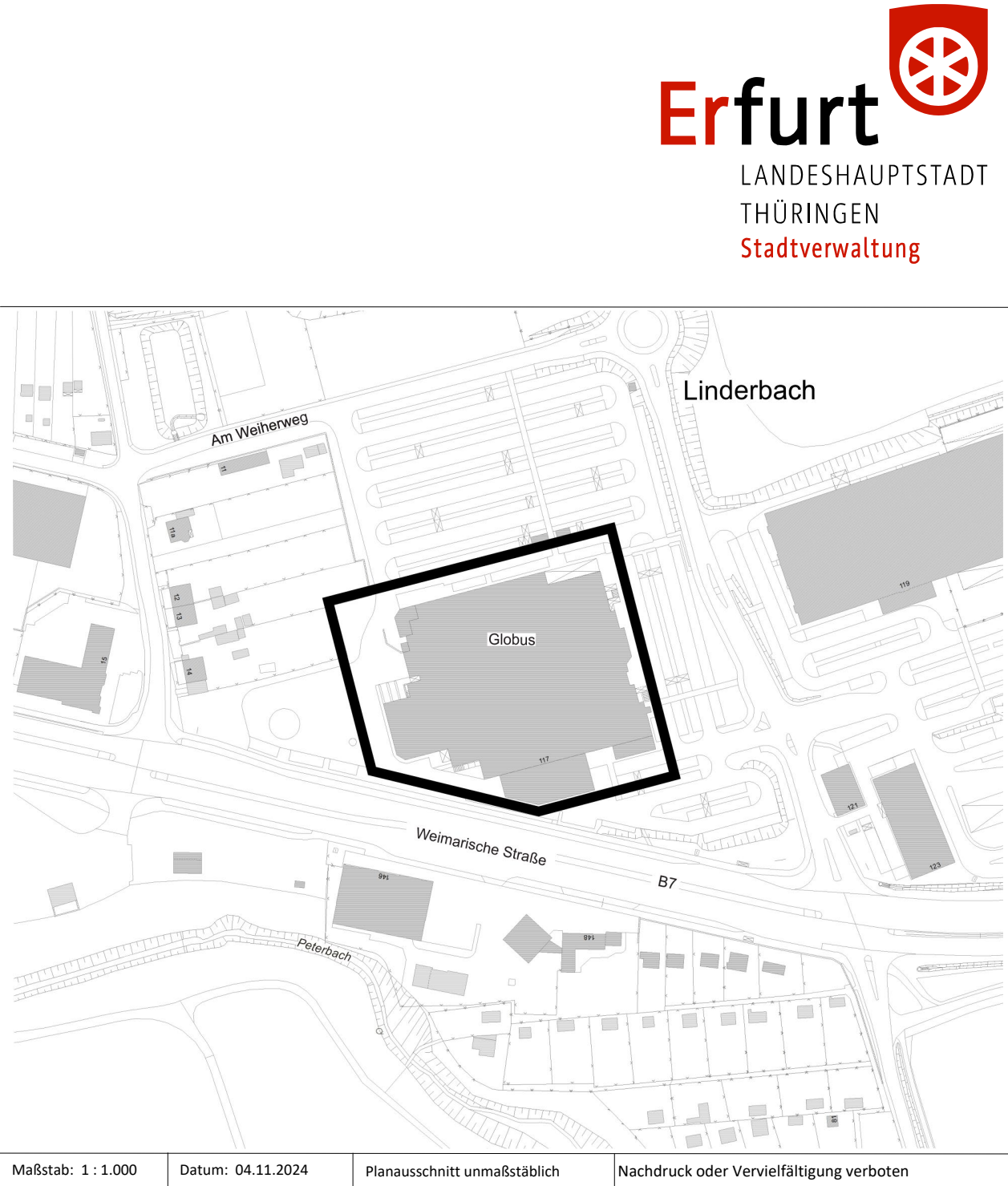
Oberbürgermeister

Planverfasser:

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Waidmühlenweg 5, 99089 Erfurt Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Einfacher Bebauungsplan LIN771
"SB-Warenhaus, Weimarische Straße"

Vorentwurf



Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

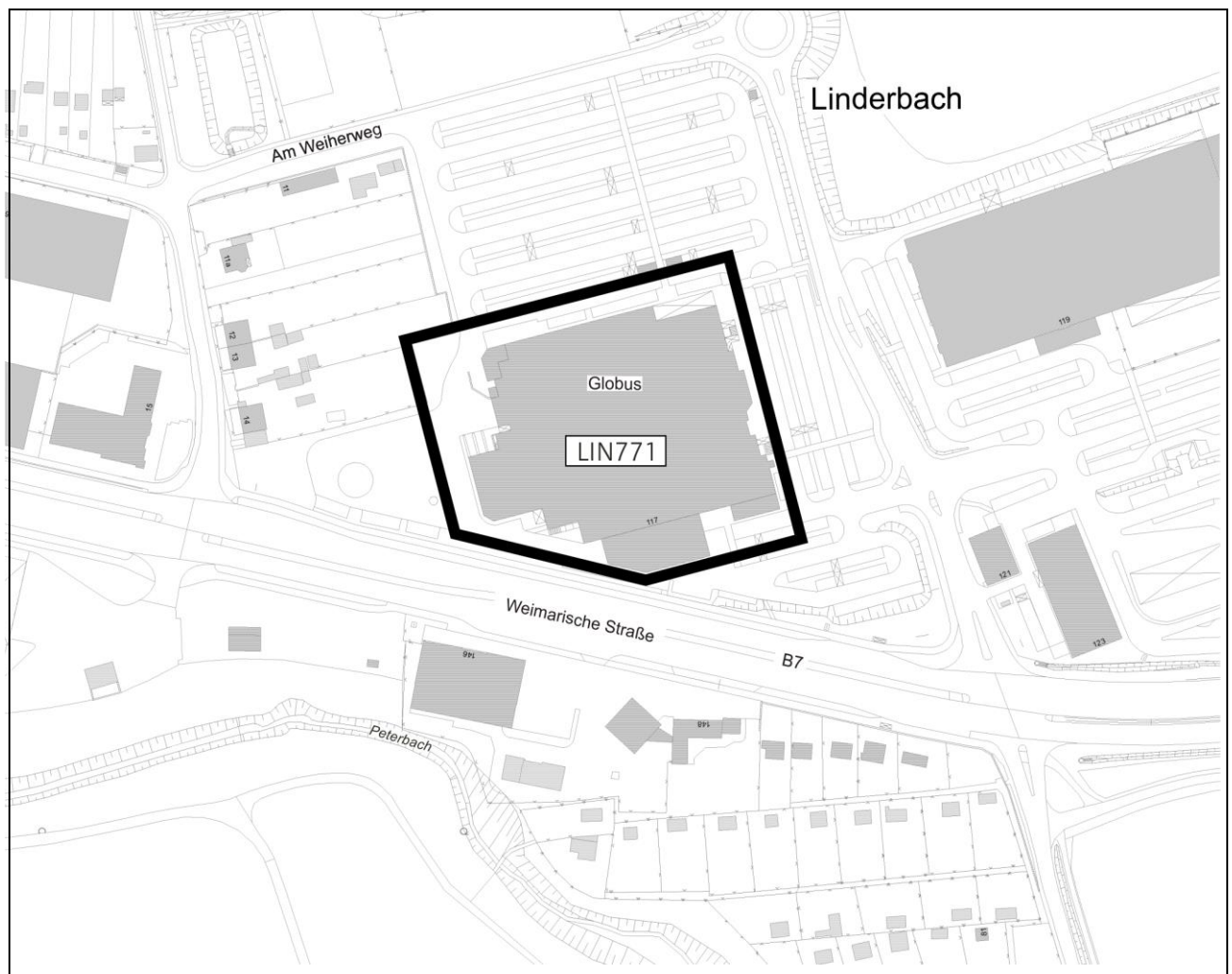
Einfacher Bebauungsplan LIN771

"SB-Warenhaus, Weimarische Straße"

VORENTWURF



Begründung



Impressum



Verfasser

Stadt | Ökonomie | Recht - Steinke & Zemke GbR
Waidmühlenweg 5
99089 Erfurt
Tel. +49 (0) 361 39134432
Fax +49 (0) 361 30252684

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum

04.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	5
1.3	Geltungsbereich	5
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	11
1.4.3	Verbindliche Bauleitplanung	11
1.4.4	Städtebauliche Konzepte	12
1.4.5	Auswirkungsanalyse	16
1.5	Bestandsdarstellung	19
1.5.1	Lage des Geltungsbereichs	19
1.5.2	Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung	19
1.5.3	Erschließung und technische Infrastruktur	19
1.5.4	Umweltsituation	20
1.6	Archäologie und Denkmalschutz	20
1.7	Allgemeine Planungsziele	21
2	Begründung der Festsetzungen	22
2.1	Art der baulichen Nutzung	22
2.2	Nachrichtliche Übernahmen	27
2.3	Hinweise	27
3	Folgekosten für die Gemeinde	28
4	Anlagen	29

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den am Standort ansässigen Einzelhandel (SB-Warenhaus) auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern. Bislang war das Plangebiet durch den am 13.12.2023 vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. 1648/23 beschlossenen Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant. Es bestehen allerdings Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Festsetzungen dieses Bebauungsplans in Bezug auf die Festsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen für das SB-Warenhaus. Für die im einfachen Bebauungsplan LIN736 auf der Rechtsgrundlage von § 9 Abs. 2a BauGB für die Teilfläche A (Globus SB-Warenhaus) getroffenen textlichen Festsetzungen zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen stellt § 9 Abs. 2a BauGB nach jüngerer Rechtsprechung keine Rechtsgrundlage dar. Deshalb soll diese Teilfläche zusammen mit den hierzu getroffenen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan LIN736 herausgenommen werden. Der Bebauungsplan LIN736 wird hierzu derzeit parallel zu dem gegenständlichen Bebauungsplan geändert. Die alleinige Aufhebung der das SB-Warenhaus betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans LIN736 würde einer zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung widersprechen, da sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann ausschließlich nach § 34 BauGB richten würde

Deshalb erfolgt für die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN736 herausgenommene Fläche im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren eine Baugebietsfestsetzung. Auf der Grundlage von § 11 BauNVO soll hier ein Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, für das – anders als im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" – auch tatsächlich differenzierte sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt werden können. Die für dieses Sondergebiet und damit für das SB-Warenhaus vorgesehenen Festsetzungen sollen gegenüber den bisher im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" für die Teilfläche A (bestehendes SB-Warenhaus) getroffenen Regelungen inhaltlich unverändert bleiben, sodass das Zulässigkeitspektrum der Sortimente im SB-Warenhaus weder vergrößert noch verringert wird.

Die Erforderlichkeit zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in Linderbach der Standort Globus II als ein Sonderstandort bezeichnet. Es handelt sich hierbei um einen verkehrsgünstig gelegenen Standort mit einem großflächigen Verbrauchermarkt mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Der Standort erfüllt teilweise eine Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Ortsteile. Es ist weiterhin erforderlich, die bestehenden Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern und zu regeln, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, bspw. die Innenstadt und die Nahversorgungszentren, zu verhindern. Bislang beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nach dem einfachen Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg", der ausschließlich Regelungen gemäß § 9 Abs. 2a und 2b BauGB enthält, im Übrigen nach § 34 BauGB. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Änderungen des bestehenden Globus SB-Warenhauses am Sonderstandort Globus II soll der gegenständliche Bebauungsplan eine verlässliche und verbindliche Grundlage darstellen. Bis zur Aufstellung des Bebauungsplans LIN736 existierten aufgrund der nach § 34 BauGB vorzunehmenden Beurteilung von Bauvorhaben allerdings keine planungsrechtlichen Vorgaben, die wesentliche Erweiterungen oder Änderungen oder Neuansiedlungen ausgeschlossen hätten. Mit dem einfachen Bebauungsplan LIN736 wurde ein solches Instrument erstmals geschaffen. In das Planverfahren wurde eine Auswirkungsanalyse eingestellt, die auch die Verträglichkeit einer Erweiterungsabsicht des bestehenden SB-Warenhauses beurteilte. Eine

darüberhinausgehende Erweiterung sollte nach Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes aber ausgeschlossen werden.

