Bebauungsplan LIN587

"Am Tonberg"

4. Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum	**Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Datum	07.09.2026

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

B

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

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.
Die Beteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 04.06.2025.
Die Wiederholung der Beteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 06.08.2025 / 31.07.2025.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	31.01.2018 08.12.2021 15.07.2025 29.08.2025	05.02.2018 14.12.2021 15.07.2025 29.08.2025		X	X z. T. z. T.	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	25.01.2018 06.12.2021 30.06.2025	31.01.2018 10.12.2021 04.07.2025			X 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 10.07.2025	08.01.2018 25.11.2021 10.07.2025			X 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 11.06.2025 13.08.2025	 20.12.2021 21.07.2025 26.08.2025		 X X X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH: Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.01.2018 16.11.2021 17.07.2025 21.08.2025	08.02.2018 20.12.2021 21.07.2025 26.08.2025			X X X X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH: Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.01.2018 17.11.2021 11.06.2025 18.08.2025	08.02.2018 20.12.2021 21.07.2025 26.08.2025			X X X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.02.2018 10.12.2021 20.06.2025 25.08.2025	06.02.2018 20.12.2021 21.07.2025 26.08.2025			X X X X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	23.01.2018 01.12.2021 25.06.2025 12.08.2025	30.01.2018 07.12.2021 26.06.2025 12.08.2025			z. T. X X 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	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	05.01.2018 ohne Datum 08.12.2021 21.07.2025 03.09.2025	10.01.2018 01.12.2021 13.12.2021 23.07.2025 03.09.2025		X X X	 z. T. x 	
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 13.06.2025	15.01.2018 13.06.2025	X	X		
B16	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	24.01.2018 19.11.2021 10.06.2025 13.08.2025	25.01.2018 19.11.2021 10.06.2025 13.08.2025		X	X 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 16.06.2025 07.08.2025	16.01.2018 15.11.2021 17.06.2025 11.08.2025		X X X X		
B19	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	09.01.2018 17.06.2025	12.01.2018 18.06.2025		X 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 01.08.2025 15.09.2025	29.01.2018 03.12.2021 01.08.2025 15.09.2025		X X 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 11.06.2025 18.09.2025	11.01.2018 10.11.2021 11.06.2025 19.09.2025		X X 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 11.09.2025	07.12.2021 22.09.2025			X X	
B26	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	15.11.2021 23.06.2025 14.08.2025	19.11.2021 23.06.2025 01.09.2025		X X X		
B27	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	11.11.2021 17.06.2025 20.08.2025	16.11.2021 17.06.2025 20.08.2025		 X	X X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B28	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	08.11.2021 05.06.2025	11.11.2021 06.06.2025	X X			
B29	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin	23.11.2021 19.06.2025 06.08.2025	23.11.2021 20.06.2025 07.08.2025	X	 X X		
B30	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin						
B31	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt						
B32	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt						
B33	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt						
B34	Stadtverwaltung Saalfeld/Saale Markt 1 07318 Saalfeld/Saale	29.01.2018 17.06.2025	31.01.2018 17.06.2025		X 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 01.07.2025	24.01.2018 01.07.2025		 X		X
B37	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt	22.01.2018 11.06.2025 12.08.2025	29.01.2018 16.06.2025 12.08.2025		 X X	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 19.08.2025	18.01.2018 21.08.2025		X X		
B40	Stadtverwaltung Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau	08.01.2018 19.06.2025	12.01.2018 20.06.2025		X X		
B41	Gemeindeverwaltung Elxleben Thomas-Müntzer-Straße 69 99189 Elxleben	04.01.2018	09.01.2018		X		
B42	Gemeinde Grammetal Schlossgasse 19 99428 Isseroda	14.08.2025	21.08.2025		X		
B43	Stadtverwaltung Bad Langensalza Marktstraße 1 99947 Bad Langensalza						
B44	Stadtverwaltung Suhl Marktplatz 1 98527 Suhl	20.08.2025	01.09.2025		X		
B45	Stadtverwaltung Apolda Markt 1 99510 Apolda						
B46	Stadtverwaltung Buttelstedt Markt 14 99439 Buttelstedt						
B47	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH: Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.06.2025 15.08.2025	21.07.2025 26.08.2025		X X		
B48	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Digital GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.06.2025 13.08.2025	21.07.2025 26.08.2025		X X		

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

N

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.
Die Beteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 04.06.2025.
Die Wiederholung der Beteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 06.08.2025 / 31.07.2025.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Frau Yvonne Schneemann Große Arche 18 99084 Erfurt	18.01.2018 27.06.2025	19.01.2018 27.06.2025			**z. T.** **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. Otto-Schott-Platz 1 07745 Jena	26.01.2018 03.12.2021 18.07.2025	26.01.2018 03.12.2021 18.07.2025		**X** **X** **X**		
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig 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 18.07.2025	02.02.2018 16.12.2021 18.07.2025			**z. T.** **z. T.** **z. T.**	
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	11.01.2018 18.07.2025 18.09.2025	12.01.2018 18.07.2025 18.09.2025		**X**	**z. T.**	**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 16.07.2025 16.09.2025	10.12.2021 16.07.2025 16.09.2025		 **X** **X**	**z. T.**	
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar						

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

Ö

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

Die öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 durchgeführt.
Die Wiederholung der öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 18.08.2025 bis 19.09.2025 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Ö1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	29.01.2018	29.01.2018			**z. T.**	
Ö2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	25.01.2018 10.12.2021 17.07.2025	29.01.2018 10.12.2021 17.07.2025			**z. T.** **z. T.** **z. T.**	
Ö3	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	12.01.2018	15.01.2018			**z. T.**	
Ö4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	30.01.2018	30.01.2018			**z. T.**	
Ö5	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	26.11.2021	26.11.2021			**z. T.**	
Ö6	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	09.12.2021 17.07.2025	10.12.2021 21.07.2025			**z. T.** **z. T.**	
Ö7	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	10.12.2021 11.07.2025 16.09.2025	14.12.2021 11.07.2025 16.09.2025			**z. T.** **z. T.** **z. T.**	
Ö8	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	01.09.2025	01.09.2025			**z. T.**	
Ö9	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	16.07.2025	16.07.2025			**z. T.**	
Ö10	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	17.09.2025	18.09.2025			**z. T.**	

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

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

i

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.
Die Beteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 04.06.2025.
Die Wiederholung der Beteiligung zum 3. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 06.08.2025 / 31.07.2025.

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 27.06.2025	25.01.2018 19.12.2021 30.06.2025		X X X		
i2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	29.01.2018 18.11.2021 12.06.2025	06.02.2018 03.12.2021 12.06.2025			z. T. z. T. z. T.	
i3	Bauamt	01.02.2018 08.12.2021 01.07.2025 10.09.2025	05.02.2018 13.12.2021 01.07.2025 11.09.2025		 X	X X z. T. 	
i4	Umwelt- und Naturschutzamt	06.02.2018 31.01.2022 18.07.2025 24.07.2025 26.09.2025	09.02.2018 08.02.2022 18.07.2025 25.07.2025 26.09.2025		 X	X z. T. z. T. z. T. 	
i5	Tiefbau- und Verkehrsamt	30.01.2018 09.12.2021 27.06.2025	06.02.2018 20.12.2021 08.07.2025		X 	 X X	
i6	Entwässerungsbetrieb	15.07.2025	18.07.2025			z. T.	

"**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", 4. Entwurf
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	31.01.2018 08.12.2021 15.07.2025 29.08.2025

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, da 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 vorgesehenem Moderationsverfahren durchgeführt.
Die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt resultieren aus der Verträglichkeitsstudie.

Punkt 3
Immissionsschutz
weitergehende Hinweise:
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden ist eine optimale Gliederung der Teilbereich vorzunehmen und es sind Emissionskontingente nach DIN45691 "Geräuschkontingentierung" unter Beachtung der Vorbelastung gutachterlich zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

Punkt 4
Der Geltungsbereich ist nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es werden darüber hinaus im Flächennutzungsplan dargestellte Grünflächen in Anspruch genommen, weswegen der Flächennutzungsplan in Parallelverfahren zu ändern ist.
Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes steht im Widerspruch zu der beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebietes.
Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIN587 nur abgeschlossen werden kann, wenn nach Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Voraussetzung dafür ist, dass die erfolgreiche Flächennutzungsplanänderung formelle und materielle Planreife insbesondere hinsichtlich der relevanten Berücksichtigungsgebote sowie der Standortalternativenprüfung aufweist.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

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

Punkt 8

Es werden weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und Planverfahren gegeben:

1. Es ist bei Ausweisung des Sondergebietes darauf zu achten, dass keine Haupt- und Nebennutzungen angeboten werden und allenfalls ein marginales Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten erlaubt ist. Dabei sollte die Zulässigkeit der Randsortimente als absolutes Maß einer zulässigen Verkaufsfläche angegeben werden.
2. Die Grünflächen im nördlichen Plangebiet zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem Baumarkt sollten als ökologisch hochwertige Grünflächen mit dichtem Gehölzbewuchs entwickelt werden.
3. Die Regenrückhaltebecken sollten in naturhaftem Ausbau festgelegt werden.
4. Es sollten unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen werden, wobei auf eine Fernwirkung ausgelegte großformatige 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 Vorbereichen 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 Areals 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 EHZK 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 Stadl 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 Weimarische Straße/ südlich Am Tonberg" vom

17.04.2018, Anlage Nr. 3 Pkt. 1 Hinweise gegeben, auf die erneut verwiesen wird. U.a. wird betont, dass aus gesamtgemeindlicher Perspektive eine Auseinandersetzung zu den entgegenstehenden Inhalten des Zentren- und Einzelhandelskonzepts der Stadt Erfurt erforderlich ist (vgl. hierzu auch Pkt. 1 unten).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Planung ist mit den meisten übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt vereinbar. Zwar handelt es sich bei der vorliegenden Planung nicht um einen im Konzept eingetragenen Sonderstandort. Allerdings wurde im Planverfahren eine Auswirkungsanalyse vorgelegt und somit dem im Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" beschriebenen Vorgehen entsprochen. Gemäß Grundsatz 3 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur im Hauptzentrum (Altstadt), im Nebenzentrum (Magdeburger Allee) sowie in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel zulässig. Grundsatz 3 wird am vorgesehenen Standort nicht eingehalten. Textlich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Grundsatz 3 ausgeführt, dass der Grundsatz insbesondere für bestehende Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung relevant ist. Das Plangebiet ist jedoch bislang landwirtschaftlich genutzt.
Im übergeordneten Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" wird allerdings die Möglichkeit der Eröffnung neuer Einzelhandelsstandorte eröffnet. Voraussetzung ist, dass eine Auswirkungsanalyse vorgelegt wird. Zudem wird in den Erläuterungen zum Grundsatz 3 ausgeführt, dass eine Begrenzung nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Randsortimente auf insgesamt maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche erforderlich ist und eine sortimentsweise Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen ist. Die vorliegende Planung wird dem gerecht. Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt mit weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche als auch die maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 14
2. Fachliche Stellungnahme
Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIN587 nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur abgeschlossen werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Voraussetzung dafür ist, dass die 34. Änderung des Flächennutzungsplans formelle und materielle Planreife - insbesondere hinsichtlich der relevanten Berücksichtigungsgebote sowie der Standortalternativenprüfung - aufweist.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

Punkt 15
Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren
1. Die Planung zur Neuansiedlung des Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 17.498 qm am westlich der Konrad-Adenauer-Straße / nördlich der Weimarischen Straße gelegenen Standort "Am Tonberg" steht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt entgegen. Nach dessen Steuerungsgrundsatz Nr. 3 sollen Neuansied-

lungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an bestehenden Einzelhandelsstandorten 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 Auswirkungsanalyse 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 Konzepts 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 Zentrenkonzepts 2017 durch die Neuansiedlung des großflächigen Bau- und Gartenmarktes, der eine hohe Magnetwirkung aufweist, (im Zusammenwirken mit weiteren konzeptwidrigen Erweiterungen, Umstrukturierungen und Neuansiedlungen) immer weiter "aufgeweicht" werden. Nur bei konsequenter Anwendung der konzeptionellen Vorgaben können die mit dem Konzept verbundenen Zielstellungen erreicht werden.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

Die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente beträgt mit weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche als auch die maximal zulässigen sortimentsweisen Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
Die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes am Tonberg ergänzt das Netz bereits bestehender Sonderstandorte und sollte im Rahmen zukünftiger Fortschreibungen als solcher in das Standortsystem aufgenommen werden.
Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich der 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 Sonderstandortes 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 Weimarische Straße ist demzufolge bislang eher überwiegend gewerblich statt durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fügen sich in die bestehende Nutzungsfolge entlang der Weimarischen Straße also ein. Die Realisierung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung erzielt jedoch nicht automatisch Magnetwirkung. Für die Entwicklung weiterer Einzelhandelsbetriebe in der näheren Umgebung sind die planungsrechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse entscheidend. Da die das Plangebiet umgebenden Flächen überwiegend bereits baulich genutzt sind, ist die weitere Entwicklung des Standortes und seiner näheren Umgebung durch eine Zunahme von Einzelhandelsvorhaben eher nicht zu erwarten. Sollten aufgrund geänderter Verhältnisse anderweitige Entwicklungen zu erwarten oder möglich sein, kann die Stadt Erfurt mit den Mitteln des Bauplanungsrechts Fehlentwicklungen verhindern. Entlang der Weimarischen Straße zwischen dem Sonderstandort Globus und der B7 hat sie bereits den Bebauungsplan LIN736 beschlossen, der der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche durch den weitgehenden Ausschluss der Entwicklung zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe dienen soll. Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Wesentlichen ausgeschlossen werden.
Zentrenrelevant sind gemäß der vorgesehenen Festsetzung Nr. 1.2 Einzelhandelsbetriebe, die in einem nicht nur unerheblichen Umfang eines oder mehrere Sortimente anbieten, die gemäß der festgesetzten Erfurter Sortimentsliste zentrenrelevant sind. Hierzu gehören alle Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Einzelhandelsbetriebe, deren Randsortiment zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen in Höhe von mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder ein zentrenrelevantes Sortiment in Höhe von mehr als 100 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 "Bauelemente, 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 verschieden 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 lnzidentüberprüfung für unwirksam erklärt werden können. Bei der Durchführung eines Ergänzungsverfahren 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 Gewerbegebieten ohne Lärmemissionsbeschränkung geprüft werden.

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

Punkt 23
(Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die (in unvollständigen Sätzen formulierten) Aussagen in der Begründung, S. 20 zur Erläuterung der Gliederung des Plangebietes nicht verständlich sind. Was ist der Hintergrund der getroffenen Aussagen?)

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

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

Punkt 24
7. Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der diesen Festsetzungen zu Grunde liegenden Bestimmungen der Bezugspunkte sind aus folgenden Gründen nicht rechtseindeutig:

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

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

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

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

Punkt 25
• Der untere Bezugspunkt wurde ebenfalls nicht rechtseindeutig bestimmt. Nach der textlichen Festsetzung 2.1, letzter Satz gilt die Höhe "229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A" als "Bezugsebene der Höhenfestsetzungen".

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

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

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

Punkt 26
• Missverständlich sind darüber hinaus die zeichnerischen Festsetzungen zum unteren Bezugspunkt. Die Planzeichenerklärung enthält unter der Überschrift "Sonstige Planzeichen" die Erläuterung des Planzeichens "Höhenbezugspunkt in m ü NHN". In der Planzeichnung wurde das Planzeichen "Höhenbezugspunkt" drei Mal in der Planstraße A verwendet, wobei die Höhen mit 230,00 bzw. 229,40 bzw. 228,85 m über NHN angegeben wurden. Aus den zeichnerischen Festsetzungen selbst ergibt sich somit nicht rechtseindeutig, welcher der drei festgesetzten Höhenbezugspunkte der maßgebliche Bezugspunkt nach§ 18 BauNVO sein soll.

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

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

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

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

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

Punkt 27
• Unabhängig von der fehlenden Rechtseindeutigkeit der Regelungen zum oberen und unteren Bezugspunkt, ist es auch nicht möglich, die Auswirkungen der Festsetzungen zur Gebäudehöhe zu ermitteln, da die Geländeverhältnisse im Geltungsbereich (außer im Bereich der geplanten Planstraße A) nicht angegeben werden. Die Planunterlage steht damit im Widerspruch zu § 1 Abs. 1, 2 PlanZV, wonach sich aus den Angaben zur Geländehöhe 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 Geländehöhe ergänzt.

Begründung:
Den Ausführungen des Stellungnehmers wurde gefolgt. Die Geländehöhe 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 gefolgt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Geltungsbereich übernommen.

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 nicht (mehr) erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen sollen und statt Flächen im Bebauungsplan LOV540 nunmehr Ausgleichsmaßnahmen im Bereich "Schwedenschanze" umgesetzt werden sollen. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen.

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 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 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.

Stellungnahme vom 15.07.2025

2 Anlagen
Durch die Entwurfsüberarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:
1. Belange der Raumordnung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB
In der Anlage 2 erhalten Sie darüber hinaus weitere beratende planungsrechtliche Hinweise.

Punkt 42

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung
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" für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes sowie zur Entwicklung eines angrenzenden Gewerbegebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.
Die obere Landesplanungsbehörde hat zum Entwurf des Bebauungsplans bereits mehrere Stellungnahmen, zuletzt am 08.12.2021, abgegeben. Es wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung 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.
In den Stellungnahmen wurde auf den in unmittelbarer Nähe zum Planstandort befindlichen ehemaligen Globus-Baumarkt hingewiesen und Empfehlungen für eine Revitalisie-

rung und Erweiterung gegeben. Aus raumordnerischer Sicht wird insbesondere kritisch betrachtet, dass die Chance zur Wiederbelebung des bereits gut angebundenen und (z.T.) erschlossenen Areals des ehemaligen Baumarktes nicht genutzt wird. Die Neuinanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen würde damit reduziert werden.
Die aktuell vorgelegte Planung (3. Entwurf vom 15.01.2025) beinhaltet keine raumordnerisch relevanten Veränderungen. So wurden der bisherige Standort und die umfangreiche Verkaufsflächengröße für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes "Am Tonberg" grundsätzlich beibehalten und die Empfehlung zur Nachnutzung des Standortes des ehemaligen Globus-Baumarktes in unmittelbarer Nähe nicht aufgegriffen.
Damit steht die Planung auch nicht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Erfurt (2017), worin für den Sonderstandort "Globus II" eine Belebung des Leerstandes mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Nutzungen) angestrebt werden soll. Insbesondere steht sie dem Grundsatz 3 des EHZK entgegen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel sowie im Hauptzentrum (Altstadt) und Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln sind.

Auch die "Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Garten-markt in Erfurt" (Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, 31.10.2023) setzt sich mit dem o.g. Widerspruch zu Grundsatz 3 des EHZK nicht in einem ausreichenden Maße auseinander. Vielmehr wird die Verträglichkeit – auch mit Grundsatz 3 des EHZK – allein damit begründet, dass in dieser Studie keine Auswirkungen auf andere Handelsstandorte ermittelt wurden. Dies geht aber an der grundsätzlichen Frage, ob die Nutzung von zusätzlichen Außenbereichsflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden – im Umfeld leerstehender Handelsflächen – städtebaulich sinnvoll ist und zu einer geordneten und flächensparenden Stadtentwicklung beiträgt, vorbei. Der Leerstand (und die zulässige Verkaufsfläche) im Sonderstandort "Globus II" bleibt bestehen; eine Widerbelebung wird durch die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes eher unwahrscheinlich.
Grundsätzlich stellt das EHZK die Grundlage für eine gesamtstädtische Steuerung des Einzelhandels dar. Weichen Investoreninteressen von den Grundsätzen des EHZK erheblich ab und können diese Abweichungen (längerfristig) zu Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft führen, sollte zunächst im Rahmen einer Aktualisierung des EHZK im Kontext zur gesamten Einzelhandelsentwicklung der Stadt Erfurt geprüft werden, ob dem Vorhabeninteresse stattgegeben wird.
Die raumordnerische Bewertung bleibt – auch nach dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBl 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 05.08.2024, GVBl 12/2024 vom 30.08.2024) – aufrechterhalten.

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

Begründung:
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 hat analytisch festgestellt, dass in Erfurt eine Unterversorgung im Bereich der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente besteht. Ziel ist es, das Angebot in diesem Bereich zu verbessern, um die oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt zu stärken. Obwohl das Konzept keine konkreten quantitativen Ziele, etwa eine bestimmte Ausstattung mit Sortimentsarten, festlegt – beispielsweise mit einem Zentralitätswert unter 100 –, zeigt die Analyse eine erhebliche Unterversorgung auf. So beträgt die Zentralität für Baumarktsortimente aktuell lediglich 0,66. Das bedeutet, dass ein großer Teil der kaufkraftbezogenen Umsätze in Höhe von 102,6 Mio. Euro in diesem Sortimentsbereich nicht in Erfurt generiert wird, sondern in andere Gemeinden abwandert. Tatsächlich beläuft sich der in Erfurt erzielte Umsatz nur auf 67,6 Mio. Euro, was auf Kaufkraftverluste und eine geringe Umsatzbindung innerhalb der umliegenden Ge-

meinden hinweist. Die niedrige Zentralität im Vergleich zu anderen Warengruppen verdeutlicht, dass die Versorgung mit Bau- und Gartenmarktsortimenten in Erfurt als Oberzentrum nicht hinreichend gewährleistet ist.

Obwohl die Zentralität nur eine quantitative Messgröße ist, gilt ihr niedriger Wert als Indiz für eine mangelhafte Erfüllung der Versorgungsfunktion in dieser Warengruppe. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 sieht grundsätzlich vor, vorhandene Standorte zu ergänzen oder neue Märkte anzusiedeln, um die Versorgungssituation zu verbessern. Die Stadt Erfurt verfolgt dieses Ziel, das auch im Einklang mit den im Konzept festgelegten Grundsätzen steht.

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bleibt durch das Konzept gewährleistet. Es behält seine Funktion als planerisches Instrument zur städteweiten Steuerung des Einzelhandels. Mit Ausnahme des Grundsatzes 3 werden alle Vorgaben eingehalten. Im übergeordneten Ziel "Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe" wird die Eröffnung neuer Standorte grundsätzlich ermöglicht, vorausgesetzt, es erfolgt eine Wirkungsanalyse. Zudem wird in den Erläuterungen zu Grundsatz 3 festgelegt, dass die Nahversorgung und andere zentrenrelevante Sortimente insgesamt maximal 10 % der Verkaufsfläche ausmachen dürfen, mit einer entsprechenden Begrenzung nach Sortimentsart. Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben, sodass die Verkaufsflächen für Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente unterhalb dieser Grenze bleiben. Die Gesamtverkaufsfläche sowie die maximal zulässigen sortimentsbezogenen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Der geplante neue Einzelhandelsstandort am Tonberg soll das bestehende Netz an Sonderstandorten ergänzen und im Rahmen zukünftiger Fortschreibungen berücksichtigt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass der Standort des ehemaligen Globus-Baumarktes, auch als Alternativstandort "Weimarische Straße / östlich Hinter den Wänden" geprüft wurde, weiterhin geeignet ist, Baumarktsortimente mit geringerem Flächenbedarf aufzunehmen. Der Sonderstandort Globus II befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans LIN736 "Am Weiherweg". Ziel dieses Plans ist unter anderem die Regelung der Zulässigkeit von zentren- und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel. Die Notwendigkeit der Aufstellung eines solchen Bebauungsplans ergibt sich aus der Erfordernis, Sonderstandorte gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt rechtlich zu regeln. Für den leerstehenden Baumarktstandort soll eine verbindliche planungsrechtliche Festsetzung getroffen werden, die jegliche Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortiments ausschließt.

Punkt 43

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 Entwurf o.g. Bebauungsplans LIN 587 vom 15.01.2025 soll im östlichen Plangebiet auf einer ca. 4,4 ha großen Fläche Baurecht für einen Bau- und Gartenmarkt mit 17.498 qm Verkaufsfläche geschaffen werden. Zur Baurechtschaffung dieses großflächigen Marktes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" festgesetzt werden. Darüber hinaus werden im westlichen Plangebiet Gewerbegebiete (insgesamt ca.

3,32 ha) festgesetzt, in denen ein zentrenrelevanter Einzelhandel im Wesentlichen ausgeschlossen wird. Nördlich, östlich und südlich des Sondergebietes und der Gewerbegebiete werden private Grünflächen (insgesamt ca. 3,12 ha) und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (ca. 0,51 ha) festgesetzt.
Die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes steht im Widerspruch zu den o.g. Flächennutzungsplandarstellungen: Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Bau und Gartenmarkt" lässt sich nicht aus der Darstellung der gewerblichen Baufläche entwickeln (§ 11 Abs. 3 BauGB). 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 44
a) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
Im Parallelverfahren zum o.g. Bebauungsplan kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Ein entsprechendes Änderungsverfahren ist nach Aussage der Begründung, Pkt. 1.4.2 auch beabsichtigt. Für den Bereich Linderbach "Nördlich Weimarische Straße / südlich am Tonberg" wurde die 34. Änderung eingeleitet; zuletzt lag hierzu der Entwurf vom 22.02.2022 zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.
In der Stellungnahme vom 14.09.2022 zum o.g. Entwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung wurde empfohlen, den in Erfurt-Linderbach, nördlich der Weimarischen Straße bestehenden Sonderstandort "Globus II" in den Geltungsbereich der Flächennutzungsänderungsplanung einzubeziehen, um die zukünftige Flächennutzung auf gesamtstädtischer Ebene zu klären. Hintergrund der Empfehlung sind die Inhalte des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 (EHZK), wonach ein Entwicklungspotential an Baumarktsortimenten besteht, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten nach dem Grundsatz 3 ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel sowie im Hauptzentrum (Altstadt) und Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln sind (vgl. EHZK, S. 67, 114 und 138).
Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan LIN 587 "Am Tonberg" betrifft hingegen abweichend vom EHZK-Grundsatz 3 die Neuausweisung eines Sondergebietes. Nach der im Rahmen der o.g. 34. Flächennutzungsplanänderung vorgenommenen Standortalternativenprüfung eignet sich der als "Alternativstandort A" bezeichnete o.g. Sonderstandort "Globus II" aus heutiger Sicht nur in Verbindung mit einer nördlichen und östlichen Flächenerweiterung für eine Baumarktansiedlung (vgl. Begründung zu o.g. Entwurf der 34. Flächennutzungsplanänderung, S. 18 f. zu den Bewertungskriterien "Erfordernisse der Raumordnung", "Flächenbeschaffenheit / -zuschnitt" und "Flächenverfügbarkeit").
Vor diesem Hintergrund stellt sich aus gesamtstädtischer Sicht die Frage, ob die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung eines Sondergebietes "Handel" im Bereich des o.g. Sonderstandortes "Globus II" noch bedarfsgerecht ist.
Auch wenn nach Aussage der aktualisierten städtebaulichen Verträglichkeitsstudie vom 31.10.2023, S. 70 und 73 noch ein ausreichendes Entwicklungspotenzial für bau-markt- und gartenmarktspezifische Sortimente verbleibt, ist eine Wiederbelebung des Baumarktes am Sonderstandort "Globus II" (mit einer leerstehenden Verkaufsfläche von 7.500 qm) wegen dessen räumlicher Nähe zum Konkurrenzstandort "Am Tonberg" unwahrscheinlich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sollte auf Grundlage des EHZK geklärt werden, ob die Darstellung des Sondergebietes "Handel" noch dem aktuellen Bedarf zur Unterbringung von anderen großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben (Mit dem einfachen Bebauungsplans LIN 736 "Am Weiherweg" wird der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzel-handels verbindlich geregelt.) entspricht oder ob eher eine gewerbliche Nachnutzung anzustreben ist. Es wird empfohlen, das Ergebnis im Flächennutzungsplan (in einem 2. Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans oder in einem nachfolgenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren) zu verankern, indem im Bereich des Sonderstandorts "Globus II" entweder eine gewerbliche Baufläche oder ein Sondergebiet "nicht-zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel" dargestellt wird.
Aus gesamtstädtischer Sicht sollte zudem die mit dem o.g. Bebauungsplan LIN 587 "Am Tonberg" beabsichtigte Zulassung einer überdurchschnittlich hohen Verkaufsfläche für den neuen Bau- und Gartenmarkt im Hinblick auf den mit dem EHZK, Steuerungsgrundsatz 3 angestrebten Erhalt der bestehenden räumlichen Verteilung der großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte überprüft werden (s. hierzu beratender Hinweis Nr. 1 unten).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Es wird davon ausgegangen, dass sich der Alternativstandort "Weimarische Straße / östlich Hinter den Wänden" weiterhin auch für die Ansiedlung von Baumarktsortimenten mit einem geringeren Grundstücksflächenbedarf, als der vorliegenden FNP-Änderung zu Grunde gelegt, eignet.
Diesbezüglich soll in einem folgenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens eine Konkretisierung der an diesem Standort beabsichtigten Nutzung als Sonstiges Sondergebiet "Handel – nicht zentrenrelevant" erfolgen. Gegenwärtig ist beabsichtigt, dies unter Berücksichtigung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Rahmen einer sich auf das ganze Stadtgebiet beziehenden Änderung des Flächennutzungsplans zum Thema "Einzelhandel" vorzunehmen. Für eine solche umfassende Änderung besteht bislang allerdings noch kein erkennbarer Bedarf. Sollte sich aufgrund geänderter Steuerungsgrundsätze zum Einzelhandel (beispielsweise aufgrund einer Fortschreibung des EHK der Stadt Erfurt) und/oder aufgrund geänderter Rahmenbedingungen der Einzelhandelsstruktur in Erfurt ein hinreichendes Änderungserfordernis ergeben, wird das Änderungsverfahren eingeleitet und hierbei auch die Fläche "Weimarische Straße / östlich Hinter den Wänden" integriert.
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf das bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.
Der Sonderstandortes Globus II (Alternativstandort A) liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes LIN736 "Am Weiherweg". 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 Einzelhandelskonzept 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. Weiterer Regelungen zum Einzelhandel auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bedarf es an diesem Standort derzeit also nicht.

Punkt 45
2. Fachliche Stellungnahme

Der im Parallelverfahren aufgestellte o.g. Bebauungsplan LIA 587 kann nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur abgeschlossen werden, 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 aufweist.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

Punkt 46
Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf
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 Steuerungsgrundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt (EHZK) entgegen, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich in bestehenden Sondergebieten Einzelhandel sowie im Hauptzentrum (Altstadt) und Nebenzentrum (Magdeburger Allee) anzusiedeln sind. Im Hinblick auf das Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist unklar, warum in der Begründung keine Auseinandersetzung mit dem EHZK erfolgt. Entsprechende Darlegungen sollten unter Verweis auf die aktualisierte städtebauliche Verträglichkeitsstudie vom 31.10.2023 unter Berücksichtigung folgender Hinweise ergänzt werden.
In dem EHZK, S. 139 wird der Steuerungsgrundsatz 3 damit begründet, dass an der räumlichen Verteilung der bestehenden Einzelhandelsstandorte, die zur Versorgung der Bevölkerung "vollkommen" ausreichten, festgehalten werden soll. Diesbezüglich sollte im Rahmen der Abwägung zu den Belangen des EHZK insbesondere eine Auseinandersetzung zu der im Plangebiet "Am Tonberg" beabsichtigten Zulassung einer Verkaufsfläche von 17.498 qm erfolgen, die wesentlich über den Verkaufsflächengrößen der bestehenden Bau- und Gartenmärkten liegt. Die in der o.g. Verträglichkeitsstudie, S. 70 diesbezügliche enthaltene Aussage, die überdurchschnittliche Größe des geplanten Marktes führe nicht zu einer "Verkaufsflächenspirale", ist zwar in Bezug auf das fehlende Entwicklungspotenzial im Bereich der Bestandsmärkte nachvollziehbar. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die räumliche Verteilung der bestehenden Einzelhandelsstandorte, die nach dem EHZK erhalten werden soll, durch die Neuausweisung eines überdurchschnittlich großen Bau- und Gartenmarktes an der B7 in Bewegung gerät. Zumindest mittel- bis langfristig dürften weniger verkehrsgünstige und kleinere Bau- und Gartenmarktstandorte in räumlicher Nähe gefährdet sein. (Dies betrifft z.B. den Obi-Markt Erfurt Süd und die Frage zur Nachnutzung des Sonderstandortes "Globus II".) Die Bauleitplanung muss sich zwar wettbewerbsneutral verhalten. Bei dem nach dem EHZK-Steuerungsgrundsatz 3 angestrebten Erhalt der bestehenden räumlichen Verteilung der großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsstandorte geht es jedoch um eine städtebaulich begründete Zielstellung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die Auseinandersetzung mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes erfolgte in der Auswirkungsanalyse, welche wiederum bei der Entwicklung der Festsetzungen berücksichtigt wurde. Weiterhin erfolgte die Befassung mit dem Konzept in der städtebaulichen Abwägung, einerseits zum gegenständlichen Bebauungsplan als auch zum parallel geänderten Flächennutzungsplan.

Im Einzelhandelskonzept erfolgte eine Befassung mit Bestehenden und zukünftigen Einzelhandelsstandorten. Eine weitergehende, vor allem gesamtstädtische, das Standortnetz betreffende, alle städtebaulichen Themen integrierende Betrachtung, die auch die städtebaulichen Auswirkungen einer Änderung des Standortnetzes berücksichtigen müsste, erfolgte hier nicht. Solche sektoren- beziehungsweise themenübergreifenden Betrachtungen bleiben der städtebaulichen Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans vorbehalten. Dass das vorhandene Netz an Sonderstandorten durch die gegenständliche Planung erweitert wird, stellt das vorhandene und zu erhaltende Standortnetz von Sonderstandorten nicht grundsätzlich in Frage, sondern ergänzt es lediglich. Dass die Ergänzung des Standortnetzes durch einen weiteren Einzelhandelsstandort zu einer Gefährdung bestehen da Standorte führt, konnte empirisch nicht nachgewiesen werden. Nach Aussage der aktualisierten städtebaulichen Verträglichkeitsstudie vom 31.10.2023, S. 70 und 73 verbleibt sogar nach Realisierung des mit dem gegenständlichen Bebauungsplan vorbereiteten Einzelhandels noch ein ausreichendes Entwicklungspotenzial für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente innerhalb des Stadtgebietes.

Punkt 47

2. In den textlichen Festsetzungen 1.2.2 und 1.2.3 sollte bezüglich des verwendeten Wortes "je" klargestellt werden, dass sich die Festsetzungen zur Mindest- und Maximalverkaufsfläche nicht auf einen Baumarkt einerseits und auf einen Gartenfachmarkt andererseits, sondern auf einen betrieblich zusammengefassten Bau- und Gartenfachmarkt beziehen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wurde ergänzt.

Begründung:
In der Begründung wurde ergänzt dass die in den textlichen Festsetzungen 1.2.2 und 1.2.3 verwendeten Worte "je" sich nicht auf einen Baumarkt einerseits und auf einen Gartenfachmarkt andererseits sondern auf einen betrieblich zusammengefassten Bau- und Gartenfachmarkt beziehen.

Punkt 48

3. Das in der Planzeichnung (zur Festsetzung der Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen) verwendete Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV (rote gestrichelte Linie) ist in der dunkelorange angelegten Fläche des Sondergebietes "BGM" schlecht lesbar. Die Lesbarkeit sollte verbessert werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Das Planzeichen wurde besser lesbar dargestellt.

Punkt 49

4. Auf die in der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 08.12.2021, Anlage 2 gegebenen beratenden Hinweise Nr. 6 und 12 wird erneut hingewiesen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Befassung mit diesen Hinweisen erfolgte vorstehend im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme vom 08.12.2021.

Stellungnahme vom 29.08.2025

Punkt 50

zu dem 3. Entwurf des o.g. Bebauungsplans LIN 587 liegt bereits die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 15.07.2025 zu den Belangen der Raumordnung (Anlage 1) und zu den nach § 8 Abs. 2 BauGB zu beachtenden Anforderungen des Entwicklungsgebotes (Anlage 2) vor, die mit Schreiben vom 04.06.2025 durch die Stadt Erfurt angefordert wurde. Diese Stellungnahme behält vollumfänglich Gültigkeit.
Der aktuellen Beteiligung zum 3. Entwurf des Bebauungsplans LIN 587 liegen ergänzend die Unterlagen zur Standortalternativenbetrachtung vom 22.02.2022 und zum (die 34. Änderung des Flächennutzungsplans betreffenden) Umweltbericht vom 27.04.2022 als zusätzliche umweltbezogene Informationen bei. Diese Unterlagen sind dem Thüringer Landesverwaltungsamt bekannt, da sie Gegenstand der Behördenbeteiligung zum Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans vom 22.02.2022 waren, zu dem das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 14.09.2022 eine Stellungnahme abgegeben hat.
Durch die mit dem E-Mail vom 06.08.2025 / Schreiben vom 31.07.2025 erneut vorgelegten Unterlagen zu dem 3. Entwurf des o.g. Bebauungsplans LIN 587 "Am Tonberg" werden insofern keine zusätzlichen Betroffenheiten ausgelöst.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 15.07.2025 vollumfänglich Gültigkeit behält. Weitere abzuwägende Punkte wurden nicht vorgetragen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena *Früher:* Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom:	25.01.2018 06.12.2021 30.06.2025

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 BlmSchG nicht eingehalten. Das geplante Areal soll unter anderem als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Angrenzend an dieses ist eine Wohnbaufläche. Der Planungsgrundsatz nach § 50 BlmSchG, 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 wurden entsprechend ergänzt, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BlmSchG 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. BlmSchV -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.

Stellungnahme vom 30.06.2025

zu vertretende öffentlichen Belange:
- Naturschutz (Abteilung 3),
- Wasserwirtschaft I (Abteilung 4),

- Wasserwirtschaft II (Abteilung 5),
- Technischer Umweltschutz - Genehmigungen (Abteilung 6),
- Technischer Umweltschutz - Überwachung (Abteilung 7),
- Geologie/Bergbau (Abteilung 8)

Punkt 12
Abteilung 3: Naturschutz
Belange Naturschutz und Landschaftspflege
keine Betroffenheit
Stellungnahme, Hinweis, Informationen:
Die ONB hat den Vorgang hinsichtlich der Betroffenheit von Schutzgebieten der Kategorien Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat/Kern- und Pflegezonen, Nationalpark und Nationales Naturmonument geprüft. Die Zuständigkeit für die Prüfung aller anderen naturschutzrechtlichen Belange liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde.
Im hier vorliegenden Verfahren liegt die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.

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

Begründung:
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Punkt 13
Abteilung 4: Wasserwirtschaft I
Abteilung 5: Wasserwirtschaft II
Belange Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz
Belange Siedlungswasserwirtschaft. Zulassungsverfahren
keine Betroffenheit
Stellungnahme, Hinweise, Informationen
Hinweise
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.
Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-)Projektumsetzung mit der Thüringer Landgesellschaft mbH, Abteilung Liegenschaften, abzustimmen und zu vereinbaren.