Der Planumgriff umfasst ausschließlich das bereits bestehende Globus SB-Warenhaus am Sonderstandort Globus II im Ortsteil Linderbach, soweit es bereits im Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" als Teilfläche A festgesetzt worden war. Für diese Fläche wird ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem genehmigten Bestand.

Es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geregelt. In Anbetracht der vorhandenen baulichen Situation ist eine weitergehende Regelung, die über die Planungsziele zur Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung (SB-Warenhaus) hinausgeht, städtebaulich nicht erforderlich. Eine zukünftige Beurteilung des Plangebietes erfolgt auch weiterhin auf Grundlage des § 34 BauGB.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan soll im Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Als erster Planungsschritt soll der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst werden und mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, durchgeführt werden.

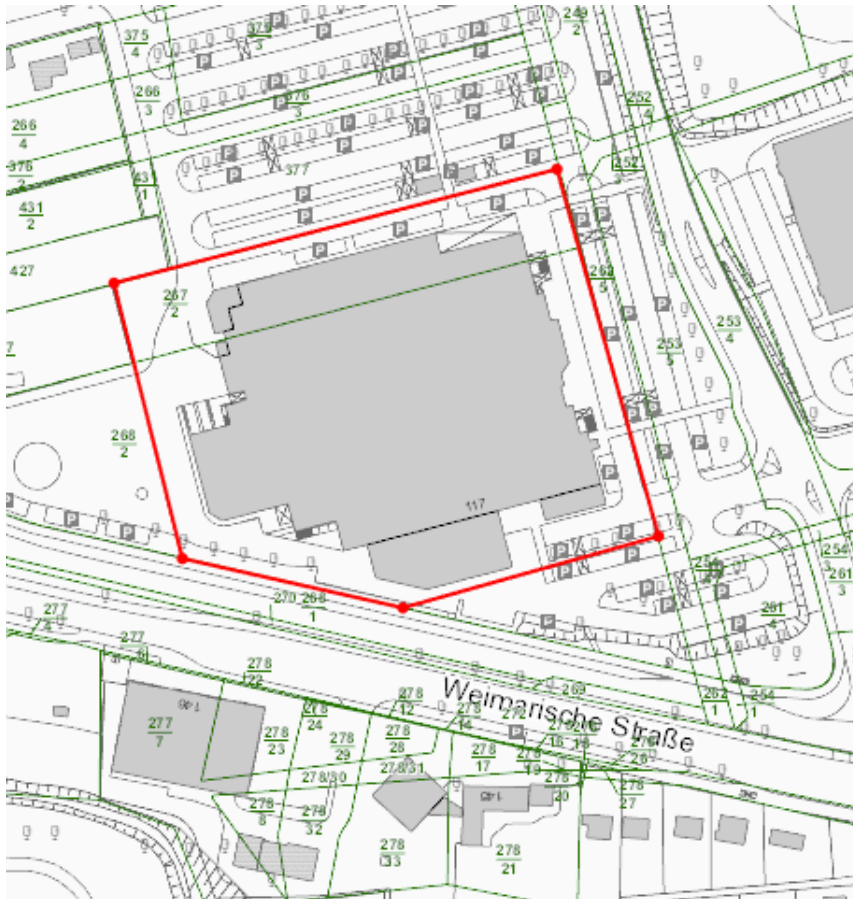
1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Geltungsbereichs wird wie folgt umgrenzt:

Es umfasst den Teil des bereits bestandskräftigen SB-Warenhauses sowie einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit des Baukörpers. nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 267/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach. Bestandteil des Geltungsbereichs ist zudem das Flurstück 268/2, Flur 4, Gemarkung Linderbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 11.966 m²



Auszug aus der Stadtkarte, schwarz-weiß, Planungsgebiet in Rot



Luftbild 2023

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) in der Fassung der ersten Änderung ist am 31. August 2024 in Kraft getreten (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024). Es führt u. a. Folgendes aus:

2.2.5 Z

Oberzentren sind die Städte Eisenach, Erfurt, Gera, Jena und Nordhausen sowie funktionsteilig das Oberzentrum Südthüringen mit den Städten Suhl, Zella-Mehlis, Schleusingen, Oberhof, Meiningen und Schmalkalden. [...].

2.2.6 G

In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere

- Innovations- und Wettbewerbsfunktion,*
- private und öffentliche Steuerungs- und Dienstleistungsfunktion,*
- zentrale Einzelhandelsfunktion,*
- großräumige Verkehrsknotenfunktion (Bundesautobahn sowie Fernverkehr bzw. schneller SPNV),*
- zentrale Bildungs- und Wissensfunktion,*
- zentrale Gesundheits-, Kultur-, Freizeitfunktion.*

Mit der vorliegenden Planung werden zentrale Einzelhandelsfunktionen in der Landeshauptstadt Erfurt auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt bzw. in ihrem Bestand gesichert, da zentrenrelevante Sortimente von Vorhaben im Plangebiet begrenzt werden. Der Bebauungsplan steuert die Zulässigkeit von Verkaufsflächen von SB-Warenhäusern, welche regelmäßig in einem erheblichen Umfang zentrenrelevante Sortimente anbieten.

2.6.1 Z 1

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und*
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

In der Landeshauptstadt Erfurt sind großflächige Einzelhandelsprojekte raumordnerisch zulässig. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Landeshauptstadt Erfurt u. a. die Erhaltung und Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche durch die Begrenzung zentrenrelevante Sortimente von Vorhaben im Plangebiet. Hierzu wird auch die wesentliche Änderung der bestandskräftigen Nutzung SB-Warenhaus in andere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

2.6.2 G

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelfunktionalen Funktionsräume.

2.6.3 G

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

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung. Mit der Planung soll die Ansiedlung weiterer bzw. die wesentliche Erweiterung oder Änderung des bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen werden, sodass dem Kongruenzgebot entsprochen wird. Mit dem Bebauungsplan wird auch die Entwicklung weiteren zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet im Wesentlichen ausgeschlossen. Die Planung dient somit auch der Intention der Raumordnung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte, der Innenstädte sowie weiterer Orte mit vorhandenen Handelsstrukturen aufrechtzuerhalten. Eine Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen soll hiermit verhindert werden.

Der Plangebiet ist gemäß Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt kein zentraler Versorgungsbereich. Das Plangebiet ist Teil eines Sonderstandortes. Es ist Teil eines Siedlungszusammenhangs und an den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß-(und Rad)-wegenetz angebunden. Dem Grunde nach ist nach Nutzungsaufgabe des bestehenden SB-Warenhauses die Ansiedlung anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet sowie die Änderung des bestehenden SB-Warenhauses möglich. Die Realisierbarkeit von Einzelhandelsnutzungen soll sich aufgrund des fehlenden Vorliegens eines zentralen Versorgungsbereichs jedoch innerhalb des bereits durch den Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" geschaffenen zulässigen Rahmens gestalten.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT) ist seit dem 01.08.2011 wirksam. Die zeichnerische Festlegung zur Raumnutzung stellt den Geltungsbereich nachrichtlich überwiegend als "Siedlungsbereich" dar.

Die vorliegende Planung steht den im Regionalplan Mittelthüringen formulierten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Im 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplanes (Anhörung / Öffentliche Auslegung vom 07.11.2019 bis 10.02.2020) ist das Plangebiet in der zeichnerischen Darstellung der Raumnutzung weiterhin nachrichtlich überwiegend als "Siedlungsbereich" dargestellt. Der 1. Entwurf enthält folgende für den Bebauungsplan relevante Grundsätze:

G 2-16

Für die Region Mittelthüringen wird folgende Sortimentsliste festgelegt. Folgende Sortimente sollen i.d.R. als nahversorgungsrelevant eingestuft werden:

- *Apotheken*
- *(Schnitt-) Blumen*
- *Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel*
- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren*
- *Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel*
- *Zeitschriften, Zeitungen*
- *zoologischer Bedarf: Tiernahrung und -zubehör*

Folgende Sortimente sollen i.d.R. als sonstige zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- *Antiquariat*
- *Antiquitäten*
- *Bekleidung inkl. Wäsche, Miederwaren, Bademoden*
- *Briefmarken, Münzen*
- *Bücher*
- *Campingartikel (ohne Campingmöbel)*
- *Devotionalien*
- *Elektroklein- und -großgeräte*
- *Erotikartikel*
- *Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör*
- *Foto und Zubehör*
- *Geschenkartikel*
- *Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltsgegenstände*
- *Kunstgegenstände, Bilder und -rahmen*
- *kunstgewerbliche Erzeugnisse*
- *Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Wolle*
- *medizinische und orthopädische Artikel (u. a. auch Hörgeräte)*
- *Musikinstrumente und Musikalien*
- *Optik*
- *Sanitätsbedarf*
- *Schuhe und Lederwaren*
- *Spielwaren, Bastelartikel*
- *Sportartikel, -geräte, -bekleidung, -schuhe*
- *Telekommunikationsgeräte, Computer und Zubehör*
- *Textilien (Haus- / Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen, Haus-, Bett- Tischwäsche, Bettwaren)*
- *Uhren und Schmuck*
- *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger*
- *Waffen, Jagdbedarf*

Folgende Sortimente sollen i.d.R. als nicht zentrenrelevante Sortimente eingestuft werden:

- *Bauelemente und -stoffe*
- *Kajaks, Boote und Zubehör*
- *Büromaschinen, z. B. Standkopierer*
- *Eisenwaren, Beschläge*
- *Elektroinstallationsmaterial*
- *Farben und Lacke*
- *Fliesen*

- *Fußbodenbeläge*
- *Gartenbedarf (z. B. Erde, Terracotta, Zäune), Gartengeräte*
- *Holz*
- *Kamine und Kachelöfen*
- *Kfz-Handel, Kfz- und Motorradzubehör*
- *Kindersitze*
- *Kinderwagen*
- *Lampen, Leuchten*
- *Maschinen und Werkzeuge*
- *Matratzen*
- *Möbel (Wohn-, Büromöbel, Küchen)*
- *Pflanzen, Sämereien und Düngemittel*
- *Rollläden und Markisen*
- *Sanitärartikel*
- *Tapeten*
- *Teppiche*
- *zoologischer Bedarf: Tiermöbel und lebende Tiere*

Die als Grundsatz der Raumordnung vorgegebene Sortimentsliste soll gemäß der Begründung nicht als abschließende Aufzählung anzusehen sein, um unterschiedliche örtliche Gegebenheiten auf kommunaler Ebene berücksichtigen zu können. Sie könne vielmehr bei entsprechender Begründung für Entscheidungen auf kommunaler Ebene angepasst werden. Unterschiede zur Erfurter Sortimentsliste bestehen im Sortiment Heimtierfutter, das gemäß Erfurter Sortimentsliste nicht zentrenrelevant und nicht nahversorgungsrelevant ist. Zudem sind Antiquitäten (als Teil des Sortiments Möbel) nicht zentrenrelevant. Die Definition zentrenrelevanter Sortimente folgt in dem vorliegenden Bebauungsplan der Erfurter Sortimentsliste, in der die Sortimente nach den örtlichen Gegebenheiten bestimmt sind und weicht damit in den genannten Sortimenten von der Liste der Raumordnung ab.

G 2-17

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten soll in den Innenstädten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen. Ausnahmsweise sollen sie als Randsortimente mit Bezug zum Hauptsortiment in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortiment im begrenzten Umfang zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planung soll für das SB-Warenhaus ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Das zulässige Sortiment soll überwiegend und im begrenztem Umfang nahversorgungsrelevant sein. Das sonstige zentrenrelevante Sortiment wird ebenfalls in seinem Umfang begrenzt.

G 2-18

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten soll nur an einzelhandelsgeprägten Standorten der Zentralen Orte höherer Stufe erfolgen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Sortimentsliste werden von den Regelungen des Bebauungsplans nicht erfasst.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017. Im Flächennutzungsplan liegt der Bebauungsplan im Bereich der Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets "Handel" (SO). Hinsichtlich des SB-Warenhauses wird zur beabsichtigten Beschränkung des Einzelhandelssortimentes auf Folgendes hingewiesen: Die Stadt Erfurt hat sich für diese Flächen im wirksamen FNP auf die Darstellungstiefe eines Sonstigen Sondergebietes "Handel" (SO) beschränkt. Diese Darstellung, die auch auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung abzielt, wird mit dem gegenständlichen Bebauungsplan und damit auf der dem Flächennutzungsplan nachfolgenden Planungsebene konkretisiert. Maßgeblich für einzelhandelsbezogene Regelungen ist ferner das Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Erfurt sowie dessen Ziele zum Sonderstandort "Globus II".

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stadtverwaltung Erfurt / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ausschließlich Flächen, die bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans LIN736 sind. Dieser Bebauungsplan wird parallel geändert, sodass zukünftig ausschließlich die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans Rechtskraft entfalten.

1.4.4 Städtebauliche Konzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Der Ortsteil Linderbach befindet sich etwa fünf Kilometer östlich des Zentrums der Erfurter Kernstadt. Er grenzt im Osten an das Güterverkehrszentrum, im Süden an die Ortsteile Urbich und Büßleben, im Westen an die Stadtteile Daberstedt und Krämpfervorstadt sowie im Norden an den Ortsteil Azmannsdorf an.

Die historisch gewachsene Ortslage Linderbachs befindet sich im Bereich der Straßen Am Gut und Zur Steinhohle sowie des Edmund-Schaefer-Platzes. Die Bautypologie aus mehrseitigen Gehöftstrukturen mit angrenzenden Gärten sowie straßenseits liegenden Wohngebäuden endet Richtung Norden und Süden rasch an der Azmannsdorfer Straße, welche sich durch die gesamte Ortslage zieht. Spätere Siedlungserweiterungen fanden vom Ortskern ausgehend in alle Richtungen statt. Durch Einfamilienhausgebiete, teils mit Mehrfamilienhäusern durchsetzt, wird die Ortslage im Osten, Westen und Norden umschlossen. Eine erhebliche Überformung erfährt Linderbach durch das beträchtliche Vorhandensein von Gewerbe in direkter südlicher Angrenzung an den Ortsteil beiderseits der Weimarischen Straße.

Nahezu die gesamte Ortslage ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, jedoch nur in südlicher Richtung jenseits der gewerblichen Nutzungen Linderbachs auf weitläufige Art. In kurzer Distanz schließen an die Landwirtschaftsflächen Richtung Osten das Güterverkehrszentrum, Richtung Westen die Bundesstraße 7 (Ostumfahrung) sowie Richtung Norden eine Bahntrasse an.

Westlich der historischen Ortslage verläuft der Linderbach, welcher im Süden vom Peterbach gespeist wird. Die begleitende Ufervegetation stellt eine den Ortsrand prägende Grünstruktur dar. Weitere landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK), beschlossen vom Erfurter Stadtrat am 17.10.2018, klassifiziert Linderbach als Ortsteil der Entwicklungskategorie "Eigenentwicklung" (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2: 38f). Rein faktisch sind in den Ortsteilen dieser Kategorie über Baulückenschließungen und Arrondierungen hinaus Siedlungserweiterungen von fünf Prozent der bestehenden Siedlungsfläche in zehn Jahren möglich. Je nach den teilträumlichen Gegebenheiten ist darüber hinaus eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Linderbach wird gemäß ISEK Erfurt 2030 eine Eigenentwicklung eingeräumt, weil es bereits über ein infrastrukturelles Grundgerüst verfügt, welches Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner aufweist.

Übergeordnete Verkehrsflächen sowie naturräumliche Restriktionen führen jedoch zu einer eher mäßigen Entwicklungsmöglichkeit Linderbachs. Nördlich der Ortslage stellen dortige Überschwemmungsgebiete sowie ein vorhandenes Biotop Ausschlusskriterien für bauliche Entwicklungen dar. Ähnlich verhält es sich mit Feldhamsterpopulationen südlich der Ortslage. Über bereits im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellte Bereiche Am Gut sowie wenige vorhandene Brachflächen hinaus ist eine ausgeprägte weitere Bauentwicklung in Linderbach als schwierig einzustufen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Landeshauptstadt Erfurt verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, 10.11.2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, Landeshauptstadt Erfurt

Stadtverwaltung (Hg.), Junker + Kruse Stadtforschung Planung). Wesentliches Ziel ist die Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Erfurter Bevölkerung. Weiteres Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Erfurter Hauptzentrums (Altstadt) als bedeutendstem Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Neben- und Nahversorgungszentren (vgl. a.a.O.: 133f). Zudem soll eine räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und die Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Altstadt), Nebenzentrum und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung erzielt werden. Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, werden kritisch bewertet. Für diese (und weitere) Ziele enthält das Konzept Grundsätze, die in die Bauleitplanung einzustellen sind. Die wesentlichen Grundsätze, die für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, sind die Grundsätze 1 bis 3 und 8. Diese und die weiteren Grundsätze werden im Rahmen der Abwägung aufgegriffen.

Grundsatz 1 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 133f):

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

1.2 Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt werden. Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

1.3 Ausnahme

In Kerngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten, allen Wohngebieten und im Siedlungszusammenhang von dörflichen Ortsteilen können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten

Kernsortimenten, ausnahmsweise angesiedelt werden (Nachweis erforderlich), wenn

- *sie der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und*
- *negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren) ausgeschlossen werden können."*

Gemäß diesem Grundsatz soll großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang, demnach wäre nahversorgungsrelevanter Einzelhandel (lediglich) ausnahmsweise möglich, wenn er der Nahversorgung und / oder der Grundversorgung dient und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Da im

Plangebiet bereits ein großflächiges SB-Warenhaus besteht, ist der Beitrag anderer, nicht der Nahversorgung dienender, vor allem großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zur Nah- und / oder Grundversorgung nicht zu erwarten bzw. nicht erforderlich. Vielmehr dürften solche Vorhaben das Planungsziel der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Negative Auswirkungen sind auszuschließen.

Grundsatz 2 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 137):

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

2.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Erfurter Sortimentsliste) sind auf den zentralen Versorgungsbereich der Altstadt zu konzentrieren und ausnahmsweise auch im Nebenzentrum Magdeburger Allee anzusiedeln.

2.3 Ausnahmsweise sind auch kleine Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten möglich, wenn sie der Versorgung des umliegenden Siedlungsbereiches dienen (Läden zur Gebietsversorgung).

2.4 Einzelhandelsbetriebe mit (sonstigen) zentrenrelevantem Kernsortiment sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten oder anderen städtebaulich nicht integrierten Lagen angesiedelt oder (über den Bestandsschutz hinaus) erweitert werden."

Grundsatz 2 lenkt zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment nicht nahversorgungsrelevant ist (diese werden vom Grundsatz 1 erfasst) auf die zentralen Versorgungsbereiche. Innerhalb des Plangebiets, das sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, soll zentrenrelevanter Einzelhandel folglich nicht zulässig sein, wenn er großflächig ist und nicht bereits bestandskräftig ist.

Grundsatz 3 (Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten) (a.a.O.: 138):

"3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel und im Hauptzentrum (Altstadt) sowie im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln.

3.2 Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind vorrangig anzusiedeln

- *in Sondergebieten mit Einzelhandelsprägung,*
- *in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentren), Mischgebieten und Gewerbegebieten, die nach dem gesamtstädtischen Gewerbeflächenkonzept nicht der Ansiedlung produzierender oder dienstleistender Gewerbebetriebe vorbehalten sind."*

Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Landeshauptstadt Erfurt sollen auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente

räumlich auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und insbesondere in bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote gelenkt werden. Das Plangebiet enthält keinen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept befindet sich das Plangebiet innerhalb des Sonderstandortes Globus II, der im Wesentlichen von dem großflächigen SB-Warenhaus (Globus), gebildet wird. Innerhalb des Sonderstandortes besteht zudem Leerstand mit ehemals rund 7.500 m² Verkaufsfläche (ehemaliger Baumarkt, kein Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans). Der Sonderstandort besitzt gemäß seiner funktionalen Einordnung Grundversorgungsfunktion für die dörflichen Gebiete im östlichen Stadtgebiet. Seine Perspektive besteht in der Entwicklung im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und in der Belebung des Leerstandes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (im gesamtstädtischen Zusammenhang und vor dem Hintergrund der Entwicklungspotenziale, beispielsweise im Bereich Baumarktsortimente). Alternativ seien auch andere gewerbliche Nutzungen zu prüfen. (vgl. a.a.O.: 113f)

Grundsatz 8 (Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen) gibt vor (a.a.O.: 141):

"8.1 Der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt sind, werden durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht berührt.

Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

Die bestehende planungsrechtliche Zulässigkeit in Bebauungsplänen ist unter Würdigung des Vertrauens auf den Fortbestand von Festsetzungen ggf. an geänderte planungsrechtliche Anforderungen anzupassen und zu präzisieren.

8.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

8.3 Umstrukturierungen innerhalb der bestehenden Sonderstandorte können bei Einhaltung der planungsrechtlich festgesetzten oder bestandsgeschützten Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit zur Vermeidung von Interessenkollisionen durch eine städtebauliche Wirkungsanalysen auf Kosten des Vorhabenträgers im Auftrag der Stadt negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können."

Bestandskräftige Nutzungen werden durch das Einzelhandelskonzept nicht berührt. Erweiterungen und Nutzungsänderungen sind dann nach den gleichen Regeln wie Neuansiedlungen zu beurteilen, soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden. Erweiterungen und Nutzungsänderungen bestandskräftiger Betriebe sind folglich hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu untersuchen. Sie sind dann im Sinne des Grundsatzes möglich und nicht als Neuansiedlung zu betrachten, wenn ihre Auswirkungen nicht wesentlich sind.

Die weiteren Grundsätze betreffen Einzelhandelsagglomerationen (Grundsatz 4), Kioske, Backshops (Grundsatz 5), Tankstellenshops (Grundsatz 6) und Annexhandel / Werksverkauf (Grundsatz 7).

1.4.5 Auswirkungsanalyse

Anlässlich des Bebauungsplans LIN736 „Am Weiherweg“ wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die in die Abwägung eingestellt worden ist und aufgrund ihrer Aktualität auch in die Abwägung des gegenständlichen Bebauungsplans eingestellt wird.

Hierin wurden insbesondere Fragen zum Einzelhandelsbestand im Plangebiet (differenziert nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Verkaufsflächen sowie nach sortimentsweisen Verkaufsflächen), zu Anhaltspunkten, dass die beabsichtigte Erweiterung des SB-Warenhauses im Hinblick auf die Regelannahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen Sonderfall darstellt sowie zu den wesentlichen Auswirkungen der beabsichtigten Erweiterungen und Umstrukturierungen auf das Plangebiet, das Hauptzentrum Altstadt sowie andere zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtgebiet (sowie ggf. darüber hinaus) beantwortet.