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

Begründung:
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Punkt 14
Abteilung 6: Technischer Umweltschutz - Genehmigungen
Belange Immissionsschutz
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 15
Abteilung 7: Technischer Umweltschutz - Überwachung
Belange Immissionsüberwachung
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 dient der Einhaltung ausreichender Abstände zwischen Wohngebieten und gewerblich nutzbaren Bauflächen bzw. einer gestaffelten Abfolge von Baugebieten, deren Störgrade sich nicht mehr als 5 dB(A) voneinander unterscheiden. Diese Vorgabe wird bei dem Planvorhaben nicht erfüllt.

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

Begründung:
Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten, werden die ausgehenden Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend eingeschränkt und kontingentiert.
Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sowie das Sondergebiet BGM werden künftig hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt festgesetzt. Zu diesem Zweck werden die Gebiete gemäß § 1 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO anhand der Emissionseigenschaften der Betriebe und Anlagen differenziert. Dadurch ist eine konfliktfreie Nutzung der Flächen in den Gewerbegebieten sowie im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt in Nachbarschaft zu den schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere den Wohnbauflächen, sichergestellt.

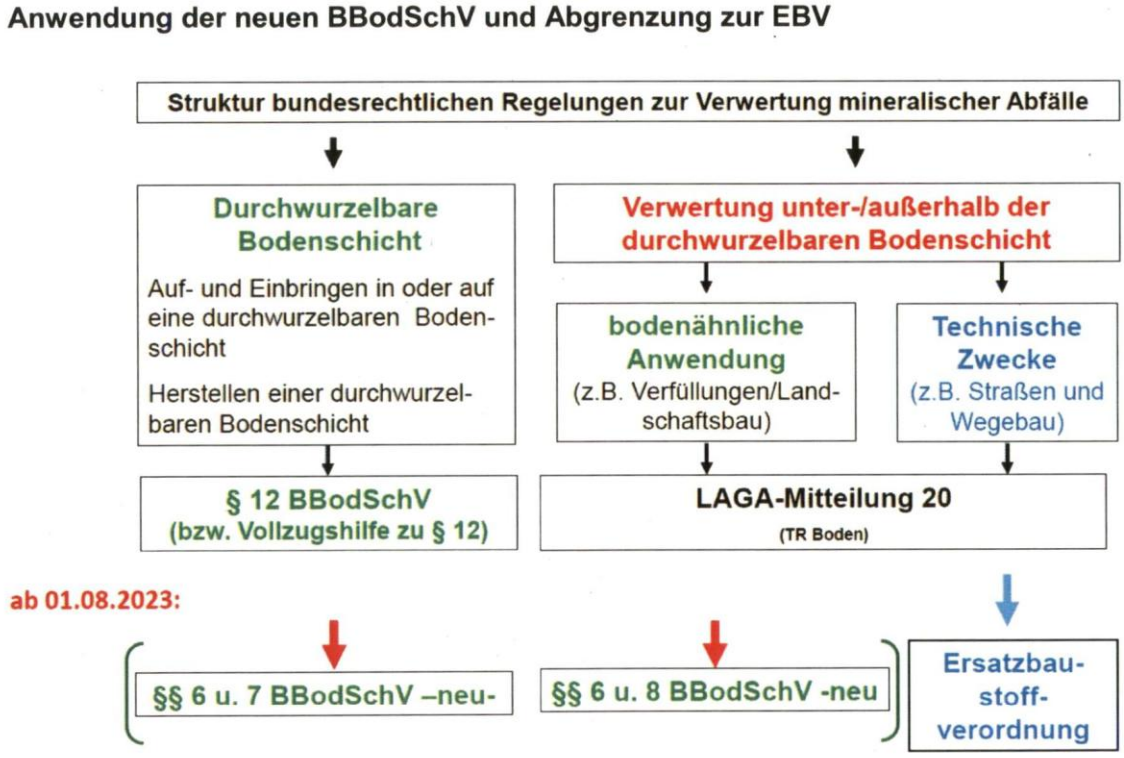
Punkt 16
Belange Abfallrechtliche Überwachung
keine Betroffenheit

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

Begründung:
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Punkt 17
Belange Bodenschutz, Altlasten
Stellungnahme, Hinweise, Informationen
Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gemäß § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehö rden sind nach

§ 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.
Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gemäß § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen.
Mehrere Flurstücke im Bebauungsplangebiet (Gemarkungen Linderbach und Erfurt-Süd) befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Erfurt. Die Aufgabenwahrnehmung zum Vollzug des BBodSchG, des ThürBodSchG und der daraus abgeleiteten Verordnungen erfolgt wegen der Betroffenheit der kreisfreien Stadt Erfurt abweichend von der regelzuständigen unteren Bodenschutzbehörde durch die obere Bodenschutzbehörde (§ 11 Abs. 1 Satz 2 ThürBodSchG).
Gemäß § 1a und § 202 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben (Hinweis).
Das BBodSchG bezweckt den nachhaltigen Erhalt der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden bzw. die weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen bei Einwirkungen auf den Boden (§ 1 BBodSchG; Hinweis).
Aus diesem Grunde ist es erforderlich, im Rahmen der vorgesehenen Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist (Auflage). Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen (Auflage).
Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), in der derzeit gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung - am 01.08.2023 trat die neue Fassung in Kraft, (Vollzugshilfe zu §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. in der Fassung vom 10.08.2023; online beim Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz/Themen/Boden, Wasser, Luft und Lärm/Bodenschutz und Altlasten/Vollzugshilfen),
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBl. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung,
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 - Bodenarbeiten sowie DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
Des Weiteren werden die Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) - zur Anwendung empfohlen.(Schreiben des Thüringer Ministeriums für Umwelt, Energie und Naturschutz vom 09.04.2020 https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Bodenschutz-in-der-Planung.html)
Mit dem Inkrafttreten der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung am 01.08.2023 sind die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden nach §§ 6 bis 8 BBodSchV n. F. vorgeschrieben (Hinweis). Dies betrifft bspw. die mögliche (Wieder-)Verwendung oder Verbringung von Bodenmaterial i. S. v. § 2 Abs. 1 Nr. 6 BBodSchV n. F. im Rahmen der beabsichtigten Entwicklung von Gewerbeflächen.



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

Begründung:
Die entsprechenden Regelungen des BauGB und des BBodSchG werden beachtet. Beeinträchtigungen des Bodens werden insbesondere im Umweltbericht berücksichtigt. Die weiteren Hinweise betreffen die Bauantragstellung.

Punkt 18
Laut der Begründung zum Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" - 3. Entwurf sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt (s. S. 12). Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG), weist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des o. g. BP die Überschneidung mit einer aktiven Altlastverdachtsfläche aus. Diese liegt überwiegend nordöstlich und außerhalb des Bebauungsplangebietes, umfasst jedoch auch einen Teil der Fläche des Flurstückes 508 in der Flur 3 der Gemarkung Linderbach und somit des Bebauungsplanentwurfes.

Abbildungen zu Altlastenverdachtsflächen



THALIS-Auszug Erfurt-Süd/Linderbach
Stand: 19.06.2025

Plangebiet
Altablagerungen

Es handelt sich dabei um die Altablagerung "Müllkippe (Die Steinkohle)" mit der THALIS-Kennziffer 09483. Abfälle mineralischen Ursprungs (ausgenommen Metallabfälle), Bauschutt (ohne Baustellenabfälle), Hausmüll und Sperrmüll können dort im Boden angetroffen werden. Die ehemalige Deponie ist mit Erdstoff abgedeckt und wurde/wird landwirtschaftlich genutzt. Hinsichtlich der Altlastenbearbeitung erfolgte eine Ersterfassung. Zur Klärung des Verdachts auf potenzielle schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren sind weitere Untersuchungen notwendig. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Für die westliche Teilfläche der Altablagerung mit der THALIS-Nr. 09483, welche im Geltungsbereich Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" - 3. Entwurf, Stadt Erfurt liegt, hat dies vorsorglich zu erfolgen (Auflage).



THALIS-Auszug Erfurt-Süd/Linderbach
Stand: 19.06.2025

Plangebiet
Altablagerung



THALIS-Auszug Erfurt-Süd/Linderbach
Stand: 19.06.2025

Plangebiet
Altablagerung

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" - 3. Entwurf sind zwei Altlastverdachtsflächen gelegen. Zum einen in (nord-)westlicher Richtung in ca. 115 m Entfer-

nung die Altablagerung "Müllkippe (Bahnlinie)" mit der Kennziffer 09482. Die dort befindliche Deponie wurde 1992 beräumt. Später wurde dort unerlaubt Abfall abgeladen, wobei keine Kontamination mit Schadstoffen festgestellt werden konnte. Zum anderen in (süd-)östlicher Richtung in ca. 110 m Entfernung die nicht genehmigte Altablagerung "Müllkippe" mit der Kennziffer 09486. Auf dieser Fläche lagern mit Erdstoff abgedeckter Bauschutt (ohne Baustellenabfälle) und Straßenaufbruch. Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der kreisfreien Stadt, hier der Stadt Erfurt, mitzuteilen (Hinweis).
Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen (Auflage). Die zuständige Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden (Hinweis).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Planzeichnung und die Begründung wurden fortgeschrieben.

Begründung:
Auf der Planzeichnung wurde die Altlastverdachtsfläche auf einem Teil der Fläche des Flurstückes 508 in der Flur 3 der Gemarkung Linderbach "Müllkippe (Die Steinkohle)" mit der THALIS-Kennziffer 09483 gekennzeichnet. In der Begründung wurden Ausführungen zum Standort ergänzt.
Zudem wurden in der Begründung die zwei Altlastverdachtsflächen "Müllkippe (Bahnlinie)" mit der Kennziffer 09482 und "Müllkippe" mit der Kennziffer 09486 beschrieben. Auf die beschriebenen Hinweise wurde in der Begründung eingegangen.

Punkt 19
Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau
Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeolDG)
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, 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. Es wird gebeten, in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hinzuweisen. Für die digitale Übermittlung ist das Onlineportal "Bohranzeige Thüringen" (bohranzeiqe.thueringen.de) zu verwenden. Ist dies nicht möglich, so kann die Anzeige als PDF-Formular übermittelt werden. Informationen hierzu. Links zum Anzeigeformular sowie zu Merkblättern und Downloads sind unter tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/geologie-und-boden/geoloqiedatengesetz verfügbar.
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:
Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:
Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung bereits enthalten.

Punkt 20
Belange Geologie/Rohstoffgeologie
keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung
keine Bedenken

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz
keine Bedenken

Belange Geotopschutz
keine Betroffenheit

Belange Bergbau/Altbergbau
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", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	02.01.2018 19.11.2021 10.07.2025

Stellungnahme vom 02.01.2018

Punkt 1
Hinweise zur Planzeichnung; Aktualisierung der Liegenschaftskarte (ALK) als Plangrundlage.

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

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

Punkt 2
Hinweise zur Bodenordnung, Ansprechpartner bei Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 - 48 BauGB ist das Amt für Geoinformation der Landeshauptstadt Erfurt.

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

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

Punkt 3
Im Baugebiet befinden sich keine trigonometrischen Festpunkte.

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

Begründung:
Es sind keine trigonometrischen Festpunkte mit der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Stellungnahme vom 19.11.2021

Punkt 4
Keine Äußerung zur Planzeichnung.

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

Begründung:
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Punkt 5
Fachliche Stellungnahme

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:
Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:
Die amtliche Liegenschaftskarte wird bereits als Plangrundlage verwendet.

Punkt 6
Bodenordnung:
Wenn zur Realisierung der Planung ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.
Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze
Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Referates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

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

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

Punkt 7:
Flurbereinigung:
Das o. g. Bebauungsplangebiet ist teilweise vom Flurbereinigungsverfahren Urbich betroffen, es gibt diesbezüglich jedoch keine Einwände. Die Belange des zuständigen Referates - Flurbereinigungsbereich Gotha - sind nicht berührt.

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

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

Stellungnahme vom 10.07.2025

Punkt 8
Keine Einwände
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan.
Allgemeine Hinweise - Planunterlagen
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.
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzen, müssen eindeutig bzw. lesbar dargestellt werden.

Für die Erklärung in der Planzeichnung, verwenden Sie bitte diese Allgemeine Formulierung aufgrund unserer Umstrukturierung zum 01.07.2024:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich sowie der angrenzenden Flurstücke nach dem Stand vom .....- mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

....., den
(Ort)
..... Siegel
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Die Erklärung auf der Planzeichnung wird aktualisiert.

Begründung:
Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich und die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, welche direkt an den Geltungsbereich angrenzen, werden zum Satzungsbeschluss eindeutig bzw. lesbar dargestellt werden. Die Erklärung auf der Planzeichnung wird wie vorgegeben aktualisiert.

Punkt 9
Festpunkte der geodätischen Grundlagennetzte
Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.

Bodenordnung
Durch den o.g. Bebauungsplan sind die Belange des Referates 272 nicht berührt.

Flurbereinigung
Der o.g. Bebauungsplan der Stadt Erfurt, ist von Flurbereinigungs- oder Bodenordnungsverfahren nicht betroffen.

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

Begründung:
Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	17.11.2021 11.06.2025 13.08.2025

Stellungnahme vom 17.11.2021

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:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die aufgeführten Stellungnahmen wurden jeweils abgewogen.

Stellungnahme vom 11.06.2025

Punkt 2
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
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend
SWE Digital GmbH, den Leitungs- und Anlagenbestand betreffend
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit den unter Reg.-Nr.: 964/25 bestätigten Bestandsplänen der ausgewiesenen Netzeigentümer vom 11.06.2025 zu Ihrer Anfrage vom 04.06.2025.

Anlagen:
MERKBLATT ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN UND ANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS
Zeichenlegende für Planauskünfte

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die aufgeführten Stellungnahmen wurden jeweils abgewogen.

Stellungnahme vom 13.08.2025

Punkt 3
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
SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend
SWE Digital GmbH, den Leitungs- und Anlagenbestand betreffend
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit den unter Reg.-Nr.: 1333/25 bestätigten Bestandsplänen der ausgewiesenen Netzeigentümer vom 12.08.2025 zu Ihrer Anfrage vom 06.08.2025.
Anlagen:
MERKBLATT ZUM SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN UND ANLAGEN DES ÖFFENTLICHEN PERSONENNAHVERKEHRS
Zeichenlegende für Planauskünfte

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die aufgeführten Stellungnahmen wurden jeweils abgewogen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH - Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	16.01.2018 16.11.2021 17.07.2025 21.08.2025

Stellungnahme vom 16.01.2018

Punkt 1
Für das gesamte Gebiet ist eine Stromerschließung mit Ortsnetzstation und Freihaltetrassen notwendig.
Für die Bebauung mit einem Baumarkt wird eine Mittelspannungserschließung durch die SWE nötig. Es ist eine Trafostation zu errichten.

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 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 Recht und Pflichten der Parteien an der Schnittstelle zwischen Netz der SWE Netz und der Kundenanlage (Netzverknüpfungspunkt).

Die Abstimmung der technischen und organisatorischen Ausführungen zwischen den Parteien sollte in der frühestmöglichen Entwurfsplanung erfolgen. Bei detaillierter Kenntnis der elektrotechnischen Leistungsbeanspruchungen der Kundenanlagen und deren Verbrauchsverhalten kann auf dieser Basis die Grundnetzplanung durch die SWE Netz GmbH

erfolgen. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass auch schon in der frühen Planungsphase bekannt sein muss, in welcher Form und Menge Elektromobilität, Elektrospeichermedien, Einspeisungen aus regenerativen Energiequellen oder andere atypische Anlagen zum Einsatz kommen sollen bzw. bauplanerisch/-technisch vorgesehen sind.

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

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

Stellungnahme vom 17.07.2025

Punkt 5
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 Recht und Pflichten der Parteien an der Schnittstelle zwischen Netz der SWE Netz und der Kundenanlage (Netzverknüpfungspunkt).

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

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

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

Punkt 6
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:
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 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 7
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.

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

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

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 964/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 11.06.2025 zu Ihrer Anfrage vom 04.06.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Anlage:
2x Strom

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

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

Stellungnahme vom 21.08.2025

Punkt 8
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 Recht und Pflichten der Parteien an der Schnittstelle zwischen Netz der SWE Netz und der Kundenanlage (Netzverknüpfungspunkt).

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

Bestehende elektrische Anlagen sowie die erforderlichen Mindestabstände, sind sowohl bei der Planung wie auch bei der Baudurchführung zu berücksichtigen und einzuhalten.

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

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

Punkt 9
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:
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 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 10
Ihr Ansprechpartner bei der SWE Netz GmbH ist die Gruppe Assetmanagement und Planung Stromnetz.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1333/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 13.08.2025 zu Ihrer Anfrage vom 06.08.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung:
Die 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", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Netz GmbH - Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	18.01.2018 17.11.2021 11.06.2025 18.08.2025

Stellungnahme vom 18.01.2018

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:
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.

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 beeinträchtig 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 Leitungsstreifens 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.

Stellungnahme vom 11.06.2025

Punkt 7
in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.
Der Vorhabenbereich ist gastechnisch erschlossen.
Im angrenzenden Planungsbereich in der Straße "An der Henne" betreibt die SWE Netz GmbH eine Gashochdruckleitung DN 200, PN 4 sowie Gasverteilnetz aus PE-HD mit Versorgungs- und Anschlussleitungen und einem Betriebsdruck Die Versorgung erfolgt mit Erdgas H, gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260. Der Brennwert (HS,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m³, der Heizwert (Hi,n) ca. 10,1 kWh/m³. Der Betriebsdruck (OP) im vorgelagerten Gasversorgungsnetz beträgt 55 mbar(ü).

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

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

Punkt 8
Im Planungsbereich befindet sich eine im Eigentum der SWE Netz GmbH stehende Gashochdruckleitung in der Dimension DN 300 PN 16 (FGL 39.01) mit Zubehör. Die Gashochdruckleitung ist aktiv kathodisch geschützt. Die zugehörige Fremdstromanoden-Anlage mit vertikal eingebauter Anode (60 m tief) 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 beeinträchtig 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. Dies gilt auch für die Einrichtung von Dauerparkplätzen.
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 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 Leitungsstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleiben.

Die zur Fremdstromanoden-Anlage von der o.g. FGL 39.01 führenden erdverlegten Stromkabel sowie das Anodenfeld der Tiefenanode am nördlichen Rand des Vorhabengebietes sind entsprechend zu schützen. Die Lage des eigentlichen Anodenfeldes wurde eingemessen und ist im Leitungsplan dargestellt.
Die räumliche Größe des eigentlichen Anodenfeldes erweitert sich zur Möglichkeit der Erneuerung und ggf. Erweiterung der Tiefenanode um den Platzbedarf für ein Bohrfahrzeug d.h. es wird eine Aufstellfläche (10m x 15m) und zusätzliche Bewegungsfläche für das Bohrfahrzeug von ca. 7m x 12m benötigt, wobei eine Zufahrt zum Anodenfeld keine Bewegungsfläche darstellt.
Die für die Gashochdruckleitung geltenden Sicherheitsbestimmungen, insbesondere hinsichtlich Schutzstreifen, Bauverboten, Verbot von Überbauungen, Bepflanzungen sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit und dem Schutz vor jeglicher Beeinträchtigung des Betriebs, gelten sinngemäß auch für die erdverlegten Stromkabel zur Fremdstromanoden-Anlage sowie das Anodenfeld der Tiefenanode am nördlichen Rand des Vorhabengebietes. Dies gilt unabhängig davon, ob für diese elektrotechnischen Anlagen eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist oder nicht.
Die Sicherheit, Zugänglichkeit und Betriebssicherheit dieser Anlagen dürfen durch das Vorhaben zu keiner Zeit beeinträchtigt oder gefährdet werden. Eine Überbauung, Bepflanzung, das Befahren mit schweren Fahrzeugen, das Lagern von Materialien sowie jede sonstige Maßnahme, die den Bestand, den Betrieb oder die Zugänglichkeit der Anlagen beeinträchtigen könnte, ist ebenfalls untersagt.
Eine Überbauung oder Bepflanzung dieser elektrotechnischen Anlage ist nicht statthaft.
Die Lage der Kabel ist im Vorfeld der Baumaßnahme, jedoch spätestens bei Baubeginn.
Im Allgemeinen gelten die in unserem Merkblatt "Schutz bestehender Gasversorgungsanlagen" aufgeführten Hinweise.
Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz für den Vorhabenbereich bestehen nicht.
Bei Rückfragen zur Stellungnahme oder den angeführten Belangen der SWE Netz GmbH im Rahmen der Vorbereitung
des Bauvorhabens wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 964/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 11.06.2025 zu Ihrer Anfrage vom 04.06.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Anlage:
1 x Bestandsplan Gas
1 x Anlage "Regel-Mindestabstände Gasleitungen"
1 x Anlage "Schutz bestehender Gasversorgungsanlagen"

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.

Stellungnahme vom 18.08.2025

Punkt 9
in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch erschlossen.
Im angrenzenden Planungsbereich in der Straße "An der Henne" betreibt die SWE Netz GmbH eine Gashochdruckleitung DN 200, PN 4 sowie Gasverteilnetz aus PE-HD mit Versorgungs- und Anschlussleitungen und einem Betriebsdruck Die Versorgung erfolgt mit Erdgas H, gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260. Der Brennwert (HS,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m³, der Heizwert (Hi,n) ca. 10,1 kWh/m³. Der Betriebsdruck (OP) im vorgelagerten Gasversorgungsnetz beträgt 55 mbar(ü).

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

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

Punkt 10
Im Planungsbereich befindet sich eine im Eigentum der SWE Netz GmbH stehende Gashochdruckleitung in der Dimension DN 300 PN 16 (FGL 39.01) mit Zubehör. Die Gashochdruckleitung ist aktiv kathodisch geschützt. Die zugehörige Fremdstromanoden-Anlage mit vertikal eingebauter Anode (60 m tief) 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 beeinträchtig 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. Dies gilt auch für die Einrichtung von Dauerparkplätzen.
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 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 Leitungsstreifens mit schweren Bau- u. Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleiben.
Die zur Fremdstromanoden-Anlage von der o.g. FGL 39.01 führenden erdverlegten Stromkabel sowie das Anodenfeld der Tiefenanode am nördlichen Rand des Vorhabengebietes sind entsprechend zu schützen. Die Lage des eigentlichen Anodenfeldes wurde eingemessen und ist im Leitungsplan dargestellt.
Die räumliche Größe des eigentlichen Anodenfeldes erweitert sich zur Möglichkeit der Erneuerung und ggf. Erweiterung der Tiefenanode um den Platzbedarf für ein Bohrfahrzeug d.h. es wird eine Aufstellfläche (10m x 15m) und zusätzliche Bewegungsfläche für das

Bohrfahrzeug von ca. 7m x 12m benötigt, wobei eine Zufahrt zum Anodenfeld keine Bewegungsfläche darstellt.
Die für die Gashochdruckleitung geltenden Sicherheitsbestimmungen, insbesondere hinsichtlich Schutzstreifen, Bauverboten, Verbot von Überbauungen, Bepflanzungen sowie der uneingeschränkten Zugänglichkeit und dem Schutz vor jeglicher Beeinträchtigung des Betriebs, gelten sinngemäß auch für die erdverlegten Stromkabel zur Fremdstromanoden-Anlage sowie das Anodenfeld der Tiefenanode am nördlichen Rand des Vorhabengebietes.
Dies gilt unabhängig davon, ob für diese elektrotechnischen Anlagen eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist oder nicht.
Die Sicherheit, Zugänglichkeit und Betriebssicherheit dieser Anlagen dürfen durch das Vorhaben zu keiner Zeit beeinträchtigt oder gefährdet werden. Eine Überbauung, Bepflanzung, das Befahren mit schweren Fahrzeugen, das Lagern von Materialien sowie jede sonstige Maßnahme, die den Bestand, den Betrieb oder die Zugänglichkeit der Anlagen beeinträchtigen könnte, ist ebenfalls untersagt.
Eine Überbauung oder Bepflanzung dieser elektrotechnischen Anlage ist nicht statthaft.
Die Lage der Kabel ist im Vorfeld der Baumaßnahme, jedoch spätestens bei Baubeginn.
Im Allgemeinen gelten die in unserem Merkblatt "Schutz bestehender Gasversorgungsanlagen" aufgeführten Hinweise.
Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz für den Vorhabenbereich bestehen nicht.
Bei Rückfragen zur Stellungnahme oder den angeführten Belangen der SWE Netz GmbH im Rahmen der Vorbereitung
des Bauvorhabens wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1333/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 13.08.2025 zu Ihrer Anfrage vom 06.08.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Anlage:
1 x Anlage 1 LIN587
1 x Bestandsplan Gas
1 x Anlage "Regel-Mindestabstände Gasleitungen"
1 x Anlage "Schutz bestehender Gasversorgungsanlagen"

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", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	01.02.2018 10.12.2021 20.06.2025 25.08.2025

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:
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.

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. 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 8
Allgemeine Forderungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH

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

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

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

Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.

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

Begründung:

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

Punkt 9

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" maßgebend. Über die gegenwärtig vorhandene Leitung in der Straße Am Tonberg sieht Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 12 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Rahmen der s. g. äußeren Erschließungsmaßnahme wird die Versorgungsleitung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 m^3/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.

Stellungnahme vom 20.06.2025

Punkt 11
Seitens der ThüWa ThüringenWasser GmbH (im Weiteren: ThüWa GmbH) bestehen grundsätzlich zu den Änderungen keine Bedenken.

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

Begründung:
Es bestehen keine Bedenken.

Punkt 12
Vorhandene Trinkwasserversorgungssituation
In der Weimarischen Straße, in der Straße An der Henne vom Abzweig Weimarische Straße bis zur Straße Am Tonberg und in 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 (kurz: GG). Der Verlauf, die Dimension und Materialien sowie das Baujahr sind im beiliegenden Bestandsplan mit der Reg.-Nr. 964-25 vom11.06.2025 ersichtlich. Auf Grund des Alters unserer Anlagen weisen wir auf eine mögliche Lageunsicherheit ausdrücklich hin. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind mit dem Zusatz a. B. gekennzeichnet.
Es ist zu beachten, dass die Versorgungsleitung teilweise die Flurstücken 113/4, 113/6, 114/2, 115/2 quert. Für diese Leitung besteht Bestandsschutz auf der Grundlage des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 sowie dem Grundbuchbereinigungsgesetz (kurz: GBBerG, veröffentlicht im BGBI. 1, Jahrgang 1993 einschl. der Änderungen 2015). Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der ThüWa GmbH liegt vor. Die darin vereinbarte Schutzstreifenregelung ist unbedingt einzuhalten. Für die vorhandene Leitungsdimension gilt eine Schutzstreifenbreite von 4,0 m, wobei i. d. R. die Mitte des Schutzstreifens mit der Leitungsachse übereinstimmt.
Der Erhalt dieses Versorgungssystems ist unabdingbar und deren uneingeschränkte Funktionsfähigkeit ist zu gewährleisten. Die Grundstückseigentümer und die Nutzungsberechtigten haben auf den genannten Flurstücken im Schutzstreifen alles zu unterlassen, was den Betrieb, die Überwachung und die Instandhaltung der Anlage gefährdet oder beeinträchtigt.

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. 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 13
Trinkwassertechnische Erschließung
Über die in der vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße Am Tonberg kann der zusätzliche Bedarf für die neue Ansiedlung nicht gewährleistet werden. 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.
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.
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 GmbH zu optimieren. Der Leistungsumfang, die Dimension und die Trassen aller neuen Anlagen werden im Rahmen der Ausführungsplanung definiert.

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 14
Ausgleichsflächen
Das Pflanzen von Bäumen auf Leitungen/ Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa GmbH ist unzulässig. Der Regelabstand zwischen der Trinkwasserleitung und den Bäumen soll 2,50 m betragen.
Für die Anpflanzungen gilt in Erfurt die "Rahmenvereinbarung über die Zusammenarbeit zum Schutz von Bäumen/Großsträuchern und unterirdischen Leitungen und Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie städtischen Liegenschaften bei Unterschreitung des Schutzbereiches von 2,50 m zwischen Außenkanten von Versorgungsleitungen und Stamm". Des Weiteren verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk und die anerkannten Regeln der Technik (DIN etc.).
Die detaillierte Gestaltung der Grünflächen M5a und M5b, insbesondere entlang der Grundstücksgrenze An der Henne und Am Tonberg, an der sich die vorhandene Versorgungsleitung 100 GG befindet, ist der ThüWa GmbH zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
Auf den Ausgleichsflächen M3D und M3E befinden sich der Hochbehälter Nonnenholz, die Zubringerleitungen für den Hochbehälter sowie abzweigende Versorgungsleitungen. Diese Anlagen stellen sehr wichtige Versorgungsanlagen für das Stadtgebiet Erfurt dar. Sie sind im beigefügten Planausschnitt mit der Reg .-Nr. 964-25 vom 19.06.2025 dokumentiert.

Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der ThüWa GmbH liegt vor. Die darin vereinbarte Schutzstreifenregelung ist unbedingt einzuhalten. Für die vorhandene Leitungsdimension gilt eine Schutzstreifenbreite von 6,0 m. Im Rahmen der Umsetzung des B-Planes LOV 540 "Behördenzentrum des Bundes" sind auch zwingend Baumaßnahmen am Hochbehälterstandort erforderlich. So sind zusätzliche Flächen als Zuwegung, ggf. Erweiterungen und bauzeitliche Nutzungen zu berücksichtigen. Diese sind von Bewuchs frei zu halten. Innerhalb der Ausgleichsfläche "Schwedenschanze" befinden sich keine Versorgungsanlagen der ThüWa GmbH.

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 Planung der Maßnahmenflächen M5a und M5b wird der ThüWa zur Prüfung und Bestätigung vorgelegt. Die Ausgleichsflächen M3D und M3E werden nicht mehr benötigt.

Punkt 15
Löschwasserbereitstellung
Für das Bereitstellen 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 steht Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 12 m3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Rahmen der s. g. äußeren Erschließungsmaßnahme wird die Versorgungsleitung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 m3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden dimensioniert. Für den höheren Löschwasserbedarf empfehlen wir die Anordnung alternativer Speicherbehälter oder Löschwasserteiche.
Objektschutz wird von uns für keines der künftigen Anschlussobjekte gewährleistet. Für diesen über den Grundschutz hinausgehenden Löschwasserbedarf sind geeignete Maßnahmen durch den Erschließungsträger vorzusehen.

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 16
Planungen und Maßnahmen in Eigenregie der ThüWa GmbH
Im B-Planbereich Erfurt-Linderbach, LIN 587, Am Tonberg existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Planungen zu eigenen Vorhaben.
Im Umfeld der Ausgleichflächen M3D und M3E beabsichtigt die ThüWa GmbH umfangreiche Ertüchtigungs- und Neubaumaßnahmen zur Stabilisierung der Versorgungssicherheit.
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 GmbH abzustimmen. Wir empfehlen, dann jeweils aktuelle Bestandsunterlagen von unserem Unternehmen abzufordern.
Innerhalb der Schutzstreifens der Versorgungsanlagen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Schutzstreifen sind von Bewuchs mit Großgrün / Bäumen, welche die Sicherheit und Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, freizuhalten. Die Einfriedungen sind so anzuordnen, dass ein stets ein ungehinderter Zugang der ThüWa GmbH zu Ihren Versorgungsanlagen gewährleistet wird. Das bedeutet, dass entlang der Straßen An der Henne und Am Tonberg die Zäune außerhalb des Schutzstreifens in das Grundstück gesetzt werden. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen im Leitungsbereich ist unzulässig. Zudem sind keine Geländeveränderungen erlaubt.
Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa GmbH nachzuweisen.
Beim Festlegen der Straßenachse ist darauf zu achten, dass Borde oder Entwässerungsrinnen der Straßenbegrenzung nicht über den Trinkwasserleitungen eingeordnet werden.
Niveauveränderungen zur Geländemodellierung und Böschungsgestaltungen sind unter Beachtung der Mindestüberdeckung für Trinkwasserleitungen von 1,20 m vorzunehmen.
Bei der Gestaltung des Regenversickerungs- und Rückhaltebecken ist darauf zu achten, dass die Hauptversorgungsleitung allseits eine Überdeckung/ Umhüllung mit Erdreich von 2,00 m gewährleistet wird. Der Böschungswinkel ist entsprechend auszubilden.
Eine Überbauung der Trinkwasserleitungen (auch Anschlussleitungen) sowie die Bepflanzung mit Bäumen wird nicht gestattet. Folgende lichte Abstandsmaße sind zu Anlagen der ThüWa GmbH in Anlehnung an das DVGWArbeitsblatt W 400-1 einzuhalten:
- bei Parallelverlauf
von Fundamenten(1) • Regelabstand 1,0 m • Mindestabstand 0,6 m (2)
von Schachtbauwerken(1) • Regelabstand 0,8 m • Mindestabstand 0,4 m
von Leitungen / Kabel • Regelabstand 1,0 m • Mindestabstand 0,4 m (2)
von Bäumen • Regelabstand 2,5 m • Mindestabstand 1,5 m (2)
- bei Kreuzungen
von Leitungen/ Kabel • Regelabstand 0,4 m • Mindestabstand 0,2 m
Kreuzungen / Querungen von Fundamenten / von Schachtbauwerken sind nicht statthaft.
(1) Die Gründungstiefe muss mindestens dem Regelabstand entsprechen.
(2) Besondere Abstimmung mit ThüWa GmbH erforderlich.
Überlagerungen der Wasserleitungen mit Abwasserkanälen einschließlich Querungen in einem Winkel von weniger als 45° sind unzulässig.

Die konkreten Arbeiten in unmittelbaren Bereichen unserer Versorgungsanlagen sind der ThüWa GmbH schriftlich anzuzeigen.
Diese Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit den Auszügen aus den speziellen Leitungskarten Wasser für den Bereich Erfurt-Linderbach, Am Tonberg mit dem AZ 964-25 vom 11.06.2025 und Erfurt-Süd, Flur 19, Flurstück 1/10 vom 19.06.2025.

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. Die Ausgleichsflächen M3D und M3E werden nicht mehr benötigt.

Stellungnahme vom 25.08.2025

Punkt 17
die ThüWa ThüringenWasser GmbH gab zum dritten Entwurf des Bebauungsplanes (im Weiteren: B-Plan) LIN 587 für den Bereich "Am Tonberg" in Erfurt-Linderbach ihre Stellungname mit Schreiben vom 20.06.2025 ab.
Aus der erneuten Vorlage des B-Planes auf Grund der Verlängerung der öffentlichen Auslegung mit Ihrem Schreiben vom 31.07.2025 ergeben sich keine Änderungen, welche die Trinkwasserversorgung betreffen.
Daher bleiben die Hinweise und Anforderungen unserer v. g. Stellungnahme weiterhin gültig.

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

Begründung:
Die Stellungnahme vom 20.06.2025 wurden obenstehend abgewogen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	23.01.2018 01.12.2021 25.06.2025 12.08.2025

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"/ "Weimarische 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 Nahverkehr erhalten bleiben.

Stellungnahme vom 01.12.2021

Punkt 2
Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

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 Weimarischen 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 anderen sich ansiedelnden Gewerbebetriebe genutzt werden. Die in der Verkehrsuntersuchung

aufgezeigten zusätzlichen Fahrgäste werden wir in unserer Angebotsplanung berücksichtigen 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.

Stellungnahme vom 25.06.2025

Punkt 7
Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.
Unsere Stellungnahme vom 01.12.2021 sowie der Hinweis auf Seite 2 unserer Stellungnahme vom 23.01.2018 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

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

Begründung:
Es bestehen keine Bedenken.

Punkt 8
Redaktioneller Hinweis zur Begründung im B-Plan-Entwurf auf Seite 10:
Die Buslinie 52 verkehrt nur noch bis "Vieselbach, Bahnhof" und nicht mehr bis Niederzimmern.
Bezüglich der Linienführung der genannten Linien 234,153 sollte die PVG mbH Weimarer Land befragt werden, da diese nicht von der EVAG bedient werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Begründung wurde hinsichtlich der Ausführungen zum Linienverkehr fortgeschrieben.

Stellungnahme vom 12.08.2025

Punkt 7
nach Prüfung der in der Thüringer Datenaustauschplattform zur Verfügung gestellten ergänzenden Unterlagen zu LIN587 "Am Tonberg" 3. Entwurf ist festzustellen, dass die von uns am 26.06.2025 an Sie versandte Stellungnahme mit Datum 25.06.2025 auch nach Prüfung der ergänzenden Unterlagen weiterhin gültig ist. Sie erhalten unsere Stellungnahme im Anhang nochmalig anbei.

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

Begründung:
Die Stellungnahme vom 25.06.2025 wurden obenstehend abgewogen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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. BlmSchV, der 26. BlmSch-VVwV sowie auf die LAI-Hinweise zur Durchführung der 26. BlmSchV, 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", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt
mit Schreiben vom:	05.01.2018 ohne Datum 08.12.2021 21.07.2025 03.09.2025

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 Geradeausfahrstreifen.

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:
lm Verkehrsgutachten wurde dargelegt, dass der Nachweis der Verkehrsqualität für beide Erschließungsvarianten erfüllt wird und diese jeweils realisiert werden könnten. Bei Realisierung des Erschließungsknotenpunktes nach Variante 2 erfolgt eine gleichmäßige Verteilung des Rechtsab- und Rechtseinbiegestroms auf beide Knotenpunkte. Im Bereich der Erschließungsstraße "An der Henne" stellen sich in diesem Fall Verkehrsstärken von 325 Kfz/h und Bereich der "Zufahrt Gewerbe" von 113 Kfz/h ein. Ebenso wird darauf verwiesen, dass die zusätzliche Gewerbezufahrt nach Variante 2 die Erreichbarkeit der östlichen Gewerbeflächen verbessert und die "Zufahrt Gewerbe" somit zweckmäßig ist. Die Verkehrswirksamkeit des Knotenpunktes ist mit 1.220 Kfz/24 h bzw. 110 Kfz/h und 80 Rad/24 h gegeben. Mit der neuen "Zufahrt Gewerbe" verkürzen sich auch die Verlustzeiten für den Rechtsabbieger aus der östlichen Weimarischen Straße geringfügig. Der neue Knotenpunkt "Zufahrt Gewerbe" soll wegen des geringen Abstandes zum Knotenpunkt "Westrampe" als einseitiger Teilknotenpunkt nur auf der Nordseite mit entsprechenden Fahrbeziehungen (ohne Mittelstreifenüberfahrten, also nur rechts rein/rechts raus) ausgebildet werden. Die 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 Weimarische Straße bekannt ist. Eine Anlage zur Stauerfassung wurde dort bereits im Jahr 2019 installiert.

Auch die Linksabbieger an der Knotenpunkt - LSA an der B 7 Ostrampe aus der Weimarischen 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.

Stellungnahme vom 21.07.2025

Punkt 6
Das o.g. Bauvorhaben soll u.a. entlang der B 7 errichtet werden. Der Geltungsbereich befindet sich an der freien Strecke der Bundesstraße, sodass die anbaurechtlichen Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur Anwendung kommen.
Die Straßenbauverwaltung des Freistaats Thüringen ist vom o.g. Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die K 16 Weimarische Straße in Erfurt. Die Stadt Erfurt ist Baulastträger der K 16. Ein Anschluss des Standortes an die B 7 Ostumfahrung Erfurt ist nicht vorgesehen.
Es ist davon auszugehen und dies wird im Rahmen des vorgelegten Verkehrsgutachtens des Projektentwicklers bestätigt, dass sich die Verkehrsverhältnisse am Knotenpunkt B 7 Erfurt - Linderbach ändern werden.
Durch diese Änderung der Verkehre am Knotenpunkt B 7 Erfurt - Linderbach liegt eine mittelbare Betroffenheit der Straßenbauverwaltung des Freistaats Thüringen vor.
Gemäß vorgelegtem Gutachten der INVER GmbH Erfurt verschlechtern sich die Verkehrsqualitätsstufen am Knotenpunkt B 7 Erfurt - Linderbach für die jeweiligen Teilknoten um eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs/QSV (max. D). Damit ist die theoretische Leistungsfähigkeit des Knotens als noch ausreichend einzuschätzen. Merkliche Stauerscheinungen und Wartezeiten für die Verkehrsteilnehmer werden zunehmen. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
Besonders werden aufgrund der kurzen Rampenlängen die Rückstaulängen auf der B 7 kritisch zusehen.
Die Ergebnisse des Gutachtens, die auf Basis einer umfassenden Verkehrserhebung und -hochrechnung erstellt wurden, haben wir auf Plausibilität geprüft. Die getroffenen Grundannahmen zur Standortauslastung und die Abschätzungen zu Quelle/Ziel der Kundenverkehre des Standortes sind nachvollziehbar.
Gegenüber der zu Grunde gelegten Prognose 2030 ist auch für den aktuellen Prognosehorizont 2040 nicht zu erwarten, dass es zu signifikanten Erhöhungen der Verkehrsbelastung am Knotenpunkt B 7 Erfurt - Linderbach kommen wird.
Unabhängig von der zukünftigen Projektentwicklung der Fläche "Am Tonberg" und der in diesem Zusammenhang vorgelegten zukünftigen prognostizierten Verkehrsentwicklung ist bereits heute für den Teilknoten Westrampe der Einbieger der Rampenfahrbahn B 7 in Richtung Weimar immer wieder problembehaftet. Es kommt in der Spitzenstunde zu Rückstauerscheinungen bis in den Ausfädelungsfahrstreifen B 7 Ostumfahrung aus Richtung Norden.
Die Straßenbauverwaltung hat daher bereits vor einigen Jahren den Sachverhalt erkannt und eine entsprechende verkehrstechnische Stau-Warnanlage installiert. Eine Betrachtung zur Wirksamkeit wurde in einem Verkehrsgutachten "Stauwarnanlage B 7 Erfurt - Linderbach, - Evaluierung der Wirksamkeit -, IN-VER GmbH, Juni 2024" durchgeführt. Im Ergebnis attestiert das Gutachten der Stauanlage eine gute Wirksamkeit.
Fazit:
Der Straßenbaulastträger erwartet mit dem Vorhaben zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt LIN587 "Am Tonberg" eine Verschlechterung der bestehenden Verkehrsverhältnisse am Knotenpunkt B 7 Erfurt - Linderbach (vor allem im Bereich der Westrampe). Inwieweit diese Verschlechterung in ihrer Ausprägung deutlich spürbar sein wird, ist trotz vorgelegtem Gutachten derzeit reell nicht einschätzbar.

Sollte sich durch die Flächenerschließung "Am Tonberg" eine spürbare Verschlechterung einstellen, hat die Wahrung der Verkehrssicherheit am Knoten-punkt oberste Priorität. Die Rückstaufreiheit der Rampenfahrbahn und der Ausfädelungsstreifen der B 7 im Zuge der Ostumfahrung steht über der Leistungsfähigkeit des gesamten Knotenpunktes, d. h. die Verkehre im Zuge der Rampenfahrbahn werden gegenüber den Verkehren der Weimarischen Straße priorisiert. Eine Anpassung des Signalprogramms wäre erforderlich. Dies kann dazu führen, dass sich die Verkehrsqualitäten im Zuge der Weimarischen Straße deutlich verschlechtern. Die bestehende Koordinierung kann in diesem Fall teilweise nicht mehr aufrechterhalten werden. Es gilt der Grundsatz: Verkehrssicherheit geht vor Leistungsfähigkeit.
Der Straßenbaulastträger stimmt trotz Bedenken und unter Beachtung der nachfolgenden weiteren Bedingungen, die im Rahmen der weiterführenden Planungen vorzulegen sind, dem B-Plan zu. Wir behalten uns vor, Kosten, die aus Anpassungen des Signalprogramms bzw. einer Koordinierung der LSA-Anlagen entstehen, der Stadt anteilig in Rechnung zu stellen.

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

Begründung:
Es wird dem B-Plan zugestimmt. Die Prognose der Verkehrsentwicklung wird ebenso wie die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte bestätigt.

Punkt 7
Weitere Bedingungen:
• Die Hochbauten sind mindestens in einem Abstand von 20 m zur B 7 (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, zu errichten.
• Kabel -, Kanal - und Leitungsverlegungen in Verbindung mit dem o. g. Bauvorhaben sind - sofern irgend möglich - außerhalb des Straßenkörpers/des Straßengrundes der B 7 vorzusehen. Die Verlegearbeiten sind vom jeweiligen Ver - bzw. Entsorgungsunternehmen vorab schriftlich bei unserer Behörde zu beantragen.
• Die Ableitung von Oberflächenwasser von Grundstücken darf nicht über die B 7 oder andere Nebenanlagen der Bundesstraße erfolgen.
• Sofern eine Beleuchtung der Grundstücke entlang der Bundesstraße vorgesehen ist, ist diese so zu gestalten, dass die Fahrzeugführer nicht geblendet bzw. abgelenkt werden. Bewegliches Licht ist nicht zulässig.
• Bei ggf. Anlegen von Parkstellplätzen auf den Grundstücken entlang der B 7 ist bei der Gestaltung dieser zu gewährleisten, dass auch bei abgestellten Fahrzeugen die entsprechend erforderlichen Sichtverhältnisse eingehalten werden. Auch sind Blendwirkungen auf den Verkehr der Bundesstraße durch ein - bzw. ausparkende Fahrzeuge durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.
• Bei ggf. Ausführungen von Einfriedungen/Umzäunungen entlang der Bundesstraße ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Sichtdreiecke bzw. erforderlichen Sichtverhältnisse gewährleistet werden.
• Das Anbringen von Werbung jeglicher Art außerhalb der Ortsdurchfahrt ist nach § 9 FStrG nicht gestattet.
• Der Beginn aller Bauarbeiten an der B 7 ist unserer Behörde vorab schriftlich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit nicht und die Leichtigkeit des Straßenverkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird. Baumaterialien sind grundsätzlich außerhalb des Straßengrundstückes zu lagern.
• Verunreinigungen im Zuge der B 7 in Folge der Bauarbeiten sind zu vermeiden bzw. von dem für diese Verunreinigung Verantwortlichen umgehend zu beseitigen.

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

Begründung:
Die Anbauverbotszone wird eingehalten. Die weiteren Punkte sind – wieder Stellungnehmer ausführt - im Rahmen der weiterführenden Planungen zu beachten.

Stellungnahme vom 03.09.2025

Punkt 8
Seitens des TLBV ergeht keine erneute Stellungnahme, da keine neuen Betroffenheiten zu erkennen sind.
Unsere Stellungnahme vom 21.07.2025 behält ihre Gültigkeit.

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

Begründung:
Es besteht keine neue Betroffenheit.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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 Kreuzungsausbau 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", 4. Entwurf
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig
mit Schreiben vom:	05.01.2018 13.06.2025

Stellungnahme vom 05.01.2018

Punkt 1
keine Einwände

Stellungnahme vom 13.06.2025

Punkt 2
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.g. Planung.
Durch den vorgelegten 3. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Erfurt LIN587 "Am Tonberg", werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt.
Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.
Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

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

Begründung:
Die Belange des Stellungnehmer sind nicht berührt.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	24.01.2018 19.11.2021 10.06.2025 13.08.2025

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 lnfrastrukturbetreiberin 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 wurde im weiteren Verfahren beteiligt.

Stellungnahme vom 10.06.2025

Punkt 3

ich danke Ihnen für die erneute Beteiligung zu o.a. Vorhaben und verweise auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 19.11.2021 (siehe Anlage).
Von einer erneuten Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes in diesem Verfahren bitte ich abzusehen.

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

Begründung:
Es wurden keine Hinweise oder Einwände mitgeteilt. Die DB Netz AG wurde im weiteren Verfahren beteiligt.

Stellungnahme vom 13.08.2025

Punkt 4
ich danke Ihnen für die erneute Beteiligung zu o.a. Vorhaben und verweise auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 19.11.2021 (siehe Anlage).
Von einer erneuten Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes in diesem Verfahren bitte ich abzusehen.

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

Begründung:
Es wurden keine Hinweise oder Einwände mitgeteilt. Die DB Netz AG wurde im weiteren Verfahren beteiligt.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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 (BGBI. 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 (GVBI. 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", 4. Entwurf
von:	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	11.01.2018 09.11.2021 16.06.2025 07.08.2025

Stellungnahme vom 11.01.2018

Punkt 1
keine Einwände

Stellungnahme vom 09.11.2021

Punkt 2
keine Einwände

Stellungnahme vom 16.06.2025

Punkt 3
gegen o. g. Planung bestehen seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie keine Einwände. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden in den Planentwurf aufgenommen.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme vom 07.08.2025

Punkt 5
gegen den vorliegenden Planentwurf liegen seitens des TDA keine Einwände oder Ergänzungshinweise vor. Unsere Belange sind ausreichend berücksichtigt.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom:	09.01.2018 17.06.2025

Stellungnahme vom 09.01.2018

Punkt 1
keine Einwände

Stellungnahme vom 17.06.2025

Punkt 2
gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt, bestehen seitens des Thüringer Landesamtes für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz keine Einwendungen, wenn die Arbeiten entsprechend den Antragsunterlagen und folgenden Hinweisen ausgeführt wird:
Bau- und Erhaltungsarbeiten
1. Gemäß § 3 Arbeitsstättenverordnung hat der Arbeitgeber die Gefährdungen der Gesundheit und Sicherheit der Beschäftigten beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten vorab zu beurteilen. Der Arbeitgeber hat sicherzustellen, dass die Gefährdungsbeurteilung fachkundig durchgeführt wird.
2. Für Baustellen, auf denen Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig werden, sind ein oder mehrere geeignete Koordinatoren zu bestellen. Der Bauherr oder der von ihm nach § 4 Baustellenverordnung (BaustellV) beauftragte Dritte kann die Aufgaben des Koordinators selbst wahrnehmen.
3. Dem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz, Regionalinspektion Mittelthüringen ist spätestens 2 Wochen vor Einrichtung der Baustelle eine Vorankündigung zu übermitteln. Diese muss mindestens die Angaben nach Anhang I der Baustellenverordnung (BaustellV) enthalten (BGBl. 1998 Teil I, S. 1283).
4. Nach Abschluss der Arbeiten sind zur Erfüllung der Baustellenverordnung entsprechend der Regeln zum Arbeitsschutz auf Baustellen RAB 32 "Unterlage für spätere Arbeiten" technische und organisatorische Festlegungen zu treffen, um die spätere Arbeiten sicher und gesundheitsgerecht planen und durchführen zu können.
5. An Arbeitsplätzen auf Dächern müssen Einrichtungen vorhanden sein, die ein Abstürzen von Personen verhindern. Für Folgearbeiten, wie z.B. die Reinigung von Lichtkuppeln bzw. die Wartung und Prüfung von RWA – Anlagen sind vorrangig technische Sicherungseinrichtungen gegen Absturz vorzuhalten.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände. Die Hinweise betreffen die Bauausführung.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B20
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom:	26.01.2018 30.11.2021 01.08.2025 15.09.2025

Stellungnahme vom 26.01.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 30.11.2021

keine Einwände

Stellungnahme vom 01.08.2025

keine Einwände oder Bedenken

Stellungnahme vom 15.09.2025

keine Einwände oder Bedenken

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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 11.06.2025 18.09.2025

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.

Stellungnahme vom 11.06.2025

Punkt 3
vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme vom 18.09.2025

Punkt 4
vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B23
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	23.11.2021 11.09.2025

Stellungnahme 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:
Die 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 wesentlich durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,55 Meter	Mindestdurchmesser	
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:
Die 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 Fassungsvolumen (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 Fassungsvolumen 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:
Die 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:
Die 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.

Stellungnahme vom 11.11.2021

Punkt 7
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 8
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:
Die 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 9
02 eingesetzte Fahrzeugtechniken
Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlich durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,55 Meter	Mindestdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,00 Meter	Wendekreis:	24 Meter
zul. GG:	27.000 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 10
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:
Die 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 11
03.02. Bringsystem
Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:
Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m^3) 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 Fassungsvolumen (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 m^3 Fassungsvolumen 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:
Die 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 12
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.

04 Sonstiges
Sollten Sie weitergehende Fragen zu o. g. Projekt haben, so steht Ihnen XXXX (XXXXXXXXXXXXXX) gern zur Verfügung.

Abwägung:
Die 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", 4. Entwurf
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt
mit Schreiben vom:	15.11.2021 23.06.2025 14.08.2025

Stellungnahme vom 15.11.2021

Punkt 1

Keine Einwände

Stellungnahme vom 23.06.2025

Punkt 2

Keine Einwände

Stellungnahme vom 14.08.2025

Punkt 3

Keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B27
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena
mit Schreiben vom:	11.11.2021 17.06.2025 20.08.2025

Stellungnahme 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 Flurbereinigungsverfahren 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 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 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:
Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 sollen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen. Die Inanspruchnahme der Flächen im Bebauungsplan LOV540 ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen sollen Flächen im Bereich "Schwedenschanze" in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen.

Stellungnahme vom 17.06.2025

Punkt 4
zu den eingereichten Unterlagen des 3. Entwurfs des o.g. Bebauungsplanes vom 04.06.2025 haben wir aus Sicht der Landwirtschaft und Agrarstruktur weitere Ergänzungen:
Vom geplanten Vorhaben ist die Fläche des Ackerlandfeldblockes AL50322F09 betroffen. Für dieses Feldblock wurden im Jahr 2025 durch ein Landwirtschaftsunternehmen Flächenbeihilfe im InVeKoS (Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem)- Verfahren beantragt.
Bei Realisierung des o.g. Vorhabens ergehen aus agrarstruktureller Sicht folgende Hinweise und Forderungen:
- Baubeginn und Bauende ist mit dem Bewirtschafter der Fläche abzustimmen.
- Die Bauausführung, sowie die erforderliche landwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme sind den Bewirtschafter frühzeitig anzuzeigen, um eine vorausschauende Planung (der Anbaustruktur, Saat- Bearbeitung- und Erntetermine) zu gewährleisten um mögliche Sanktionen und Rückforderungen von Fördermitteln zu vermeiden.
- Die Ackerflächen sollten möglichst erst nach der Ernte der Kulturen für die Vorhaben beansprucht werden.

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

Begründung:
Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Die Einzelheiten müssen zwischen Pächter und Verpächter geregelt werden.

Punkt 5
Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft:
Bei den externen Ausgleichsmaßnahmen M3D und M3E in der Gemarkung Erfurt-Süd, Flurstück1/10, Flur 19 sowie Flurstück 20/3, Flur 5 sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda registrierten landwirtschaftlichen Flächen direkt betroffen.
Alle anderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen befinden sich laut Planzeichnung im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanverfahren.

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

Begründung:
Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 sollen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen. Die Inanspruchnahme der Flächen im Bebauungsplan LOV540 (M3D und M3E) ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen sollen Flächen im Bereich "Schwedenschanze" in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen.
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Einwände wurden nicht mitgeteilt.

Stellungnahme vom 20.08.2025

Punkt 6
zu den eingereichten Unterlagen vom 6.08.2025 gibt es aus Sicht der Landwirtschaft und Agrarstruktur keine Ergänzungen. Unsere abgegebene Stellungnahme vom 17.06.2025 behält weiterhin ihr Gültigkeit.

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

Begründung:
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Einwände wurden nicht mitgeteilt.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B28
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt
mit Schreiben vom:	08.11.2021 05.06.2025

Stellungnahme vom 08.11.2021

lm vorliegenden Entwurf sind keine forstlichen Belange betroffen.

Stellungnahme vom 05.06.2025

im Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt LlN587 sind keine forstlichen Belange betroffen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B29
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Heidestraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom:	23.11.2021 19.06.2025 06.08.2025

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

Begründung:
Es befinden sich keine Anlagen des Stellungnehmers im Plangebiet.

Stellungnahme vom 19.06.2025

Punkt 2
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.
Hinweis zum Netzentwicklungsplan
Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M1000 gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe: https://www.netzentwicklungs-plan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf. Diese Stellungnahme gilt nur für den angef ragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.
Hinweis zur Digitalisierung
Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller

externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

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

Begründung:
Es befinden sich keine Anlagen des Stellungnehmers im Plangebiet.

Stellungnahme vom 06.08.2025

Punkt 3
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.
Hinweis zum Netzentwicklungsplan
Zu Ihrer Information teilen wir mit, dass sich Ihre Planung im Bereich des geplanten Vorhabens M1000 gemäß Netzentwicklungsplan befindet. Dieses ist jedoch nicht entscheidungsrelevant. Weitere Informationen siehe: https://www.netzentwicklungs-plan.de/sites/default/files/2024-04/NEP_2037_2045_V2023_Anhang_2E_Aktualisierung_April_2024.pdf. Diese Stellungnahme gilt nur für den angef ragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.
Hinweis zur Digitalisierung
Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Abwägung:
Die Stellungnahme wurde 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", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	

keine Äußerung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B32
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	

keine Äußerung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B33
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt
mit Schreiben vom:	

keine Äußerung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B34
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Saalfeld/Saale Markt 1 07318 Saalfeld/Saale
mit Schreiben vom:	29.01.2018 17.06.2025

Stellungnahme vom 06.08.2025

keine Einwände

Stellungnahme vom 17.06.2025

Punkt 1
Der Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gewerbegebiete sowie für ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Osten der Stadt. Hiermit soll die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes ermöglicht werden.
Zu der im Entwurf enthaltenen Planung bestehen seitens der Stadt Saalfeld/Saale keine Einwände.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B35
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Gotha Postfach 10 0202 99852 Gotha
mit Schreiben vom:	11.01.2018 01.07.2025

Stellungnahme 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 beispielsweide 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 Sonderstrandorte 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.

Stellungnahme vom 01.07.2025

Punkt 3
keine Einwände

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B37
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Arnstadt Markt 1 99310 Arnstadt
mit Schreiben vom:	22.01.2018 11.06.2025 12.08.2025

Stellungnahme vom 22.01.2018

Punkt 1
Die Stadt Arnstadt als im Regionalplan Mittelthüringen festgeschriebenes Mittelzentrum sieht sich von der Planung direkt und wesentlich berührt.
Seit Oktober 2014 verfügt die Stadt Arnstadt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das einen enormen Kaufkraftabfluss analysiert, aber auch Potentiale der Eigenentwicklung.
Die Stadt Arnstadt geht davon aus, dass die in Aussicht gestellte Wirkungsanalyse nicht nur innerstädtische Belange der Landeshauptstadt Erfurt betrachten und einschätzen wird, sondern auch die Auswirkungen auf die betroffenen Nachbargemeinden.
Die Stadt Arnstadt kann erst nach Vorlage der Wirkungsanalyse die eigene Betroffenheit einschätzen und zum Vorhaben eine abschließende Stellungnahme vorlegen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung:
Zur Überprüfung der raumordnerischen Belange, wie beispielsweise die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gebietskörperschaften wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie beauftragt. Im Ergebnis sind das Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsgebot eingehalten. In Bezug auf die Empfehlungen des REHK wird ein Moderationsverfahren anberaumt. Da das Vorhaben keine zentrenrelevanten Sortimente führt, ist das Integrationsgebot nicht von Belang.
Wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit anderer Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sind durch das Vorhaben mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Stellungnahme vom 11.06.2025

Punkt 2
die Stadt Arnstadt hat die Planunterlagen zum oben genannten Planverfahren zur Kenntnis genommen und übergibt Ihnen die nachfolgende Stellungnahme zur weiteren Verwendung:
Stadteigene Interessen werden vom Verfahren NICHT BERÜHRT.
Die Stadt Arnstadt hat GRUNDSÄTZLICH KEINE EINWÄNDE.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände

Stellungnahme vom 12.08.2025

Punkt 3
die Stadt Arnstadt verzichtet auf die Abgabe einer weiteren Stellungnahme im Rahmen des oben genannten Bauleitplanverfahrens und verweist auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 11.06.2025.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B38
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Sömmerda Marktplatz 3-4 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom:	12.01.2018 19.08.2025

Stellungnahme vom 12.01.2018

Keine Einwände

Stellungnahme vom 19.08.2025

Keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B40
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Ilmenau Am Markt 7 98693 Ilmenau
mit Schreiben vom:	08.01.2018 19.06.2025

Stellungnahme vom 08.01.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 19.06.2025

Punkt 3
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" soll die gewerbliche Nutzung im Plangebiet um die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes erweitert werden. In einem 3. Entwurf werden hierzu ca. 4,4 ha Sondergebietsfläche für Bau- und Gartenmärkte und ca. 3,3 ha Gewerbefläche festgesetzt.
Eine schädliche Wirkung auf die Einzelhandelssituation in der Stadt Ilmenau ist gemäß der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt vom 31.10.2023 nicht zu erwarten.
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhebt die Stadt Ilmenau keine Einwände gegen den 3. Entwurf des o.b. Bebauungsplanes.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B41
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Gemeinde Grammetal Schlossgasse 19 99428 Isseroda
mit Schreiben vom:	14.08.2025

Punkt 1

Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Beteiligungszeitraum verlängert wurde und die Unterlagen erneut über die Thüringer Datenaustauschplattform zum Download bereitgestellt wurden.
Der Grund für die Verlängerung - die Ergänzung um eine weitere Umweltinformation in Form der Standortalternativenprüfung innerhalb des Umweltberichts zum Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans - ist nachvollziehbar und wird von unserer Seite entsprechend berücksichtigt.
Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen teilen wir Ihnen mit:
Wir haben keine Einwände.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es bestehen keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B43
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Suhl Marktplatz 1 98527 Suhl
mit Schreiben vom:	20.08.2025

Punkt 1

Mittels Entwurf für den Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" soll ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt sowie weitere Gewerbegebietsflächen für ausschließlich und produzierende Gewerbebetriebe geschaffen werden.
Gegen den Entwurf zum Bebauungsplan "Am Tonberg" in der vorliegenden Entwurfsfassung vom 15. Januar 2025 erhebt die Stadt Suhl keine Bedenken.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es bestehen keine Bedenken

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B45
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Apolda Markt 1 99510 Apolda
mit Schreiben vom:	

keine Äußerung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B46
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtverwaltung Buttelstedt Markt 14 99439 Buttelstedt
mit Schreiben vom:	

keine Äußerung

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B47
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH: Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	11.06.2025 15.08.2025

Stellungnahme vom 11.06.2025

Punkt 1
Im gesamten Planbereich ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Anlagen vorhanden.
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 964/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 11.06.2025 zu Ihrer Anfrage vom 04.06.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

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

Begründung:
Es wurden keine Bedenken mitgeteilt.

Stellungnahme vom 15.08.2025

Punkt 2
Im gesamten Planbereich "Am Tonberg" ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden.
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1333/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 13.08.2025 zu Ihrer Anfrage vom 06.08.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

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

Begründung:
Es wurden keine Bedenken mitgeteilt.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B48
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe SWE Digital GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	11.06.2025 13.08.2025

Stellungnahme vom 11.06.2025

Punkt 1
Im gesamten Planungsgebiet existiert aktuell kein Anlagen- oder Leitungsbestand der SWE Digital GmbH. Seitens der SWE Digital GmbH bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 964/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 11.06.2025 zu Ihrer Anfrage vom 04.06.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme vom 13.08.2025

Punkt 2
Im gesamten Planungsgebiet existiert aktuell kein Anlagen- oder Leitungsbestand der SWE Digital GmbH. Seitens der SWE Digital GmbH bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1333/25 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 13.08.2025 zu Ihrer Anfrage vom 06.08.2025 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

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

N

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Frau Yvonne Schneemann Große Arche 18 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	18.01.2018 27.06.2025

Stellungnahme 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 beauflagt worden, wobei der Untersuchungsschwerpunkt auf Feldhamster und Brutvögle 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.

Stellungnahme vom 27.06.2025

Punkt 5
Einwände

Mit der Realisierung des im o.g. Bebauungsplan genannten Projektes sind dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.
Überbauung und Bodenversieglung führen zu anhaltenden Veränderung der standörtlichen Gegebenheiten mit negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima. Sie gehen zudem mit dem Verlust der ökologischen Funktionalität des Bodens und der Zerstörung des Lebensraum von Bodenorganismen einher.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die beschriebenen Auswirkungen sind im Umweltbericht, der Bestandteil der Planunterlagen ist, untersucht. Sie werden entsprechend ausgeglichen.
Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich baubedingt durch den Verlust bzw. die Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen, die Veränderung der Bodenstruktur und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffeintrag und Schadstoffanreicherung im Boden. Anlagebedingt ergeben sich Auswirkungen in Form des Verlustes bzw. bei Teilversiegelung der Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen sowie durch Veränderung der Bodenstruktur und der Topografie. Insgesamt sind die Planauswirkungen mit gering bis mittel bewertet worden.
Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ergeben sich anlagebedingt durch die Veränderung des Kleinklimas und die Beeinträchtigung der Luftqualität. Anlagebedingte Auswirkungen

erfolgen in Form des Verlustes von Kaltluftproduktionsflächen und kleinräumigen Temperaturanstieg. Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Veränderung des Kleinklimas. Es ist mit einer mittleren Planauswirkung für das Schutzgut zu rechnen.
Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich baubedingt (Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, mögliche Verschmutzung des Grundwassers, Grundwasserneubildung gering bis Nichtleiter, geringe Verschmutzungsgefahr des Grundwassers, Grundwasserneubildung gering bis Nichtleiter), anlagebedingt (Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, Verlust von Flächen mit Retentionsvermögen) und betriebsbedingt (Mögliche Verschmutzung des Grundwassers, Grundwasserneubildung gering bis Nichtleiter). Die Planauswirkungen werden als sehr gering eingeschätzt.
Diesen Auswirkungen wird durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung bzw. zum Ausgleich begegnet. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Verlust bzw. bei Teilversiegelung Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen, Veränderung der Bodenstruktur) wird durch bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme (B-Plan 1.2.2; 4.1; 4.2; 5.1), Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.7-9.10 / M1-M4) und die Vermeidung von schädlichen Bodenveränderungen (GOP V1) begegnet. Schadstoffeintrag und Schafstoffanreicherung wird durch die Vermeidung von Schadstoffeinträgen (B-Plan 7.1) begegnet. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima (Verlust von Kaltluftproduktionsflächen, Erhöhung des Kleinklimata) wird durch bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme (B-Plan 1.2.2; 4.1; 4.2; 5.1), die Erstellung von Bereichen mit kleinklimatischer Ausgleichswirkung, grünordnerische Maßnahmen mit Ausgleichswirkung, Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.6-9.10 M1-M4, Streuobstwiese, extensive Gründächer), dem Verbot von Bebauungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (B-Plan 4.1-4.2), dem Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Grüneinfassungen im Norden, Osten und Süden (GOP V2, Mi 3) und die Minimierung negativer klimatischer Effekte (Neuversiegelungen auf das Mindestmaß begrenzen) (B-Plan Hinweis 6) ausgeglichen. Betriebsbedingten Luftverunreinigungen wird durch Verwendungsverbot fester und flüssiger Brennstoffe (B-Plan 7.1) begegnet. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes; mögliche Verschmutzung der Vorflut; Verlust von Flächen mit Retentionsvermögen) werden in Form von Retention durch ein naturnahes Regenrückhaltebecken (B-Plan 6.1; 9.1; 9.2). Versickerung von Niederschlagswasser (B-Plan 9.1;9.2) und die Minimierung von Neuversiegelungen (B-Plan 1.2.2; 4.1; 4.2; 5.1) ausgeglichen.

Punkt 6
Mit dem Betrieb ist zudem ein Anstieg von Störfaktoren verbunden, der zum Verlust von Fortpflanzungsstätten störungsempfindlicher Arten wie der Feldlerche und der Schafstelze führt. Durch nächtliche Beleuchtung aus Sicherheitsgründen verbleibt auch ein Anlockeffekt auf Insekten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht ebenso untersucht.
Der Verlust von Biotoptypen und von Lebens- und Nahrungsräumen sowie Fortpflanzungsstätten wird durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.7-9.10 / M1-M4), Schaffung extensiver Dachbegrünung (B-Plan 9.6), Schaffung von Ersatzquartieren (B-Plan Hinweise 6), externe Ausgleichsmaßnahmen (B-Plan Hinweis 8.3-8.4) (Flst.20/3) und die zeitliche Einschränkung für Gehölzrodungen/ Gehölzschnitt, Schaffung von Ersatzquartieren (B-Plan Hinweis 6) begegnet. Anlockeffekte auf Insekten werden durch Minimierung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Mindestmaß (B-Plan Hinweis 6) reduziert.

Punkt 7
Mit dem Betrieb ist zudem ein Anstieg von Störfaktoren verbunden, der zum Verlust von Fortpflanzungsstätten störungsempfindlicher Arten wie der Feldlerche und der Schafstelze führt. Durch nächtliche Beleuchtung aus Sicherheitsgründen verbleibt auch ein Anlockeffekt auf Insekten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht ebenso untersucht.
Der Verlust von Biotoptypen und von Lebens- und Nahrungsräumen sowie Fortpflanzungsstätten wird durch Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.7-9.10 / M1-M4), Schaffung extensiver Dachbegrünung (B-Plan 9.6), Schaffung von Ersatzquartieren (B-Plan Hinweise 6), externe Ausgleichsmaßnahmen (B-Plan Hinweis 8.3-8.4) (Fl. 5, Flst.20/3) und die zeitliche Einschränkung für Gehölzrodungen/ Gehölzschnitt, Schaffung von Ersatzquartieren (B-Plan Hinweis 6) begegnet. Anlockeffekte auf Insekten werden durch Minimierung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Mindestmaß (B-Plan Hinweis 6) reduziert.

Punkt 8
Anlagebedingt werden Kaltluftproduktionsflächen verringert, es kommt zu einem kleinräumigen Temperaturanstieg und betriebsbedingt wird die Luftqualität dauerhaft durch den PKW- und LKW-Verkehr beeinträchtigt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht ebenso untersucht.
Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen wird durch bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme (B-Plan 1.2.2; 4.1; 4.2; 5.1), die Erstellung von Bereichen mit kleinklimatischer Ausgleichswirkung, grünordnerische Maßnahmen mit Ausgleichswirkung, Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.6-9.10 M1-M4, Streuobstwiese, extensive Gründächer), dem Verbot von Bebauungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (B-Plan 4.1-4.2), dem Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Grüneinfassungen im Norden, Osten und Süden (GOP V2, Mi 3) und die Minimierung negativer klimatischer Effekte (Neuversiegelungen auf das Mindestmaß begrenzen) (B-Plan Hinweis 6) ausgeglichen. Betriebsbedingten Luftverunreinigungen wird durch Verwendungsverbot fester und flüssiger Brennstoffe (B-Plan 7.1) begegnet. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes; mögliche Verschmutzung der Vorflut; Verlust von Flächen mit Retentionsvermögen) werden in Form von Retention durch ein naturnahes Regenrückhaltebecken (B-Plan 6.1; 9.1; 9.2). Versickerung von Niederschlagswasser (B-Plan 9.1;9.2) und die Minimierung von Neuversiegelungen (B-Plan 1.2.2; 4.1; 4.2; 5.1) ausgeglichen.

Punkt 9
Es verbleiben weiterhin dauerhafte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht ebenso untersucht.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist mitzuteilen, dass der größte Teil des Naturraumes eine geringe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität aufweist. Im unmittelbaren Ortsbereich ist es hauptsächlich durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen städtisch/gewerblich geprägt. Insgesamt weist das Landschaftsbild aufgrund der angrenzenden anthropogenen Prägungen eine geringe Bedeutung auf. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen ergeben sich in Form von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und von Sichtbeziehungen. Insgesamt ergibt sich eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität. Die Planauswirkungen sind gering bis mittel.
Diesen Auswirkungen wird durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung bzw. zum Ausgleich begegnet (Begrenzung von Bebauungshöhen auf ein notwendiges Maß (B-Plan 2.1), Verbot von Bebauungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (B-Plan 4.1-4.2), Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.7-9.10 / M1-M4), Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Grüneinfassungen im Norden, Osten und Süden (GOP V2, Mi 3)).

Punkt 10
Die unverbauten Bereiche der Klimaschutzzone 2. Ordnung dienen zur Be- und Entlüftung der Stadt. Im Verbund mit den angrenzenden Bereiche ist das Plangebiet als klimatischer Freihaltebereich vorgesehen. Die Realisierung des Vorhabens läuft den Umweltqualitätszielen für die Landschaftseinheit Gewerbe- und Verkehrslandschaft des Masterplan Grün der Stadt Erfurt zuwider, wonach für das Stadtklima relevante Bereiche (Klimaschutzzone 2) in ihrer Funktionalität zu erhalten und entwickeln sind und keine großflächigen Neuversiegelungen erfolgen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht ebenso untersucht. Insgesamt wird der Untersuchungsraum mit einer geringen Bedeutung bzw. Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft eingestuft. Bei der Planung wird daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen geachtet, damit die Kaltluftströmungen in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Es wurden Bauhöhenbegrenzungen und klimatische Freihaltebereiche vorgesehen, die für eine Belüftung des Stadtgebiets relevant sind (Freihaltung entlang der Klimaschutzzone 1. Ordnung, Straße Am Tonberg bzw. Eisenbahngleise). Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen.

Punkt 11
Das Vorhaben läuft zudem der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zuwider, in der sich die Bundesrepublik das Ziel gesetzt hat bis 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf >30 ha/d zu senken und langfristig keine zusätzliche Fläche für die genannten Zwecke mehr in Anspruch zu nehmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der 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 wie neue Standorte berücksichtigt. Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 hat die Landeshauptstadt Erfurt dabei im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens 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. Letztlich hat sie sich für die gegenständliche Fläche entschieden.
Die Flächeninanspruchnahme wurde ebenso im Umweltbericht des Bebauungsplans untersucht. Der Bebauungsplan beschränkt die Inanspruchnahme von Böden bzw. die Versiegelung durch Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß. Der Bebauungsplan sieht eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme vor (B-Plan 1.2.2; 4.1; 4.2; 5.1).

Punkt 12
Hinweise
Entsprechend der Umweltqualitätsziele für die Landschaftseinheit Gewerbe- und Verkehrslandschaft des Masterplan Grün der Stadt Erfurt sind Emissionen nach dem Stand der Technik zu reduzieren. Deshalb sollten anstelle einer Dachbegrünung Solaranlagen zur Energieversorgung installiert werden. Anstelle der Dachbegrünung ist eine Fassadenbegrünung zu empfehlen. Diese verringert zudem die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Der Bebauungsplan gibt die Errichtung von PV-Anlagen auf Dachflächen bereits vor (in einer Größenordnung von 50 % der nutzbaren Dachfläche (Solarmindestfläche)). Die Errichtung von PV-Anlagen schließt eine Dachbegrünung nicht aus. Gleiches gilt umgekehrt für PV-Anlagen auf zu begrünenden Dächern. An der Dachbegründung wird folglich festgehalten. Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Eine Dachbegrünung ist einer Fassadenbegrünung vorzuzuziehen, da eine Fassadenbegrünung im Widerspruch zur beabsichtigten Art der baulichen Nutzung stehen könnte (z. b. hinsichtlich erforderlicher Schaufensterflächen).

Punkt 13
Im GOP ist das Anbringen von Nisthilfen für Mehlschwalben vorgesehen. Durch das Anbringen von sogenannten Kotbrettern können Verschmutzungen vermieden werden. Zusätzlich zur Anbringung sollte dauerhaft die regelmäßige Säuberung der Nisthilfen durch den Vorhabenträger festgelegt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Im GOP wurden die Aussagen zu Nisthilfen für Mehlschwalben ergänzt.

Begründung:
Unter Punkt 3.3 MI5 Maßnahmenvorschläge aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung:
Es sind bereits 5x2 Nisthilfen für Mehlschwalben eingeordnet. Unter Punkt 5.4 Maßnahmen zur Sicherung (...): Maßnahmenvorschläge aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung MI5, wird dies erneut wiederholt.
Die Lage der Nisthilfen wird so gewählt, dass diese nicht über Eingängen oder begangenen Bereichen angebracht werden, was Kotbretter unnötig macht.
Die Unterhaltung der Nisthilfen wurde im Fließtext des GOP integriert. Diese sollen dauerhaft funktionstüchtig gehalten werden. Dies beinhaltet auch deren regelmäßige Reinigung nach Brutturnus.

Punkt 14
Im GOP sind verschiedene Maßnahmen aufgeführt, mit denen die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden sollen. Dazu werden in der Bilanzierung verschiedene sehr hochwertige Zielbiotope aufgeführt. Um diese Zielbiotope zu erreichen, sind einige

Maßnahmen anzupassen. Anderenfalls besteht die Wahrscheinlichkeit nur minderwertigere Biotope zu entwickeln mit denen der Eingriff nicht ausgeglichen werden kann.
Als Zielbiotope werden u.a. genannt: Streuobstwiese, Streuobstbestand auf Grünland und Obstbaumwiese auf Grünland (6510). Um eine Streuobstwiese zu etablieren ist die Verwendung und Entwicklung hochstämmige Obstbäume erforderlich, anderenfalls handelt es sich nicht um diesen Biotoptyp (vgl. Kartieranleitung OBK 2.2, TLUBN 2024) (https://tlubn.thueringen.de/fileadmin/000_TLUBN/Naturschutz/Dokumente/6_biotopschutz/Kartieranleitung_Biotope_Offenland_2024_k2.pdf). Dieser Zielbiotoptyp sollte grundsätzlich auf Grundlage des "Handlungskonzeptes Streuobst Thüringen" (TMUEN, 2022) und der Ausarbeitung "Streuobstwiesen im urbanen Raum – Perspektive 2023" (Stadt Erfurt, 2021) zu realisieren. Der Ausführende muss eine fachliche Qualifikation als Streuobstfachwirt, Baumwart oder eine adäquate Ausbildung vorweisen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Im GOP wurden die Ausführungen zu Streuobstwiesen ergänzt.