Hinsichtlich der beabsichtigten Erweiterung des SB-Warenhauses der Firma Globus werden für das Planvorhaben die über den Bestand hinausgehenden Flächen als Vorhaben behandelt und die zu erwartenden Umsätze sortimentsweise unter Berücksichtigung eines worst-case-Ansatzes und der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten errechnet.

Es wurde eine Aufteilung des Planvorhabens auf einzelne Sortimente vorgenommen und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens sortimentsbezogen ermittelt. Dabei wurden sortimentsbezogene Zuschläge vorgenommen, um dem Betreiber – "im Rahmen des Verträglichkeit" - eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, "ohne bei Änderungen der Sortimentsstruktur den B-Plan ändern bzw. eine Freistellung erteilen zu müssen" (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 3).

Hinsichtlich der Erweiterung werden für das Planvorhaben die über den Bestand hinausgehenden Flächen als Vorhaben behandelt. Die beabsichtigten Erweiterungsflächen von rund 325 m² betreffen das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. In diesem Kernsortiment des SB-Warenhauses wird ein Flexibilisierungsaufschlag von 10% auf den Bestand inklusive Erweiterung angesetzt, "um geringfügige Spielräume der sortimentsweisen Verkaufsflächen - z.B. vor dem Hintergrund saisonaler Veränderungen der Angebotsstruktur - gegenüber dem im Rahmen einer Begehung erfassten/ verifizierten Bestand zu ermöglichen. " (a.a.O.: 4) Für alle anderen Sortimente wird ein Flexibilisierungsaufschlag von 20% auf den Bestand angesetzt. (vgl. ebd.)

Die Summe der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist jeweils größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. sonstiger zentrenrelevanter Sortimente. Dies gilt entsprechend auch für die Summe der nahversorgungs- und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente, die größer ist als die maximale Gesamtverkaufsfläche des Globus-SB-Warenhauses (ohne nicht zentrenrelevantes Sortiment). (vgl. a.a.O.: 14). Der Bestand nach Sortimenten und der Vorschlag für im Bebauungsplan festzusetzende sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen ist der Auswirkungsanalyse auf S. 16 wie folgt zu entnehmen:

Sortiment	Verkaufsfläche		
	Bestand	Max. Verkaufsfläche (Vorschlag)	Differenz
Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente hierunter:	4.581	5.400	819
- Apothekerwaren	80	96	16
- Schnittblumen	60	72	12
- Drogeriewaren	562	674	112
- Getränke	882	1.150	268
- Nahrungs-/ Genussmittel	2.961	3.435	474
- Zeitungen/ Zeitschriften	36	43	7
Sonstige zentrenrelevante Sortimente hierunter:	2.436	2.700	244
- Augenoptik	45	54	9
- Bastel- und Künstlerartikel	20	24	4
- Bekleidung	444	533	89
- Bücher	71	85	14
- Campingartikel	35	42	7
- Computer und Zubehör	24	29	5
- Elektrokleingeräte	176	211	35
- Elektronik und Multimedia	68	82	14
- Fahrräder und technisches Zubehör	30	36	6
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	24	29	5
- Glas/ Porzellan/ Keramik	137	164	27
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	20	24	4
- Haushaltswaren	325	390	65
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	144	173	29
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	60	72	12
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	26	31	5
- Musikinstrumente und Zubehör	10	12	2
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	216	259	43
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	70	84	14
- Schuhe	170	204	34
- Spielwaren	203	244	41
- Sportartikel/ -kleingeräte	50	60	10
- Sportbekleidung	80	96	16
- Sportschuhe	39	47	8
- Uhren/ Schmuck	44	53	9
Nicht zentrenrelevante Sortimente	191	(300)	(109)
Aktionsfläche (temporär nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	100	100	0
<u>Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante</u>	<u>7.308</u>	<u>7.633</u>	<u>325</u>

<u>Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>			
--	--	--	--

Die für die Berechnung der Verträglichkeit angesetzte maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt insgesamt 5.400 m² und basiert auf der Bestandsverkaufsfläche von 4.581 m² zzgl. der beabsichtigten Erweiterung von rd. 325 m² (in der Summe 4.903 m², zzgl. einem Flexibilisierungsaufschlag von rd. 10%). Die angesetzte maximale Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente von insgesamt 2.700 m² resultiert aus der Bestandsverkaufsfläche von 2.436 m² zzgl. Flexibilisierungsaufschlag (10%). Da für die einzelnen nahversorgungsrelevanten und (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimente also jeweils eine Obergrenze zugrunde gelegt wird, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Bei der Übernahme dieser Obergrenzen in die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich demzufolge eine gewisse Flexibilität bei der Sortimentsgestaltung.

Auf der Grundlage des sortimentsweisen Bestands und des Vorschlags für sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenzen wurde der potenzielle Mehrumsatz berechnet. Demzufolge beträgt der Umsatz im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet ohne das bestehende SB-Warenhaus im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rund 164,3 Mio. € (bei rd. 25.325 m² Verkaufsfläche). Im Sortiment Drogerie/Parfümerie beträgt der Umsatz 18,7 Mio. € (bei rund. 3.975 m² Verkaufsfläche). Der potenzielle Mehrumsatz auf Grund des angesetzten Flexibilisierungszuschlags und der geplanten Erweiterung liegt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke bei rund 4,5 Mio. € (bei 742 m² zusätzlicher Verkaufsfläche) und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie bei rd. 0,8 Mio. € (bei rund 126 m² zusätzlicher Verkaufsfläche).

Die Relation von Vorhabenverkaufsfläche zu Bestandsverkaufsfläche (ohne bestehendes SB-Warenhaus) beträgt im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Getränke rund 2,9% und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rund 3,2%, während die Relation von Vorhabenumsatz zu Bestandsumsatz (relative Umsatzumverteilung, wiederum ohne bestehendes SB-Warenhaus) im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel inklusive Getränke rund 2,8% und im Sortiment Drogerie/ Parfümerie rund 4,1% beträgt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu der Einschätzung, dass die aus der Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke und dem Flexibilisierungszuschlag resultierenden absoluten Umsatzumverteilungen gering sind. Es sind weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche noch gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten. (vgl. a.a.O.: 28, 29)

Die Auswirkungsanalyse ordnet das Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans der Standortkategorie bzw. dem Standortbereich Sonderstandort II (SB-Warenhaus) zu (vgl. a.a.O.: 34). Für das Gebiet des Sonderstandorts Globus II wird im Besonderen auf den Steuerungs(teil)grundsatz 8.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgestellt. Die Erweiterungsabsichten widersprechen zwar diesem Steuerungs(teil)grundsatz, da nur die aktuelle Gesamtverkaufsfläche bestandsgeschützt ist. Da Verkaufsflächenobergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, für die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter sowie (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente insgesamt und für die einzelnen Sortimente (weiterhin) in einem Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, würden aber aktuell grundsätzlich mögliche Umstrukturierungen, die zu größeren Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung führen können, nachhaltig ausgeschlossen werden. Die beabsichtigte Erweiterung kann gleichsam als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden.

Die beabsichtigte Erweiterung ist vergleichsweise gering. Inzwischen ist sie auch bereits durch den Bebauungsplan LIN736 planungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben steht somit mit dem Steuerungsgrundsatz mit Ausnahme der vergleichsweise geringen Erweiterung im Einklang. Die Auswirkungsanalyse führt aus, dass für das SB-Warenhaus innerhalb des Bebauungsplans vom Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels abweichende Regelungen getroffen werden, die Verkaufsflächenobergrenzen beinhalten (vgl. a.a.O.: 37, 38).

Zusammenfassend stellt die Auswirkungsanalyse dar, dass eine Erweiterung des am Sonderstandort Globus II bestehenden SB-Warenhauses um rd. 325 m² keine wesentlichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die verbrauchernahe Versorgung mit sich bringt, den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nicht zur Gänze entspricht, allerdings durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen aktuell mögliche größere Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung nachhaltig ausgeschlossen werden können, als erweiterter Bestandsschutz betrachtet werden kann und somit die zukünftigen Verkaufsflächenfestsetzungen innerhalb eines Bebauungsplans den Makel der geringen Erweiterung deutlich überwiegen (vgl. a.a.O.: 39).

Die in der Auswirkungsanalyse enthaltenen Aussagen zu den weiteren Flächen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahren LIN771 sind, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans LIN736 berücksichtigt.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst den Teil des bereits bestandskräftigen SB-Warenhauses sowie einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit des Baukörpers.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straßen Hinter den Wänden und Weimarische Straße (B7).

1.5.2 Eigentumsverhältnisse / Aktuelle Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Grundstücke befinden sich im Eigentum Privater.

Die vorhandenen Gebäude und Flächen sind derzeit in Nutzung (Einzelhandelsbetrieb SB-Warenhaus).

Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet sich derzeit nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans LIN736, der ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (Einzelhandel und Vergnügungsstätten) trifft. Im Weiteren ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

1.5.3 Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßenanbindung über die Straßen Hinter den Wänden und Weimarische Straße (B7) erschlossen.

Im Plangebiet ist grundsätzlich elektro-, gas- und trinkwassertechnisch erschlossen.
Im Planbereich sind Telekommunikationsanlagen der Telekom vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung werden die folgenden Maßnahmen für notwendig erachtet:

- Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
- Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.
- Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.
- Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

1.5.4 Umweltsituation

Im Plangebiet ist bislang ausschließlich ein SB-Warenhaus bestandskräftig, das sich in Nachbarschaft zu Gewerbe- und Wohnnutzungen befindet. Diese werden im Wesentlichen durch die Weimarische Straße sowie durch die Azmannsdorfer Straße und den Weiherweg getrennt. Neben dem Gewerbelärm des Einzelhandelsbetriebs und weiterer Nutzungen in der Umgebung (Betrieb für Bodenbeläge, Elektrogroßhandel) wirkt sich auch Straßenverkehrslärm auf die umliegenden Wohnnutzungen aus. Weitere Lärmquellen bestehen in Form gewerblicher Nutzungen durch Autohäuser (Anlieferverkehr) und KfZ-Service (Reparaturbetrieb).

Das Wohnen angrenzend an das Plangebiet ist somit durch verkehrliche und gewerbliche Nutzungen mit Lärmeinwirkungen geprägt. Durch die hohe Frequentierung der Weimarischen Straße zu allen Richtungen besteht der Straßenverkehrslärm im Plangebiet sowohl tags als auch nachts. Die Lärmbelastung des Wohnens rund um das Plangebiet ist somit aufgrund mehrerer Lärmquellen insgesamt bereits hoch und nicht auf den Tag beschränkt.

1.6 Archäologie und Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es handelt sich hier um Siedlungsstellen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit sowie des Mittelalters.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs. Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

1.7 Allgemeine Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Sicherung der bestehenden baulichen Nutzung für das SB-Warenhaus,
- Ermöglichung von Entwicklungen im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das SB-Warenhaus,
- Regelung zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten,
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

2 Begründung der Festsetzungen

Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Grundstücke im Innenbereich, die bereits durch den Bebauungsplan LIN736 "Am Weiherweg" überplant sind. Aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten kommen diese Flächen auch zukünftig für Einzelhandelsnutzungen, wie SB-Warenhäuser, aber auch andere Unterarten von Einzelhandelsbetrieben, grundsätzlich in Frage. Es handelt sich um Flächen, die verkehrlich angebunden sind und deren Erschließung gesichert ist bzw. auf denen ein Erschließungsanspruch besteht. Angrenzend an das Plangebiet ist für SB-Warenhäuser ein Einzugs- und Absatzgebiet vorhanden, entweder durch entsprechendes Potenzial in unmittelbarer Umgebung oder durch die verkehrsgünstige Lage und entsprechende Frequenz (PKW-Orientierung). Die gegenständliche Planung soll das bestehende SB-Warenhaus am Standort sichern, ohne dass sich hieraus die Zulässigkeit anderer Nutzungen, insbesondere anderer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen ergibt. Zudem soll das zentrenrelevante Sortiment begrenzt werden, um wesentliche Erweiterungen auszuschließen, die die Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gefährden können.