Begründung:
Vorgesehen ist eine Streuobstwiese, diese betitelt sich explizit als 6510 Streuobstbestand auf Grünland (Nach der Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens – Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt) Angegeben ist die Verwendung einer Mindestqualität HST, STU 12/14 (Hochstamm mit Stammumfang 12/14cm). Die Grundlage der Streuobstwiese bildet das Handlungskonzept Streuobst Thüringen (2022) sowie die Ausarbeitung Streuobstwiesen im urbanen Raum Perspektive 2023 (2021).
Der Passus aus der Maßnahme Maßnahmenblatt Fl. 5 Flst. 20/3 wurde in die Maßnahme M10 übertragen. (Im Maßnahmenblatt M10)

Punkt 15
Zu den weiteren hochwertigen Zielbiotopen gehören die verschiedenen Grünflächen. Es sollte auch dem botanisch, gärtnerisch Unkundigen auffallen, dass mit ein- und derselben Saatgutmischung (RSM 8.1.1) nicht vier verschiedene Grünland- Biotope entwickelt werden können. Trotz ihres höheren Preises sind RSM grundsätzlich nicht geeignet, dem Preis (und der Bilanzierung) entsprechend hochwertiges artenreiches Grünland zu entwickeln. Aufgrund ihres hohen Anteils von Gräsern mit großer Konkurrenzkraft setzen sich diese auf gut versorgten Böden durch und bilden einen artenarmen Bestand aus, der nur von wenigen Kräutern, wie Löwenzahn durchsetzt ist. Diese Bestände entsprechen nicht den genannten Zielbiotopen, was zu einer negativen Bilanz führen würde. Um sie erfolgreich zu etablieren, ist der Kräuteranteil der Saatgutmischung auf mind. 70% zu erhöhen. Dabei sollten zielbiotoptypische krautige Arten ausgewählt werden. Orientierung dabei bieten die zu den jeweiligen Biotoptyp aufgeführten Pflanzenarten der Kartieranleitung für die OBK 2.2 (TLUBN 2024). Weitere geeignete Verfahren zur Etablierung eines artenreichen Grünlandes, welches dem Zielbiotoptyp entspricht sind u.a. Mahdgut-, Mährdruschübertragung.
Der Termin für den ersten Schnitt der Wiesen ist sehr spät gewählt, für Grünland trockener Standorte sollte die Nutzung deutlich früher beginnen, um auch hier die Dominanz konkurrenzstarker Gräser zu brechen. Ggf. kann auch in mehrjährigen Turnus eine sehr frühe Nutzung stattfinden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Der GOP wurde geändert.

Begründung:

In Absprache mit der UNB wird die Vorgabe von RSM Saatgutmischungen in die Vorgabe von in der FLL aufgeführten Regiosaatgutmischungen geändert (hier: Mischung 5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Die Entsprechenden Änderungen wurden im GOP vorgenommen.
Dem Punkt der früheren Mahd wird nicht gefolgt, um die Brutplätze der Feldlerche und die damit verbundenen Gelege zu schützen. Eine frühe Mahd könnte zu Brutverlusten führen.

Punkt 16

Aus der Pflanzliste sind sämtliche nicht-europäische Arten zu streichen. Insbesondere für Zielbiotope die einem Biotoptyp entsprechen, der in der Kartieranleitung OBK 2.2 (TLUBN 2024) definiert ist, verbietet sich die Verwendung nichteinheimischer Arten.
Alnus x spaethii
Corylus colurna
Fraxinus pennsylvanica
Gleditsia triacanthos
Maclura pomifera Osagedorn
von Spiraea Spiraea chamaedryfolia L., Spiraea hypericifolia

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Fraxinus pennsylvanica wird aus der Pflanzliste herausgenommen.

Begründung:

Nicht jede "nicht einheimische" Art ist automatisch ökologisch problematisch. Einzelne gebietsfremde Gehölze sind seit Jahrhunderten eingebürgert. Innerhalb des Bebauungsplans ist beispielsweise der Einsatz robuster, trockenheits- und hitzetoleranter Arten aus stadtklimatischen Gründen sinnvoll, während andere, heimische Arten mit den prognostizierten Bedingungen (Hitzeinseln, Trockenperioden, Luftschadstoffe) nur eingeschränkt zurechtkommen. Solange keine nachgewiesenen negativen Auswirkungen (z. B. durch Bundesnaturschutzgesetz § 40 "Verbot invasiver Arten") bestehen, gibt es keine generelle Pflicht, nur einheimische Pflanzen vorzuschreiben. Die Forderung nach ausschließlich einheimischen Arten ist nur ein Belang unter vielen und wird gegenüber Klimaanpassung, Gestaltungsaspekten und städtebaulichen Zielen abgewogen. Alnus x spaethii ist bereits im Stadtgrün bewährt und robust gegenüber städtischen Belastungen. Corylus colurna ist trockenheits- und hitzeresistent. Gleditsia triacanthos ist sehr hitzetolerant, trockenheitsfest und gleichzeitig sehr lichtdurchlässig. Maclura pomifera ist sehr selten, daher auch gestalterisch besonders und robust gegenüber Klimaextremen. Spiraea sind häufig im Stadtgrün genutzt, pflegeleicht, blühfreudig. Zudem sind sie eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten. Alle genannten Arten sind nicht invasiv. Eine Streichung wäre fachlich nicht erforderlich.
Fraxinus pennsylvanica ist in der Managementplanung des BfN als invasive Art gelistet und im Erfurter Stadtgrünkonzept nicht enthalten und wurde daher entfernt.

Punkt 17

Geplant ist eine ungefilterte Entwässerung des Regenrückhaltebecken in den Linderbach. Da das Regenrückhaltebecken Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) aufnimmt, gelangen damit auch Abrieb von Autoreifen in ein natürliche Oberflächengewässer. Dies führt zur Beeinträchtigung der Gewässerqualität und des Lebensraums von Gewässerorganismen. Die Entwässerung sollte daher über Filter, Vorfluter oder am besten über eine angelegte Riedfläche erfolgen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es wurde eine Berechnung nach DWA-M 153 durchgeführt. Diese ermittelt unter Zuhilfenahme eines Punktesystems die Belastungsbewertung des Regenabflusses.
Das Bewertungsverfahren kommt zu dem Ergebnis, dass eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers notwendig ist. Diese Vorbehandlung ist in Form eines begrünten Regenrückhaltebeckens als Absetzbecken gegeben.

Punkt 18
Anstelle der RSM können an dieser Stelle Sumpf- Hochstauden (Filipendula ulmaria, Eupatorium cannabinum, Lythrum salicaria, Lysimachia vulgaris, Iris pseudocarus, ...) entwickelt werden. Diese führen zu einer deutlichen Aufwertung des Lebensraums und des Landschaftsbildes. Eine jährliche Pflege ist diesem Biotop nicht zuträglich, diese sollte nur aller 2 – 3 Jahre erfolgen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Aufgrund der Vorgaben des Entwässerungsbetriebs ist von einer derartigen Vegetation im RRB abgesehen worden. Diese definiert das Becken als technisches Bauwerk und nicht als Naturraum oder Habitatstruktur. Möglich wäre die Verwendung einer Regiosaatgutmischung. Dies wurde in den Maßnahmenblättern vermerkt.

Punkt 19
Mit der Anlage des Gewerbegebietes kommt es zur Errichtung einer Zufahrt mit Ausfädelspur entlang der Weimarischen Straße. Dort befindet sich eine Baumallee (Tilia europaea ‘Pallida‘). Um die Gesamtstruktur der Allee zu erhalten, wird empfohlen, die betroffenen Gehölze per Großbaumverpflanzung im Nahbereich parallel zu Versetzen. Voraussichtlich sind 6 Baumstandorte im Bereich der zukünftigen Einfahrt, Ausfädelspur sowie Ausfahrt betroffen.
Fünf Bäume können voraussichtlich parallel zum Straßenverlauf versetzt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Fünf Bäume können voraussichtlich parallel zum Straßenverlauf versetzt werden. Ein Baum wird in seiner Lage entlang der Straße versetzt. Weiter besteht eine 10 jährige Nachsorge- sowie bei Ausfall eine Ersatzpflanzungspflicht.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Otto-Schott-Platz 1 07745 Jena
mit Schreiben vom:	26.01.2018 03.12.2021 18.07.2025

Stellungnahme vom 26.01.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 03.12.2021

keine Einwände

Stellungnahme vom 18.07.2025

keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig 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", 4. Entwurf
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	02.02.2018 10.12.2021 18.07.2025

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 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 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 Flächenneuinanspruchnahme" 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:

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen ist eine Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet notwendig. Es soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion. Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Demzufolge soll die vorliegende Planung insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.
Im EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll (vgl. die Abwägung zu Pkt. 3). Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".
Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.

Punkt 5

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt. Hierzu zählen auch die aufgeführten Schutzgüter.
Das Plangebiet ist vorwiegend durch intensive, ackerbauliche Nutzung, von der nahen Lage zu den Bundesstraßen und den umgebenden gewerblich genutzten Flächen sowie den nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbauflächen geprägt. Die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen sind relativ jung und stellen die höherwertigen Biotopstrukturen dar. Sie werden von Bebauung freigehalten. Die Überbauung der intensiv genutzten Ackerfläche ist als nachhaltiger Eingriff zu werten. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen erfolgen auf das Schutzgut "Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt" durch Luftverunreinigungen sowie Lärmemissionen. Weitere Planauswirkungen beschränken sich auf die Schutzgüter "Flora, Fauna, biologische Vielfalt" durch die Verringerung von straßennahen Habitatstrukturen. Das Schutzgut "Boden, Fläche" ist durch eine zunehmende Versiegelung, das Schutzgut "Landschaftsbild" durch die Errichtung von gewerblich genutzten Bauwerken und die Reduzierung der randlichen Eingrünung sowie das Schutzgut "Klima, Luft" in Form des Verlustes von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten betroffen. Das Schutzgut "Kultur- und Sachgüter" ist durch den Verlust ertragreicher Böden und dem möglichen Verlust archäologischer Zeugnisse betroffen. In der Summe dieser Faktoren wird negativer Einfluss auf das Wirkungsgefüge sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern genommen. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Kompensation der Eingriffe vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Auch das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet.
Hinsichtlich der Versiegelung des Bodens ist auszuführen, dass dieser infolge verschiedener Ackernutzungen überprägt ist, wodurch der im Umweltbericht untersuchte Natürlichkeitsgrad sinkt. Der Geltungsbereich weist bislang keine Flächenversiegelungen auf. Grundsätzlich ist im Plangebiet mit einem geringen bis mittleren Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Boden zu rechnen. Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich in Form des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen und der Veränderung der Bodenstruktur. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffeintrag und Schadstoffanreicherung im Boden anzunehmen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme in Form des Verlusts bzw. bei Teilversiegelung die Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Die Deckschichtenminderung durch Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodenverdichtung führt

zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, zur Veränderung der Bodenstruktur sowie zur Veränderung der Topografie. Als Zielsetzungen des Umweltschutzes formuliert der Umweltbericht für die Verwirklichung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden deshalb:
• Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
• Versiegelungen des Bodens sind auf das notwendige Maß zu beschränken,
• Schadstoffeinträge jeglicher Art sind zu vermeiden,
• ggf. nötige Zuwegungen und Versorgungsflächen sind wasserdurchlässig gestalten.
Dem ist die Stadt Erfurt mit den Festsetzungen gerecht geworden. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme zu erfolgen hat. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland festgesetzt bzw. umgesetzt. Des Weiteren sollen in der Umsetzungsphase schädliche Bodenveränderungen vermieden werden. Schadstoffeinträge sollen vermieden werden.

Punkt 6

4.) Zudem gibt es das Bestreben die Stadt Erfurt zur "nachhaltigen Stadt" zu entwickeln. Dem Grundsatz der "Global Nachhaltige Kommune Erfurt" zur Folge, ist ein flächenschonender Umgang mit einem äußerst geringen Maß an Neuversiegelung unabdingbar. Eine Inanspruchnahme neuer Bauflächen ist also gründlich und behutsam abzuwägen, wobei dem Recycling von Brachflächen oberste Priorität gewährt werden muss. Damit bestünde auch die Chance städtebauliche Missstände zu beheben, anstatt diese auf nicht absehbare Zeit zu "zementieren", festzuschreiben.
Das Resultat sollte sein, dass nur in sehr gut begründeten Ausnahmefällen eine zusätzliche Flächenversiegelung genehmigt wird, um Flächenfraß und oder einer Zersiedelung entgegenzuwirken.
Der erst kürzlich der Stadt Erfurt (FH Erfurt, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt EF, DD, u.a.) zugesprochene Deutsche Nachhaltigkeitspreis für das Projekt "Heat Resilient City" erscheint da wie ein nachträglicher Schlag ins Gesicht der Juroren, denn die mit dem geplanten Vorhaben einhergehende Flächenversiegelung passt da überhaupt nicht.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die vorliegende Planung soll insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen, denn im EHZK 2017 wird u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Die Inanspruchnahme der Flächen ist abgewogen worden. Es soll ein Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".

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

Punkt 7

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden in § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan aufzustellen, zu ergänzen oder (wie im vorliegenden Fall) zu ändern. Hiervon macht die Stadt Erfurt gebrauch.
Planungsanlass für die 34. Änderung des FNP ist, dass in Erfurt ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel erforderlich ist, der insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen soll. Außerdem ist das bisherige Ziel im Plangebiet der 34. Änderung des FNP gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, trotz langjähriger Planungs- und Vermarktungsaktivitäten nicht zur Umsetzung gekommen. Für den Standort "Am Tonberg" insgesamt kann absehbar nicht mit einer alleinigen Gewerbeentwicklung gerechnet werden. Mit der 34. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert. Die vom Stellungnehmer angeregte Darstellung landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen statt gewerblicher Bauflächen ist mit dem vorgenannten Planungsanlass bzw. den Planungszielen der Stadt Erfurt nicht vereinbar.
Der beabsichtigte Standort ist das Ergebnis einer Standortprüfung. Es handelt sich um einen bislang als gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche dargestellten Bereich. Bislang ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Der Standort würde auch infolge der 34. Änderung teilweise als gewerblich nutzbare Fläche zur Verfügung stehen, da der westliche Teil der Fläche weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.

Punkt 8

6.) Als Untermauerung des vg. Pkt. 5 ist die Bewertung des Bodens heranzuziehen, der üblicherweise in Thüringen (Auskunft des TLLR) über die Bodenzahl erfolgt. Hier geht der Umweltbericht von einem Kriterium "Natürlichkeitsgrad" aus, das dafür eher unpassend wirkt. Dem Schutzgut "Boden und Fläche" sind somit unter Zugrundelegung der ausgewiesen 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 Neuversieglung) 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. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich seines Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 berechnet worden. Erst von dort fließt Niederschlagswasser gedrosselt in den Linderbach. Die Entwässerung des Regenrückhaltebeckens erfolgt stark gedrosselt (10l/s). Hochwasserereignisse im Einleitgewässer werden dadurch nicht ausgelöst und auch nicht abwägungserheblich verstärkt. Dieses Vorgehen ist von der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des gegenständlichen Planverfahrens nicht kritisiert worden. Zudem ist die Umsetzung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt abgestimmt worden. Auch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 4 (Wasserwirtschaft I), Abteilung 5 (Wasserwirtschaft II) mit den zu vertretenden

Belangen Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz und Siedlungswasserwirtschaft hat im Verfahren keine Betroffenheit mitgeteilt.

Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind durch die Planung somit nicht in der Weise abwägungserheblich betroffen, dass die Planung dem Schutzzweck entgegensteht. Im Ergebnis wird mit dem Bebauungsplan sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleibt bzw. nur bei Starkregenereignissen gedrosselt in den Linderbach nördlich der Ortslage Linderbach eingeleitet wird und eben gerade nicht unkontrolliert auf tieferliegende Flächen, wie die Weimarische Straße und im weiteren in die Ortslage Linderbach abfließt.
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 Ab-stimmung 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 flächenhafte Entwässerung auf der privaten Grünfläche in Richtung des Regenrückhaltebeckens erfolgt. Die Sicherung der Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit der öffentlichen Anlagen ist in der Ausführungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Stellungnahme vom 18.07.2025

Punkt 10
1. Wie bereits in unserer 1. Stellungnahme im Jahre 2021 zum LIN587, lehnen wir diese Bebauung aus mehrfachen Gründen weiterhin ab. Siehe dazu die im Anhang dokumentierte 1.Stellungnahme zum 2. Entwurf Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg". Des Weiteren ergänzen wir unsere Ablehnung mit weiteren, nachfolgenden Gründen:

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

Begründung:
Die Abwägung der einzeln vorgetragenen Punkte erfolgt nachstehend.

Punkt 11
2. Wie beigefügtes Luftbild im Anhang zeigt sind in unmittelbarer Nähe weitere Märkte mit ähnlichem Sortiment und sogar leer stehende Märkte. Und heute lasen wir in der TA, dass der toom-Markt in der Brühler-Vorstadt seinen Markt endgültig aufgibt (vgl. https://www.thueringer-allgemeine.de/lokales/erfurt/article409535085/dieser-erfurter-baumarkt-schliesst-endgueltig.html). Dabei geht es uns nicht um den ruinösen Wettbewerb unter den Baumarktkonzernen, sondern es existiert keinen weiteren Bedarf für solche Märkte und aus Sicht des Natur- und Umwelt-,Klimaschutzes überhaupt keine Notwendigkeit guten Ackerboden für weitere Baumärkte in Erfurt zu versiegeln. Über das Warenhandelskonzept entlang der Weimarischen Straße und Umgebung (Baumarktkunden fahren aus Transportgründen fast alle mit PKW`s weitere Wege zu den Märkten!) sollte der Stadtrat natürlich auch nachdenken! Wir beziehen uns da auf Äußerungen der Stadt, die sich immer wieder darauf beruft, dass ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel erforderlich ist, der insbesondere eine Ergänzung und Erweiterung des bereits bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" darstellt. Deshalb stellt sich hier die Frage, ob die Daseinsvorsorge für

ein Oberzentrum Erfurt durch die bereits in der Nähe vorhandenen Baumärkte OBI (Holzlandstraße 1), Dehner Gartencenter in der Weimarischen Straße 39, Bauzentrum Rüppel (ehem. BayWa), Fliesenzentrum, TTM Erfurt (Bodenbeläge) nicht gegeben ist und eher als Konkurrenz gesehen werden und warum gerade in dieser Nähe (<2km) ein weiterer Markt entstehen soll? Die Entscheidung für eine Bebauung der Fläche "Am Tonberg" würde unserer Meinung nach einer nachhaltigen, klimafreundlichen Entwicklung des Standortes mit der derzeitigen Planung nicht gerecht werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die vorliegende Planung soll insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.
Im EHZK 2017 wird u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".
Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt. Hierzu zählt auch das aufgeführten Schutzgut Boden.

Punkt 12
3. Wenn der Stadtrat und die Verwaltung unsere Sicht aber nicht teilt, was wir angesichts der Beschlüsse zur Handlungsgrundlage zum Klimaschutz (Boden als CO2-Speicher) und der Klimaanpassung sehr bedauern würden, dann fordern wir, dass ein möglichst niedriger Versiegelungsgrad anzustreben ist. Das der Parkplatz des neuen Marktes wasserdurchlässig gestaltet werden muss, ist selbstredend. Dies kann durch geeignete offenporige Materialien (z.B. Fa. Godelmann oder Fa. RINN) erreicht werden. Zusätzlich sollte wegen der Riesengröße von Baumarktparkplätze noch eine Entsiegelung an anderer Stelle als Ausgleich vorgesehen werden!

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
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. Die Entsiegelung anderer Flächen ist nicht Gegenstand der Maßnahmen, da eine solche bzw. entsprechende Flächen nicht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren gebracht werden konnten.

Punkt 13
4. Die Kriterien zum nachhaltigen Bauen müssen berücksichtigt werden. Insgesamt ist ein sparsamer Umgang mit Baumaterien geboten. Insbesondere ist die Verwendung von ressourcenverschwenderischen Baumaterialien wie z.B. Beton, Stahl, Glas und Kunststoffe auf das Notwendigste zu reduzieren. Stattdessen sind nachhaltige Baustoffe wie Holz und Lehm, sowie Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bevorzugt zu verwenden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Grundsätzlich wird die Zielrichtung, nachhaltiges Bauen zu fördern und den Einsatz von ökologisch vorteilhaften Materialien wie Holz, Lehm oder Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen zu unterstützen, nachvollzogen. Für die verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist jedoch der abschließende Katalog des § 9 BauGB maßgeblich. Vorgaben zur Wahl bestimmter Baumaterialien gehören nicht zu den dort genannten Festsetzungsmöglichkeiten. Festsetzungen zur Baustoffwahl würden daher den zulässigen Regelungsrahmen eines Bebauungsplans überschreiten und wären rechtlich nicht haltbar.
Auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht können Festsetzungen zu konkreten Materialien nicht über den Bebauungsplan getroffen werden, da das Bauordnungsrecht hierfür abschließende Vorgaben enthält. Ein Bebauungsplan dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, nicht jedoch der materiellen Festlegung von Konstruktionsweisen oder Materialarten einzelner Gebäude.
Vor diesem Hintergrund kann die Forderung nicht berücksichtigt werden. Möglichkeiten, nachhaltige Baustoffe zu fördern, bestehen außerhalb des Bauleitplanverfahrens, etwa über freiwillige Vereinbarungen, städtische Förderprogramme oder Vorgaben bei der kommunalen Grundstücksvergabe. Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht

Punkt 14
5. Auch auf sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten und das Regenwasser ist mit geeigneten Methoden im Boden zu versickern (Schwammstadt-Beachtung)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Anfallendes Regenwasser ist auf dem Gelände auch unter Nutzung zurückzuhalten und gegebenenfalls zu versickern. Um eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, die Verringerung der Grundwasserneubildung und den Verlust von Flächen mit Retentionsvermögen zu verhindern bzw. zu vermeiden, sind die Retention/ Versickerung des Regenwasserabflusses und versickerungsfähiger Belag vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft in 9.1 und 9.2 entsprechende Festsetzungen. Aufgrund der guten Versickerungsmöglichkeit im nördlichen Bereich wurde hier die Ausgleichsfläche Streuobstwiese konzentriert, auf der (weiterhin) das Regenwasser versickern kann. Der Umgang mit Trinkwasser kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Für die verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist jedoch der abschließende Katalog des § 9 BauGB maßgeblich.

Punkt 15
6. Es ist löblich, dass in Ziffer 8.5. "Photovoltaikmodule und Solarwärmekollektoren … ausschließlich als Dachflächenanlagen sowie an den Fassaden der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.." zugelassen werden. Wir fordern eine PV-Pflicht mit Grüngrasdachbedeckung (auch als Ausgleich für die große Parkflächenversiegelung) zur Erhöhung der Effizienz der EE-Stromausbeutung und nicht nur an und auf den Gebäuden (zu mindestens 75%), sondern auch auf den Parkplatzflächen (was auch die parkenden Autos und die Umgebung kühlt). Ladesäulen im ausreichender Stückzahl für die zukünftigen e-Autos, sollten mittlerweile auch mit zum Standard der Planung gehören. Auch für die Anliefer-LKW`s, die zukünftig mit Strom fahren werden, sind leistungsstarke e-Ladesäulen zu errichten. Eigenstrom mit Batterie-Pufferspeicherung ist genügend vorhanden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Der Bebauungsplan enthält in der textlichen Festsetzung 9.6 bereits die Pflicht zur Dachbegrünung. Zudem enthält er unter Achtens Vorgaben zu Photovoltaikanlagen in Form einer

Solar Mindestfläche die auf den Dachflächen und ausnahmsweise auch an den Fassadenflächen nachgewiesen werden kann. Die bislang festgesetzte Größenordnung von 50% wird als städtebaulich ausreichend erachtet, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Es ist zu berücksichtigen, dass gegebenenfalls auch Nutzungen beabsichtigt sind, für die sich eine Realisierung von Photovoltaikanlagen in noch größerer Größenordnung als wirtschaftlich nicht rentabel darstellen lässt. Die festgesetzte Größenordnung von 50% stellt eine Mindestgröße dar, die vom Bauherrn überschritten werden darf.
Der Wunsch nach Ladeinfrastruktur ist städtebaulich nachvollziehbar und entspricht übergeordneten Zielen wie Klimaschutz und nachhaltiger Mobilität. Allerdings erfolgt keine rechtsverbindliche Festsetzung im Bebauungsplan, weil hierfür keine gesetzliche Grundlage besteht und die Umsetzung über andere Instrumente erfolgen kann, wie das Bauordnungsrecht oder Verträge.

Punkt 16
7. Wegen des aufgezeigten, großen Flächenpotentials für PV-Anlagen bietet sich auch die Beheizung der Gebäude und die Wärmebereitstellung für Wasser etc. durch größere (Erd-) Wärmepumpen an. Fossile Energiequellen sind auch hier zu verbieten!

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Vorgaben zur Beheizung von Gebäuden oder zur Nutzung bestimmter Heiztechnologien können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Für die verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist der abschließende Katalog des § 9 BauGB maßgeblich. Hierfür sind andere Rechtsgrundlagen bzw. Instrumente eher heranzuziehen bzw. besser geeignet (z. B. GEG, Kommunale Wärmeplanung).

Punkt 17
8. Auch die betriebsinternen Transportfahrzeuge, wie z.B. Gabelstapler etc. sollten ausschließlich elektrisch betrieben werden. Gasförmige fossile, wie auch feste und flüssige Brennstoffe sollten auf dem Betriebsgelände nicht mehr zugelassen werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Art einzusetzender Transportfahrzeuge bzw. ihre Energieversorgung können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Für die verbindlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans ist der abschließende Katalog des § 9 BauGB maßgeblich.

Punkt 18
9. Zur Fauna auf dem zukünftigen Areal:
a. Im faunistischen Fachbeitrag steht: "Die 2013 durchgeführten Untersuchungen zur Brutvogelfauna erbrachten Nachweise von 36 Vogelarten (Anlage 1, S. 14), von denen die Arten Feldlerche (3 BP), Schafstelze (1BP mit BV) und Stieglitz (1 BP mit BZB) als Brutvogelarten des unmittelbaren Planungsraumes einzuordnen sind." Wir halten die Untersuchungsergebnisse für veraltet; auf 12 Jahre alter Datengrundlag! Und fordern aktuellere Erhebungen, Kartierungen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Ausweislich der Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan LIN587 "Am Tonberg" in Erfurt-Linderbach (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen), Abschlussbericht 2023 wurden die Erhebungen im Jahr 2023 aktualisiert. So fanden am 20. April, 9. Mai, 25. Mai, 5. Juni, 26. Juni und 6. Juli 2023 Kontrolltermine statt. Weiterer Erhebungen bedarf es nicht.

Punkt 19

b. Im faunistischen Fachbeitrag steht: "Der dauerhafte Verlust von drei Brutplätzen der Feldlerche und einem Brutplatz der Schafstelze durch die geplante Überbauung ist zwar nicht als erheblich im Sinne des § 44 BNatSchG anzusehen, da sich in der unmittelbar östlich bis nordöstlich angrenzenden Feldfluren zahlreiche weitere Brutvorkommen der Feldlerche (> 50 BP) und weitere vereinzelte Brutplätze des Schafstelze im räumlichen Zusammenhang befinden (WEIPERT unveröff.), mithin die örtliche Population keine erhebliche Verkleinerung erfährt, trotzdem sollte die dauerhafte Anlage eines 4-6 ha großen Blühstreifens (Dauerbrache) in östlich bis nordöstlich benachbarten Flächen als Ersatzmaßnahme erwogen werden, da auch die benachbarte Teilpopulation der Feldlerche in Abhängigkeit von der landwirtschaftlichen Nutzung starken jährlichen Bestandes-schwankungen unterworfen ist. Die Anlage des besagten Blühstreifens trägt zur Stabilisierung der Bestandssituation bei. Auf Fördermöglichkeiten durch das KULAP wird hingewiesen." Wenn aber höchstwahrscheinlich klar ist, dass Brutplätze der Feldlerche wegfallen, dann müssen vorab CEF-Maßnahmen definiert werden, die diesem Umstand begegnen. Die Feldlerche brütet im Offenland im engsten Sinne, nicht in Blühstreifen oder Randgehölzen. Eine Ausweichmöglichkeit auf andere, von anderen Feld-lerchen besetzte Brutflächen ist keine geeignete CEF-Maßnahme, denn das bedeutet, dort würden BP verdrängt oder die verdrängten können dort nicht brüten, weil die Flächen schon besetzt sind. Ebenso wird es sich mit anderen Bodenbrütern verhalten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind. Insbesondere erfährt die lokale Population der betroffenen Vogelarten durch den Verlust einzelner Brutplätze keine erhebliche Beeinträchtigung. Daher besteht keine rechtliche Notwendigkeit, vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.
Die im Fachbeitrag vorgeschlagene Anlage eines Blühstreifens ist aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich, um den Anforderungen des besonderen Artenschutzrechts zu genügen. Eine Verpflichtung zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen besteht nicht.

Punkt 20

c. Aus Gründen der Verbesserung der Nachhaltigkeit im Bereich des Fauna`s schlagen wir quartierfördernde Maßnahmen für gefährdete Tierarten vor; also für gebäudebewohnende (als auch für baumbewohnende) Vogelarten und Fledermausarten unterschiedliche Nistkästen in ausreichender Zahl und artenspezifischer Qualität vor.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Gemäß Artenschutz gutachten werden Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter (20 Stück), Mehlschwalben

(5 x 2 Stück), Mauersegler (6 Stück) und Turmfalken (2 Stück) empfohlen. Dies wurde auf der Planzeichnung als Hinweis übernommen. Die Notwendigkeit der Anlage weiterer Nistkästen ist dem Gutachten nicht zu entnehmen.

Punkt 21
10. Last but not least: Dass die Lichtanlagen insektenfreundlich auszugestalten sind, soll hier auch noch einmal (für alle B.-Pläne der Stadt) vorgetragen werden. Und nachts sind bedarfsgerechte Beleuchtungsanlagen im B.-Plan vorzugeben, damit die Stadt Erfurt die Lichtverschmutzung reduziert, wie sie öffentlich zur Absicht bekundet hat. Was wir sehr begrüßen!

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Der Bebauungsplan enthält bereits den Hinweis, dass eine Minimierung der Außenbeleuchtung vorzusehen ist. Demzufolge ist die Außenbeleuchtung insektenverträglich zu installieren. Zudem ist unter anderem formuliert, dass die Beleuchtung spätestens 23:00 Uhr auszuschalten ist.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	11.01.2018 18.07.2025 18.09.2025

Stellungnahme vom 11.01.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 18.07.2025

Punkt 1
Ausgehend von den Nutzungszielen des Flächennutzungsplanes, der beidseits der Weimarischen Straße gewerbliche Bauflächen ausweist, sollte ursprünglich verbindliches Planungsrecht für gewerbliche Nutzungen für mittlere und kleinere Unternehmen in einer flexiblen Angebotsplanung hergestellt werden.
Zusätzlich besteht der Wunsch einer Bau- und Gartenmarktkette zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes. Innerhalb der Stadt Erfurt bestehen Entwicklungspotentiale im Bau- und Gartenmarktsortiment. Daher sollen ca. 4,4 ha Sondergebietsfläche für Bau- und Gartenmärkte und ca. 3,3 ha Gewerbefläche entwickelt werden.
Das Areal selbst besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und weist am östlichen und nördlichen Rand lineare und kleinflächige Gehölzstrukturen auf. Das Plangebiet soll mittels Bauleitplanung städtebaulich neu geordnet werden.

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

Begründung:
Keine Abwägung zu diesem Punkt erforderlich.

Punkt 2
Bei den Festsetzungen unter Ziffer 13. Einfriedungen ist folgender Sachverhalt zu unpräzise dargestellt: "Zäune sind so auszubilden, dass am Boden Öffnungen (z . B. Maschenweiten) von mind. 10 cm in der Höhe und mind. 20 cm in der Breite entstehen." Die Festsetzung soll durch folgende Formulierung ersetzt werden: "Zur Durchgängigkeit für Kleintiere ist eine generelle durchgängige Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zu gewährleisten."

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Ziel der Festsetzung ist die Herbeiführung einer zumindest partiellen Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere (z. B. Igel, kleinere Säugetiere, Reptilien und Amphibien), damit Zaunlinien nicht zu unüberwindbaren Barrieren für die lokale Kleintierfauna werden. Sowohl die bestehende Festsetzung als auch der Änderungsvorschlag verfolgen denselben Zweck — die Herstellung einer Kleintierdurchlässigkeit. Die vorgeschlagene generelle Bodenfreiheit stellt keine andere Zielrichtung dar, sondern schlägt lediglich eine alternative technische Ausprägung vor. Eine Änderung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich, wenn die bestehende Formulierung den fachlichen Zweck wirksam und verhältnismäßig erfüllt. Die vorliegende Festsetzung benennt Mindestmaße (z. B. Öffnungen am Boden mit mindestens 10 cm Höhe und 20 cm Breite), die eine gezielte, technisch praktikable Durchlässigkeit sicherstellen und sich in der planungspraktischen Anwendung bewährt haben. Diese Lösung ermöglicht die Kombination aus Durchlässigkeit für Kleintiere und gleichzeitiger Wahrung der Einfriedungsfunktion (Schutz vor unbeabsichtigtem Eindringen, Sicherheit für Kinder/Haustiere etc.). Die vom Stellungnehmer verlangte generelle, durchgängige Bodenfreiheit von 15 cm wäre in vielen Anwendungsfällen deutlich starrer und weniger zielgerichtet. Sie würde eine durchgehende Lücke entlang der Zaunlinie erfordern und damit regelmäßig die Einfriedungs- und Abgrenzungsfunktion in einem Umfang beeinträchtigen, der für Nutzer und Nachbarn (z. B. Haltung von Kleintieren, Kinderspielbereiche, Abgrenzungen zu Verkehrsflächen) zu Konflikten führen kann. Vor diesem Hintergrund ist die bestehende, flexibel anwendbare Festsetzung als verhältnismäßig und fachlich ausreichend einzustufen. Die beantragte Änderung würde die materiellen Aussagen des Bebauungsplans nicht in ihrem Schutzziel verstärken, sondern eine andere technische Vorgabe einführen, die gleichwohl denselben Zweck verfolgt. Da die bestehende Festsetzung den fachlichen Anforderungen genügt und praktikable Vollzugsmöglichkeiten bietet, besteht kein materieller Anlass für die Änderung.

Punkt 3
Folgende Aussage aus dem Grünordnungsplan, Kapitel 5.4 (Mi 4) , Seite 42: "Abschieben des Oberbodens/Erdarbeiten etc. werden auf den Zeitraum außerhalb der Hauptbrutsaison beschränkt, welche von Mitte März bis Ende Juli andauert." ist zum einen unter die Hinweisen der textlichen Festsetzungen und zum anderen im Umweltbericht (siehe Kapitel 2.2) aufzunehmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Hinweise wurden fortgeschrieben.

Begründung:
Der Hinweis wurde wie vorgetragen in den Planunterlagen übernommen.

Punkt 4
Dass dem Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Umweltbericht nur eine geringe bis mittlere Bedeutung zugesprochen wird, ist nicht nachvollziehbar, da nach dem Kartendienst des TLUBN das gesamte Plangebiet einen sehr hohen Bodenerfüllungsgrad (Kategorie 5) besitzt und mit diesem Vorhaben wertvolle Ackerfläche vernichtet werden. Auch die Aussage "Die Ertragsfähigkeit ist durch einen relativ hohen Einsatz von Düngemitteln zu halten." ist fachlich falsch, da eine hohe Ertragsfähigkeit auch von anderen Faktoren, wie z.B. nutzbare Feldkapazität, u.a. abhängig ist. Diese Faktoren sind durch die Landwirtschaft nicht beeinflussbar.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass sich die Boden- und Flächenzahl auf 76/77 Punkte beläuft und demnach einer hohen Ertragsfähigkeit entspricht. Die Aussage, dass die Ertragsfähigkeit durch einen relativ hohen Einsatz von Düngemitteln zu halten ist, ist nicht falsch, sondern in Verbindung mit dem Vorgenannten zu sehen, demzufolge durch den gering dimensionierten A-Horizont sowie die anstehenden Tonschichten der Ackerboden durch Auswaschungseffekte gefährdet ist.
Als Bewertungskriterium wurde auch der Natürlichkeitsgrad herangezogen. Da die Böden im Plangebiet infolge verschiedener Ackernutzungen anthropogen überprägt sind, ist der Natürlichkeitsgrad gesunken. Dies führte entsprechend zur Bewertung gering bis mittel.

Punkt 5
Auch die Schlussfolgerung im Umweltbericht, dass insgesamt für das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt im Untersuchungsraum eine geringe Wertigkeit festzustellen ist, kann nicht nachvollzogen werden. Das Faunistische Gutachten kommt zu dem Ergebnis: "Die Untersuchungen zur Brutvogelfauna erbrachten Nachweise von 36 Vogelarten (Anlage 1, S. 14), von denen drei Arten für den eigentlichen Planungsraum als Brutvogelarten einzuordnen sind (Feldlerche - 3 BP, Schafstelze - 1 BZB und Stieglitz - 1 BZB)." Die Feldlerche ist eine europäische Vogelart gemäß Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (VSRL). In Deutschland zählt sie zu den "besonders geschützten" Arten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, egal um wie viele Individuen es sich im Geltungsbereich handelt. Zudem ist der Geltungsbereich nicht nur ein potentieller Ort zur Nahrungssuche sondern laut Faunistischem Gutachten gibt es drei Brutplätze, welche durch die geplante Überbauung dauerhaft verloren gehen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Das Schutzgut umfasst Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Im Bereich des Planungsgebietes kommen keine nach dem BNatSchG geschützten oder nach der Roten Liste Deutschlands bzw. Thüringens gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten vor (ausgenommen Brutvogelfauna sowie selten jagende oder durchziehende Fledermausarten). Wegen der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden stark frequentierten Straßen stellt die Fläche für das Schutzgut Tiere und deren Lebensraum aber insgesamt eine geringe Bedeutung dar.
Im Übrigen kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Brutvogelfauna nicht erfüllt sind. Insbesondere erfährt die lokale Population der betroffenen Vogelarten durch den Verlust einzelner Brutplätze keine erhebliche Beeinträchtigung.

Stellungnahme vom 18.09.2025

Punkt 6
Es ist für mich sehr verwunderlich, dass die am 18.07.2025 von uns verfasste und an die Stadtverwaltung Erfurt versendete Stellungnahme nicht registriert wurde und bei den umweltbezogenen Stellungnahmen auf Seite 69 keine Betroffenheit angegeben wird. Somit handelt es sich unserer Meinung nach um einen gravierenden Abwägungsfehler nach § 1 Abs. 7 BauGB (sog. Abwägungsdefizit).
Die Stellungnahme vom 18.07.25 behält weiterhin seine Gültigkeit und ist in die Abwägung einzustellen. Deshalb ist diese und deren Übertragungsprotokoll an die Stadtverwaltung Erfurt zusätzlich als Anlagen beigefügt.

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

Begründung:
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf des Bebauungsplans wurde wiederholt, um eine weitere Umweltinformation (Umweltbericht zum parallel geänderten FNP – 34. Änderung) bereitzustellen. Die Wiederholung dieses Verfahrensschrittes beinhaltete darüber hinaus keine weiteren neuen Umweltinformationen im Sinne umweltbezogener Stellungnahmen, da sich die Gemeinde vom Inhalt und der Relevanz der zum 3. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen noch keine umfassende Kenntnis verschaffen konnte. Eingegangene Stellungnahmen wurden dem ungeachtet in der Abwägung im weiteren Verfahren vollumfänglich berücksichtigt. Auch die am 18.07.2025 abgegebene Stellungnahme wurde im Anschluss an die erneute Beteiligung zum 3. Entwurf in der Abwägung berücksichtigt. Die Abwägung erfolgte obenstehend.
Die Gemeinde kann ihre Abwägung im laufenden Verfahren beispielsweise aufgrund neuer Informationen oder Bewertungen jederzeit anpassen. Insofern und dem ungeachtet besteht zu den zwischendurch im Verfahren erfolgten Zwischenabwägungen keine Veröffentlichungspflicht.

Punkt 7
Bezüglich der Standortalternativenprüfung innerhalb des Umweltberichtes zum Entwurf des parallel zu ändernden Flächennutzungsplans (34. Änderung) wird unsererseits die Alternative Variante A "Weimarische Str. / östl. "Hinter den Wänden" (ehem. Globus Baumarkt) " bevorzugt. Diese Fläche besitzt eine urbane Vorprägung und fügt sich die bestehende Bebauung ein. Es wird nicht wie bei der Variante B "Weimarische Straße /"Am Tonberg" OT Linderbach" Boden mit einem sehr hohen Gesamt-Bodenerfüllungsgrad (Kartendienst TLUBN) in Anspruch genommen. Dies entspricht nicht den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) und wird daher abgelehnt..

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der 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 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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N7
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom:	06.02.2018 18.07.2025 16.09.2025

Stellungnahme vom 16.02.2025

keine Einwände

Stellungnahme vom 18.07.2025

Punkt 1
Gegenstand ist das Verfahren zum Bebauungsplan der Stadt Erfurt "Am Tonberg", in dessen Rahmen 4,4 ha Sondergebietsfläche für Bau- und Gartenmärkte und ca. 3,3 ha Gewerbefläche entwickelt werden sollen. Den eingesehenen Unterlagen kann entnommen werden, dass sich das Plangebiet auf land-wirtschaftlicher Nutzfläche befindet. Das im Rahmen des Vorhabens erstellte faunistische Gutachten schließt jedoch ein Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet aus. Aus Sicht des Artenschutzes stellt die anzunehmende Bedeutung der Fläche für den Vogelzug wiederum ein Problem dar. Diesem soll durch die Entwicklung einer Streuobstwiese mit heimischen Obst-bäumen im nördlichen Vorhabengebiet (Umfang: ca. 9.000 m²) und den geplanten Gehölzstrukturen begegnet werden.

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

Begründung:
Keine Abwägung zu diesem Punkt erforderlich.

Punkt 2
Ergänzend zu den Pflanzenlisten des Grünordnungsplans möchte der VANT dazu anregen, bei der geplanten extensiven Dachbegrünung auf insektenfreundliche Blühmischungen aus heimischen Arten zurückzugreifen und auch die zur Entwicklung vorgesehenen extensiven Wiesenflächen schwerpunktmäßig mit derartigen Blühflächen zu akzentuieren.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Es ist im Bereich der Grün- bzw. Maßnahmenflächen bereits die Ansaat von Saatgutmischung, RSM 8.1.1 Grundmischung für Standorte ohne extreme Ausprägung aus dem Her-

kunftsgebiet mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorgesehen. Im Bereich der Dachbegrünung werden keine Vorgaben getroffen. Da die textliche Festsetzung 8.1 vorgibt, dass in den festgesetzten Gewerbegebieten und im Sonstigen Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind, ist die zu wählende Begrünung darauf abzustimmen (u. a. den Solarertrag nicht zu mindern). Die Vorgabe in der textlichen Festsetzung 8.6, dass die Dachflächen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 und dem SO BGM mindestens extensiv mit Gräsern und Stauden zu begrünen sind, ist ausreichend.

Stellungnahme vom 16.09.2025

keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N9
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom:	09.12.2021 16.07.2025 16.09.2025

Stellungnahme vom 09.12.2021

Punkt 1
keine Einwände

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

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

Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Umweltbericht wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, behandelt. Hierzu zählt auch das aufgeführten Schutzgut Boden.
Das Plangebiet ist vorwiegend durch intensive, ackerbauliche Nutzung, von der nahen Lage zu den Bundesstraßen und den umgebenden gewerblich genutzten Flächen sowie den nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohnbauflächen geprägt. Die vorhandenen Baum- und Strauchpflanzungen sind relativ jung und stellen die höherwertigen Biotopstrukturen dar. Sie werden von Bebauung freigehalten. Die Überbauung der intensiv genutzten Ackerfläche ist als nachhaltiger Eingriff zu werten. Das Schutzgut "Boden, Fläche" ist durch eine zunehmende Versiegelung betroffen. In der Summe der Faktoren wird negativer Einfluss auf das Wirkungsgefüge sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern genommen. Der Bebauungsplan sieht deshalb die Kompensation der Eingriffe vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.
Hinsichtlich der Versiegelung des Bodens ist auszuführen, dass dieser infolge verschiedener Ackernutzungen überprägt ist, wodurch der im Umweltbericht untersuchte Natürlichkeitsgrad sinkt. Der Geltungsbereich weist bislang keine Flächenversiegelungen auf.
Grundsätzlich ist im Plangebiet mit einem geringen bis mittleren Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes Boden zu rechnen. Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich in Form des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen und der Veränderung der Bodenstruktur. Des Weiteren ist eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Schadstoffeintrag und Schadstoffanreicherung im Boden anzunehmen. Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme in Form des Verlusts bzw. bei Teilversiegelung die Beeinträchtigung aller Bodenfunktionen. Die Deckschichtenminderung durch Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodenverdichtung führt zum Verlust bzw. zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, zur Veränderung der Bodenstruktur sowie zur Veränderung der Topografie. Als Zielsetzungen des Umweltschutzes formuliert der Umweltbericht für die Verwirklichung des Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden deshalb:
• Insgesamt schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
• Versiegelungen des Bodens sind auf das notwendige Maß zu beschränken,
• Schadstoffeinträge jeglicher Art sind zu vermeiden,
• ggf. nötige Zuwegungen und Versorgungsflächen sind wasserdurchlässig gestalten.
Dem ist die Stadt Erfurt mit den Festsetzungen gerecht geworden. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme zu erfolgen hat. Zudem werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland festgesetzt bzw. umgesetzt. Des Weiteren sollen in der Umsetzungsphase schädliche Bodenveränderungen vermieden werden. Schadstoffeinträge sollen vermieden werden.

Stellungnahme vom 16.07.2025

keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N10
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. Entwurf
von:	01
mit Schreiben vom:	29.01.2018

Punkt 1
Versiegelung erscheint unsinnig, da in unmittelbarer Umgebung 2 Bau- und Gartenmärkte leer stehen. Der Leerstand von 2 Baumärkten ist für das Stadtbild eher negativ einzustufen. kein weiter Flächenverbrauch, der durchschnittliche Flächenverbrauch in Deutschland betrug in den Jahren 2012 bis 2016 66ha (0,66 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 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 für großflächige Vorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	Ö2
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	(Unterschriftenliste – 12 Parteien) vertreten durch Ö2
mit Schreiben vom:	25.01.2018 10.12.2021 17.07.2025

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 Laste vorgesehen. Um ggf. durch Bauvorhaben im Plangebiet mögliche Straßenschäden zu vermeiden, sollte die Anliegerstraße nicht von schweren Baumaschinen und Baufahrzeugen befahren werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

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

Punkt 4
Beantragung einer Netzversorgung zum Internet im Zusammenhang mit der Internetanbindung BAUHAUS. Am Tonberg liegt ein Glasfaserkabel an zur Nutzung

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

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

Punkt 5
Problem der Anwohner, dass vermehrt Fremd- und Bundeswehrfahrzeuge (3,5 t oder Kleinnutzfahrzeuge), welche nicht zum Besucherverkehr der Straße Am Tonberg gehören, die Brücke der B/ (Ostumfahrung) / ICE-Strecke als Abkürzungsstrecke zur Kalkreiße, Kerspleben und Ringelberg nutzen. Es wird befürchtet, dass es durch die Ansiedlung des Baumarktes zu weiteren Falschparkern kommt.
Hierzu wurde ein Antrag zur Aufstellung eines Hindernisses, z. B. durch Poller oder Felsstein gestellt.
Rettungswagen können die Brücke nicht nutzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

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

Stellungnahme vom 10.12.2021

Punkt 6
Als erstes möchten wir zum Thema Einbindung der Anwohner zur Konfliktbewältigung, kundgeben, dass wir als betroffene Straße nicht über eine Auslegung der Bebauungsunterlagen oder über andere bevorstehende Maßnahmen in Kenntnis gesetzt wurden. (so wie wir es im Punkt 04 der Beschlussvorlage vom 06.10.21 konkret lesen würden).

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

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

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

Begründung:
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 29. Oktober 2021 erfolgt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt hat die Stadt Erfurt die gesetzlich vorgeschriebene Mitteilung über die anstehende Auslegung erfüllt. Das Amtsblatt der Stadt Erfurt kann auch auf der Homepage der Stadt Erfurt unter folgendem Link eingesehen werden: https://www.erfurt.de/ef/de/service/mediathek/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 derzeitig befindlichen 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 Jahrzenten 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 und2) 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 Bauvorhauben auf der vor uns liegenden Fläche geplant ist.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die festgesetzte Höhe beträgt maximal 244,4 m über NHN und damit ca. 15 m über dem höchsten Punkt im Gelände. Bereits im 2. Entwurf war festgesetzt worden, dass die Höhe von Gebäuden in den Baugebieten max. 15 m (OK max 15 m) über dem höchstmöglichen festgesetzten Bezugspunkt (damals 229,4 m über NHN) betragen durfte. Die im 3. Entwurf zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe (SO BGM: 241,4 m über NHN, GE1: 243,4 m über NHN, GE2: 244,4 m über NHN) entspricht trotz der neuen Festsetzungssystematik als absolute Höhen über NHN inhaltlich der Intention der Höhenfestsetzung im 2. Entwurf, in dem diese für das SO BGM mit 15 m, das GE1 mit 14 m und das GE2 mit 15 m festgesetzt worden war. Bezugsebene der Höhenfestsetzungen war im 2. Entwurf gemäß textlicher Festsetzung 2.1 alt eine Höhe von 229,40 m über NHN innerhalb der Planstraße A. Da das Gelände nach Osten hin abfällt, würden sich in dieser Richtung aber realisierbare Höhen ergeben, die über 15 m hinausgehen würden. Die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in der Nutzungsschablone des SO wurde deshalb entsprechend auf 241,4 m angepasst. Ebenso wurden die Angaben zu den realisierbaren Höhen in der Begründung in der Fassung des 3. Entwurfs angepasst. Die damit in den einzelnen Baugebieten maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird insgesamt als vertretbar eingeschätzt, da zwischen der Bestandsbebauung und der Baugrenze ein Abstand besteht, der im Minimum das Dreifache der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im SO BGM bzw. im GE1 beträgt. Im Bereich der angesprochenen Hausnummern 5a bis 7 ist der Abstand zur Baugrenze innerhalb des SO BGM zudem noch größer als im Bereich der weiter westlich gelegenen Hausnummern entlang der Straße Am Tonberg. Zwischen der Bestandsbebauung und dem Sondergebiet bzw. dem GE1 wird sich zudem eine Grün- und Maßnahmenfläche befinden, die durch eine Streuobstwiese zu bepflanzen ist. Es ergibt sich somit zuerst die Sicht auf die hier geschaffene Vegetation, die den Blick auf die baulichen Anlagen zumindest teilweise verdeckt. Im Umweltbericht ist ermittelt worden, dass das Schutzgut "Landschaftsbild" durch die Errichtung von gewerblich genutzten Bauwerken und die Reduzierung der randlichen Eingrünung betroffen ist. Der Bebauungsplan sieht u. a. deshalb die Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe vor. Es ist davon auszugehen, dass nach ihrer Realisierung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zurückbleiben. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neugestaltet.
Im Umweltbericht wurden entsprechende Ausführungen hinsichtlich der Verschattung ergänzt. Demzufolge kann es in den Wintermonaten zu Verschattungen kommen. Durch den Abstand der baulich genutzten Flächen zu den bestehenden Wohnbebauungen ist eine minimale Einflussnahme zu erwarten. Hinsichtlich der Wohnumfeldfunktion weist das Gebiet eine geringe Bedeutung auf. Die Verschattungseffekte wurden durch die Festlegung von maximalen Höhen baulicher Anlagen berücksichtigt.
In diesem Zusammenhang ist mitzuteilen, dass das Plangebiet bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) LIN270 überplant gewesen ist, in dem Flächen festgesetzt sind, die weitaus näher an der Straße Am Tonberg hätten bebaut werden können. Im Jahr 2008 trat der vormalige Vorhabenträger des VEP LIN270 an die Stadt Erfurt mit dem

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

Punkt 11

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

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt bereits teilweise gefolgt.

Begründung:

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

Punkt 12

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

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

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

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

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

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

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, weshalb der Verlust von Flächen mit Retentions-/Versickerungsvermögen ungenügend kompensiert sein soll. Neben der Anlage des Regenrückhaltebeckens (M20) ist auch vorgesehen (siehe M21/M22/M23), sämtliche Dachflächen des neu gebauten Gewerbegebietes mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachbegrünungen haben ein hohes Wasserrückhaltevermögen. Kleinere Regenereignisse können komplett gespeichert und anschließend durch Verdunstung der Luft wieder zugeführt werden. Starkregenereignisse, die nicht vollständig gespeichert werden können, fließen zeitverzögert in die Entwässerungsanlage ab. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich seines Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 berechnet worden. Angesichts des zunehmenden Auftretens von Starkregenereignissen wurde nochmals überprüft, dass seine Dimensionierung ausreichend ist. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich seines Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 berechnet worden. Erst von dort fließt Niederschlagswasser gedrosselt in den Linderbach. Die Entwässerung des Regenrückhaltebeckens erfolgt stark gedrosselt (10l/s). Hochwasserereignisse im Einleitgewässer werden dadurch nicht ausgelöst und auch nicht abwägungserheblich verstärkt. Dieses Vorgehen ist von der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des gegenständlichen Planverfahrens nicht kritisiert worden. Zudem ist die Umsetzung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt abgestimmt worden. Auch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 4 (Wasserwirtschaft I), Abteilung 5 (Wasserwirtschaft II) mit den zu vertretenden Belangen Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz und Siedlungswasserwirtschaft hat im Verfahren keine Betroffenheit

mitgeteilt. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind durch die Planung somit nicht in der Weise abwägungserheblich betroffen, dass die Planung dem Schutzzweck entgegensteht. Im Ergebnis wird mit dem Bebauungsplan sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleibt bzw. nur bei Starkregenereignissen gedrosselt in den Linderbach nördlich der Ortslage Linderbach eingeleitet wird und eben gerade nicht unkontrolliert auf tieferliegende Flächen, wie die Weimarische Straße und im weiteren in die Ortslage Linderbach abfließt.
Es erfolgte im Verfahren die Beteiligung der DB Netz AG, auch zum Schutz der nördlich verlaufenden Bahntrasse (ICE-Strecke) vor unkontrollierter Überflutung im Überlastfall des Regenrückhaltebeckens.
Die Niederschlagsentwässerung ist Teil der Erschließung, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gesichert sein muss. Zur Niederschlagsentwässerung über einen Regenwasserkanal in das Gewässer "Linderbach" fanden Abstimmungen mit dem Vorhabenträger statt. In die Abstimmung der technischen Lösung waren der Entwässerungsbetrieb und die untere Wasserbehörde eingebunden. Die Entwässerung ist technisch und rechtlich möglich. Der Erschließungsvertrag, der GOP und die Begründung des Bebauungsplans wurden entsprechend ergänzt.

Punkt 13
5. In den Bauunterlagen wird ausgeschlossen, dass keine Tankstelle auf den noch 3 freistehenden Gewerbeflächen gebaut werden soll.

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

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

Punkt 14
6. In dem Bebauungsplan 2. Entwurf wird die Einfahrt von der Weimarischen Straße aus Richtung Linderbach kommend unmittelbar gegenüber der Abfahrt von der Konrad-Adenauer-Straße kommend geplant.

Die Ampelphase von der Abfahrt kommend ist zurzeit zu kurz eingestellt, das wenn man bei der Umstellung von Grün auf Gelb noch fährt, das schon die Fahrzeuge von der Weimarischen Straße geradeausfahrend Grün bekommen und man sich noch auf der Einmündung

trifft. Dies wird mit sicher angrenzender Wahrscheinlichkeit ein Unfallschwerpunkt werden.

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

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

Punkt 15
7. Wir weisen weiter auf die von Ihnen festgelegte Prognoseverkehrsverhältnisse "An der Henne" hin. Nach Ihren Vorstellungen soll nur der Verkehr Richtung Weimar abgängig die Straße nutzen.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

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

Punkt 16
8. Die Anwohner der Straße verstehen nicht, wie die Stadt Erfurt in der 48. Kalenderwoche den Deutschen Nachhaltigkeitspreis für das Projekt "Heat Resilient City" erhalten hat, wenn zukünftig immer mehr versiegelte großflächige Bauvorhaben, wie "Am Tonberg", das

geplante Gewerbegebiet Urbich, Bebauungsplan Schmira und weiteren befürwortet werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die vorliegende Planung soll insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen, denn im EHZK 2017 wird u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Die Inanspruchnahme der Flächen ist abgewogen worden. Es soll ein Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. 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 bestände 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 festfest. 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.

Stellungnahme vom 17.07.2025

Punkt 20
im Namen der Anwohner der Straße "Am Tonberg" legen wir weiterhin nach Einsicht der Unterlagen am 15.07.2025 Widerspruch zum Bauvorhaben "Am Tonberg" ein.
Wir beziehen uns auf unsere bereits 2018 und 2021 schriftlich vorgelegten Widersprüche. Auch wenn einiges, wie ein Zaun, nicht mehr in der Zeichnung aufgeführt sind, haben wir weiter kein Interesse an diesem Baumarkt.

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

Begründung:
Die benannten Stellungnahmen wurden obenstehend abgewogen.

Punkt 21
Wir nehmen auch auf das Schreiben von Frau Jedamzik vom 12.07.2025 Bezug und sehen auch große Beeinträchtigungen in Sicht, Bauphasen aber am meisten den Wertverlust unserer Grundstücke entgegen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind im Umweltbericht untersucht worden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist mitzuteilen, dass der größte Teil des Naturraumes eine geringe Erlebnis- und Landschaftsbildqualität aufweist. Im unmittelbaren Ortsbereich ist es hauptsächlich durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen städtisch/gewerblich geprägt. Insgesamt weist das Landschaftsbild aufgrund der angrenzenden anthropogenen Prägungen eine geringe Bedeutung auf. Die bau- und anlagebedingten Auswirkungen ergeben sich in Form von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und von Sichtbeziehungen. Insgesamt ergibt sich eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität. Die Planauswirkungen sind gering bis mittel.
Diesen Auswirkungen wird durch Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung bzw. zum Ausgleich begegnet (Begrenzung von Bebauungshöhen auf ein notwendiges Maß (B-Plan 2.1), Verbot von Bebauungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (B-Plan 4.1-4.2), Ausgleichsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen, Wiesenflächen, Heckenstrukturen, Baumgruppen und extensivem Grünland (B-Plan 9.7-9.10 / M1-M4), Erhalt bestehender Grünstrukturen sowie Grüneinfassungen im Norden, Osten und Süden (GOP V2, Mi 3)).
Hinsichtlich des genannten Punktes "Bauphasen" ist mitzuteilen, dass der Bebauungsplan den Hinweis zum Baulärm enthält. Demzufolge ist während der Bauphase sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.
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. Das Grundstück des Stellungnehmenden liegt nicht innerhalb

des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern grenzt an diesen an. Ein unmittelbarer Eingriff in die bauliche Nutzung des Grundstücks erfolgt daher nicht. Maßgeblich für die Abwägung ist, ob durch die geplante Ausweisung unzumutbare Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist nicht der Fall. Die Befürchtung eines Wertverlustes ist als solche nicht maßgeblich. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Insbesondere ist zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den angrenzenden Wohnnutzungen eine Grünfläche vorgesehen, die eine Puffer- und Abschirmfunktion übernimmt. Damit wird dem allgemeinen bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot Rechnung getragen. Darüber hinaus ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen nicht von unzumutbaren Lärm- oder Verkehrsimmissionen auszugehen, die eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks zur Folge hätten. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, dass durch die Planung eine unzumutbare Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks eintritt. Selbst wenn es zu einer (unterstellten) Veränderung des Grundstückwertes kommen sollte, wäre dies eine Folge der städtebaulichen Entwicklung, die im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde liegt und von privaten Nachbarn hinzunehmen ist.

Punkt 22
Was wird mit dem Gelände und dem Markt wenn dieser wie viele andere Märkte in der Umgebung insolvent geht? Es entsteht ein riesiger ungepflegter Schandfleck. Wird sich dann auch darum gekümmert?

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die dargestellte Befürchtung betrifft keine planungsrechtlich relevanten Belange. Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung im Sinne des Baugesetzbuches, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grün- und Verkehrsflächen. Er dient nicht der Sicherung oder Steuerung unternehmerischer Erfolgsaussichten. Ob ein Bauherr oder Betreiber wirtschaftlich dauerhaft erfolgreich ist, liegt außerhalb des Regelungsbereichs des Bauleitplans. Unabhängig davon bestehen Mechanismen, die ein "ungepflegtes" oder verwahrlostes Grundstück verhindern. So sind Eigentümer schon allein nach den landesrechtlichen Vorschriften (z. B. Bauordnungsrecht) verpflichtet, ihr Grundstück und bauliche Anlagen in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und von Gefahren zu sichern. Sollte es (dennoch) zu Leerstand oder mangelnder Unterhaltung kommen, bestehen gegenüber den Eigentümern behördliche Eingriffsmöglichkeiten. Die Gemeinde hat darüber hinaus ein eigenes Interesse an der nachhaltigen Entwicklung und Pflege des Plangebiets; die planungsrechtlichen Festsetzungen schaffen hierfür die Grundlage. Die Befürchtung, es könnte im Fall einer Insolvenz zu einer dauerhaften Vernachlässigung des Areals kommen, ist daher rein spekulativ und nicht abwägungsrelevant.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	Ö3
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. 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", 4. 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", 4. Entwurf	
von:	05	
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", 4. Entwurf
von:	06
mit Schreiben vom:	09.12.2021 17.07.2025

Stellungnahme 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 berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegende, an die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg angrenzende Streifen, der bisher zum Parken genutzt wird, wurde nicht in den Geltungsbereich übernommen. 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 mitzunehmenden 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 berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegende, an die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg angrenzende Streifen, der bisher zum Parken genutzt wird, wurde nicht in den Geltungsbereich übernommen. 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 berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegende, an die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg angrenzende Streifen, der bisher zum Parken genutzt wird, wurde nicht in den Geltungsbereich übernommen. Abstellhähne und die genannten Leitungen wären innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Grünfläche weiterhin zulässig und mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern. Sollte das Gelände und damit auch die Abstellhähne bzw. Leitungen durch den privaten Grundstückseigentümer eingezäunt werden, sind entsprechende Vereinbarungen der Parteien bzw. grundbuchrechtliche Sicherungen erforderlich.

Punkt 8
8. Im Wohngebiet haben sich auch junge Familien mit Kindern angesiedelt. Die Kinder müssten sich das Grün mit schattenspendenden Hecken und Bäumen ausgesperrt hinter einem Zaun ansehen und könnten diese nicht mehr betreten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Sie sind im Bebauungsplan als Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt, sodass der Fortbestand bzw. die noch intensivere Begrünung der Flächen gesichert wird. Im Gegensatz zur bislang erfolgenden landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Festsetzungen zu einer stärkeren und beständigen Durchgrünung bei. Es besteht kein Rechtsanspruch auf das Betreten der Flächen beispielsweise zu Erholungszwecken. Die Ermöglichung der Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Flächen zu solchen Zwecken obliegt wie auch bislang dem Grundstückseigentümer. Es besteht darüber hinaus kein erkennbares öffentliches Interesse, die Flächen als öffentliche Grünflächen zu sichern, da sie sich nicht in einer stadträumlichen Lage befinden, in der ein entsprechend hohes Nutzungsinteresse besteht. Der Nutzerkreis wäre beschränkt. Der Pflegeaufwand für die Stadt Erfurt wäre demzufolge nicht angemessen. Die Pflege von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll den Grundstückseigentümern obliegen. Die Flächen sind deshalb als private Grünflächen festgesetzt.

Punkt 9
9. Die vorhandene Busverbindung in der Weimarischen Straße ist für ältere Anwohner und Anwohner mit Behinderung teils schwer zu erreichen. Deshalb sind auch hier einige Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge notwendig.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Der Punkt betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Bushaltestelle an der Weimarischen Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Warum die Bushaltestelle schwer zu erreichen sein soll, ist aus der Stellungnahme nicht ersichtlich. Das Anlegen von Stellplätzen zum Umsteigen auf den öffentlichen Personennahverkehr ist in diesem städtischen Teilraum nicht erforderlich.

Punkt 10
Auf dem Planungsgebiet steht ausreichend Platz zur Verfügung und hat für das künftige Gewerbegebiet keinerlei Nachteile, wenn der bestehende Grünstreifen nicht integriert wird.

Für die Anlieger "Am Tonberg" hätte diese unnötige Änderung weitreichende Einschränkungen mit den aufgezeigten erheblichen Nachteilen sowie einer Erhöhung des Gefahrenpotential zur Folge.

Es kann nicht im öffentlichen und privaten Interesse liegen, bewährte und gut funktionierende Strukturen unwiederbringlich zu zerstören und durch schlechtere, eingeengte 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 berücksichtigt. Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegende, an die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg angrenzende Streifen, der bisher zum Parken genutzt wird, wurde nicht in den Geltungsbereich übernommen. 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.

Stellungnahme vom 17.07.2025

Punkt 11
auf den Planungsunterlagen LIN587 ist der genaue Grenzverlauf zwischen Straße und dem Bebauungsgrundstück nicht sichtbar.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Es ist anzunehmen, dass sich der Stellungnehmer, wie schon seiner vorherigen Stellungnahme, auf die Straße Am Tonberg bezieht. Die Baugrundstücke grenzen nicht an diese Straße an. Zwischen den Baugrundstücken und der Straße Am Tonberg, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wurde eine Grünfläche festgesetzt.

Punkt 12
Für die Anwohner Am Tonberg stellen sich folgende Fragen:
Soll der Grenzverlauf ähnlich wie "An der Henne" gelöst werden?
Dort wurde die Grenze direkt hinter der Straße gezogen, ohne dass auf die Belange der Anwohner Rücksicht genommen wurde.
Auch die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen mit den Abstellern der Anwohner wurden z. B. auf das Gelände der Firma Boels verlagert, so dass später der bereits gesetzte Zaun wieder versetzt werden musste, damit die Anwohner wieder Zugang dazu haben.
Der in Eigeninitiative angelegte Grünstreifen wurde beseitigt, um eine Umzäunung direkt hinter der Straße zu errichten, ohne Rücksicht daraufzunehmen, wie die Anwohner überhaupt noch mit Ihren Fahrzeugen aus der Garage bis auf die Straße kommen oder ein Besucher, Handwerker, Versorger, Krankenwagen, Feuerwehr usw. noch irgendwo eine Abstellmöglichkeit hat.
Wie man es weitsichtiger und großzügiger planen und machen kann, ist z.B. in Stotternheim, Erfurter Straße zu sehen.
In diesem Zusammenhang weise ich auch auf den Einspruch vom 09.12.2021 hin, der bis heute unbeantwortet blieb(Anlage).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die Zwischenabwägung der Stellungnahme ist zwischenzeitlich erfolgt. Über das Abwägungsergebnis erhalten Stellungnehmer nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Kenntnis, da die Schlussabwägung erst mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen wird.
Der nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegende, an die Straßenverkehrsfläche Am Tonberg angrenzende Streifen, der bisher zum Parken genutzt wird, wurde nicht in den Geltungsbereich übernommen. 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 13
Weiterhin stellt sich die Frage nach dem Bedarf, der Wirtschaftlichkeit, den Umwelt- und Klimaschutz? Zwei Baumärkte haben bereits ihre Pforten in Erfurt geschlossen (Globus und Praktiker). Direkt in Linderbach steht der Globus Baumarkt mit Parkplätzen seit Jahren leer und ungenutzt. Im GVZ hat ein Großhandel (Selgros) mit riesiger Verkaufsfläche und ausreichend Parkplätzen seit Juli 2025 geschlossen. Macht es Sinn, weitere Flächen zu versiegeln, bevor man die vorhandenen einer Nutzung zuführt? Wir schießen uns den Argumenten der "Bürgerinitiative Klimaentscheid Erfurt" weitgehendst an und bitten insbesondere um Aufklärung zum Grenzverlauf unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner "Am Tonberg".

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion. Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Demzufolge soll die vorliegende Planung insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.
Im EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".
Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	Ö7
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	07
mit Schreiben vom:	10.12.2021 11.07.2025 16.09.2025

Stellungnahme 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:
Die 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 beigefügt 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 beigefügten 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-Szenarios soll soweit wie möglich realistisch prognostiziert werden. Dem in der "Plausibilitätsprüfung" zu entnehmenden Vorwurf, es würden "nur relativ einheitliche, pauschalierte 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) festgelegen 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 Bestandsteil 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 Einzelhandelssituation vor Ort nicht konkret auseinandergesetzt hat. Das Gegenteil ist nachweislich der Fall. Die Gutachter betonen an verschiedenen Stellen, dass die Einzelhandelssituation 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 Verkaufs-fläche 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 Landes-hauptstadt 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/1eben/stadtentwickluug/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_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/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_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/gewerbef1aechenenwicklungskonzept_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) Gewerbetrieben 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. Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Verkaufsfläche "je" Bau- und Gartenfachmarkt, mithin vorhabenbezogen fest. 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 wurden daraufhin weitere Festsetzungen in Form enger Baugrenzen und einer maximalen Zahl zulässiger Vollgeschosse getroffen.

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 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 Bewegung 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 Ausgleichsmaßnahmen wurden fortgeschrieben.

Begründung:
Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 sollen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen. Die Inanspruchnahme der Flächen im Bebauungsplan LOV540 ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen sollen Flächen im Bereich "Schwedenschanze" in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen.

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 Verordnungsgeber "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 Sonder-gebieten aufgrund der §§ 10 und § 11 erfolgen" (BRDrucks 354/89 S. 40).
Angesichts dieses klar formulierten Willens steht nach der Rechtsprechung außer Frage, dass hierunter auch Festsetzungen nach dem Vorbild des § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO fallen, auch wenn § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO nicht ausdrücklich zur Gliederung nach den besonderen "Eigenschaften" von Betrieben und Anlagen, sondern nur zur Festsetzung der "Art der Nutzung" ermächtigt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 02.10.2013 – 4 BN 10.13 –).
Entgegen der von der Einwenderin geäußerten Befürchtung werden die Lärmemissionskontingente auch nicht als (unzulässiger) Summenpegel oder Zaunwert festgesetzt. Zunächst ist festzuhalten, dass in Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen ein eindeutiger Bezug zwischen den festgesetzten Lärmemissionskontingenten und dem konkreten Vorhaben hergestellt wird. Bereits daraus wird deutlich, dass es nicht um die Summe der Lärmimmissionen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen geht. Darüber hinaus übersieht die Einwenderin, dass die Lärmemissionskontingente gemäß DIN45691:2006-12, Formeln 6 und 7, nach Anteil der genutzten m^2 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 S (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"

lm 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 Beeinträchtigungsverbotes (Abschnitt 7)
- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Abschnitt 8)
- Abschätzung der zukünftigen Flächenentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Baumarkt/ Gartencenter in Erfurt bei Vorhabensrealisierung (Abschnitt 9).

Als Grundlage der Auswirkungsanalyse werden Planungen der Fa. BAUHAUS herangezogen, mit einer sortimentsgenauen Verkaufsflächengliederung. Die Bewertung der einzelnen Warengruppen erfolgt inkl. eines sogenannten "Flexibilisierungszuschlages", zu interpretieren als maximaler Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der einzelnen Warengruppe innerhalb des Gesamtvorhabens. Damit wird ein worst-case-Ansatz verfolgt.
Das gesamte Gutachten orientiert sich sowohl in der Analyse als auch in der Bewertung an dieser Sortimentsgliederung. Das starre Festhalten an der Sortimentsgliederung führt in der Analyse zu einer rein quantitativen Betrachtung der aktuellen Verkaufsflächenausstattung und in der städtebaulichen Bewertung stets zu Teilbetrachtungen nach Sortiment und Standort. Eine umfassende Einordnung des Planvorhabens in die bestehenden Wettbewerbsstrukturen und eine dementsprechend differenzierte Bewertung der Folgewirkungen ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Letztlich werden auch nur relativ einheitliche, pauschalierte 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 lmmobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten -Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020) entsprechend dem Leitfaden der gif Gesellschaft für lmmobilienwirtschaftliche 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 Baumarktstandarte 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 lmmobilienwirtschaftliche 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 lmmobilienwirtschaftliche 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 Solitärlagen.
Die Wechselwirkungen und Synergieeffekte dieser benachbarten Einzelhandelsstandorte, ihre Aufwertung durch das Planvorhaben und eine zunehmende Magnetwirkung auf Stadtgebiet und Umland sollten in diesem Abschnitt thematisiert werden.
Es ist richtig, dass "der Planstandort nicht einem der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Erfurt dargestellten Sonderstandorte angehört" (Seite 15 der Auswirkungsanalyse). Mit dem Vorhaben ist aber eine zunehmende funktionale Vernetzung der bisher separat ausgewiesenen Sonderstandorte verbunden.

4. Planvorhaben und Umsatzerwartung
Das Planvorhaben wird in Tabelle 1 auf Seite 18 sehr detailliert hinsichtlich Sortimentsstruktur und damit verbundener Verkaufsflächenanteile ausgewiesen. Dies ist als sehr gute Grundlage einer Auswirkungsanalyse ausdrücklich hervorzuheben, dies gilt insbesondere auch für den methodischen Flexibilisierungsansatz.
Die mit der Sortimentsstruktur und Verkaufsflächendimensionierung verbundene Umsatzprognose resultiert aber ausschließlich aus dem Ansatz von Flächenproduktivitäten. Dabei wird der branchenübliche Bewertungsschlüssel für Freiverkaufsflächen sowie für den Baustoff-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 Marktanteilsmethode bzw. die Ermittlung über Kaufkraftbindungsquoten ist zwingend hinzuzuziehen, dies kann auch auf Sortimentsebene erfolgen. (gif Gesellschaft für lmmobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitte 3.5.1 Abschätzung mit Hilfe von Flächenproduktivitäten sowie 3.5.2 Marktanteilsmethode 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 wettbe-

werbsrelevanten 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 Baumarktstandarte auf ca. 37.300 m² (Quelle gemaba Baumarktstrukturdaten 2021, korrigiert um konkrete Bestandsdaten des OBI in der Holzlandstraße), dies entspricht einer Ausstattung von 1.7 46 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	Baumarkt-standorte	Verkaufs-fläche bewertet (m²)	Verkaufs-fläche je Baumarkt (m²)	Einwohner je BM	Verkaufs-fläche je 10.000 Einw. (m²)	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
		Toom	7.100				(87)
		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
		Obi	10.100				(371)
		hagebaumarkt	4.000				
Weimar	**65.098**	2	15.100	7.550	32.549	2.320	146
		Toom	5.100				(115)
		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 Sortiment 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 Marktabschöpfung ist in der Region zwischen südöstlichem Erfurter Stadtgebiet und Weimar zweifellos eine andere gegenüber der Region zwischen dem Erfurter Norden und Sömmerda. Es ist anzunehmen, dass derartige Werte weit auseinanderliegen, was sagt dann ein Durchschnitt?
Notwendig wären eine klare Bewertung der Wettbewerbsstellung mindestens der Bau- und Heimwerkermärkte und wichtiger Fachmärkte und ein nachfolgendes Einfügen des Planvorhabens. Führt die Wettbewerbsstellung als zukünftig flächengrößter Baumarkt auch zu einer dominanten Marktstellung? Die Frage kann derzeit mit dieser Auswirkungsanalyse nicht beantwortet werden.
Die Konsequenzen sind in den Modellrechnungen zur Umsatzumverteilung im Abschnitt 7 sichtbar. Generell zeigt sich eine sehr geringe Transparenz, die Wirkungen werden nach den drei Städten und nach Sortimenten in eine Vielzahl von Tabellen aufgegliedert, ohne dass ein zusammengefasstes Ergebnis präsentiert wird.
Dies führt auch dazu, dass erhebliche Abweichungen in der Summe der Tabellen sich letztlich nicht aufklären lassen.
Die Gutachter setzen als Prämisse voraus:
"Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodel/es ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe müssen diese auf das Plan vorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten Planumsätze [...] ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. [...] Dabei wurde im Sinne des Worst-Case-Ansatzes unterstellt. dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren." (vgl. "Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020, S. 47)
Wenn also die Planumsätze zu Umverteilung in den Bestandsstrukturen führen und diese Umverteilungen auf die drei Untersuchungsstädte konzentriert werden, sollten im Umkehrschluss die sortimentsbezogenen Wirkungen aller Städte wiederum den Planumsatz ergeben. Leider ist dies so nicht nachvollziehbar und für den Leser verbleibt der Eindruck unvollständiger Modellrechnungen:

- Umsatzerwartung für baumarkt- und gartencenterspezifisches Sortiment: 21,0 - 25, 1 Mio. € (vgl. Tabelle 3 auf Seite 23 der Auswirkungsanalyse)
- Umverteilungen in diesem Sortimentsbereich in
  Erfurt 11,0-13,1 Mio. € (Tabelle 24)
  Weimar 3,4 - 4, 1 Mio. € (Tabelle 28)
  Sömmerda 1,6 - 1,9 Mio. € (Tabelle 32)
- ergeben in der Summe Umverteilungen von 16,0 - 19, 1 Mio. €.
- Es verbleibt eine Lücke von 5,0 - 6,0 Mio.€ gegenüber dem Planumsatz.

Der Verbleib dieser Umsatzlücke gegenüber den Prognosewerten ist nicht zu klären. Eine einfache Gesamtübersicht, wie sich die Umsatzerwartung aus Einzelpositionen zusammensetzt, hätte sicherlich auch die Gutachter auf dieses Defizit aufmerksam gemacht. Neben der anscheinend fehlerhaften Berechnung ist auch die gleichmäßige Verteilung der Wirkungen unerklärlich. Im genannten Sortimentsbereich (baumarkt- und gartencenterspezifisches Sortiment) liegen die Umverteilungsquoten:

- im Stadtgebiet Erfurt überwiegend bei 12-14%, in wenigen Standorten mit geringfügigen Abweichungen bei 13-16%
- im Stadtgebiet Weimar bei 9-11% bzw. 10-12%
- im Stadtgebiet Sömmerda bei 11-13%.

Interessant ist der Blick innerhalb der Stadt Erfurt auf die beiden OBI-Standorte: der unmittelbar benachbarte OBI-Standort in der Holzlandstraße wäre mit 2,7 - 3,2 Mio. € bzw. 13-16% betroffen, der OBI in der 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 nichtzentrenrelevanten 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 lmmobilienwirtschaftliche 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 Baumarktstandarten.
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.