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Beherbergungsnutzungen umgeben. Das Nebeneinander von Wohn-, Gewerbe- und sonder- bzw. kerngebietstypischen Nutzungen (großflächiger Einzelhandel) würde bei einer fehlenden Steuerung der zulässigen Art der baulichen Nutzung mittels Bebauungsplan für eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB sprechen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen aber keine Tatbestände geschaffen werden, wie sie bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg" vorzufinden waren. Demzufolge sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans hinsichtlich der Begrenzung der zulässigen Sortimente auch im gegenständlichen Bebauungsplan fortbestehen. Es wird die zulässige Art der baulichen Nutzung lediglich dahingehend konkretisiert, dass ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus festgesetzt wird. In einem parallelen Planverfahren wird die Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN736 herausgenommen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan enthält als einfacher Bebauungsplan ausschließlich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Er setzt ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung SB-Warenhaus fest. Danach richtet sich die Zulässigkeit von solchen Vorhaben im Geltungsbereich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und im Weiteren nach den Einfügenskriterien des § 34 BauGB.

Hiermit wird einerseits dem erweiterten Bestandsschutz gerecht, andererseits können mit differenzierten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen die zentralen Versorgungsbereiche geschützt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend begründet.

- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "SB-Warenhaus" sind SB-Warenhäuser mit einer Verkaufsfläche von maximal 7.633 m² zulässig. Die Mindestverkaufsfläche von SB-Warenhäusern beträgt 5.000 m². In SB-Warenhäusern sind zentrenrelevante**

Sortimente gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste allgemein zulässig, wenn folgende Verkaufsflächen vorbehaltlich der weiteren Ausführungen in dieser Festsetzung nicht überschritten werden:

Sortiment	Verkaufsfläche (m²)
<i>Sortimentsgruppe nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>5.400</i>
<i>hierunter:</i>	
- Apothekerwaren	96
- Schnittblumen	72
- Drogeriewaren	674
- Getränke	1.150
- Nahrungs-/ Genussmittel	3.435
- Zeitungen/ Zeitschriften	43
<i>Sortimentsgruppe sonstige zentrenrelevante Sortimente</i>	<i>2.700</i>
<i>hierunter:</i>	
- Augenoptik	54
- Bastel- und Künstlerartikel	24
- Bekleidung	533
- Bücher	85
- Campingartikel	42
- Computer und Zubehör	29
- Elektrokleingeräte	211
- Elektronik und Multimedia	82
- Fahrräder und technisches Zubehör	36
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	29
- Glas/ Porzellan/ Keramik	164
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle	24
- Haushaltswaren	390
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	173
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	72
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme	31
- Musikinstrumente und Zubehör	12
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren	259
- Parfümerie- und Kosmetikartikel	84
- Schuhe	204
- Spielwaren	244
- Sportartikel/ -kleingeräte	60
- Sportbekleidung	96
- Sportschuhe	47
- Uhren/ Schmuck	53
Aktionsfläche (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevante Sortimente)	<i>100</i>
<u>Verkaufsfläche gesamt (nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen, nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>	<i>7.633</i>

Auf der Aktionsfläche sind Waren aller Art saisonal zulässig; die sortimentsgruppenbezogenen und die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbegrenzungen dieser Festsetzung können hierbei überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 2a BauGB)

Die Fläche wird durch Teile der Flurstücke 267/2 und 268/2 gebildet. Hier besteht bereits ein genehmigter großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus). Die genannten Flurstücke sind Teil einer Zusammenlegungsbaulast, die weitere Flurstücke umfasst und die Eigentümer verpflichtet, ihre Grundstücke für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst zu lassen.

Der Zulässigkeitsmaßstab für großflächige Einzelhandelsbetriebe besteht damit bereits. SB-Warenhäuser haben in der Regel eine Verkaufsfläche über 5.000 m², die aus Sortimenten einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung und umfangreichen Non-Food-Abteilungen bestehen, welche ganz oder überwiegend in Selbstbedienung angeboten werden. Dem SB-Warenhaus sind auch dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnete, in ihrer Verkaufsfläche deutlich untergeordnete und dessen Angebot ergänzende Shops in einer Shopzone zugehörig.

Der bestandskräftig genehmigte Einzelhandel soll weiterhin zulässig sein, jedoch nur, wenn er überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Erfurter Sortimentsliste führt und somit auch tatsächlich Nahversorgungsfunktion erfüllen kann. Dies ist bei Festsetzung der bislang bereits bestandskräftigen Nutzung SB-Warenhaus gegeben. Dem Betrieb wird de facto ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden. Dies dient auch der Sicherung der Nahversorgung. Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen orientiert sich an den in der Auswirkungsanalyse für die Beurteilung der Auswirkungen herangezogenen maximalen Verkaufsflächen, die auch die Erweiterungsabsicht und Flexibilisierungszuschläge beinhalten. Die Summe der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen nahversorgungsrelevanten bzw. sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist hierbei jeweils größer als die maximale Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevanter bzw. sonstiger zentrenrelevanter Sortimente, um entsprechende Spielräume in der Sortimentsgestaltung einzuräumen, die jedoch nicht zu einer Erweiterung der zentrenrelevanten Gesamtverkaufsfläche führen sollen. Da für die Sortimentsgruppe nahversorgungsrelevanter Sortimente eine Obergrenze von 5.400 m² Verkaufsfläche festgesetzt wird, können nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Da für die Sortimentsgruppe (sonstiger) zentrenrelevanter Sortimente ebenfalls eine Obergrenze festgesetzt wird (2.680 m²), können auch nicht alle sortimentsweisen Maximalflächen zugleich realisiert werden. Die Festsetzung ermöglicht innerhalb der vorgegebenen Obergrenzen also eine gewisse Flexibilität bei der Sortimentsgestaltung. Die zulässige Erweiterung der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel inklusive Getränke gegenüber dem Bestand und der Flexibilisierungszuschlag führen zu geringen absoluten Umsatzumverteilungen, aus denen weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche noch gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind (vgl. vgl. Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH: 28, 29).

Die Summe der in den Sortimentsgruppen nahversorgungs- und der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sowie der Aktionsfläche zulässigen Einzelsortimente ist demzufolge größer als die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes. Nicht festgesetzt wird die Größe des nicht zentrenrelevanten Sortiments, da hierfür kein Erfordernis besteht. Demzufolge ergibt

sich die zulässige Gesamtverkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente aus dem Bestand und der vorgesehenen Erweiterung von 325 m² im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel.

Ein "Windhundrennen" zwischen den Grundstückseigentümern in Form der Realisierung einer für das Sonstige Sondergebiet insgesamt und damit nicht grundstücksbezogen wirkenden Verkaufsflächenobergrenze ist ausgeschlossen, da auf dem Flurstück 267/2 allein aufgrund des bestehenden Zuschnitts SB-Warenhäuser mit einer Mindestverkaufsfläche von 5.000 m² nicht realisiert werden können. Dass mehrere SB-Warenhäuser realisiert werden können, ist auch deshalb nicht anzunehmen, da die Umgrenzung des Baugebietes um den bestehenden Baukörper eng gefasst ist. Somit ist de facto (nur) ein SB-Warenhaus zulässig, ohne dies numerisch in der Festsetzung zum Ausdruck zu bringen.

Auch die Verkaufsflächenobergrenze von 7.633 m² für nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen und nicht zentrenrelevante Sortimente ist vorhabenbezogen getroffen und regelt die Gesamtverkaufsfläche je SB-Warenhaus. Die Beschränkung konkretisiert die insgesamt zulässige Verkaufsfläche je SB-Warenhaus dergestalt, dass sie nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente, Aktionsflächen und nicht zentrenrelevante Sortimente als die Gesamtverkaufsfläche bildenden Sortimentgruppen definiert. Eine gebietsbezogene Beschränkung wird hiermit nicht zum Ausdruck gebracht.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche berücksichtigt sowohl die städtebaulich nicht erwünschte wesentliche Erweiterung als auch das vorliegende betriebswirtschaftliche Interesse der vorliegenden Nutzung und einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks. Sollte eine Erweiterung erforderlich sein, ist diese innerhalb der begrenzten Größenordnung möglich. Eine darüberhinausgehende Erweiterungsmöglichkeit oder andere zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit größeren Verkaufsflächen sind nicht zulässig. Einzelhandel ist somit im angegebenen Rahmen zulässig, dies schließt auch die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestandskräftig genehmigten Betriebes ein. Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe. Zentrenrelevanter Einzelhandel in Form von SB-Warenhäusern ist auf dem Flurstück 267/2 allein – also ohne Zusammenlegungsbaulast, wie sie bislang u. a. mit dem Flurstück 268/2 besteht – nicht möglich.

Im Sinne des Grundsatzes 8 des Einzelhandelskonzepts sind die angegebenen maximalen Verkaufsflächengrößen, die eine unwesentliche Änderung der bestandskräftigen Nutzung beinhalten, nicht als Neuansiedlung zu behandeln, da ihre Auswirkungen nicht wesentlich sind. In Anbetracht der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet, die die Verkaufsflächengrößen und somit die Größenordnung der Erweiterung hinsichtlich ihrer Auswirkungen prognostiziert. Diese kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass es sich gegenüber dem Bestand um geringe absolute Umsatzumverteilungen des Planvorhabens (Erweiterung der Verkaufsfläche des Sortiments Nahrungs-/Genussmittel inkl. Getränke und Flexibilisierungszuschlag) handelt, von denen weder wesentliche städtebauliche Auswirkungen gegen die im Kernwirkungsbereich/ Untersuchungsgebiet gelegenen zentralen Versorgungsbereiche noch Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung in diesem Bereich/ Gebiet zu erwarten sind. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen/ zeitlichen Entfernungen der einzelnen Standorte/ Standortbereiche zum Planstandort. (vgl. a.a.O.: 29)

1.2 Erfurter Sortimentsliste:

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs-/ Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften
Sonstige zentrenrelevante Sortimente
- Anglerartikel
- Augenoptik
- Bastel- und Künstlerartikel
- Bekleidung
- Bücher
- Campingartikel (zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik (ohne Pflanzgefäße)
- Handarbeitsbedarf/ Kurzwaren/ Meterware/ Stoffe/ Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln)
- Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
- Hörgeräte
- Jagdartikel, Waffen und Zubehör
- Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
- Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Sammlerbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel/ -kleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren/ Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant

Diese abschließende Sortimentsliste wird als "Erfurter Sortimentsliste" textlich festgesetzt und bezieht sich hierbei auf die vom Stadtrat beschlossene Erfurter Sortimentsliste gemäß dem Einzelhandelskonzept. Zentrenrelevante Sortimente bestehen aus

"nahversorgungsrelevanten Sortimenten" und "(sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten".
Sortimente, die hierin nicht benannt sind, gelten als nicht zentrenrelevant.

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich übernommen ist das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs an der Adresse Weimarische Straße 148. Umgestaltung, Instandsetzung, Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes, Beseitigung und Anbringung von Werbeanlagen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

2.3 Hinweise

Archäologie und Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen mehrere bereits bekannte archäologische Fundplätze. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten bei Zufallsfunden nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der Adresse Weimarische Straße 148 das Kulturdenkmal Wohnhaus und Kapelle des ehemaligen Hospitals St. Georgs, das nachrichtlich übernommen ist.