Stellungnahme vom 11.07.2025

Punkt 20
Namens und kraft Vollmacht unserer Mandantin erheben wir in dem oben bezeichneten Verfahren folgende
Einwendungen:
Der ausgelegte 3. Planentwurf leidet an formellen wie inhaltlichen Mängeln, die eine erneute Auslegung erforderlich machen.
Im Einzelnen:

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

Begründung:
Die Abwägung erfolgt zu den nachfolgend vorgetragenen Punkten im Einzelnen.

Punkt 21
1. Formelle Fehler
Es liegen bereits formelle Fehler vor.

So genügt die Bekanntmachung vom 4. Juni 2025(Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 vom 04.06.2025, S. 4 ff.) nicht den Anforderungen der §§ 3 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Zudem wurden nicht alle relevanten Unterlagen ausgelegt. Bereits aus diesem Grund ist die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.
1.1 Keine Bekanntmachung im zentralen Internetportal des Landes
Die Regelung des § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB erfordert, den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen
"zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen." [Herv. d. Verf.]
Vorliegend sind die Unterlagen zwar vom 16.06. bis zum 18.07.2025 auf der Website der Stadt Erfurt(https://www.erfurt.de/ef111560 (zuletzt aufgerufen am 26.06.2025).) - soweit ersichtlich – aber nicht in einem zentralen Internetportal des Landes Thüringen zugänglich gemacht worden. Eine solche zusätzliche Veröffentlichung in einem zentralen Internetprotal des Landes ist, neben der Veröffentlichung auf der Website der jeweiligen Gemeinde, eine zwingende Voraussetzung und darf nicht unterbleiben.(Jeromin in: Krönin-ger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 5. Auflage, Ed. 1. 2024, § 3 BauGB, Rn. 11; BeckOK BauGB/Schink/Bachmann, 66. Ed. 1.5.2025, § 3 BauGB, Rn. 202.)
Der diesbezüglich im Rahmen der öffentlichen Zwischenabwägung(Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" 3. Entwurf, Zwischenabwägung, v. 19.12.2024, S. 147.) erfolgte Hinweis, dass ein solches Portal für Thüringen nicht existiere und eine Veröffentlichung entsprechend nicht möglich sei, ist in diesem Zusammenhang irrelevant.
Sofern ein solches zentrales Internetportal, anders als beispielsweise in NRW – nicht existiert, so ergibt sich im Umkehrschluss aus der zwingenden Veröffentlichung über ein zentrales Internetportal des Landes, dass ein solches Portal einzurichten ist. Anderenfalls stünde es im Belieben der gesetzlich zur Bekanntmachung verpflichteten Behörde, es zu unterlassen ein entsprechendes Portal einzurichten und so die Verpflichtung auszuhebeln.
Rein vorsorglich sei erwähnt, dass die Anwendung "Thüringen Viewer" (https://thueringen-viewer.thueringen.de/thviewer/planung.html (26.06.2025).), welche vom Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation betrieben wird, jedenfalls nicht ein solches zentrales Internetportal darstellt. Darüber hinaus ist ein Zugriff auf die aktuellen Unterlagen des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg" nicht möglich. Über einen Link gelangt man zu den veralteten Planunterlagen des Vorhabens- und Erschließungsplans LIA270 "Servicepark Linderbach".(https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp_bp/lin/109478.html#pk_cam-paign=Redirector-Webcode&pk_kwd=ef109478 (26.06.2025).) Auch enthält die Bekanntmachung keinen entsprechenden Hinweis.

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 22
1.2 Ausgelegte Unterlagen unvollständig
Die ausgelegten Unterlagen sind 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 nimmt die Begründung zum Bebauungsplan ausdrücklich Bezug auf die Prüfung der Standortalternativen im Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans.(Anlage 3 LIN 587, Begründung Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf v. 15.01.2025, S. 13.) Weder ist diese Änderung zwischenzeitlich erfolgt noch werden die Methodik oder die Bewertungsgrundlage in der Begründung zum Bebauungsplan benannt. Ohne den in Bezug genommenen Umweltbericht lassen sich die Aussagen zur Notwendigkeit der Inanspruchnahme der vom Entwurf erfassten Flächen nicht nachvollziehen.
Diese Auslegungsmängel werden daher hiermit gerügt. Die Planunterlagen sind erneut in vollständiger Form und auf allen notwendigen Portalen auszulegen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt

Begründung:
Die Standortalternativenprüfung im Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans soll nochmals zur Verfügung gestellt werden. Diese war bereits Teil der ausgelegten Unterlagen des Entwurfes der 34. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zum 3. Entwurf des Bebauungsplans wird wiederholt und der Umweltbericht zur Verfügung gestellt.

Punkt 23
2. Fehlerhafte materielle Bewertung
Auch unter materiellen Gesichtspunkten genügen die ausgelegten Unterlagen nicht den Anforderungen des § 1 BauGB.
Im Einzelnen:
2.1 Widerspruch zu übergeordneten Planungen
Die aktualisierte Planung steht im Widerspruch zu den raumordnerischen Vorgaben, dem Flächennutzungsplan, dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept und dem integrierten Stadtentwicklungskonzept.

2.1.1 Verstoß gegen Vorgaben der Raumordnung – Aktualisierte Verträglichkeitsstudie unzureichend
Die ausgelegte "Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH vom Oktober 2023 ("Aktualisierte Verträglichkeitsstudie") ist unzureichend.
Wie bereits die ursprüngliche Verträglichkeitsstudie aus dem Jahr 2020 leidet auch die aktualisierte Verträglichkeitsstudie an methodischen Mängeln. Zu diesem Ergebnis kommt die
"Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)" der BBE Handelsberatung GmbH vom 17.06.2025" (Im Folgenden: Kurzstellungnahme)
hiermit beigefügt als Anlage 1.

Die grundlegenden methodischen Mängel beziehen sich dabei auf die unzureichende Eingrenzung des Untersuchungsgebietes, eine unzureichende Grundlage für die Umsatzprognose, das Fehlen einer aktualisierten und differenzierten Wettbewerbsanalyse, sowie die Nachvollziehbarkeit der durchgeführten Analyse zur Umsatzumverteilung.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Fall das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) sowie der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT). Infolge der aufgeführten Mängel bleibt offen, ob das geplante Vorhaben im Einklang mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben steht.
So kann auf Grundlage des Gutachtens keine Aussage dazu getroffen werden, ob das im Landesentwicklungsplan enthaltene Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.
Nach dem Kongruenzgebot soll sich
"die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten [...] in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen".(Freistaat Thüringen: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel, Erfurt, 15. Mai 2014, in der Fassung der ersten Änderung des LEP 2025 vom 9. Juli 2024, S. 49)
Insbesondere aufgrund der unzureichenden Eingrenzung des Untersuchungsgebietes und dem Fehlen einer aktualisierten Wettbewerbsanalyse ist auf Grundlage der hier erfolgten gutachterlichen Bewertung gerade nicht möglich nachzuprüfen, ob sich das geplante Bauvorhaben in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt, da nur eine unzureichende Datengrundlage existiert.
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: Landesentwicklungspro-gramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel, Erfurt, 15. Mai 2014, in der Fassung der ersten Änderung des LEP 2025 vom 9. Juli 2024, S. 49.) Auf Grundlage der hier zugrundeliegenden Analyse ist die dafür notwendige Prognose nicht mit der notwendigen Sicherheit möglich.
Die Mängel der den Planunterlagen als Anlage 3.15 beigefügten aktualisierten Verträglichkeitsstudie zeigen sich im Einzelnen wie folgt:

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt

Begründung:
Die Städtebauliche Verträglichkeitsstudie des Büros Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2023 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 "Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)" der BBE Handelsberatung GmbH vom 17.06.2025" (nachfolgend kurz "Kurzstellungnahme") sind die dort im Einzelnen vorgetragenen Punkte in der nachfolgenden Abwägung enthalten.

Punkt 24
2.1.1.1 Unzureichende, nicht realitätsnahe Eingrenzung des Untersuchungsgebiets

Wie schon im Gutachten aus dem Jahr 2020 wurde nicht das Einzugsgebiet, sondern nur eine 20-minütige Fahrzeitzone berücksichtigt, wonach pauschal die in dieser Fahrtzeit erreichbaren Baumärkte bestimmt werden.
Hierzu führt die Kurzstellungnahme aus:
"Eine 20-Minuten-Isochrone ist zwar branchendurchschnittlich ein typischer Wert, der aber nicht in jeder Ausprägung auf den Einzelfall übertragbar ist und [...] kennzeichnet letztlich nur eine mögliche Außengrenze eines Einzugsgebietes." (BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 3.)
Die Bestimmung von Einzugsgebieten ist dabei von vielen Faktoren abhängig. Hierzu zählt unter anderem die jeweilige Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Einzelhandelslage, aufgrund Betriebsgröße und Bekanntheitsgrad des Betreibers, sowie die Qualität des Mikrostandortes, wozu die verkehrliche Erreichbarkeit zählt. (BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 2.)
Dass eine Darstellung des Einzugsgebietes für die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens entscheidend ist, wird auch von den Verfassern der aktualisierten Verträglichkeitsstudie zunächst erkannt.(Anlage 3.15 LIN 587, Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, v. 31.10.2023, 2.1.3, S. 6.) Auf eine Darstellung des Einzugsgebietes wird jedoch letztendlich verzichtet und unter anderem damit begründet, dass Einzugsgebiete plausibel erscheinende Denkkonstrukte seien.(ebd.) Diese Einschätzung wird allein auf eigene Ausführungen gestützt.(a.a.O. dort Fußnote 14)
Nur anhand der Darstellung des Einzugsgebietes können aber die jeweiligen regionalen Kaufkraftströme zuverlässig bestimmt werden.(BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 2.) Ohne eine Ausarbeitung der Kaufkraftströme ist wiederum eine aussagekräftige Prognose der Umsatzherkunft nicht möglich, die örtliche und regionale Besonderheiten berücksichtigt.
Dazu führt die Kurzstellungnahme aus:
"Mit einer ordnungsgemäß durchgeführten Marktanteilsmethode ist ein maximal erzielbarer Umsatz in der jeweiligen Region darstellbar, der auf diesem Weg erarbeitete "worst-case-Ansatz" bietet eine fundierte Grundlage. [...] Ein pauschaler Vergleich mit Flächenproduktivitäten kann dies nicht leisten und führt eher zufällig zu einer gutachterlich vertretbaren Umsatzprognose." (a.a.O. S. 3)
Allein die 20-Minuten-Isochrone stellt keine ordnungsgemäß durchgeführte Marktanteilsmethode dar. Auch wird das Untersuchungsgebiet allein auf dieser Grundlage nicht realitätsnah dargestellt. Zur Veranschaulichung wurde im Rahmen der Kurzstellungnahme ein umfassendes Einzugsgebiet für das Planvorhaben erstellt und mit dem regionalen Baumarkt- und Gartencenterwettbewerb untersetzt. (a.a.O. S. 3ff.)
Im Rahmen der Kurzstellungnahme wird hierzu ausgeführt:
"Wird eine derartige Einzugsgebietsbestimmung anschließend durch eine detaillierte Angebots- und Nachfrageanalyse untersetzt, dann würde eine fundierte Basis zur weiteren Ableitung von Umverteilungseffekten zur Verfügung stehen." (a.a.O. S. 4.)
Eben dies ist vorliegend nicht erfolgt. Es wurde vielmehr auf die Bestimmung des Einzugsgebietes verzichtet.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
In der Stellungnahme wird vorgebracht, dass die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets im Rahmen der aktualisierten Verträglichkeitsstudie unzureichend und nicht realitätsnah sei.

Kritisiert wird, dass eine 20-Minuten-Isochrone herangezogen wurde, anstatt ein Einzugsgebiet darzustellen und durch eine Marktanteilsmethode mit Kaufkraftströmen zu unterlegen. Nach Auffassung der Einwender sei eine solche Herangehensweise notwendig, um die regionalen Wettbewerbswirkungen zuverlässig abzuschätzen.
Die Frage der Einzugsgebietsbestimmung wird in der Fachliteratur und Gutachterpraxis unterschiedlich gehandhabt. Gleichwohl ist festzuhalten, dass die in der Verträglichkeitsstudie angewandte 20-Minuten-Isochrone einen in der Praxis etablierten und vielfach anerkannten Ansatz darstellt, um das Untersuchungsgebiet für großflächige Bau- und Heimwerkermärkte sachgerecht zu bestimmen. Die Wahl dieses Kriteriums ist methodisch vertretbar und gewährleistet eine hinreichend belastbare Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen. Im Gegensatz dazu wäre ein festgelegtes Einzugsgebiet im Sinne des Marktanteilskonzeptes rein gutachterlicherseits konzipiert. Eine Orientierung an Fahrzeitisochronen hingegen ist – anders als die Stellungnahme ausführt – eben gerade realitätsnah und zudem transparent und nachvollziehbar, da leicht nachvollzogen werden kann, ob ein Standort innerhalb oder außerhalb der 20 Pkw-Fahrminuten-Isochrone liegt. Die Methode ist zudem arbeitsrational: Denn wenn bereits in einem eng gewählten Untersuchungsgebiet keine Unverträglichkeit ermittelt wird, gilt dies erst recht für einen größeren Untersuchungsraum. Eine darüber hinausgehende differenzierte Einzugsgebietsbestimmung würde zwar zu einer höheren Detailtiefe führen, ist jedoch für die planerische Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Im Übrigen ist der unterstellte regionale Baumarkt- und Gartencenterwettbewerb als Argument für eine rein betriebstypenbezogene Analyse keine geeignete Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen. Diese erfolgen sortimentsbezogen, denn Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt. Der Einwand führt somit nicht zu einer Änderung der Bewertung der Verträglichkeitsstudie.

Punkt 25

2.1.1.2 Unzureichende Grundlage für Umsatzprognose
Die Umsatzprognose im Rahmen der aktualisierten Verträglichkeitsstudie wurde aus der vorangegangenen Verträglichkeitsstudie übernommen(Anlage 3.15 LIN 587, Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, v. 31.10.2023, 4.2.2, S. 26 ff; Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, v. 26.10.2020, 4.2.2, S. 19 ff.) und beruht damit weiterhin ausschließlich auf mittleren Flächenproduktivitätswerten. Die zu erwartenden beachtenswerten Kaufkraftströme wurden nicht berücksichtigt.(BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 5.) Damit bleiben die angestellten Umsatzprognosen weiterhin auf einem oberflächlichen ungenauen und somit realitätsfernen Level, welche die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet nicht berücksichtigen.(BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 6 f. führt hierzu aus: "Der korrekte Weg wäre eine kleinräumige Prognose der Umsatzherkunft auf Grundlage der Potenziale in den einzelnen Zonen und der Wettbewerbsverteilung".) Gerade dies wird aber von der Rechtsprechung gefordert.(BVerwG, Urt. v. 27.03.2013, Az.: 4 CN 6.11, Rn. 21.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Für eine Aktualisierung der Umsatzprognose bestand kein Anlass, da sich keine wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen ergeben haben. Das gewählte Vorgehen ist

nachvollziehbar und methodisch konsistent. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Prognosen nicht allein auf diesen Durchschnittswerten beruhen, sondern durch weitere Annahmen (u. a. zur Verkaufsfläche, zur Sortimentsstruktur sowie zur Wettbewerbssituation im Einzugsbereich) plausibilisiert wurden. Die Untersuchungen zeigen, dass die Auswirkungen des Vorhabens – als maßgeblicher Prüfmaßstab nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung – keine unzumutbaren Beeinträchtigungen erwarten lassen.
Eine kleinräumige Analyse der Umsatzherkunft bis auf Zonenebene, wie sie von der BBE Handelsberatung gefordert wird, mag aus wissenschaftlicher Sicht wünschenswert sein, ist jedoch nicht zwingend erforderlich, um die abwägungsrelevanten Auswirkungen zu erfassen. Es kommt letztlich entscheidend darauf an, ob das methodische Vorgehen in sich schlüssig ist und die wesentlichen Auswirkungen zuverlässig abbildet. Dies ist bei der vorliegenden Analyse der Fall.

Punkt 26

2.1.1.3 Fehlen einer aktuellen und differenzierten Wettbewerbsanalyse
Für die aktualisierte Verträglichkeitsstudie wurden keine aktuellen Daten erhoben. Vielmehr wurde "nun von vollkommen veralteten und hinsichtlich der Umsatzbindung kaum noch aussagekräftigen Bestandsdaten ausgegangen".(BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 7.)
Die bereits im Rahmen der Verträglichkeitsstudie vom Oktober 2020 verwendeten Daten stammen von der Stadt Erfurt aus dem Jahr 2017 – lediglich ergänzt um weitere Angaben seitens der Stadt Erfurt - sowie von den Städten Weimar und Sömmerda aus dem Jahr 2019.
Für die aktualisierte Verträglichkeitsstudie wurde zusätzlich
"nach Aussage der Gutachter lediglich eine Internetrecherche zur weiteren Existenz der größeren Betriebe durchgeführt" (ebd.),
wobei die Aussagekraft einer solchen Art der Datenaktualisierung fraglich erscheint. Es bleibt insbesondere offen, in welchem Umfang und nach welcher Methodik diese Recherche erfolgt ist.
Neben ihrer Aktualität ist auch die Differenziertheit der Wettbewerbsanalyse zu bemängeln. Im Rahmen der aktualisierten Verträglichkeitsstudie wird ausschließlich eine Gliederung für die Städte Erfurt, Weimar und Sömmerda nach Sortiment und Standorten vorgenommen.(Sog. Quantitativer Flächenbesatz.) Weder findet eine konkrete Bewertung hinsichtlich der Wettbewerbsrelevanz von Standorten oder Anbietern statt, noch werden Hauptwettbewerber identifiziert. Auch eine Unterscheidung verschiedener Angebotsgruppen (Fachmärkte, Möbelhäuser, Gartencenter oder Teilsortimente bei branchenfremden Anbietern) erfolgt nicht.(BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 8.)
Letzen Endes führt diese Undifferenziertheit zu denselben Fragestellungen wie sie schon in der Plausibilitätsprüfung vom November 2021 aufgeführt sind. Diese werden weder in der aktualisierten Verträglichkeitsstudie noch in den weiteren Unterlagen adressiert.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:

Richtig ist, dass die aktualisierte Verträglichkeitsstudie im Wesentlichen auf Datenbeständen aus den Jahren 2017 bis 2019 basiert, die im Jahr 2020 erstmals ausgewertet und für die Aktualisierung 2023 fortgeschrieben wurden. Zur Überprüfung der Marktsituation haben die Gutachter zusätzlich eine Internetrecherche zur Existenz wesentlicher Wettbewerber durchgeführt. Zur Erfassung neuer/nicht mehr am Markt bestehender Wettbewerber erscheint diese Methodik ausreichend.
Aus welchen Gründen die verwendeten Daten nicht mehr hinreichend aktuell sein sollten, ist der Stellungnahme nicht zu entnehmen. Eine vollständig neue Primärerhebung des

Wettbewerbsumfeldes ist nicht erforderlich. Es kommt darauf an, ob die zugrunde gelegte Datenbasis und Methodik in sich stimmig und nachvollziehbar sind und ob die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens belastbar abgeschätzt werden können. Dies ist hier der Fall. Die Analyse führt des Weiteren aus, dass "auch eine aktuelle Erhebung des untersuchungsrelevanten Einzelhandels das Ergebnis nicht verändern würde; dieses kann als äußerst robust angesehen werden." (S. 57f.)
Die Untersuchung differenziert nach Sortimenten und Standorten (sowohl regional als auch kleinräumlich) und liefert damit die notwendigen Grundlagen, um die Wirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur zu bewerten. Eine weitergehende kleinteilige Differenzierung nach einzelnen Anbietern oder Teilsortimenten ist für die städtebauliche Bewertung nicht erforderlich. Maßgeblich ist, dass keine Anhaltspunkte bestehen, wonach das Vorhaben zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen könnte.

Punkt 27

2.1.1.4 Prüfung der Umsatzumverteilungen liefert nur pauschale Ergebnisse
Trotz der vom Gutachter vorgenommenen methodischen Erklärungen zum Einsatz eines Gravitationsmodells, bleibt weiterhin unklar wie die Aufteilung der Wettbewerbseffekte auf die drei Städte, Erfurt, Weimar und Sömmerda, erfolgte. Hierbei handelt es sich um eine bloße allgemeingültige Erklärung ohne jeglichen Einzelfallbezug.(BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 9.)
Erst eine von BBE erstellte Tabelle ermöglicht es einen Gesamtüberblick über die Daten der Auswirkungsanalyse am Beispiel der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente zu gewinnen.(ebd.) In dieser Tabelle werden die in der aktualisierten Verträglichkeitsstudie enthaltenen Tabellen übersichtlich zusammengefasst.(Anlage 3.15 LIN 587, Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, v. 31.10.2023, Tabellen, S. 28, 51, 54, 55.)
Wie schon in der Plausibilitätsprüfung vom November 2021 (BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 7.) ausgeführt verbleibt weiterhin eine Deckungslücke. Diese liegt bei rd. 29 % zum Prognoseumsatz und ist im Vergleich zu der letzten Fassung der Verträglichkeitsstudie um rd. 1 Mio. € angestiegen. In der Kurzstellungnahme wird hierzu weiter ausgeführt:
"Letztlich sagen die Daten aus, rd. 29% der Umsatzerwartung sind hinsichtlich ihrer wettbewerblichen Effekte nicht beschrieben." (BBE Handelsberatung GmbH, Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), v. 17. Juni 2025, S. 10.)
Darüber hinaus kann der aktualisierten Verträglichkeitsprüfung aufgrund der fehlenden Marktanalyse nicht entnommen werden zu wessen Lasten die Deckungslücke auszulegen ist. Unklar ist demnach, wie stark die drei Städte jeweils tatsächlich von den Wettbewerbseffekten betroffen wären.(a.a.O. S. 10f. führt hierzu weiter aus: "Die tatsächliche Belastung einzelner Wettbewerbsstandorte erfordert jedoch eine andere Transparenz in der Modellrechnung. Zielführend erscheint eine übersichtliche Tabelle je betroffener Stadt, in welcher zeilenweise alle Angebotsstandorte aufgeführt sind und für welche dann spaltenweise die Umverteilungsrechnung für jedes zu untersuchende Sortiment und abschließend auch für die summarische Belastung am Gesamtumsatz aufgeführt sind."

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:

Ziel der Untersuchung ist nicht die Erstellung einer betriebswirtschaftlich vollständigen Marktanalyse, sondern die städtebauliche Bewertung, ob durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erhebliche Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Die rechnerisch verbleibende „Deckungslücke“ von rund 29 % des prognostizierten Umsatzes stellt die Grundaussage der Verträglichkeitsprüfung nicht infrage. Sie beruht maßgeblich auf der Modellvereinfachung, ohne dass daraus eine erhebliche städtebauliche Relevanz abzuleiten wäre.
Zudem ist festzustellen, dass das Vorhaben überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente betrifft, sodass sich die Wettbewerbseffekte im Wesentlichen auf andere großflächige Anbieter ähnlicher Ausrichtung verteilen. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt, Weimar oder Sömmerda oder ihrer zentralen Versorgungsfunktion ist nicht ersichtlich.
Die weiterhin ausgeführten Kritikpunkte am Aufbau der Analyse und der Darstellung der Ergebnisse werden nicht geteilt. Die Ergebnisse sind transparent dargelegt.

Punkt 28

2.1.2 Flächennutzungsplan - Nicht ordnungsgemäß durchgeführtes Parallelverfahren
Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist es möglich mit Aufstellung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch den Flächennutzungsplan ("FNP") aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen. Ein solches Parallelverfahren wird im vorliegenden Fall durchgeführt.
Der FNP der Stadt Erfurt (Zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 46, wirksam mit Veröffentlichung v. 24. Juli 2024 im Amtsblatt Nr. 14/2024.) soll dergestalt geändert werden, dass die Planfläche des Bebauungsplans nicht als gewerbliche Bauflächen und Grünflächen, sondern als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt wird.(Vgl. Anlage 3 LIN 587, Begründung des Bebauungsplans LIN 587 "Am Tonberg", 3. Entwurf v. 15.01.2025, 1.1, S. 4.) Hierfür ist zwingend erforderlich, dass der FNP und der Bebauungsplan
"in einem zeitlichen Zusammenhang und in gezielt inhaltlicher Abstimmung aufeinander, und nicht nur mit zufälliger inhaltlicher Übereinstimmung, aufgestellt worden sind". (BVerwG, Beschl. v. 03.10.1984, Az. 4 N 4/84; NVwZ 1985, 487.)
Ein solcher zeitlicher Zusammenhang und die gezielte inhaltliche Abstimmung sind vorliegend jedenfalls fraglich. Voraussetzung ist, dass das Änderungsverfahren für den FNP bei Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ein fortgeschrittenes Stadium erreicht hat und die erforderliche Planreife gegeben ist. Die erforderliche Planreife ist gegeben, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann, dass der FNP (bzw. dessen Änderung) inhaltlich unverändert in Kraft treten und der Bebauungsplan daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. (VGH Mannheim, Urt. v. 20.06.1995, Az. 3 S 2680/93, Rn. 27.)
Diese Planreife kann vorliegend nicht ohne Weiteres angenommen werden, da nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass die Änderung des FNP inhaltlich unverändert in Kraft treten wird.
Der maßgebliche Entwurf des FNP (Änderung Nr. 34. für den Bereich Linderbach "Nördlich Weimarische Straße / südlich Am Tonberg") wurde im Jahr 2022 gebilligt und öffentlich ausgelegt. (https://buergerinfo.erfurt.de/bi/vo0050.php?__kvonr=50157 (26.06.2025).) Das weitere Verfahren – die Beschlussfassung – hat soweit ersichtlich bisher noch nicht stattgefunden. Anhaltspunkte, dass dieses zeitnah und in der ursprünglich vorgesehenen Gestaltung geschehen soll, existieren ebenfalls nicht.
Angesichts der seit der öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfs für den FNP vergangenen Zeit ist fraglich, ob die Änderung des FNP wirklich, wie im Entwurf dargelegt verbindlich festgesetzt wird. Jedenfalls ist die Planreife begrifflich ausgeschlossen, wenn die Änderung des FNP erst beschlossen wird, nachdem der Bebauungsplan als Satzung beschlossen worden ist. (VGH Mannheim, BeckRS 1991, 120061; BeckOK, Petz, Baugesetzbuch, 65. Ed. 2024, § 8 BauGB, Rn. 45.) Dies ist vorliegend angesichts der bisherigen zeitlichen Abläufe wahrscheinlich.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. 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. Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Jahr 2022 gebilligt und öffentlich ausgelegt. Die Beschlussfassung ist zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgesehen.

Punkt 29
2.1.3 Keine Übereinstimmung mit Gewerbeflächenentwicklungskonzept und integriertem Stadtentwicklungskonzept
In der Begründung des 3. Entwurfs wird das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt ("GEK") und das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 als Unterpunkt der übergeordneten Planungen aufgeführt. (Anlage 3 LIN 587, Begründung Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf v. 15.01.2025, 1.4.3, S. 8.) Diese Darstellung zeigt bereits, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und ISEK 2030 der übergeordneten Raumplanung zuzuordnen und deshalb bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten sind.
Im GEK wird zu der Fläche LIN587 "Am Tonberg" ausgeführt, dass die Fläche
"vorrangig für eine kleingewerbliche Nutzung geeignet" [Herv. d. Verf.]
sei. (Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, v. 08.12.2015, https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf (26.06.2025), S. 86.) Der geplante Bau- und Gartenmarkt von dieser Größe stellt jedenfalls keine kleingewerbliche Nutzung in diesem Sinne dar.
In der Begründung des 3. Entwurfs wird zudem hinsichtlich des GEK angeführt, dass
"zum Zeitpunkt der Erstellung [...] die zukünftige Nutzung und die Änderung der Planungsziele zu einer teilweisen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt jedoch noch nicht festgelegt" [Herv. d. Verf.]
war. (Anlage 3 LIN 587, Begründung Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf v. 15.01.2025, 1.4.3, S. 8.) Folglich wird zugestanden, dass die geplante Nutzung der Fläche als Bau- und Gartenmarkt nicht mit dem Inhalt des GEK für dieses Gebiet übereinstimmt.
Ziel des vorliegenden Konzeptes ist es
"den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Erfurt bis zum Jahr 2030 (zu) bestimmen, die Notwendigkeit zusätzlicher Flächenausweisungen zur Deckung dieses Bedarfes (zu) prüfen und Perspektiven für den zukünftigen Umgang mit gewerblichen Standorten (zu) entwickeln." (Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, v. 08.12.2015, https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf (26.06.2025), S. 1.) [Herv. d. Verf.]
Da der geplante Bau- und Gartenmarkt von dieser Größe nicht mit dem GEK vereinbar ist, kann dem Vorhaben, seine Notwendigkeit abgesprochen werden. Jedenfalls besteht aus-

weislich des GEK kein Bedarf zur Entwicklung dieser gewerblichen Baufläche als großflächiger Bau- und Gartenmarkt. Eine Flächenausweisung in diesem Ausmaß ist zur Deckung des Bedarfs an Bau- und Gartenmarktprodukten an diesem Standort nicht notwendig.
Es bleibt insbesondere offen, warum nicht andere Flächen für die hier bezweckte Nutzung ausgewiesen werden. Die in diesem Zusammenhang benannte Prüfung von Standortalternativen im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt den ausgelegten Unterlagen wie bereits erwähnt nicht bei.
Es bleibt darüber hinaus offen, warum die Stadt Erfurt einen Bau- und Gartenmarkt dieser Größe nicht als "größere gewerbliche Nutzung" im Sinne des GEK ansieht. (So aber Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" 3. Entwurf, Zwischenabwägung, v. 19.12.2024, S. 157.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Umweltbericht inklusive Standortalternativenprüfung wurde im Rahmen der Wiederholung der Veröffentlichung des 3. Entwurfes zur Verfügung gestellt.
Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 der Landeshauptstadt Erfurt wurde erstellt, um den Bedarf an Gewerbeflächen sowie die Entwicklungsperspektiven bestehender Standorte im Stadtgebiet zu untersuchen. Es bildete zugleich eine Grundlage für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Erfurt 2030. Beide Konzepte bewerten das Plangebiet als sinnvolle Arrondierung der gewerblich geprägten Achse entlang der Weimarischen Straße, die perspektivisch einer entsprechenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Eine Festlegung auf konkrete Nutzungsarten wurde dabei bewusst vermieden. Stattdessen wird von "verschiedenen Nutzungsoptionen" gesprochen, die an dieser Stelle denkbar sind.
Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, durch die Ansiedlung eines sogenannten Magnetbetriebes aus dem Bereich der nicht zentrenrelevanten Handelsnutzungen auch die Entwicklung der angrenzenden, bislang unbebauten Gewerbeflächen zu stimulieren. Auf diese Weise können die Flächen zeitnah für die wirtschaftliche Entwicklung aktiviert und insbesondere neue Arbeitsplätze für die Bevölkerung in Erfurt wie auch – aufgrund der bestehenden Pendlerverflechtungen – für das Umland geschaffen werden.
Ein Widerspruch zu den Empfehlungen der genannten Konzepte besteht insofern nicht. Vielmehr sieht die Planung überwiegend die Festsetzung von Gewerbegebieten vor, die insbesondere kleineren produzierenden und dienstleistenden Betrieben vorbehalten bleiben. Auch der geplante Bau- und Gartenfachmarkt, für den ein Sondergebiet ausgewiesen wird, stellt im Kern eine gewerbliche Nutzung dar. Nach Auffassung der Landeshauptstadt Erfurt handelt es sich hierbei zudem nicht um eine "größere gewerbliche Nutzung", die das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 an diesem Standort noch kritisch bewertet hatte. Selbst wenn man dies anders einschätzen wollte, sprechen gewichtige Gründe für eine Abweichung von den Empfehlungen: Am Rand der Gewerbepotenzialfläche kann mit dem Sondergebiet das bestehende Angebot in den Warengruppen Baumarkt- und Gartenmarktsortimente sinnvoll ergänzt und erweitert werden. Damit wird zugleich der veränderten Bedarfsentwicklung in diesem Bereich Rechnung getragen – unter besonderer Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt.

Punkt 30
2.2 Unzulässige Verkaufsflächenkontingentierung
Die hier vorgenommene Beschränkung der absoluten Verkaufsflächenzahl stellt nach wie vor 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 v. 12.08.2021, Textliche Festsetzungen, Nr.1.2.2; vgl. auch Begründung des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf, v. 26.07.2021, Nr. 1.5, S. 8.) Eine weitere Konkretisierung erfährt dabei lediglich die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente. (Siehe Tabelle in Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 2. Entwurf v. 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 (zB 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, so weit 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 (Hervorhebung ergänzt).)
Diese Anforderung erfüllen die Festsetzungen im vorliegenden Fall nach wie vor 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.
Die im Rahmen der Zwischenabwägung getroffene Aussage, dass Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer erfolgen, um sicherzustellen, dass nur ein vorhabengeeignetes Grundstück existiert, bestätigen gerade, dass keine Festlegung für einzelne Grundstücke erfolgt ist.
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 nicht gefolgt

Begründung:
Festzuhalten ist zunächst, dass die Festsetzung des Bebauungsplans zur Verkaufsflächenkontingentierung im Sondergebiet seitens der Einwenderin nur auszugsweise wiedergegeben wird. Der Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Verkaufsfläche "je" Bau- und Gartenfachmarkt, mithin vorhabenbezogen fest. 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, erfolgten Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer. Es wurden daraufhin weitere Festsetzungen in Form enger Baugrenzen und einer maximalen Zahl zulässiger Vollgeschosse getroffen.

Punkt 31
2.3 Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen, soweit

dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können unter anderem auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte vorliegend in Gestalt von Hinweisen im Bebauungsplan. (Anlage 2 LIN 587, Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf , Hinweise, Nr. 8.) Unter 8.6 wird auf den Grünordnungsplan Bezug genommen. (a.a.O. Nr. 8.6)
Im Erläuterungstext zum Grünordnungsplan wird ausgeführt, dass ein Kompensationsdefizit entsteht,
"welches innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Das Ausgleichsdefizit wird auf Privatflächen Dritter sowie Ökokontoflächen der Stadt Erfurt kompensiert." (Anlage 3.3 LIN 587, Grünordnungsplan Erläuterungsbericht, Alkewitz Landschaftsarchitekten, 13.12.2024, 5.2, S. 39.)
Erforderlich ist, dass zu dem Zeitpunkt, in dem der Eingriff von der Gemeinde beschlossen wird, auch die vertragliche Vereinbarung im Sinne des § 11 BauGB vorliegt. (Ausarbeitung des wissenschaftlichen Dienstes des deutschen Bundestages: Ausgleichsverpflichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz, WD 7 – 3000 – 235/18, 4.4.2, S. 14,
https://www.bundestag.de/resource/blob/585634/d53c86bcbefae2c3626db5e666f60d9d/wd-7-235-18-pdf-data.pdf (26.06.2025).)
Problematisch ist, dass die gewählten Ausgleichsflächen teilweise Privatflächen Dritter betreffen. In diesem Fall ist – im Gegensatz zu Flächen, die im Eigentum der jeweiligen Gemeinde stehen - nicht ohne weiteres anzunehmen, dass seitens der Gemeinde eine dauerhafte Verfügungsbefugnis über die Ausgleichsfläche gegeben ist, um auch in der Zukunft die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und eine regelmäßige Kontrolle und Pflege des Gebietes vornehmen zu können. (Vgl. Ausarbeitung des wissenschaftlichen Dienstes des deutschen Bundestages: Ausgleichsverpflichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz, WD 7 – 3000 – 235/18, 4.4.2, S. 14, https://www.bundestag.de/resource/blob/585634/d53c86bcbefae2c3626db5e666f60d9d/wd-7-235-18-pdf-data.pdf (26.06.2025).) Diese dauerhafte Verfügungsbefugnis muss in diesem Fall durch eine sonstige dingliche Berechtigung sichergestellt werden. (OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 20. 1. 2003 - 8 C 11016/02, NVwZ-RR 2003, 629, 631; Patzelt: Die Absicherung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren über städtebauliche Verträge, in ZUR 2014, Heft 11, 602.) Eine rein schuldrechtliche Sicherung reicht somit nicht aus. (Patzelt: Die Absicherung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren über städtebauliche Verträge, in ZUR 2014, Heft 11, 602.) Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht, wie die städtebaulichen Verträge inhaltlich ausgestaltet sind und ob eine dingliche Sicherung besteht oder vorgesehen ist.
Die Ausgestaltung der Verträge kann nicht überprüft werden und wird deshalb bemängelt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt

Begründung:
Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 sollen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen. Die Inanspruchnahme der Flächen im Bebauungsplan LOV540 ist nicht mehr vorgesehen. Stattdessen sollen Flächen im Bereich "Schwedenschanze" in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen.

Punkt 32
2.4 Nicht ordnungsgemäße faunistische Kartierung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zudem sind auch die umweltbezogenen Gutachten zu bemängeln. Der faunistische und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind unvollständig.
2.4.1 Faunistischer Fachbeitrag unvollständig
Amphibien, Fledermäuse und Insekten werden im 3. Entwurf des Bebauungsplanes und auch in dessen Begründung nicht behandelt. Diesbezüglich ist die Datenerfassung und damit auch die Bewertung unvollständig und kann nicht als Grundlage für eine abwägungsfehlerfreie Bewertung dienen.
Für eine abwägungsfehlerfreie Bewertung müssen alle beachtlichen Belange ermittelt, gewichtet und zueinander in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden. Sofern es nachvollziehbare und belegbare Gründe dafür gibt, dass eine spezifische genaue Untersuchung keinen Erfolg verspricht, sind wenigstens die Gründe hierfür darzulegen.
Hinsichtlich der in dem Vorhabengebiet vorkommenden Fledermäuse wurde im aktuellen Abschlussbericht "Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" dargelegt, dass 11 Fledermausarten potenziell als selten in den Gebieten jagende oder durchziehende Arten zu erwarten seien. (Anlage 3.9 LIN 587, Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg" in Erfurt-Linderbach, Abschlussbericht 2023, Institut biologische Studien Jörg Weipert v. 17.07.2023, S. 7.) Aufgrund dieser Einschätzung kann nicht von einem gänzlich für Fledermäuse unattraktiven Gebiet gesprochen werden. Vielmehr muss begründet werden, wieso dennoch auf eine weitergehende Kontrolle der Fledermäuse verzichtet wurde.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Die Potenzialabschätzung erfolgte nach Geländekontrollen im Jahr 2023. Die Betroffenheit von Arten mit Nachweisen im Untersuchungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld oder potenziellen Vorkommen, die nicht vom Eingriff betroffen sind, ist in Anlage 2 des Fauna und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt. Es wurde des Weiteren festgestellt, dass Fledermausquartiere im relevanten Planungsraum nicht vorhanden sind. Ausweislich der Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan LIN587 "Am Tonberg" in Erfurt-Linderbach führt die Bebauung der Ackerfläche zu keinerlei Beeinträchtigungen von Fledermausarten und sind keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig. Ergänzend wurde angemerkt, dass die Bebauung sehr wahrscheinlich zu einer Erweiterung des Quartierangebotes für gebäudebewohnende Fledermausarten führen wird. Außerdem führt die geplante Begrünung sowie die Neuanlage des Regenrückhaltebeckens langfristig zu einer Verbesserung des verfügbaren Nahrungsangebotes für Fledermäuse. Weiterer Betrachtungen bedarf es nicht.

Punkt 33
2.4.2 Unzureichende Kontrollen von etwaigen Feldhamsterpopulationen im Vorhabengebiet
Auf europäischer Ebene ist der Feldhamster eine streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43 EWG). In Deutschland steht er auf der Roten Liste und wird als "vom Aussterben bedroht" eingestuft und ist eine streng zu schützende Tierart nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG unterliegt.
Für die Stadt Erfurt insgesamt betrachtet, existieren seit dem Jahr 2012 Vorkommens-Nachweise für Feldhamster. (Artenhilfsprogramm für den Feldhamster in Thüringen (26.06.2025), herausgegeben vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, November 2024, 2.2, S. 10.) Um das Vorkommen von Feldhamstern in einem bestimmten Vorhabengebiet (für einen Bebauungsplan) nachzuweisen ist eine genaue Kartierung des Gebietes erforderlich. Hierbei findet eine Begehung des Geländes statt. Je nach Kenntnisstand über die Vorkommen hat diese in unterschiedlicher Intensität zu erfolgen.

Bei geringen Kenntnissen über die Besiedlung, wie im vorliegenden Fall, erfolgt in der Regel eine flächendeckende Feinkartierung (nach Weidling&Stubbe, 1998). (Köhler, Kayser, Weinhold: Methoden zur Kartierung von Feldhamstern und empfohlener Zeitbedarf in: Jahresbücher des Nassauischen Vereins für Naturkunde, Band 122, 2001, S. 215 Zoologisch-Botanischen Datenbank "ZOBODAT" (26.06.2025).) Dabei wird das Gebiet streifenförmig mit einem Abstand von 2-8m abgelaufen. (ebd.)
Vorliegend ist die Datengrundlage nicht ausreichend und nicht hinreichend aktuell.
So fanden im Jahr 2013 im Rahmen des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes LIN 587 "Am Tonberg" fünf Begehungen, im März, Mai, August und September statt. (Anlage 3.7 LIN 587, Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg", Abschlussbericht 2013, Institut biologische Studien Jörg Weipert, S. 9.) Diese gesammelten Daten sind mittlerweile fast 12 Jahre alt und haben somit keine Aussagekraft hinsichtlich heutiger Vorkommen. Hinzu kommt, dass dem Bericht nicht zu entnehmen ist, wie die Kartierung damals genau erfolgte.
In den Jahren 2018 und 2023 erfolgte jeweils nur eine Begehung. (Anlage 3.8 LIN 587, Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters Bebauungsplan "Am Tonberg", Planungsbüro Dr. Weise, 07.09.2018, S. 5.) Eine weitere Begehung im Sommer/Herbst desselben Jahres fand darüber hinaus nicht statt. (Anlage 3.9 LIN 587, Ergebnisse der faunistischen Kartierungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den B-Plan LIN 587 "Am Tonberg", Abschlussbericht 2023, Institut biologische Studien Jörg Weipert, S. 7.)
Es ist nicht nachvollziehbar, wieso fast 12 Jahre nach der erste Kartierung 2013, nicht mehrere Begehungen zu unterschiedlicher Jahreszeit durchgeführt wurden. Jedenfalls wäre aus fachlicher Sicht eine weitere Begehung im Sommer/Herbst angebracht gewesen. (Köhler, Kayser, Weinhold: Methoden zur Kartierung von Feldhamstern und empfohlener Zeitbedarf in: Jahresbücher des Nassauischen Vereins für Naturkunde, Band 122, 2001, S. 216 Zoologisch-Botanischen Datenbank "ZOBODAT" (26.06.2025).)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Grundsätzlich ist mitzuteilen, dass die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung keine Vollinventarisierung aller geschützten Arten leisten muss. Vielmehr müssen die absehbar betroffenen Arten mit einer ausreichend belastbaren Methodik geprüft werden, sodass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG übersehen werden. Es kommt nicht auf eine wissenschaftlich lückenlose Bestandsaufnahme aller Arten an, sondern auf eine abgestufte Prüfung mit hinreichender Erkenntnisgrundlage für die Abwägung.
Richtig ist, dass der Feldhamster nach Anhang IV FFH-Richtlinie und § 7 Abs. 2 Nr. 14b BNatSchG zu den streng geschützten Arten gehört und dass bei Bauleitplanungen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten sind. Für das Plangebiet wurden (u. a. deshalb) bereits mehrfach Kartierungen durchgeführt. Diese Untersuchungen erfolgten nach anerkannten Methoden und haben keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet ergeben. Zwar wird in der Stellungnahme bemängelt, dass nicht in jedem Jahr mehrere Begehungen zu verschiedenen Jahreszeiten erfolgt sind. Maßgeblich ist jedoch vielmehr, dass eine hinreichende und fachlich vertretbare Datenbasis vorliegt, um das Vorhandensein der streng geschützten Art mit der gebotenen Wahrscheinlichkeit auszuschließen bzw. einschätzen zu können. Dies ist durch die durchgeführten Begehungen gegeben.
Eine zusätzliche Kartierung wäre aus fachlicher Sicht zwar möglich, ist aber für die Planungsentscheidung nicht zwingend erforderlich. Sollten sich im Zuge der weiteren Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse zum Vorkommen des Feldhamsters ergeben, sind diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. artenschutzrechtlicher Einzelfallprüfungen zu berücksichtigen.

Punkt 34

2.5 Immissionsschutzrechtlicher Belang - Keine Berücksichtigung einer eventuellen Blendwirkung der geplanten Dach-Photovoltaikanlage
Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Damit wird unter anderem bezweckt eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB.) Der Bebauungsplan enthält unter Nr. 8 Festsetzungen zu Solarmindestflächen gemäß. Dort heißt es unter 8.1, dass
"die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche)" (Anlage 2 LIN 587, Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 3. Entwurf, Textliche Festsetzungen, Nr. 8.1.)
sind.
Nicht berücksichtigt werden dabei die immissionsschutzrechtlichen Belange.
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Blendwirkung die maßgebliche Auswirkung von Photovoltaikmodulen. (Dies zeigen zahlreiche Gerichtsentscheidungen zu dieser Thematik. Beispielsweise OLG Düsseldorf, Urt. v. 21.07.2017, Az.: I-9 U 35/17; OLG Karlsruhe, Urt. v. 13.12.2013, Az. 9 U 184/11; LG München, Urt. v. 02.08.2016, Az.: 1 O 2697/14.) Für Dach-Photovoltaikanlagen, wie die vorliegend geplante, gilt § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, 2 BImSchG. Demnach sind diese so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und die nach dem Stand der Technik unvermeidbaren Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.
Immissionen sind dann als unzumutbar anzusehen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, § 3 Abs. 1 BImSchG.
Zudem kann die Blendwirkung das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzen. Demnach sind bauliche Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Ob eine solche Belästigung vorliegt, wird bei Blendwirkungen von der Dauer und Stärke der Blendwirkung abhängig gemacht. (Siehe beispielsweise Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen vom 13.09.2012,)
Vorliegend ist angesichts der geplanten Lage des Baumarkts nicht ausgeschlossen, dass die Photovoltaikmodule je nach Sonnenstand eine erhebliche Blendwirkung auf die östlich an die Fläche angrenzende vierspurige Konrad-Adenauer-Straße und südlich auf die Weimarische Straße sowie die umliegende Wohnbebauung entfalten. Eine Prognose zur Blendwirkung ist den ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Belang nicht erkannt, ermittelt und im Rahmen der Planaufstellung auch nicht bewertet wurde. Dies ist im Sinne der Verkehrssicherheit und des Gesundheitsschutzes der Anwohner nachzuholen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Zutreffend ist, dass Photovoltaikanlagen grundsätzlich Blendwirkungen verursachen können, die unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen sind. Bereits nach § 22 Abs. 1 BImSchG sind derartige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden bzw. auf ein zumutbares Maß beschränkt werden. Zudem ist das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO zu beachten. Für die vorliegende Bauleitplanung ist jedoch festzustellen, dass es sich bei der Festsetzung einer Solarmindestfläche auf Dachflächen um eine allgemeine Vorgabe han-

delt, die die grundsätzliche Nutzung regenerativer Energien sichern soll. Konkrete Ausführungsdetails, wie die Wahl der Modularten, deren Neigung und Reflexionsgrad sowie die konkrete Anordnung auf den Dächern stehen noch nicht fest. Eine belastbare Prognose zu möglichen Blendwirkungen kann daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht erfolgen, sondern ist Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Dort wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob durch die konkrete Ausgestaltung der Photovoltaikanlagen unzumutbare Beeinträchtigungen oder Gefährdungen – insbesondere im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und den Schutz angrenzender Wohnnutzungen – zu erwarten sind und gegebenenfalls Auflagen zur Vermeidung bzw. Minderung (z. B. durch die Wahl geeigneter Modultypen mit geringem Reflexionsgrad) erforderlich werden. Eine Ergänzung der Planunterlagen ist daher nicht veranlasst. Der Belang ist erkannt und kann im Rahmen der Umsetzung hinreichend berücksichtigt werden

Punkt 35

2.6 Unterlagen zu Verkehrsuntersuchungen sind unzureichend
Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung im Jahr 2018 wurde der damalige verkehrliche Ist-Zustand durch eine Verkehrserhebung an den folgenden drei Knotenpunkten erfasst: (Anlage 3.12 LIN 587, Verkehrsuntersuchung, INVER Ingenieurbüro für Verkehrslagen GmbH, 02.05.2019, S. 5.)

- KP 1 - Weimarische Straße / An der Henne / Linderbacher Weg
- KP 2 - Weimarische Straße / Westrampe Ostumfahrung (B 7)
- KP 3 - Weimarische Straße / Ostrampe Ostumfahrung (B 7)

Zur Überprüfung der dabei gesammelten Daten, wurde die Verkehrszählung am ersten Knotenpunkt (KP1) am 22.06.2023 (Anlage 3.13 LIN 587, Anhang Verkehrszählung, INVER Ingenieurbüro für Verkehrslagen GmbH, Juli 2023.) wiederholt. (Anlage 3.14 LIN 587, Überprüfung der Datengrundlagen der Verkehrsuntersuchung v. 02.09.2019, INVER Ingenieurbüro für Verkehrslagen GmbH, 08.09.2023, 2.1, S. 4.)
Der Vergleich der erhobenen Daten im Jahr 2018 und 2023 ergab einen
"Rückgang des werktäglichen Verkehrsaufkommens um insgesamt 14 Prozent." (ebd.)
Trotz dieses stark reduzierten Analyseverkehrs aus dem Jahr 2023 und der dadurch bedingten zu erwartenden deutlichen Verringerung der Verkehrsströme des Prognose- Nullfalls 2030 (a.a.O. 2.3, S. 6.) ging man im Rahmen der Konsequenzen für Verkehrsgutachten davon aus, dass
"alle im Rahmen der Verkehrsuntersuchung vom 02.05.2019 durchgeführten verkehrstechnischen Nachweise bestätigt"
werden. (a.a.O. 3, S. 6.) Zudem wurde nur sehr knapp ausgeführt, dass auch
"die im Gutachten bisher vorgeschlagenen Ausbaumaßnahmen [...] aus verkehrstechnischer Sicht weiterhin erforderlich"
sind. (ebd.) Es erschließt sich nicht, wieso die vorgeschlagenen Ausbaumaßnahmen, insbesondere der Bau einer weiteren "neuen Zufahrt" weiterhin erforderlich sein sollten, obwohl sich der Analyseverkehr deutlich verringert hat. Darüber hinaus erklärt sich nicht, wieso nur einer der Kontenpunkte überprüft wurde und nicht auch die anderen zwei, die bereits im Jahr 2019 überprüft wurden. Eine Erläuterung, warum dies so durchgeführt wurde, enthält die Überprüfung der Datengrundlage der Verkehrsuntersuchung vom 02.05.2019 (a.a.O.) nicht.
Die Erforderlichkeit der geplanten Verkehrsführung ist damit nicht dargelegt. Dies wird ausdrücklich bemängelt.

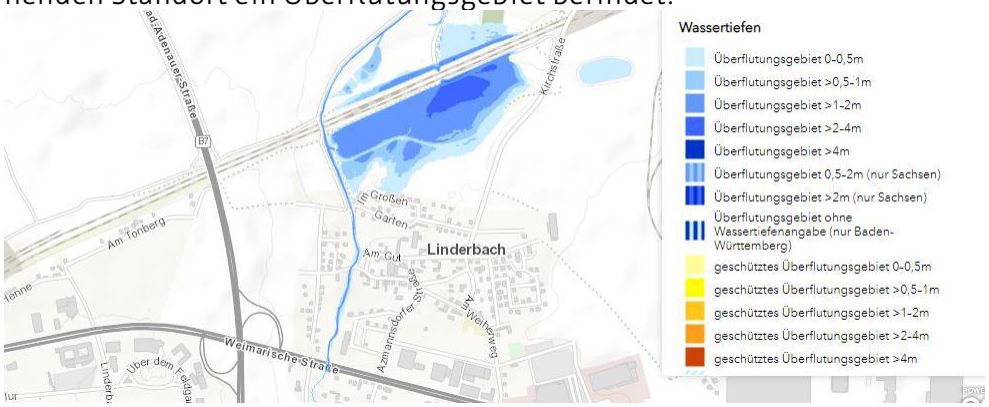
Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:

Richtig ist, dass die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2019 auf Grundlage von Verkehrszählungen aus 2018 erfolgte und dass 2023 ergänzend eine Zählung am Knotenpunkt 1 vorgenommen wurde. Dabei ergab sich ein Rückgang des werktäglichen Verkehrsaufkommens um rund 14 %. Das beauftragte Fachbüro kommt in seiner Überprüfung vom September 2023 zu dem Ergebnis, dass trotz der Abnahme des Ist-Verkehrs alle im Gutachten 2019 vorgenommenen verkehrstechnischen Nachweise bestätigt werden und die vorgeschlagenen Maßnahmen weiterhin erforderlich sind. Diese fachliche Einschätzung ist für die Abwägung ausschlaggebend. Dass die ergänzende Zählung nur an einem Knotenpunkt erfolgte, ist im Ergebnis nicht zu beanstanden, da dieser Knotenpunkt nach Einschätzung des Gutachters für die Verkehrssituation im Untersuchungsraum maßgeblich ist. Die planerische Entscheidung muss nicht sämtliche Eventualitäten erfassen, sondern auf einer nachvollziehbaren Prognose beruhen. Diese liegt vor. Die Kritik wird daher nicht geteilt. Eine weitergehende Verkehrsuntersuchung ist für die Abwägung nicht erforderlich.

Punkt 36

2.7 Veraltetes Hochwasserschutzkonzept
Das ausgelegte Hochwasserschutzkonzept, bzw. die "Erarbeitung eines Hochwasserschutzkonzeptes für die Gewässer II. Ordnung im Einzugsgebiet des Linderbaches" ("Hochwasserschutzkonzept") der Fugro Consulting GmbH ist veraltet.
Zunächst ist das Konzept nur auszugsweise ausgelegt. Die Gesamtmethodik und Datengrundlage sind daher nicht nachzuvollziehen.
Das genannte Gutachten ist auf den 04.12.2015 datiert. (Anlage 3.2 LIN 587, Auszug Hochwasserschutzkonzept, S. 1.) Dies erscheint vor dem Hintergrund der steigenden Gefahren durch Wetterextreme wie Starkregen in den letzten Jahren als risikobehaftet. Insbesondere werden zur Grundlagenermittlung Altgutachten aus den Jahren 1999, bzw. 2005 verwendet. (Anlage 3.2 LIN 587, Auszug Hochwasserschutzkonzept, S. 5 von 11, S. 15 von 236 des Gesamtgutachtens, 3.1 "Beschaffung erforderlicher Daten".) Zwar ist der Anlage ein "Hinweis des Umwelt- und Naturschutzamtes / Untere Wasserbehörde zum Hochwasserschutzkonzept Linderbach (FUGRO 2015, Stand: 08.04.2022)" beigefügt. (Vgl. Anlage 3.2 LIN 587, Auszug Hochwasserschutzkonzept, S. 11 von 11.) Dieser beinhaltet jedoch keine neuen Informationen auf Grundlage aktuellerer Betrachtungen, beispielsweise von Starkregenereignissen der letzten Jahre.
Vergleicht man beispielsweise die Angaben des Geoportals "Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland" (Vgl. https://geoportal.bafg.de/karten/HWRM/ (.26.06.2025).) von 2019, so wird deutlich, dass sich in unmittelbarer Nähe zum in Rede stehenden Standort ein Überflutungsgebiet befindet:



Da nicht auszuschließen ist, dass sich die Einschätzung der Hochwasserrisiken innerhalb der letzten 10 (!) Jahre seit 2015 verändert hat, erscheint das vorgelegte Konzept veraltet.
In dem bereits oben genannten angefügten Hinweis der Unteren Wasserbehörde wird erläutert, dass bei der Darstellung der aus dem Ortsbereich resultierenden Einleitungen in das Gewässer Linderbach unterstellt werde, dass der Regenwasserabfluss aus dem Baugebiet jederzeit durch bauliche Maßnahmen (beispielsweise durch ein Regenwasserrückhaltebecken) auf ein gleichbleibendes Niveau begrenzt werde. (Anlage 3.2 LIN 587, Auszug

Hochwasserschutzkonzept, S. 11 von 11.) Allerdings wird im Weiteren ausgeführt, dass auch ein solches sogar planmäßig überlaufen könne:
"Nach dem Stand der Technik (DIN EN 752 und DWA A 118) sind für Rückhalteanlagen in Gewerbegebieten Überstauhäufigkeiten n = 0,2 /a üblich, was einem 5-jährigen Wiederkehrintervall und somit einem HQ 5 entspricht. Dies bedeutet, dass Regenrückhaltebecken bei selteneren Ereignissen planmäßig ggf. überlaufen." (ebd.)
Diesbezüglich ist aus den beigefügten Unterlagen und der Begründung zum Bebauungsplan nicht zu entnehmen, inwiefern die unterstellten Annahmen zu baulichen Maßnahmen zutreffen, oder sichergestellt wird, dass ein Oberflächenwasserabfluss insbesondere bei Überlauf des Regenrückhaltbeckens weiterhin gewährleistet wird.
Nach dem Vorgesagten erweist sich der Entwurf des Bebauungsplans als rechtswidrig.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung:
Zutreffend ist, dass das herangezogene Hochwasserschutzkonzept aus dem Jahr 2015 stammt und für die Aktualisierung 2022 durch die Untere Wasserbehörde lediglich ergänzt, nicht jedoch vollständig neu erstellt wurde. Gleichwohl handelt es sich um ein nach wie vor fachlich geeignetes Konzept, das von der zuständigen Wasserbehörde als aktuelle fachliche Grundlage bestätigt wird. Maßgeblich ist, dass die abwägungsrelevanten Hochwasserrisiken für das Plangebiet erkannt und bewertet werden können. Die Forderung nach einer vollständigen Neuerstellung des Hochwasserschutzkonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geht über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. Es ist ausreichend, wenn die Gemeinde auf schlüssige und nachvollziehbare Fachgutachten zurückgreift und keine durchgreifenden Anhaltspunkte für deren Ungeeignetheit vorliegen. Solche Anhaltspunkte bestehen hier nicht. Auch die Hochwassergefahrenkarten des Bundes bestätigen im Grundsatz die vom Konzept getroffenen Annahmen.
Hinsichtlich der Ableitung und Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist festzuhalten, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine detaillierte technische Entwurfsplanung vorzulegen ist. Die Realisierung geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung und schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers (z. B. über Rückhaltebecken, Rigolen oder vergleichbare Anlagen) ist technisch möglich und wird im Zuge der weiteren Planung konkretisiert. Dabei sind auch die anerkannten Regeln der Technik (DIN EN 752, DWA A 118) einzuhalten. Um den geäußerten Bedenken bereits im Bebauungsplanverfahren zu begegnen, wurde eine Bemessung des Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 ermittelt. Diese ist als Anlage 3.4 auch Teil der veröffentlichten Unterlagen. Sollte es zu Überlaufereignissen kommen, ist sicherzustellen, dass ein schadloser Abfluss gewährleistet wird. Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist hinsichtlich seines Regenrückhaltevolumens gemäß DWA-A 117 berechnet worden. Erst von dort fließt Niederschlagswasser gedrosselt in den Linderbach. Die Entwässerung des Regenrückhaltebeckens erfolgt stark gedrosselt (10l/s). Hochwasserereignisse im Einleitgewässer werden dadurch nicht ausgelöst und auch nicht abwägungserheblich verstärkt. Dieses Vorgehen ist von der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des gegenständlichen Planverfahrens nicht kritisiert worden. Zudem ist die Umsetzung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt abgestimmt worden. Auch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 4 (Wasserwirtschaft I), Abteilung 5 (Wasserwirtschaft II) mit den zu vertretenden Belangen Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz und Siedlungswasserwirtschaft hat im Verfahren keine Betroffenheit mitgeteilt. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind durch die Planung somit nicht in der Weise abwägungserheblich betroffen, dass die Planung dem Schutzzweck entgegensteht.
Im Ergebnis wird mit dem Bebauungsplan sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleibt bzw. nur bei Starkregenereignissen gedrosselt in den Linderbach nördlich der Ortslage Linderbach eingeleitet wird und eben gerade nicht unkontrolliert auf tieferliegende Flächen, wie die Weimarische Straße und im weiteren in die Ortslage Linderbach abfließt.

Punkt 37

Anlage 1
Stellungnahme zur aktualisierten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt

Aufgabenstellung:
Auf Beschluss des Stadtrates der Stadt Erfurt in der Sitzung vom 07.05.2025 wurde der 3. Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" in seiner Fassung vom 15.01.2025 und dessen Begründung gebilligt und erneut öffentlich ausgelegt.
Diesem dritten Entwurf liegt die "Aktualisierte und ergänzte städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 31. Oktober 2023 bei.
Die BBE Handelsberatung GmbH hatte bereits zur vorangegangenen Verträglichkeitsstudie mit Stand Oktober 2020 im Rahmen des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes eine Plausibilitätsprüfung erstellt, nachfolgend ist die Aktualisierung von 2023 hinsichtlich einer gegebenenfalls veränderten Aussagefähigkeit zu bewerten.
Dazu werden auch die in der Plausibilitätsprüfung 2021 bereits aufgezeigten Problemstellungen erneut einbezogen.

1. Aktualisierung der städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung
Das Gutachterbüro Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung verweist in der aktualisierten Fassung von 2023 auf folgende Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlegung 2021 zur damaligen Verträglichkeitsstudie eingegangen sind: (vgl. S. 2 der Aktualisierten und ergänzten städtebaulichen Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt" des Gutachterbüros Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung
vom 31. Oktober 2023)

- Bird & Bird LLP: 2. Entwurf Bebauungsplan LIN 587 "Am Tonberg"/ Offenlage - Einwendungen, Düsseldorf, 10.12.21,
- BBE Handelsberatung GmbH: Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt, Leipzig, 16.11.2021,
- Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamt mit Schreiben vom 08.12.21.

Die inhaltlichen Hinweise der BBE Handelsberatung werden in den nachfolgenden Abschnitten der vorliegenden Stellungnahme erneut aufgegriffen. Vom Thüringer Landesverwaltungsamt wurden demnach Einwendungen zur Aktualität der Daten, zur Kennzeichnung Einzelhandelsstandorte, zur Berücksichtigung des Sonderstandortes Globus II sowie zur Auseinandersetzung mit Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gebracht.
An dieser Stelle sei bereits hervorgehoben, dass die Gutachter mehrheitlich die Einwendungen abwehren und ihre Vorgehensweise versuchen zu rechtfertigen, die vorliegende "Aktualisierung" bringt weder methodisch noch inhaltlich einen Erkenntniszuwachs.
Bei der Prüfung einer erfolgten Aktualisierung ist festzustellen:

- Aufgenommen wurden Erklärungen und Rechtfertigungen, warum den Hinweisen aus der Offenlage des 2. Entwurfs nicht gefolgt wird.
- Die Umsatzprognose des Planvorhabens wurde mit einer aktualisierten, betreiberdurchschnittlichen Flächenproduktivität von Bauhaus verglichen, die eigentliche Umsatzprognose aber beibehalten.
- Die wenigen Daten zur örtlichen oder regionalen Nachfrage in den Tabellen 4, 8, 10, 11 sind verändert, weiterhin aber ohne jegliche Erläuterung zur Datengrundlage und Berechnung.

- Der Einzelhandelsbesatz in den Städten Erfurt, Weimar und Sömmerda wurde angeblich durch eine Internetrecherche zur weiteren Existenz der "größeren Betriebe" überprüft, außerdem auch, ob deren Bestandsumsatz auf Grundlage von sortiments- und betreiberbezogenen Daten reduziert werden müsste. Tatsächlich sind die Daten zum Flächenbesatz und zur Umsatzbindung in den drei Städten unverändert, sie repräsentieren weiterhin den veralteten Stand von 2019.
- Die Modellrechnungen zur Umsatzumverteilung liegen für die Städte Weimar und Sömmerda nur noch in aggregierter gesamtstädtischer Betrachtung vor, eine standortbezogene Betrachtung wurde in dieser aktualisierten Auswirkungsanalyse gegenüber der Vorgängerfassung eingespart.

Die fehlende methodische Weiterentwicklung und die nur geringen Datenänderungen führen zu keiner erweiterten Aussagefähigkeit, die grundlegenden Vorbehalte sind nicht ausgeräumt.

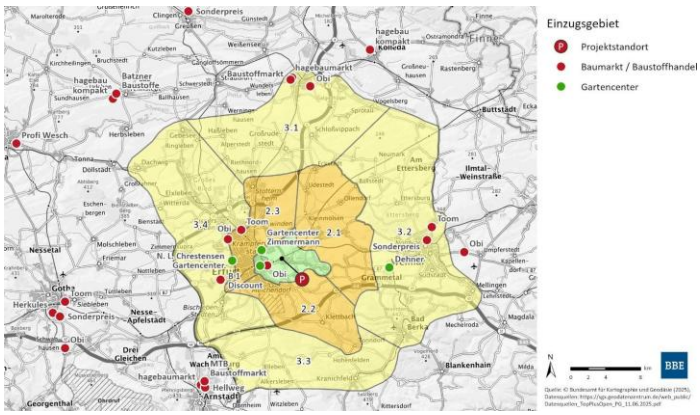
2. Weiterhin fehlendes Untersuchungsgebiet und fehlende Prognose der Umsatzherkunft
Das Gutachten arbeitet weiterhin ausschließlich mit einer 20-minütigen Fahrzeitzone, selbst die Kartendarstellung ist aus dem alten Gutachten übernommen.
Abschnitt 2.1.3 beginnt zwar mit der Feststellung, dass für "die Ermittlung potenzieller Auswirkungen eines Vorhabens [...] dessen Einzugsgebiet entscheidend" ist, im weiteren Gutachten wird aber genau darauf verzichtet. Vielmehr sind Erklärungsversuche aufgenommen, warum aus Sicht des Gutachterbüros Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung Einzugsgebiete nur "Denkkonstrukte" sind, deren Darstellung angeblich problematisch wäre und diese nur für betriebliche Entscheidungen herangezogen und mit einer Marktanteilsmethode zu geringe Umsätze abgeleitet werden. Diese Fehleinschätzung ist erschreckend und widerspricht allen gutachterlichen Anforderungen.
Einzugsgebiete sind zwingend erforderlich, um begründet regionale Kaufkraftströme beschreiben zu können.
Sie sind abhängig von

- der von der Kundschaft in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand in den einzelnen Warengruppen und Betriebsformen,
- der relevanten Wettbewerbssituation insbesondere durch Magnetanbieter, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- de Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- der Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- und nicht zuletzt durch Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Eine 20-Minuten-Isochrone ist zwar branchendurchschnittlich ein typischer Wert, der aber nicht in jeder Ausprägung auf den Einzelfall übertragbar ist und sie kennzeichnet letztlich nur eine mögliche Außengrenze eines Einzugsgebietes. Der Verlauf von Kaufkraftströmen ist daraus nicht abzuleiten, dieser ist aber die entscheidende Grundlage, um regionale Folgewirkungen bestimmen zu können. Es sind Umverteilungseffekte in Sömmerda oder Weimar nicht zu bewerten, wenn nicht zuvor abgeleitet wird, welche Kundschafts- bzw. Umsatzanteile aus diesen Regionen gebunden werden.
Dies ist keinesfalls diskutabel und unterliegt einem breiten gutachterlichen Konsens. In der Richtlinie "Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten", herausgegeben von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., findet sich folgerichtig die unmissverständliche Forderung: "Zur realitätsnahen Betrachtung des "worst case" sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilsmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht

nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen." (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 Marktanteilsmethode bzw. Ermittlung von Kaufkraftbindungsquoten)
Die vom Gutachterbüro Accocella angebotene Begründung, Marktanteilsmethoden bringen zu geringe Umsätze, ist irreführend. Mit einer ordnungsgemäß durchgeführten Marktanteilsmethode ist ein maximal erzielbarer Umsatz in der jeweiligen Region darstellbar, der auf diesem Weg erarbeitete "worst-case-Ansatz" bietet eine fundierte Grundlage. Ganz wichtig dabei: Es wird auch die örtliche oder regionale Umsatzherkunft ausgewiesen. Ein pauschaler Vergleich mit Flächenproduktivitäten kann dies nicht leisten und führt eher zufällig zu einer gutachterlich vertretbaren Umsatzprognose. Die Gefahr deutlich zu niedrige oder auch zu hohe Umsätze festzulegen, ist offensichtlich.
Das Gutachterbüro hat nicht nur auf die wichtigen Wettbewerbswirkungen der Region verzichtet, sondern auch ausgeschlossen, dass Folgewirkungen außerhalb der 20-Minuten-Isochrone entstehen. So verweisen Sie auf S. 8: "Jeder Betrachter kann nachvollziehen, dass beispielsweise Arnstadt außerhalb der 20 Pkw-Fahrminuten-Isochrone liegt." Stimmt, jeder Betrachter kann bei einem ordnungsgemäßen Einzugsgebiet aber auch nachvollziehen, dass die Arnstädter Baumärkte nur knapp außerhalb liegen und durch ihre nördliche Ausstrahlung selbstverständlich in Wechselwirkung mit dem Erfurter Einzugsgebiet treten.
Um diese Gesamtproblematik zu veranschaulichen, wurde für diese Stellungnahme nachfolgend ein umfassendes und differenziertes Einzugsgebiet für das Planvorhaben erstellt und mit dem regionalen Baumarkt- und Gartencenterwettbewerb untersetzt. Dieser Wettbewerbsbesatz mag zur Erläuterung in diesem Kontext ausreichen, für eine weitergehende Prognoserechnung zur Umsatzumverteilung wären aber auch weitere Magnetstandorte (z.B. Fachmärkte wie tedox, ttm, Hammer, etc.) zu berücksichtigen.
Die Darstellung bildet die Grundlage für mehrere wichtige Erkenntnisse:

- Die maximale Ausdehnung wird durchaus im Bereich von 20 Fahrminuten liegen, nicht an jeder Stelle oder für jede Wohnlage, aber durchschnittlich wird eine vergleichbare Region erfasst.
- Die maximale Ausdehnung ist aber zugleich durch die Wettbewerbssituation determiniert. Im Norden wirkt der Anbieterbesatz in Sömmerda begrenzend, im Osten jener von Weimar und im Süden / Südwesten jener von Arnstadt und Gotha.
- Zugleich wird ersichtlich, dass die Arnstädter Baumärkte selbstverständlich in Richtung Erfurt ausstrahlen und mit der erwarteten Kundschaftsbindung des neuen Bauhaus in Wechselwirkung treten. Hier liegt eine Fehlinterpretation des Gutachterbüros Accocella vor, ein Einzugsgebiet kennzeichnet zunächst die erwarteten Kundschaftsströme auf den Projektstandort, deren Umlenkung kann auch zu Lasten von Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes erfolgen.
- Das Einzugsgebiet ist in mehrere Teilzonen gegliedert, die jeweils Gebiete mit weitgehend vergleichbarer Kundschaftsbindung darstellen. Da ist zunächst der Nahbereich Zone 1 mit den höchsten Marktanteilen, dieser reicht bis an die Erfurter Innenstadt heran. Um diese Zone herum folgt ein mittlerer Bereich (Zonen 2.1-2.3), welcher zum einen durch Zeit-Distanz-Aspekte geprägt ist, zum anderen aber auch durch die Wettbewerbsstrukturen gegliedert wird. So ist die Teilzone 2.3 im Nordwesten von Erfurt durch OBI und Toom besetzt, die südliche Zone 2.2 lässt aber eine sehr gute Anbindung an den Projektstandort erwarten. Gleicher Verfahrensweise unterliegt der Großraum (Zonen 3.1-3.4) von welchem aber bereits eine zunehmende Kundschaftsorientierung auf die umliegenden Städte (Sömmerda, Weimar, Arnstadt) besteht, die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens liegen erfahrungsgemäß hier im deutlich einstelligen Bereich.



Wird eine derartige Einzugsgebietsbestimmung anschließend durch eine detaillierte Angebots- und Nachfrageanalyse untersetzt, dann würde eine fundierte Basis zur weiteren Ableitung von Umverteilungseffekten zur Verfügung stehen.
Für dieses Einzugsgebiet bilden nachfolgende Tabellen ergänzend die Nachfragepotenziale auf Basis des DIY-Kernmarktes ab. Der DIY-Kernmarkt ist für Baumarktbewertungen die gebräuchlichste Marktabgrenzung, sie umfasst den gesamten Fachhandel mit allen Großbetriebsformen (Baumärkte, Gartencenter, Fachmärkte) und kleinteiligen Fachhandel, jedoch keinen branchenfremden Handel. Die verwendete Marktabgrenzung spielt für nachfolgende Aussagen aber keine wesentliche Rolle, die Berechnungen hätten auch auf Basis des gesamten handelsrelevanten DIY-Marktes erfolgen können. Wichtig sind nachfolgend also weniger die absoluten Zahlen, vielmehr die Strukturen innerhalb des Einzugsgebietes.
Der DIY-Kernmarkt gliedert sich in rd. 30 Warengruppen (alle baumarktrelevanten Sortimente), zusammengefasst in die nachfolgend aufgeführten 4 Hauptwarengruppen. Die Zahlen repräsentieren den Datenstand 2023, als den Zeitpunkt der Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros Accocella.
Insgesamt umfasste der DIY-Kernmarkt 2023 in Deutschland rd. 51 Mrd. € (Rückgang auf 49,7 Mrd. € in 2024), dies entsprach einem Ausgabenbetrag von 601,48 € pro Kopf der Bevölkerung.

Warengruppen	Marktvolumen Bundesrepublik	Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bev.
Summe Heimwerkersortiment	**24.690 Mio. €**	**291,84 €**
Summe Baustoffsortiment	**9.086 Mio. €**	**107,38 €**
Summe Gartensortiment	**11.898 Mio. €**	**140,63 €**
Summe Erweiterungssortiment	**5.215 Mio. €**	**61,63 €**
DIY-Kernmarkt 2023	**50.889 Mio. €**	
Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung		601,48 €

Quellen: IFH, BBE-Prognose

Mit diesem Basiswert, dem regionalen Bevölkerungspotenzial und der sortimentsspezifischen Kaufkraft für DIY-Sortimente lässt sich das entsprechende Nachfragepotenzial auch gegliedert nach den Zonen des Einzugsgebietes darstellen.

Bevölkerungspotenzial und Kaufkraft im abgegrenzten Einzugsgebiet

Einzugsgebietszone	Bevölkerung	Kaufkraft	Nachfrage Heimwerker	Nachfrage Baustoffe	Nachfrage Garten	Nachfrage Erweiterungssort.	Nachfragepotenzial gesamt
Nahbereich (Zone 1)	**35.173**	**87,27**	**8.958 T€**	**3.296 T€**	**4.317 T€**	**1.891 T€**	**18.462 T€**
Mittlerer Bereich (Zone 2)	**146.552**	**86,61**	**37.042 T€**	**13.628 T€**	**17.849 T€**	**7.823 T€**	**76.342 T€**
2.1 Grammetal	8.956	103,23	2.698 T€	994 T€	1.300 T€	570 T€	5.562 T€
2.2 Klettbach	30.087	85,82	7.535 T€	2.771 T€	3.630 T€	1.592 T€	15.528 T€
2.3 Erfurt-City	107.509	85,44	26.809 T€	9.863 T€	12.919 T€	5.661 T€	55.252 T€
Großraum (Zone 3)	**170.535**	**94,83**	**47.194 T€**	**17.366 T€**	**22.739 T€**	**9.966 T€**	**97.265 T€**
3.1 Sömmerda	25.562	92,10	6.870 T€	2.529 T€	3.311 T€	1.452 T€	14.162 T€
3.2 Weimar	82.144	93,61	22.441 T€	8.256 T€	10.812 T€	4.739 T€	46.248 T€
3.3 Kranichfeld	8.793	100,82	2.586 T€	952 T€	1.246 T€	546 T€	5.330 T€
3.4 Erfurt-West	54.036	96,99	15.297 T€	5.629 T€	7.370 T€	3.229 T€	31.525 T€
Einzugsgebiet gesamt	**352.260**	**90,65**	**93.194 T€**	**34.290 T€**	**44.905 T€**	**19.680 T€**	**192.069 T€**

Quelle: BBE-Berechnung nach IFH

Insgesamt repräsentiert das Einzugsgebiet ein Bevölkerungspotenzial vom 352.260 Personen, die zusammen über eine DIY-relevante Nachfrage von rd. 192 Mio. € verfügen.