Geologiedaten

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. 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)".

3 Folgekosten für die Gemeinde

Es sind keine finanziellen Auswirkungen und Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten.

4 Anlagen

1. Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Warenhauses der Fa. Globus in Erfurt/ Linderbach vom 30.09.2021, Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH.
2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt, 10.11.2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung (Hg.), Junker + Kruse Stadtforschung Planung.

Beschluss zur Drucksache Nr. 2514/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Zusatzvereinbarung KAG Erfurter Seen Landschaftspflege

Genaue Fassung:

Die 1. Zusatzvereinbarung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag über die einfache Arbeitsgemeinschaft „Erfurter Seen“ zwischen der Gemeinde Alperstedt, der Gemeinde Nöda und der Stadt Erfurt gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

**1. Zusatzvereinbarung zum
öffentlich-rechtlichen Vertrag über die
einfache Arbeitsgemeinschaft „Erfurter Seen“**

Zwischen

der Landeshauptstadt Erfurt,
vertreten durch den Oberbürgermeister Herrn Andreas Horn,
Fischmarkt 1, 99084 Erfurt

und

der Gemeinde Nöda,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Stefan Berth,
Krautgasse 91, 99195 Nöda

und

der Gemeinde Alperstedt,
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Torsten Richardt,
Neuer Anger 2, 99195 Alperstedt

wird die nachfolgende Zusatzvereinbarung zum öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Stand vom 17.07.2007 der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) „Erfurter Seen“ abgeschlossen:

§ 1 Deckung des Finanzbedarfs

Abweichend von § 6 Abs. 3 des Vertrages vom 17.07.2007 werden für Aufgaben nach dessen § 3 Nr. 3 (Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft) die Umlagen wie folgt verteilt:

Stadt Erfurt:	85 %
Gemeinde Nöda:	7,5 %
Gemeinde Alperstedt:	7,5 %

§ 2 Inkrafttreten

Die Zusatzvereinbarung des Vertrags wird wirksam mit der Zustimmung der Entscheidungsgremien aller KAG-Beteiligten. Jeder Partner erhält eine Ausfertigung des Dokuments.

§ 3 Außerkrafttreten

Die Zusatzvereinbarung bleibt solange bestehen, bis eine neue Regelung in Bezug auf den Umlageschlüssel zur Finanzierung von Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Landschaft von den KAG-Partnern getroffen wird.

Landeshauptstadt Erfurt,
Oberbürgermeister

.....

Datum

.....

Unterschrift

Gemeinde Nöda,
Bürgermeister

.....

Datum

.....

Unterschrift

Gemeinde Alperstedt,
Bürgermeister

.....

Datum

.....

Unterschrift

Beschluss zur Drucksache Nr. 2532/24 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Festlegung von Zügigkeiten für die allgemeinbildenden Schulen in Trägerschaft der
Landeshauptstadt Erfurt

Genaue Fassung:

Auf der Grundlage des § 15a Absatz 5 Satz 2 ThürSchulG wird die Zügigkeit für die allgemeinbildenden Schulen in Trägerschaft der Landeshauptstadt Erfurt nach den Anlagen 1 und 2 beschlossen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Zügigkeiten der staatlichen weiterführenden Schulen

Kurzbezeichnung	Schulname	PLZ	Ort	Strasse	durchschnittl. Gesamt-zügigkeit	Festlegung der Zügigkeit im Schuljahr 2025/2026	Aufnahme-kapazität RS/GEM für 2025/2026*	Aufnahme-kapazität GYM für 2025/2026*
RS 01	Staatliche Regelschule "Thomas Mann" Erfurt	D-99085	Erfurt	Hallesche Straße 18	2	2**	52	
RS 07	Ulrich-von-Hutten-Schule Erfurt Staatliche Regelschule	D-99084	Erfurt	Grünstraße 9	3***	1	24	
RS 08 wird GEM 11	Friedrich-Ebert-Schule Erfurt Staatliche Regelschule (auslaufend) nimmt keine 5. Klassen mehr auf	D-99092	Erfurt	Langer Graben 19	auslaufend	0	0	
RS 23	Regelschule an der Geraaue Staatliche Regelschule Erfurt	D-99091	Erfurt	Bukarester Straße 3	3	3	63	
RS STO	Staatliche Regelschule Stotternheim	D-99195	Erfurt	Gau-Algesheimer Straße 2	2	2	44	
KGS	Staatliche Kooperative Gesamtschule "Am Schwemmbach" Erfurt	D-99099	Erfurt	Am Schwemmbach 10	5	5	48	72
IGS	Staatliche Integrierte Gesamtschule Erfurt	D-99086	Erfurt	Wendenstraße 23	4	4	88	
GYM 03	Staatliches Gymnasium "Johann Gutenberg" Erfurt	D-99092	Erfurt	Gutenbergplatz 6	3	3		72
GYM 04	Heinrich-Hertz-Gymnasium Erfurt Staatliches Gymnasium	D-99087	Erfurt	Alfred-Delp-Ring 41	4	4		96
GYM 05	Heinrich-Mann-Gymnasium Erfurt Staatliches Gymnasium "Zur Himmelspforte"	D-99096	Erfurt	Gustav-Freytag-Straße 65	3	3		69
GYM 06	Königin-Luise-Gymnasium Erfurt Staatliches Gymnasium	D-99084	Erfurt	Melanchthonstraße 3	3	3		69
GYM 07	Staatliches Gymnasium "Albert Schweitzer" Erfurt	D-99089	Erfurt	Vilniuser Straße 19	4	4		96
GYM 10	Staatliches Gymnasium "Hannah Arendt" Erfurt	D-99099	Erfurt	Scharnhorststraße 43	3	3		72
GYM 11 (neu)	Staatliches Gymnasium 11 (in einem Übergangsquartier bis zur Fertigstellung des Neubaus in der Greifswalder Straße)	D-99084	Erfurt	Grünstraße 9	3	2****		72
GEM 01	Friedrich-Schiller-Schule Erfurt Staatliche Gemeinschaftsschule 1	D-99096	Erfurt	Schillerstraße 33	2	2	48	
GEM 02	Gemeinschaftsschule am Roten Berg Staatliche Gemeinschaftsschule 2 Erfurt	D-99087	Erfurt	Karl-Reimann-Ring 14	3	3	72	
GEM 03	Jenaplanschule Erfurt, Staatliche Gemeinschaftsschule 3 Erfurt	D-99089	Erfurt	Gert-Schramm-Straße 1	4	4*****	72	
GEM 04	Gemeinschaftsschule am großen Herrenberg Staatliche Gemeinschaftsschule 4 Erfurt	D-99099	Erfurt	Hermann-Brill-Straße 129	3	3	72	
GEM 05	Gemeinschaftsschule "Am Urbach" Staatliche Gemeinschaftsschule 5 Erfurt	D-99098	Erfurt	Zur Steinbrücke 8	2	2	48	
GEM 06	Staatliche Gemeinschaftsschule 6 Erfurt "Gemeinschaftsschule Hochheim"	D-99094	Erfurt	Wartburgstraße 71	3	3	78	
GEM 07	Staatliche Gemeinschaftsschule 7 "Kerspleben"	D-99198	Erfurt	Gartenstraße 19	2	3****	52	
GEM 08	Staatliche Gemeinschaftsschule 8 "Otto-Lilienthal"	D-99089	Erfurt	Mittelhäuser Straße 21	3	3	67	
GEM 09	Staatliche Gemeinschaftsschule 9 "Am Hirnzigenpark"	D-99099	Erfurt	Hirnzigenweg 31	2	3	72	
GEM 10	Staatliche Gemeinschaftsschule 10	D-99089	Erfurt	noch - Mittelhäuser Straße 21a	2	2	48	
GEM 11 (neu)	Staatliche Gemeinschaftsschule 11 (in einem Übergangsquartier bis zur Fertigstellung des Neubaus in der Blumenstraße)	D-99092	Erfurt	Langer Graben 19	2	2	48	
Summe:					67	58	996	618

* Festlegung des Staatlichen Schulamtes Mittelthüringen (SSA)

** hier liegt ein Vorschlag des SSA vom 22.04.2025 zur Erhöhung für das Schuljahr 2025/26 vor, welchem die Verwaltung jedoch nicht zustimmen kann

*** redaktionelle Änderung gem. Hinweis Schulleitung Regelschule 7 vom 22.04.2025 und Bitte um Klarstellung durch Fraktion SPD&PIRATEN vom 24.04.2025

**** Änderung gem. Vorschläge SSA vom 22.04.2025

***** redaktionelle Änderung wegen dem Jenaplan-Konzept; entgegen Vorschlag SSA vom 22.04.2025 ist die GEM 03 bereits als 4-zügig für die Aufnahme im SJ 2025/26 zu betrachten und kann keine zusätzliche Klasse aufnehmen

Zügigkeiten der staatlichen Primarschulen

Kurz- bezeichnung	Schulname	PLZ	Ort	Strasse	durchschnittl. Gesamt-zügigkeit	Festlegung der Zügigkeit im Schuljahr 2025/2026*	Festlegung der Zügigkeit im Schuljahr 2026/2027**	Aufnahme- kapazität 2025/2026***
GS 01	Johannesschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99086	Erfurt	Rosa-Luxemburg-Straße 49	3	3	3	56
GS 02	Staatliche Grundschule "Thomas Mann" Erfurt	D-99085	Erfurt	Hallesche Straße 18	4	4	4	80
GS 03	Grundschule am Kleinen Herrenberg Erfurt Staatliche Grundschule	D-99099	Erfurt	Scharnhorststraße 41	4	4	4	88
GS 06	Bechsteinschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99089	Erfurt	Hans-Sailer-Straße 25	3	3	3	65
GS 07	Moritzschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99089	Erfurt	Auenstraße 77	3	3	3	72
GS 08	EUROPA-SCHULE Jacob-und-Wilhelm-Grimm-Schule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99092	Erfurt	Blumenstraße 20	5	5	5	116
GS 09	Humboldt-Grundschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99084	Erfurt	Juri-Gagarin-Ring 126	2	2	2	40
GS 15	Staatliche Grundschule "Wilhelm Busch" Erfurt	D-99099	Erfurt	Wilhelm-Busch-Straße 34	3	3	3	69
GS 17	Barfüßerschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99084	Erfurt	Barfüßerstraße 21	2	2	2	44
GS 18	Grundschule am Schwemmbach Erfurt Staatliche Grundschule Erfurt	D-99096	Erfurt	Wilhelm-Leibl-Straße 1	3	3	3	72
GS 19	Staatliche Grundschule "Christian Reichart" Erfurt	D-99094	Erfurt	Im Gebreite 34	2	2	2	44
GS 20	Gisperslebener Schule Staatliche Grundschule	D-99091	Erfurt	Gubener Straße 10a	3	4	4	86
GS 21	Staatliche Grundschule "Thomas Müntzer" Möbisburg	D-99094	Erfurt	Hauptstraße 1	2	2	2	44
GS 22	Riethschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99089	Erfurt	Riethstraße 28	4	4	4	96
GS 23	Grundschule am Johannesplatz Erfurt Staatliche Grundschule	D-99086	Erfurt	Wendenstraße 24	3	3	3	66
GS 25	Astrid-Lindgren-Schule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99097	Erfurt	Curiestraße 29	4	4	4	70
GS 28	Grundschule an der Geraaue Staatliche Grundschule Erfurt	D-99091	Erfurt	Bukarester Straße 4	3	3	3	63
GS 29	Puschkinschule Erfurt Staatliche Grundschule	D-99084	Erfurt	Kartäuserstraße 50	4	4	4	75
GS 30	Grundschule am Steigerwald Erfurt Staatliche Grundschule	D-99096	Erfurt	Goethestraße 72	4	4	4	88
GS 34	Schule am Wiesenhügel Erfurt Staatliche Grundschule (Ausweichquartier bis Ende SJ 2024/2025)	D-99097	Erfurt	Herrmann-Brill-Straße 131				
	Schule am Wiesenhügel Erfurt Staatliche Grundschule (Nutzung Stammhaus ab SJ 2025/2026)	D-99097	Erfurt	Weißdornweg 2	3	4	4	57
GS ALA	Bergkreisschule Alach; Staatliche Grundschule	D-99100	Erfurt	Vor dem Hirtstor 18	1	1	1	28
GS STO	Staatliche Grundschule Stotternheim	D-99195	Erfurt	Gau-Algesheimer Straße 2	2	2	2	51
GS VIE	Staatliche Grundschule Vieselbach (Containerschule)	D-99098	Erfurt	Mühlplatz 2	1	1	1	24
GEM 02	Gemeinschaftsschule am Roten Berg Staatliche Gemeinschaftsschule 2 Erfurt	D-99087	Erfurt	Karl-Reimann-Ring 14	3	3	3	60
GEM 03	Jenaplanschule Erfurt, Staatliche Gemeinschaftsschule 3 Erfurt	D-99089	Erfurt	Gert-Schramm-Straße 1	3	4	4	91
GEM 05	Gemeinschaftsschule "Am Urbach" Staatliche Gemeinschaftsschule 5 Erfurt	D-99098	Erfurt	Zur Steinbrücke 8	2	2	2	46
GEM 06	Staatliche Gemeinschaftsschule 6 Erfurt "Gemeinschaftsschule Hochheim"	D-99094	Erfurt	Wartburgstraße 71	2	2	2	52
GEM 07	Staatliche Gemeinschaftsschule 7 "Kerspleben"	D-99198	Erfurt	Gartenstraße 19	2	2	2	50

Zügigkeiten der staatlichen Primarschulen

Kurz-bezeichnun g	Schulname	PLZ	Ort	Strasse	durchschnittl. Gesamt-zügigkeit	Festlegung der Zügigkeit im Schuljahr 2025/2026*	Festlegung der Zügigkeit im Schuljahr 2026/2027**	Aufnahme- kapazität 2025/2026***
GEM 08	Staatliche Gemeinschaftsschule 8 "Otto- Lilienthal"	D-99089	Erfurt	Mittelhäuser Straße 21	3	3	3	63
GEM 10	Staatliche Gemeinschaftsschule 10 (im Ausweichquartier bis Ende SJ 2026/27)	D-99086	Erfurt	Magdeburger Allee 216				
GEM 10	Staatliche Gemeinschaftsschule 10 (Nutzung Stammhaus ab SJ 2027/2028)	D-99089	Erfurt	Mittelhäuser Straße 21a	2	2	2	33
GEM 11 (aus GS 08a)	Staatliche Gemeinschaftsschule 11 (Schulartänderung in GEM 11 zum SJ 2024/2025)	D-99092	Erfurt	Langer Graben 19	2	2	2	42
Summe:					87	90	90	1931

* Festlegung der Stadt Erfurt gem. DS 2518/23

** Hinweis:
gem. § 119 Abs. 3 ThürSchulO erfolgt die Anmeldung zur Einschulung an Grund- bzw. Gemeinschaftsschulen jeweils vom 2. bis 10. Mai für das übernächste Schuljahr;
dementsprechend erfolgt auch die Festlegung der Zügigkeiten für die Primarstufe für das übernächste Schuljahr

*** Festlegung des Staatlichen Schulamtes Mittelthüringen

Beschluss zur Drucksache Nr. 0205/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

**Prüfauftrag Rechnungsprüfungsamt - Anmietung von Räumlichkeiten in der
Defensionskaserne Erfurt, Petersberg 15**

Genaue Fassung:

Das Rechnungsprüfungsamt der Landeshauptstadt Erfurt wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 der Rechnungsprüfungsordnung der Stadt Erfurt vom Stadtrat beauftragt, die im Zusammenhang mit der Anmietung von Räumlichkeiten in der Defensionskaserne Erfurt, Petersberg 15 zur Nutzung als Pop-Up Museum entstandenen Kosten einer Prüfung zu unterziehen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0319/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Verlängerung der Sanierungssatzung BRV468 "Brühl"

Genaue Fassung:

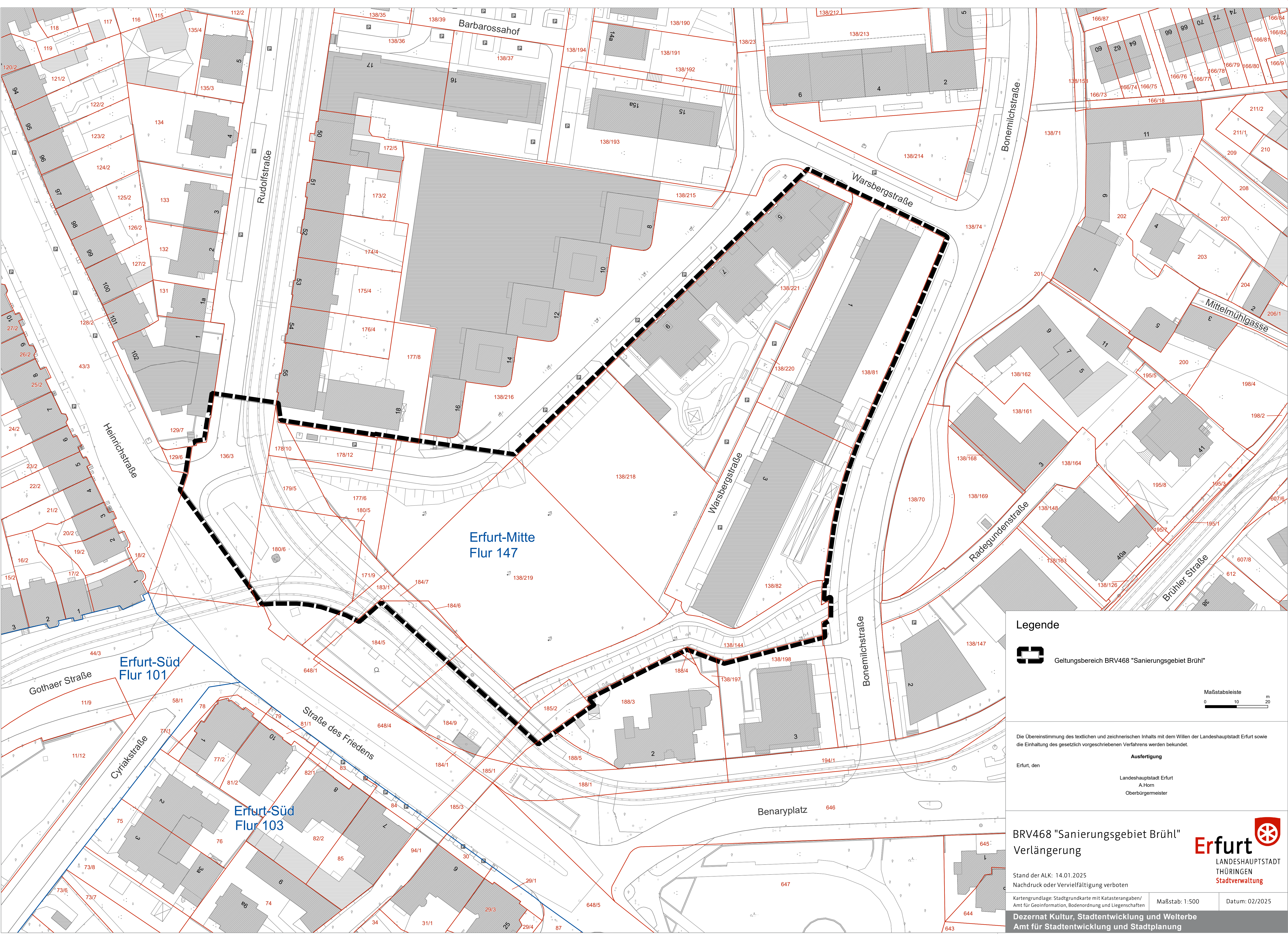
01

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung seit der Verlängerung der Sanierungssatzung „Brühl“ (Beschluss Nr.: 0637/21 vom 21.07.2021) noch nicht abgeschlossen ist.

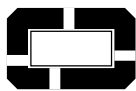
02

Die Sanierung in dem in Anlage 1 dargestellten Sanierungsgebiet "Brühl – SA BRV468" ist bis zum 31.12.2030 durchzuführen und abzuschließen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister



Legende



Geltungsbereich BRV468 "Sanierungsgebiet Brühl"



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Ausfertigung
Erfurt, den
Landeshauptstadt Erfurt
A.Horn
Oberbürgermeister

BRV468 "Sanierungsgebiet Brühl"
Verlängerung



Stand der ALK: 14.01.2025
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben/
Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Maßstab: 1:500

Datum: 02/2025

Dezernat Kultur, Stadtentwicklung und Weiterbe
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beschluss zur Drucksache Nr. 0322/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Feststellung der Jahresrechnung 2023

Genaue Fassung:

Die Jahresrechnung 2023 wird auf Grundlage des Schlussberichts des Rechnungsprüfungsamtes gemäß § 80 Abs. 3 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) festgestellt.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0323/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Entlastungsbeschluss für das Haushaltsjahr 2023

Genaue Fassung:

Der Oberbürgermeister a. D., die Bürgermeisterin a. D. sowie alle im Haushaltsjahr 2023 amtierenden hauptamtlichen Beigeordneten werden gemäß § 80 Abs. 3 Satz 2 ThürKO auf Grundlage des Schlussberichts entlastet.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Die Digitalisierung der Verwaltung in Erfurt strategisch anpacken und umsetzen

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit dem Fokus auf die Aspekte Bedienungsfreundlichkeit und Barrierefreiheit bis Ende 2025

- a. die städtische Homepage zu modernisieren,
- b. den Online-Bürgerservice gemäß Online-Zugangsgesetz kontinuierlich auszubauen mit dem Ziel, sämtliche Verwaltungsvorgänge digital abwickeln zu können.
- c. relevante Personengruppen resp. Interessensverbände in den Prozess mit einzubeziehen (z.B. Beirat für Menschen mit Behinderungen, Seniorenbeirat, Ausländerbeirat, BÄMM!).

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt bis Ende Februar 2026 eine Umsetzungsstrategie zur beschleunigten Verwaltungsdigitalisierung vorzulegen. Die Stadtverwaltung prüft die Möglichkeit, die Entwicklung der Umsetzungsstrategie an einen externen Dienstleister zu vergeben, der über umfassende Erfahrung in der Verwaltungsdigitalisierung verfügt. Dadurch kann gewährleistet werden, dass moderne Best Practices einfließen und eine realistische und effiziente Planung erfolgt. Diese Umsetzungsstrategie soll einen konkreten Fahrplan inklusive zu erreichender Meilensteine für einen Zeithorizont von insgesamt höchstens 5 Jahren für folgende Aspekte aufstellen:

- a. Digitalisierung interner Verwaltungsprozesse zur Effizienzsteigerung
- b. nachhaltig finanziell unterlegte Schulungskonzepte für Mitarbeitende der Stadtverwaltung
- c. Etablierung eines geeigneten Formats für die Einbindung der Mitarbeitenden der Stadtverwaltung, um Bedürfnisse frühzeitig zu identifizieren und die Akzeptanz digitaler Angebote zu erhöhen.
- d. Umsetzung von IT-Sicherheitsmanagement, Cybersicherheit und Datenschutz
- e. Digitalisierung kommunaler Gremienarbeit
- f. Aufzeigen geplanter (auch kommunal übergreifender) Vorhaben, beispielsweise im Bereich KI und smart cities
- g. Aufzeigen geplanter Finanzierungen von Projekten unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten
- h. Integration innovativer Technologien wie Künstlicher Intelligenz (KI) zur Optimierung interner Abläufe, für intelligente Bürgerassistenten sowie zur Verbesserung von Entscheidungsprozessen und Datenanalysen, unter Beachtung aller ethischen und rechtlichen Anforderungen. Zudem sollen den Mitarbeitern notwendige Qualifizierungsmaßnahmen ermöglicht werden.

03

Bei der Erstellung der Umsetzungsstrategie durch die Stadtverwaltung sind folgende Dinge zu beachten:

- a. Barrierefreiheit (Zugang der digitalen Angebote für alle Menschen unabhängig von technischen Vorkenntnissen, Alter oder Behinderungen)
- b. Einsatz nachhaltiger IT-Lösungen (Green IT)
- c. Prüfung, inwieweit Open-Source-Lösungen genutzt werden können, um Kosten zu reduzieren und Abhängigkeiten zu vermeiden
- d. Synergien mit anderen Kommunen werden geprüft, um gemeinsam digitale Lösungen zu entwickeln und zu nutzen.
- e. Die Umsetzungsstrategie der Stadt Erfurt ist in enger Abstimmung mit der Digitalstrategie des Landes Thüringen und Strategie des IT-Planungsrates auf Bundesebene zu entwickeln. Insbesondere ist zu prüfen, welche Leistungen, Infrastrukturen oder Standards durch das Land im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) bereitgestellt werden oder künftig geplant sind. Ziel ist es, Doppellösungen zu vermeiden, Synergien bestmöglich zu nutzen und Anschlussfähigkeit an landes- sowie bundesweite Digitalisierungsarchitekturen sicherzustellen.
- f. Der Kooperationsaufbau mit Hochschulen und Start-ups wird ebenfalls geprüft.

04

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem zuständigen Ausschuss zweimal im Jahr (Februar und September) einen Fortschrittsbericht zum Umsetzungsstand der Beschlusspunkte dieses Antrags vorzulegen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0422/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Verlängerung der Sanierungssatzung EFM003 "Arche"

Genaue Fassung:

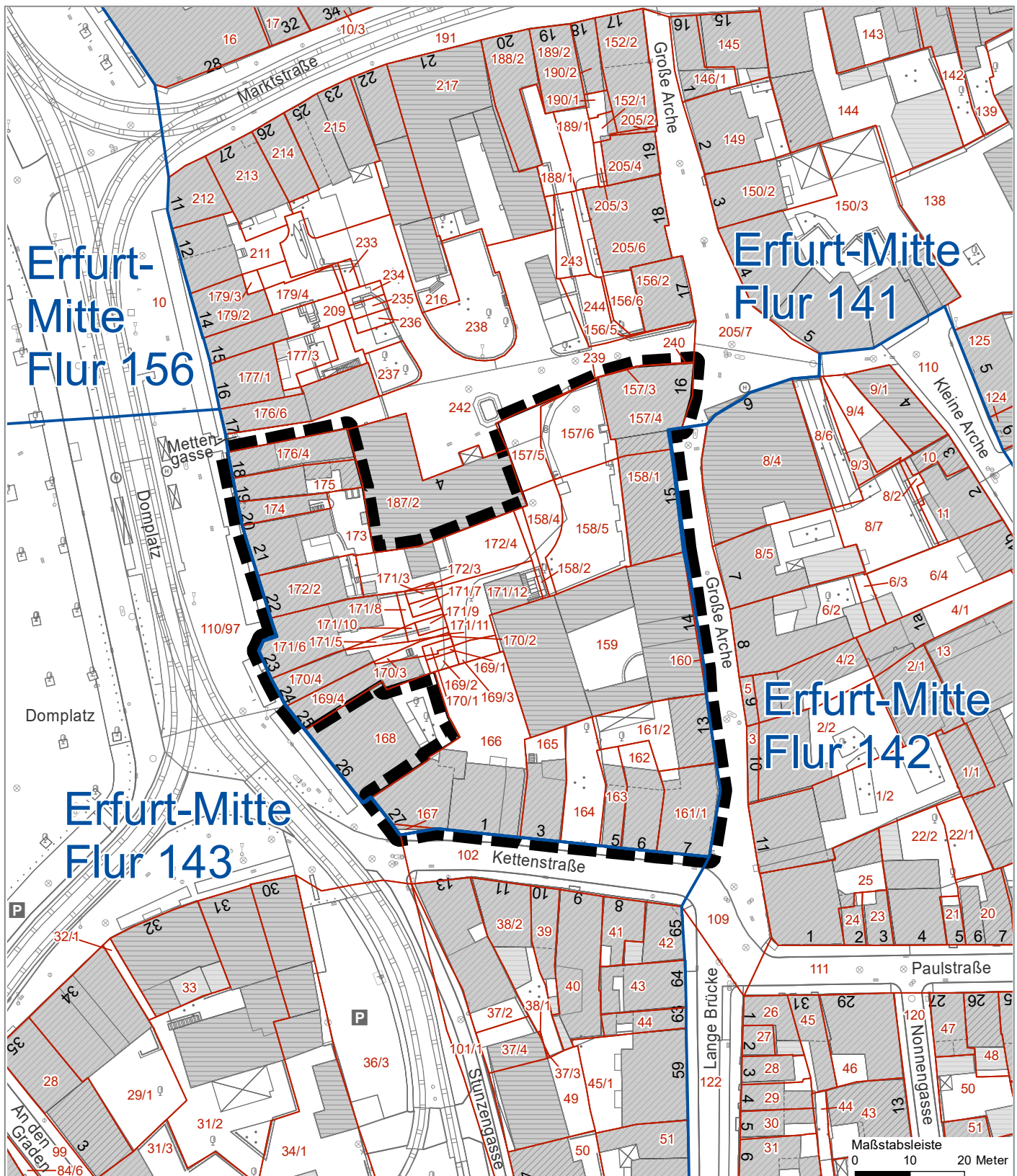
01

Es wird festgestellt, dass die städtebauliche Sanierung seit der Verlängerung der Sanierungssatzung „Arche“ (Beschluss Nr.: 0558/21 vom 21.07.2021) noch nicht abgeschlossen ist.

02

Die Sanierung in dem in Anlage 1 dargestellten Sanierungsgebiet EFM003 „Arche“ ist bis zum 31.12.2030 durchzuführen und abzuschließen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister



Legende



Geltungsbereich EFM003
"Sanierungsgebiet Arche"

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Horn
Oberbürgermeister

EFM003 "Sanierungsgebiet Arche" Verlängerung

Stand der ALK: 10.02.2025

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten



Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Katasterangaben / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Datum: 03/2025

Maßstab: 1:1.000

Dezernat Stadtentwicklung, Kultur und Welterbe
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gerechte und faire Grundsteuererhebung in Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat Erfurt fordert die Thüringer Landesregierung und den Thüringer Landtag auf, entsprechend der eigenen Ankündigung eine landesrechtliche Regelung für die Novellierung der unterschiedlichen Belastungen infolge der Grundsteuerreform zwischen Wohn- und Nichtwohngrundstücken noch für 2025 zu beschließen. Die Thüringer Lösung sollte sich dabei an den landesrechtlichen Regelungen im Saarland, Sachsen und/oder Nordrhein-Westfalen (NRW) orientieren. Das NRW-Modell mit differenzierten Hebesätzen für Wohn- und Nichtwohngrundstücken sollte auch für Thüringen erwogen werden.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Transparenz in Vergabeverfahren

Genaue Fassung:

01

Die Stadtverwaltung erstattet im OSOE quartalsweise, beginnend im Juni 2025, Bericht über die Umsetzung des Nachteulenkongzeptes, hierbei kann der entsprechende Vertragspartner der Stadt hinzugezogen werden. Insbesondere wird über die Bewertung und die Erfahrungen der Einsätze Auskunft gegeben, sowie konzeptionelle Fragen hinsichtlich der praktischen Umsetzung erörtert.

02

Die Stadtverwaltung implementiert ein Feedback-Formular, welches auch die Möglichkeit für anonymes Feedback unter Sachverhaltsangabe enthält, dessen Einsendungen der Stadtverwaltung zugehen.

03

Soweit diesem rechtlich nichts entgegensteht, werden die Protokolle der Nachteuleneinsätze den Ausschussmitgliedern, im Zweifel im Rahmen der Akteneinsicht, verfügbar gemacht.

04

Soweit Angelegenheiten der laufenden Verwaltung gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 4 ThürKO betroffen sind, erfolgt die Beschlussfassung als Empfehlung an den Oberbürgermeister.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0678/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Akteneinsicht Mehrwertstadt

Genaue Fassung:

Die Akteneinsicht lt. § 21 Abs. 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt und seiner Ausschüsse gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

	Akteneinsichtsberechtigt	Stellvertreter
Dezernat 01	Steffen Präger	Jana Rötsch
Dezernat 02	Christian Prechtel	Steffen Präger
Dezernat 03	Jana Rötsch	Christian Prechtel
Dezernat 04	Sebastian Perdelwitz	Christian Prechtel
Dezernat 05	Tina Morgenroth	Jana Rötsch
Dezernat 06	Steffen Präger	Sebastian Perdelwitz

Beschluss zur Drucksache Nr. 0826/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Keine fünf Jahre Frust: Strukturelle Personalprobleme in der Einbürgerungsbehörde lösen

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat stellt fest, dass die langen Bearbeitungsdauern in der Erfurter Einbürgerungsbehörde von derzeit bis zu 5 Jahren signifikant verkürzt werden müssen und begrüßt ausdrücklich Maßnahmen, die einer Verkürzung zuträglich sind.

02

Der Stadtrat empfiehlt, dem Oberbürgermeister, einmal im Quartal im zuständigen Ausschuss über den Besetzungsstand, Einstellungen und die Zahl der Neuanträge sowie die Zahl der vollzogenen Einbürgerungen (= abgeschlossene Fälle) zu berichten.

03

Der Stadtrat empfiehlt dem Oberbürgermeister, sämtliche zusätzliche Planstellen aus dem Nachtragshaushalt 2025 zeitnah auszuschreiben und bis zur Besetzung aller Stellen im Bereich als Dauerausschreibung fortzuführen. Darüber hinaus sollten Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität dieser Stellen ausgeschöpft werden.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0868/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

**Wahl der Stellvertreter des stimmberechtigten Mitgliedes der Arbeiterwohlfahrt in den
Jugendhilfeausschuss**

Genaue Fassung:

Für das stimmberechtigte Mitglied der Arbeiterwohlfahrt, Frau Miriam Trautwein, werden folgende Stellvertreter in den Jugendhilfeausschuss gewählt:

1. Stellvertreter

Frau Melanie Morawa

2. Stellvertreter

Herr Volker Weißbach

gez. A. Horn
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 1124/25 der Sitzung des Stadtrates vom 07.05.2025

Neubesetzung sachkundige Bürger für das Schülerparlament

Genaue Fassung:

Als sachkundiger Bürger im Ausschuss für Bildung und Schulsport wird Herr Anton Ziechnaus sowie als dessen Stellvertreterin Frau Elisabeth-Charlotte Trappe berufen.

gez. A. Horn
Oberbürgermeister