3. Unveränderte Umsatzprognose für das BAUHAUS-Vorhaben ohne Analyse der regionalen Kundschaftsherkunft

Das Planvorhaben ist in der aktualisierten Fassung unverändert in Tabelle 1 auf Seite 25 wiederum sehr detailliert hinsichtlich Sortimentsstruktur und damit verbundener Verkaufsflächenanteile ausgewiesen. Es ist auch wieder festzuhalten, diese Übersicht ist als sehr gute Grundlage einer Auswirkungsanalyse ausdrücklich hervorzuheben, dies gilt insbesondere auch für den methodischen Flexibilisierungsansatz.
Die Umsatzprognose ist aber aus der vorangegangenen Auswirkungsanalyse übernommen und basiert damit auch weiterhin ausschließlich auf mittlere Flächenproduktivitätswerte und nicht auf zu erwartende Kundschaftsströme, wie dies bereits im vorangegangenen Abschnitt herausgearbeitet wurde.
Die Umsätze eines Planvorhabens lassen sich allein durch die Verrechnung von Verkaufsflächengrößen mit branchen- oder betriebsbezogenen Flächenproduktivitäten nicht seriös ermitteln. Der Ansatz angepasster Flächenproduktivitäten gilt als eine der wesentlichen "Stellschrauben". (gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Warnhinweis "Achtung Stellschrauben" auf Seite 143, zu Stellschrauben im worst-case-Ansatz vgl. auch gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Begriff "worst case" auf Seite 2013)
Schließlich ist auch in der Rechtsprechung unstrittig, dass eine – realitätsnahe – Betrachtung des Worst-Cases erforderlich ist, also des aus städtebaulicher Sicht unter realistischen Annahmen ungünstigsten Falles. Allerdings ist auch bei der Worst-Case-Prognose ein realitätsnaher Maßstab anzulegen, "der nicht nach theoretischen Möglichkeiten fragt, sondern die konkreten Gegebenheiten im Plangebiet zugrunde legt und auf dieser Grundlage die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt." (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013, 4 CN 6.11)
Die Umsatzerwartung wird weiterhin zwischen 30,9 Mio. € bis 34,9 Mio. € angegeben, darunter 21,0 Mio. € bzw. 25,1 Mio. € für bau- und gartencenterspezifische Sortimente als Kernsortiment. Inwieweit dieser Produktivitätsansatz in der Region erzielbar ist, und wie sich die Kundschafts- bzw. Umsatzherkunft auf die Region verteilt bleibt jedoch unberücksichtigt.
Für eine regional differenzierte Umsatzbindung durch das BAUHAUS-Planvorhaben und den daraus resultierenden Verlauf von Kundschaftsströmen wäre eine kleinräumige Umsatzprognose beispielsweise anhand der Teilzonen des Einzugsgebietes aber zwingend erforderlich. Anders ausgedrückt, Umverteilung in der Region um Weimar kann auch nur durch die anteilige Umlenkung zugehöriger Kundschaftsströme erfolgen.
Als erster Ansatzpunkt kann ersatzweise die Nachfrageverteilung zwischen den Zonen dienen. Auf die maßgeblichen Erfurter Zonen (Nahbereich sowie die Zonen 2.3, 3.4) entfällt ein summarischer Nachfrageanteil von 55%, auf die nördliche Zone von Sömmerda dagegen nur 7% und auf die östliche Zone bei Weimar 24%. Die Nachfrageverteilung bildet aber noch keine hinreichende Aussagekraft für die Umsatzherkunft, da auf diese Nachfragestruktur sehr unterschiedliche Bindungschancen aufsetzen, mit deutlichem Übergewicht im Stadtgebiet Erfurt und stark abnehmenden Bindungschancen im Großraum (Zone 3). Folglich stehen die Nachfrageanteile nicht adäquat für Umsatzanteile, letztere werden im Großraum deutlich unter den Nachfrageanteilen liegen.

Einzugsgebietszone	Bevölkerung	Kaufkraft	Nachfrageanteil
Nahbereich (Zone 1)	**35.173**	**87,27**	**10%**
Mittlerer Bereich (Zone 2)	**146.552**	**86,61**	**40%**
2.1 Grammetal	8.956	103,23	3%
2.2 Klettbach	30.087	85,82	8%
2.3 Erfurt-City	107.509	85,44	29%
Großraum (Zone 3)	**170.535**	**94,83**	**51%**
3.1 Sömmerda	25.562	92,10	7%
3.2 Weimar	82.144	93,61	24%
3.3 Kranichfeld	8.793	100,82	3%
3.4 Erfurt-West	54.036	96,99	16%
Einzugsgebiet gesamt	**352.260**	**90,65**	

Dies kann also nur eine überschlägige Einschätzung sein und keine sachgerechte Aufbereitung im Gutachten ersetzen. Als Indiz für einen sehr intensiven Wettbewerb ist diese Betrachtung aber hinlänglich geeignet. Der korrekte Weg wäre eine kleinräumige Prognose

der Umsatzherkunft auf Grundlage der Potenziale in den einzelnen Zonen und der Wettbewerbsverteilung. Folglich würde sichtbar, welcher Umsatzanteil wettbewerbsrelevant in Erfurt, Sömmerda oder Weimar ist. Mit einer ausschließlich auf Flächenproduktiven beruhenden Umsatzprognose ist eine regionale Zuordnung unmöglich.
In Relation zum oben genannten Nachfragepotenzial erfordert der als Maximum ausgewiesene Prognoseumsatz von 34,9 Mio. € einen mehr als ambitionierten, mittleren Marktanteil von über 18%. Die Stadt Erfurt verfügt bisher über 4 Baumärkte zzgl. Gartencenter, die Baumärkte in Sömmerda (2 Standorte) und Weimar (3 Standorte) sowie das Gartencenter in Nohra binden auch erhebliche Umsatzanteile aus diesem Einzugsgebiet, weitere Fachmärkte und kleinteiliger Fachhandel sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.
Ein ausgeprägter Verdrängungswettbewerb drängt sich aus dieser Konstellation einer zukünftigen Marktaufteilung zwangsläufig auf und müsste nachfolgend durch eine detaillierte Wettbewerbsanalyse mit darauf aufbauender Modellrechnung zur Umsatzumverteilung entweder untersetzt oder teilweise entkräftet werden.

4. Wettbewerbsanalyse in den untersuchten Städten
Die aktualisierte Auswirkungsanalyse bringt, wie schon im Abschnitt 1 erwähnt, keine neuen Erkenntnisse zur Wettbewerbsanalyse. Für das Gutachten vom Oktober 2020 standen laut Aussagen des Gutachterbüros Accocella 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. Für die im Oktober 2023 vorgelegte "aktualisierte" Stellungnahme wurde nach Aussage der Gutachter lediglich eine Internetrecherche zur weiteren Existenz der "größeren Betriebe" durchgeführt.
Die Daten haben sich aber nicht verändert, beispielsweise weist jeweils die Tabelle 4 zur Ist-Situation in Erfurt in beiden Fassungen der Auswirkungsanalyse identische Angaben zur Verkaufsfläche und zum Umsatz nach den untersuchungsrelevanten Sortimenten auf. Nicht einmal die allgemeine Marktentwicklung wurde bei der erneuten Wettbewerbsbewertung berücksichtigt. Lediglich die Spalte zur "Kaufkraft" (gemeint ist das Nachfragepotenzial) enthält 2023 neue Daten, z.T. mit überraschenden Veränderungen. Für Heimtextilien /Dekostoffe / Haus- und Tischwäsche hätte sich demnach die Nachfrage von 15,1 Mio. € in 2021 auf 8,2 Mio. € in 2023 fast halbiert, ohne jeglichen Einfluss auf die Umsatzbindung der Bestandsstrukturen, die konstant auf 16,7 Mio. € verharrt. Demgegenüber ist nach diesen Tabellen auch in Erfurt, vergleichbar der bundesdeutschen Entwicklung, das Nachfragepotenzial für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente von 119,1 Mio. € auf 127,9 Mio. € also um 7,4% bzw. gestiegen, bei angeblich gleichbleibenden Umsätzen wurde diese Nachfrageentwicklung nach Ansicht der Gutachter nicht durch die Bestandsstrukturen erschlossen. Vielmehr weisen sie eine weiter sinkende Bindungsquote auf nun 69% im Jahr 2023 aus. Die Quintessenz aus diesen ausgewählten Anmerkungen ist, in der aktualisierten Auswirkungsanalyse muss nun von vollkommen veralteten und hinsichtlich der Umsatzbindung kaum noch aussagekräftigen Bestandsdaten ausgegangen werden.
In Bezug auf die Bindungsquote für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente verwies die BBE Handelsberatung bereits in ihrer Plausibilitätsprüfung zur Auswirkungsanalyse des Jahres 2020, dass diese wichtige Kennziffer (im Jahr 2020 noch mit 75% für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente) in keinster Weise hinterfragt oder in ihrer Richtigkeit plausibel bewertet wurde. Eine derart wichtige Zahl ist gründlicher zu beleuchten und abzusichern, dies gilt umso mehr, wenn angeblich bei steigendem Nachfragepotenzial die Bindungsquote weiter sinken soll.
Die Wettbewerbsanalyse beschränkt sich weiterhin ausschließlich auf einen quantitativen Flächenbesatz gegliedert für die drei Städte Erfurt, Weimar und Sömmerda nach Sortimenten und Standorten. Eine konkrete Bewertung hinsichtlich der Wettbewerbsrelevanz bestimmter Standorte oder Anbieter erfolgt nicht, Hauptwettbewerber werden nicht identifiziert. Es ist grundsätzlich auch weiterhin davon auszugehen, dass nicht jeder Quadratmeter Verkaufsfläche in den betroffenen Sortimenten in gleicher Weise wettbe-

werbsrelevant ist. Eine Differenzierung zwischen Angeboten anderer Baumärkte, in Fachmärkten / Möbelhäusern / Gartencentern, im kleinteiligen Fachhandel oder als Teilsortimente bei branchenfremden Anbietern, all dies ist auch in der Aktualisierung nicht erfolgt. Vielmehr versuchen die Gutachter von Accocella im Abschnitt 2.1 ihre Methodik zu rechtfertigen, indem sie den Begriff eines "Systemwettbewerbs" einführen und dann diskutieren, ob von einem Baumarktwettbewerb in erster Linie Baumärkte betroffen wären und andere Betriebsformen nicht. Dies wäre nun die andere Extremposition zu dem vom Gutachterbüro Accocella verwendetem "Gießkannenprinzip", nach dem sich alle Wettbewerbseffekte gleichermaßen auf alle unterschiedlichen Wettbewerber verteilen.
Dies ist natürlich nicht der Fall, weder im Baumarktwettbewerb noch in anderen Branchen. Unterschiedliche Wettbewerbsrelevanz beruht auf verschiedenen Kriterien hinsichtlich einer umfassenden oder nur anteiligen Sortimentsüberschneidung, einer Zielgruppendifferenzierung, einer Preislagenwahl, einer mehr oder weniger stark ausgeprägten Dienstleistungsorientierung, aber auch unterschiedliche Effekte aus einer Einzugsgebietsüberschneidung, der regionalen Marktstellung und der Ausstrahlung von Anbietern. Dies bedingt eine vielschichtige Betroffenheit einzelner Anbieter, Betriebsformen, Standorte etc. Genau aus diesem Grund ist in Auswirkungsanalysen grundsätzlich zu fordern, dass neben den Angaben zum Umsatzabzug aus einzelnen Geschäftslagen insgesamt auch immer die besondere Betroffenheit von Magnet- und Leitbetrieben in einer einzelbetrieblichen Betrachtung dargestellt oder zumindest kommentiert werden sollte. (gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitt 3.6, insbesondere auch Seiten 180-181)
Nachfolgend sind noch einmal die Fragestellungen zur Wettbewerbsanalyse aus der Plausibilitätsprüfung der BBE Handelsberatung vom November 2021 aufzuführen, die auch weiterhin ihre Berechtigung haben: (Fragestellungen wörtlich übernommen aus: Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme), BBE Handelsberatung GmbH, 16. November 2021)

- "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 DIY-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? (Der ausgewiesene Marktanteil hat sich bis 2023 leicht verringert auf rd. 19%. Der Wert aus 2021 wird durch das Gutachterbüro Accocella in der aktualisierten Auswirkungsanalyse zitiert mit der Intention, den selbst ernannten "Systemwettbewerb" zu widerlegen. Die Fragestellung zielt aber auf eine ganz andere Thematik: Sind tatsächlich alle Angebotsstrukturen sachgerecht erfasst und bewertet, dies gilt umso mehr bei einer angeblich sinkenden Bindungsquote.)
- Sind die Bestandsstrukturen in ihrer Umsatzeinschätzung gegebenenfalls deutlich zu niedrig bewertet? Der in Tabelle 4 auf Seite 25 der Auswirkungsanalyse [in der aktualisierten Auswirkungsanalyse auf S. 33] ausgewiesene Gesamtumsatz von 88,8 Mio. € für bau- und gartenmarktspezifisches Sortiment 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 B1 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. "

5. Prüfung der Umsatzumverteilungen in den Kernsortimenten erbringt nur pauschale Ergebnisse

Abschnitt 7.2 der aktualisierten Auswirkungsanalyse 2023 widmet sich wieder der Umsatzumverteilung bezogen auf die drei Städte Erfurt, Weimar und Sömmerda.

Im Unterabschnitt 7.2.1.2 geben die Gutachter eingangs folgende methodische Erklärung: "Ausgehend von den für die Ist-Situation berechneten Kaufkraftströmen wurden in einem zweiten Schritt die durch das Planvorhaben induzierten Kaufkraftumlenkungen mit Hilfe des Gravitationsmodells 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 in unseren Untersuchungen davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. (Es wird mithin nicht argumentiert, dass auf Grund beispielsweise der regionalen Wettbewerbssituation nur unterdurchschnittliche Flächenleistungen erreichbar seien.) Dabei wurde im Sinne des worst-case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren. (Unterstreichungen nicht im Original)

In den Erläuterungen zum unterstellten worst-case-Ansatz wird zudem im Abschnitt 2.2 (unter Aufzählungspunkt 5) darauf verwiesen:

"Für die Planumsätze wird unterstellt, dass sich diese allein aus Verdrängungen gegen vorhandenen Einzelhandel speisen - und nicht aus zusätzlichen, bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen." (Unterstreichungen nicht im Original)

Dies ist grundsätzlich der korrekte Ansatz, aufgrund der unzureichenden Basisanalyse aber schwer umsetzbar. Bereits die ausgewiesene Bindungsquote der Stadt Erfurt von 69% für bau- und gartenmarktspezifische Sortimente wirft zwangsläufig Fragen nach dem Ziel der dann resultierenden Kaufkraftabflüsse auf. Wären diese verbleibenden 31% der Erfurter Nachfrage frei von jeglicher Wettbewerbswirkung? Wahrscheinlicher ist, dass Umsatzeinschätzungen und Bindungsquote nicht der aktuellen Situation entsprechen.

In Verbindung mit dem Einzugsgebiet und der regionalen Verteilung des Nachfragepotenzials wurde bereits die Notwendigkeit einer regionalen Marktanteilsprognose ausführlich diskutiert. Umverteilungen zu Lasten der Angebotsstrukturen in Sömmerda oder Weimar können nur durch die Umlenkung von Kaufkraftströmen aus der jeweiligen Region erfolgen. Es ist verständlich, dass eine Kundschaftsbindung in Erfurt oder westlich von Erfurt wohl nicht diese beiden Städte betreffen kann.

Unklar bleibt demnach, wie die Aufteilung der Wettbewerbseffekte auf die drei Städte erfolgte, die allgemeingültigen Beschreibungen zu einem eingesetzten Gravitationsmodell helfen im Detail nicht weiter. Nachfolgende Tabelle stellt die Daten der Auswirkungsanalyse am Beispiel der bau- und gartenmarktspezifischen Sortimente zusammen, um einen Gesamtüberblick zu gewinnen. Die Tabelle führt Daten aus der aktualisierten Auswirkungsanalyse von den Seiten 28 (Tabelle 3), 51 (Tabelle 13), 54 (Tabelle 17) und 55 (Tabelle 18) zusammen.

Tab.: Daten der aktualisierten Auswirkungsanalyse zur Umsatzumverteilung bei bau- und gartenmarktspezifischen Sortimenten

	Modellrechnung ohne Flexibilisierung			Modellrechnung mit Flexibilisierung		
	Umsatz absolut	Anteil am Gesamtumsatz	Anteil an Umverteilung	Umsatz absolut	Anteil am Gesamtumsatz	Anteil an Umverteilung
Umverteilung Sömmerda	1,5 Mio. €	7,1%	10,1%	1,8 Mio. €	7,2%	10,1%
Umverteilung Weimar	3,1 Mio. €	14,8%	20,8%	3,8 Mio. €	15,1%	21,2%
Umverteilung Erfurt	10,3 Mio. €	49,0%	69,1%	12,3 Mio. €	49,0%	68,7%
Umverteilung gesamt	**14,9 Mio. €**	**71,0%**	**100,0%**	**17,9 Mio. €**	**71,3%**	**100,0%**
Gesamtumsatz lt. Prognose	21,0 Mio. €	100,0%		25,1 Mio. €	100,0%	
Differenz zur Umverteilung	**6,1 Mio. €**	**29,0%**		**7,2 Mio. €**	**28,7%**	

Die Tabelle ist wie folgt zu Lesen, jeweils für die Modellansätze mit oder ohne Flexibilisierung:

- Der Gesamtumsatz für bau- und gartencenterspezifische Sortimente ist mit 21,0 Mio. € bzw. 25,1 Mio. € prognostiziert (vgl. Tabelle 3 der Auswirkungsanalyse).
- Die Umverteilungen, die sich angeblich auf die drei Städte konzentrieren, ergeben in Summe Umverteilungseffekte von 14,9 Mio. € bzw. 17,9 Mio. €.
- Es verbleibt eine nicht erklärte Deckungslücke von rd. 29% zum Prognoseumsatz.

Auf diese Problematik wurde bereits in der Plausibilitätsprüfung vom November 2021 aufmerksam gemacht, eine Erklärung für diese Deckungslücke findet sich auch in der aktualisierten Auswirkungsanalyse nicht, die Deckungslücke ist aber noch einmal um rd. 1 Mio. € angestiegen. Letztlich sagen die Daten aus, rd. 29% der Umsatzerwartung sind hinsichtlich ihrer wettbewerblichen Effekte nicht beschrieben.
Auf die beiden anderen untersuchungsrelevanten Sortimente (Lampen / Leuchten / Leuchtmittel sowie Teppiche / Bodenbeläge) ist diese Aussage auch übertragbar, die Deckungslücke beträgt dabei aber nur wenige Hunderttausend Euro.
Zu wessen Lasten wäre dann diese Deckungslücke zu interpretieren? Aufgrund der fehlenden Marktanalyse kann dazu keine eindeutige Aussage getroffen werden. In obenstehender Tabelle hilft näherungsweise der Anteil der Umverteilungen in den drei Städten weiter. Etwa 10% der Umverteilungen gehen zu Lasten der Stadt Sömmerda und rund 21% zu Lasten der Stadt Weimar. Eine Erklärung für die Aufteilung auf die drei Städte ist nicht gegeben. Verglichen mit der regionalen Nachfrageverteilung und daraus resultierenden Kundschaftsströmen, scheint diese Aufteilung jedoch bereits das Maximum für Sömmerda und Weimar darzustellen. Ist dann die verbliebene Deckungslücke als zusätzlicher Wettbewerbseffekt in Erfurt zu interpretieren?
Neben dieser regionalen Verteilung der Wettbewerbseffekte ist aber auch die gleichmäßige Verteilung der Umverteilungsquoten weiterhin zu hinterfragen, sowohl zwischen den Städten als auch innerhalb von Erfurt. Im genannten Sortimentsbereich (baumarkt- und gartencenterspezifisches Sortiment) liegen die Umverteilungsquoten:

- im Stadtgebiet Erfurt überwiegend bei 11,0-13,4%, in wenigen Standorten mit geringfügigen Abweichungen bei 12,5-14,9%
- im Stadtgebiet Weimar bei 9-11% (standortspezifische Daten in der Aktualisierung nicht ausgewiesen),
- im Stadtgebiet Sömmerda bei 10-12% (standortspezifische Daten in der Aktualisierung nicht ausgewiesen).

An dieser Stelle sei angemerkt, dass die standortkonkrete Modellrechnung für die Städte Weimar und Sömmerda nicht mehr Teil der aktualisierten Auswirkungsanalyse ist, die Transparenz von Folgewirkungen wurde für diese Städte weiter eingeschränkt.
Auch auf den direkten Vergleich von Standorten innerhalb der Stadt Erfurt wurde bereits in der Plausibilitätsprüfung von 2021 verwiesen. An dieser Stelle sind noch einmal die beiden OBI-Standorte heranzuziehen: der unmittelbar benachbarte OBI-Standort in der Holzlandstraße wäre mit 1,8 – 2,1 Mio. € bzw. 12,5-14,9% betroffen, der OBI in der Augsburger Straße (ca. 20 Fahrminuten entfernt) allerdings mit vergleichbaren 1,9 – 2,3 Mio. € bzw. 10,8-13,0%.8 Der Blick auf die für diese Stellungnahme erstellte Einzugsgebietskarte veranschaulicht, dass diese "Gleichverteilung" so nicht zu erwarten ist. Es widerspricht auch den methodischen Erläuterungen der Gutachter selbst, die auf auch auf Seite 46 der aktualisierten 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 nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich Wettbewerbswirkungen unter 20% als unschädlich

einzustufen sind. Bei differenzierterer Wettbewerbsbetrachtung und vollständiger Umverteilung der Umsatzerwartung würden sicherlich einige Standorte oder Wettbewerber "entlastet", andere diesen Schwellenwert aber deutlich überschreiten.
Die tatsächliche Belastung einzelner Wettbewerbsstandorte erfordert jedoch eine andere Transparenz in der Modellrechnung. Zielführend erscheint eine übersichtliche Tabelle je betroffener Stadt, in welcher zeilenweise alle Angebotsstandorte aufgeführt sind und für welche dann spaltenweise die Umverteilungsrechnung für jedes zu untersuchende Sortiment und abschließend auch für die summarische Belastung am Gesamtumsatz aufgeführt sind. Nachfolgend wäre eine derart ausführliche Modellrechnung noch hinsichtlich der über- oder unterdurchschnittlichen Betroffenheit maßgebliche Magnetanbieter je Standort zu bewerten.

6. Fazit
Überraschend an der aktuellen Auswirkungsanalyse ist, dass die erforderlichen methodischen Korrekturen aus der letzten Offenlegung 2021 nicht aufgegriffen wurden. Die Gutachter rechtfertigen sich für ihren Ansatz, greifen aber nicht die inhaltlichen Themen auf, die bereits 2021 diskutiert wurden und nach wie vor aktuell sind:

- fehlende differenzierte Wettbewerbsanalyse mit veralteten Daten,
- überraschenderweise rückläufig ausgewiesene Bindungsquote für bau- und gartenmarktspezifisches Sortiment in Erfurt aufgrund einer nicht ausreichend aktualisierten Umsatzeinschätzung der Bestandsstrukturen,
- nachfolgend fehlende Beachtung der Folgewirkungen dieser Bindungsquote auf die Aussagekraft der Modellrechnung zur Umsatzumverteilung,
- fehlender Anteil von rd. 29% der Umsatzprognose für bau- und gartencenterspezifische Sortimente in der Modellrechnung zur Umverteilung,
- offensichtliches "Gießkannenprinzip" in der Belastung der Wettbewerbsstandorte,
- keine qualitative Bewertung der Betroffenheit einzelner Anbieter - dafür weitgehende Ausrichtung am Schwellenwert einer Umverteilungsquote von 20% je Standort oder Stadt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:
Die Abwägung erfolgte zu den vorstehend vorgetragenen Punkten im Einzelnen bereits in den Punkten 23 bis 27.

Stellungnahme vom 16.09.2025

Punkt 38
In Bezug auf die neu ausgelegten Unterlagen rügen wir Fehler bei der materiellen Bewertung.
Im Einzelnen:
1. Fehlerhafte Abwägung der Standortalternativen
Die Abwägung im Rahmen der Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans ist unter mehreren Gesichtspunkten fehlerhaft.
1.1 Einbeziehung einer ungeeigneten Standortalternative
Zunächst ist die durchgeführte Abwägung der Standortalternativen zum gewählten Standort "Nördlich Weimarische Straße / südlich am Tonberg" fehlerhaft, da bereits eine der Stadt Erfurt zufolge ungeeignete Standortalternative Eingang in die Abwägung gefunden hat.
Gemäß § 6a Absatz 1 BauGB ist
"Dem wirksamen Flächennutzungsplan [...] eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits-

und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."
Im Rahmen der Alternativenprüfung sind
"nur planzielkonforme Alternativen zu berücksichtigen, sowie solche, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind." (Rieger in: Schrödter, BauGB, 9. Auflage 2019, § 1 Rn. 639 m.w.N.) [Herv. d. Verf.]
Dieser Anforderung wird die Abwägung der Stadt Erfurt bereits nicht gerecht.
So wird zunächst die Standortalternative C "Am Herrenberg / westlich Wilhem-Wolff Strasse" in die Abwägung aufgenommen und anhand der verschiedenen Kriterien bewertet.
In der Begründung heißt es insofern zunächst allgemein:
"Für die vorliegende FNP-Änderung Nr. 34 zieht die Landeshauptstadt Erfurt im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens die folgenden Alternativstandorte für eine Umsetzung der bestehenden Planungsziele (vgl. Pkt. 5 " Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung) in Erwägung." (NEU_FNP-Äend34_Begründung_Teil umweltbezSN, Begründung, S. 17 von 39, Ziffer 6.1.2. "Auswahl der Alternativstandorte".) [Herv. d. Verf.]
Daher kann davon ausgegangen werden, dass nach Ansicht der Stadt Erfurt auch die Alternative C grundsätzlich geeignet ist, die in Rede stehenden Planungsziele zu erfüllen. Im Weiteren wird Alternative C dann mit 4 Punkten als bester Standort bewertet.
Allerdings heißt es in der Begründung zur 34 Änderung des Flächennutzungsplans Bereich Linderbach "Nördlich Weimarische Straße / südlich Am Tonberg" dafür, dass sich nichtsdestotrotz für den Standort "Weimarische Straße / Am Tonberg" entschieden wird:
"Für den erstplazierten Standort "Westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg" bestehen allerdings bereits andere städtebauliche Ziele zur Entwicklung absehbar erforderlicher Wohnbauflächen (vgl. Pkt. 6.1.3 "Bewertung der Alternativstandorte: Standort C - Planerische Rahmenbedingungen" dieser Begründung)." (NEU_FNP-Äend34_Begründung_Teil umweltbezSN, Begründung, S. 33 von 39, 6.1.5 "Wahl des Plangebietes".) [Herv. d. Verf.]
Somit widerspricht dies der vorigen Voraussetzung, dass die Alternative C als planzielkonforme Alternative Eingang in die Abwägung finden durfte. Folgt man diesem Argument, so hätte die Alternative C von Anfang nicht als mögliche Alternative einbezogen werden dürfen. Die Abwägung erscheint bereits aus diesem Grund fehlerhaft.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde u. a. eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende (Standort ehemaliger Globus-Baumarkt) wie neue Standorte berücksichtigt. Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren wurde zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammengefasst, dessen Alternativenprüfung in die o.g. städtebauliche Prüfung von Standortalternativen eingegangen ist.
Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beinhaltet u. a. die Pflicht zur Prüfung ernsthaft in Betracht kommender Standortalternativen. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie verlangt eine Prüfung der vernünftigen Alternativen. Es wird davon ausgegangen, dass der Standort "Am Herrenberg/ Wilhelm-Wolff-Straße" grundsätzlich eine ernsthaft in Betracht kommende und vernünftige Standortalternative zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungszieles eines zusätzlichen Standortes für nicht-zentrenrelevanten Handel innerhalb des Erfurter Stadtgebietes darstellt.
Die Suche und Auswahl der zu prüfenden Alternativstandorte 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). Der Standort "Am Herrenberg/ Wilhelm-Wolff – Straße" weist sowohl diesbezüglich wie auch hinsichtlich des vorliegenden Endergebnisses

der Alternativenprüfung eine sehr hohe Eignung zur Umsetzung der Planungsziele der 34. FNP-Änderung auf.
Er verfügt jedoch auf Grund seiner Standorteigenschaften, u. a. seiner räumlichen Lage am Wohngebiet "Großer Herrenberg" und als dementsprechender Bestandteil des Schwerpunktraumes "Groß-wohnsiedlung mit besonderen Entwicklungsaufgaben" des ISEK Erfurt 2030 sowie durch seine sehr gute ÖPNV-Anbindung (Straßenbahnhaltestelle Melchendorf und Bushaltestelle Singerstraße in unter 500 m Entfernung erreichbar) ebenso über eine sehr hohe Eignung zur Umsetzung des derzeit für diesen Standort gemäß wirksamen FNP bestehenden städtebaulichen Zieles zur Entwicklung absehbar erforderlicher Wohnbauflächen. Die innerhalb des Planverfahrens durch die Standortalternativenprüfung festgestellte grundsätzliche Eignung der Fläche für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist nicht mit einer (daraus zu folgernden) Bindung des Standortes nur und allein für diese Flächennutzung gleichbedeutend. Würde man dies unterstellen, ginge mit der Standortalternativenprüfung eine Bindungswirkung einher, die die Umsetzung planungspolitischer Ziele und Erwägungen nahezu vollständig ausschließen könnte.
Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine letztendliche Entscheidung trifft der Stadtrat. Das planungspolitische Ziel, auf der in Rede stehenden Fläche "Westlich Wilhelm-Wolff-Straße / Am Herrenberg" Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen, war zum Zeitpunkt der Aufstellung der FNP-Änderung und dem Beginn der Standortalternativenprüfung noch nicht dergestalt konkret und verbindlich, dass die Fläche nur hierfür bzw. deshalb gerade nicht für Einzelhandelsvorhaben in Betracht kommen konnte. Dies zeigt sich bereits darin, dass für den Standort bislang keine eigenen bauleitplanerischen Schritte unternommen worden sind, die das Planungsziel der Wohnraumschaffung zum Gegenstand haben. Zwischenzeitlich hat sich die Bedeutung von Freiflächen für die Wohnraumschaffung erhöht. Der Stadtrat beabsichtigt deshalb, die hierfür grundsätzlich in Frage kommende Fläche nicht mit einer gewerblichen Nutzung zu belegen. Das nunmehr auch im Laufe der 34. Änderung des Flächennutzungsplans sich das städtebauliche Ziel verfestigt hat, an diesem Standort (auch) die Wohnraumschaffung zu fördern, macht die Standortalternativenprüfung und die Abwägung nicht fehlerhaft.
Im Ergebnis dieser Entscheidung zur FNP-Änderung Nr. 34 soll am Standort "Westlich Wilhelm-Wolff-Straße / Am Herrenberg" absehbar dem städtebaulichen Entwicklungsziel der Schaffung erforderlicher Wohnbauflächen der Vorrang vor der Schaffung von Flächen für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel gegeben werden. Zu dieser städtebaulichen Ermessensentscheidung führte insbesondere auch, dass der Bevölkerungsschwerpunkt "Wohngebiet Herrenberg" bei der Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP von einer Erhöhung der zu erwartenden Lärmimmissionen betroffen wäre (vgl. Pkt. 6.1.5 "Wahl des Plangebietes" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34), die sich negativ auf die bereits vorhandenen Wohnnutzungen auswirken können. Eine weitergehende Betrachtung des Umfangs dieser negativen Beeinträchtigungen ist im Rahmen der Standortalternativenprüfung nicht erforderlich, da ein – wie auch immer geartetes – Vorhaben nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchzuplanen ist. Die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Wohnnutzungen genügen der Stadt Erfurt an dieser Stelle, um auch angesichts des Planungsziels der Schaffung erforderlicher Wohnbauflächen (wie bereits geschildert) am Standort die Nutzung als Sondergebiet nicht zentrenrelevanter Einzelhandel nicht darzustellen.
Daher wird die grundsätzlich auch für die Planungsziele der 34. Änderung des FNP geeignete Standortalternative "Westlich Wilhelm-Wolff-Straße / Am Herrenberg" nicht als Plangebiet für die 34. Änderung des FNP gewählt. Sie soll absehbar als strategische Baulandreserve für den Wohnungsbau dienen.

Punkt 39
1.2 Unzureichende Begründung / inkonsistente Einbeziehung des Umweltberichtes

Darüber hinaus genügt die Begründung nicht den Anforderungen des § 6a Abs. 1 BauGB an die anzugebenden Gründe und ist zudem unzutreffend. In der Begründung der Änderung heißt es weiter:
"Des Weiteren [neben anderen städtebaulichen Zielen, siehe oben] wäre bei einer baulichen Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP hinsichtlich der Umweltbelange / Schutzgüter der Bevölkerungsschwerpunkt Wohngebiet Herrenberg von einer Erhöhung der zu erwartenden Lärmimmissionen betroffen. Hingegen folgen auf dem zweiten Platz der Alternativenbetrachtung bereits zwei weitere Standorte mit nur sehr geringem Abstand (1 Punkt) zum höchstbewerteten Standort. Daher soll der Standort "Westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg" nicht als Plangebiet für die 34. Änderung des FNP gewählt werden und absehbar weiterhin als strategische Baulandreserve für den Wohnungsbau dienen." (NEU_FNP-Äend34_Begründung_Teil umweltbezSN, Begründung, S. 33 von 39, 6.1.5 "Wahl des Plangebietes".) [Herv. d. Verf.]
Zunächst bleibt offen, warum die beiden Alternativen trotz schlechterer Bewertung in Betracht kommen. Es ist bereits nicht ersichtlich, worauf sich die Formulierung "daher" logisch bezieht. Insbesondere wird kein Grund angegeben, aus dem die anderen - schlechter bewerteten - Alternativen vorzugswürdig erscheinen. Dass zusätzliche Alternativen bestehen, liegt bereits in der Natur der Alternativenprüfung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die o.g. Formulierung "daher" bezieht sich summarisch sowohl auf den, dem städtebaulichen Planungsziel erforderlicher Wohnbauflächen im Rahmen der kommunalen Planungshoheit eingeräumten Entwicklungsvorrang (vgl. Erläuterung zum vorstehenden Pkt. 5 dieser Abwägung) wie auch auf die potenzielle Betroffenheit des Bevölkerungsschwerpunktes "Wohngebiet Herrenberg" durch eine Erhöhung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der Planungsziele der 34. FNP-Änderung (vgl. Erläuterung zum folgenden Pkt. 38 dieser Abwägung). Um dies noch deutlicher herauszustellen, wird der Ausdruck "daher" in die Formulierung "Aus den vorgenannten Gründen" redaktionell geändert.
Außerdem werden zur Verdeutlichung der herausragenden Bedeutung des kommunalen Entwicklungsvorranges erforderlicher Wohnbauflächen für die Abwägung des "Westlich Wilhelm-Wolff-Straße / Am Herrenberg" zu wählenden Planungszieles, in der Begründung der 34. Änderung des FNP folgende Punkte (inkl. eines diesbezüglichen Verweises im Pkt. 6.1.5 "Wahl des Plangebietes") ergänzt:
"3.2 Entwicklungskonzepte und Pläne, Prognosen
3.2.1 Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040
Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt bis 2040 wurde im November 2021 veröffentlicht.
3.2.2 Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bis 2040
Die Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt 2040 wurde am 01.06.2022 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.
Haushaltsprognose
Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die derzeit aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Erfurt 2020 bis 2040.
Für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 wird ein Anstieg um bis zu 7.000 auf dann rund 123.000 Haushalte erwartet. Dieser prognostizierte Anstieg ergibt sich neben der rein quantitativen Zunahme der Bevölkerungszahl auch aus der Annahme, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
Wohnungsbedarfsprognose
Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose der Stadt Erfurt bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neu-

bau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum bis zum Jahr 2040 von bis zu 6.450 Wohnungen.
Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Wird von einer konstanten Bautätigkeit in diesem Segment ausgegangen, entsteht bis 2040 eine Nachfrage an 2.450 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 4.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.
Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund verschiedener Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 6.450 Wohneinheiten entsprechend anpassen.
3.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030
Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.
Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"
(....)
Wohnen
In Karte 2 Wohnstandorte liegt der in der Alternativenprüfung zur 34. Änderung des FNP (vgl. Pkt.6 "Planungsalternativen dieser Begründung) erstplatzierte, jedoch nicht zur Umsetzung der Planungsziele gewählte Standort "Westlich Wilhelm-Wolff-Straße / Am Herrenberg" in einem Bereich Wohnnutzung.
- Wohnbaupotenziale - Potenziale in den Großwohnsiedlungen
Im Zuge des Stadtumbaus sind in den Großwohnsiedlungen in erheblichem Umfang Flächen frei geworden, die grundsätzlich für eine ergänzende Neubebauung genutzt werden können und sollten. Vielfach sind die Infrastrukturvoraussetzungen, sowohl leitungsgebunden als auch Straßen, Wege und Plätze, noch gegeben. Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ist häufig gut. Auch kann es für die Weiterentwicklung der Stadtteile sehr von Vorteil sein, wenn neue, andersartige Wohnungsangebote und Baustrukturen die Stadtteile vielfältiger machen.
Herrenberg:
... Generell stellt der Stadtteil aufgrund seiner Topografie im Vergleich zu den untersuchten Stadtteilen in Erfurt-Nord höhere Ansprüche an den Wohnungsbau, was jedoch auch attraktive Wohnlagen in Terrassenbauweise ermöglicht. ... Im Bereich Hermann-Brill-Straße/Singerstraße befindet sich bereits ein Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet inklusive Kindertagesstätte in Aufstellung. Von der Hermann-Brill-Straße Richtung Osten bestehen weitere Potenziale zur städtebaulichen Ergänzung des Stadtteils.
(...)

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"
Wohnen
• Vielfalt an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangeboten durch privates und kommunales Investment sowie durch Genossenschaften ausbauen
• Aufwertung der Großwohnsiedlungen durch Schaffung von neuem Wohnraum auf geeigneten Flächen sowie Neustrukturierung
(...)
• Wohnen und Städtebau
o L 18 Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau
o L 19 Großwohnsiedlungen behutsam zu zukunftsfähigen Stadtteilen umwandeln
(...)
Strategische Projekte
• Wohnen und Städtebau
o P10 Transformation und Integration der Großsiedlungen durch zukunftsfähige neue Wohnquartiere

In Karte 19 – Gesamtstädtisches Leitbild Erfurt 2030 liegt das Plangebiet der 34. Änderung des FNP im Bereich "Wirtschaftsstandorte und Sondergebiete". Der in der Alternativenprüfung zur 34. Änderung des FNP (vgl. Pkt.6 "Planungsalternativen dieser Begründung) erstplatzierte, jedoch nicht zur Umsetzung der Planungsziele gewählte Standort "Westlich Wilhelm-Wolff Straße / Am Herrenberg" liegt im Schwerpunktraum "Großwohnsiedlungen".

Punkt 40

Unterstellte man, dass implizit gemeint sei, dass die beiden Alternativen vorzugswürdig seien, da bei ihnen keine Erhöhung der Lärmimmissionen zu erwarten sei, so ist dies unzutreffend. Schließlich bestehen ausweislich des Umweltberichtes auch für die beiden Alternativen Immissionsrisiken, sodass die Einbeziehung der erheblichen Umweltauswirkungen aus dem Umweltbericht fehlerhaft erfolgt. So wird im Umweltbericht für die Änderung Nr. 34 in der Zusammenfassung aufgeführt, dass bei den Standorten "Am Tonberg B", "Wilhelm-Wolff-Straße C" und "An der Lache D" hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung "erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung durch verkehrs- und betriebsbedingte Immissionen nicht ausgeschlossen werden"
können. (NEU_FNP-Äend34_Umweltbericht_Teil umweltbezSN, Umweltbericht, S. 39 von 39.) Dieses Ergebnis des Umweltberichtes findet indes keinen Eingang in die Abwägung der Alternativen, obwohl im Umweltbericht hierauf verwiesen wird:
"Die abschließende Wahl der Vorzugsvariante erfolgt in der Begründung des Flächennutzungsplanes" (NEU_FNP-Äend34_Umweltbericht_Teil umweltbezSN, Umweltbericht, S. 39 von 39.)
Vielmehr wird das Ergebnis insofern anders wiedergegeben, als nun zu vermuten wäre, dass für die Alternativen im Gegensatz zur bestbewerteten Alternative keine Immissionen zu befürchten seien. Dies stellt einen Fehler in der Begründung dar und ist gegenüber dem Umweltbericht inkonsistent.
Außerdem wird als weiterer Gunstfaktor für die Wahl des Plangebietes "Weimarische Straße / Am Tonberg" angeführt, dass dort bereits ein aktuelles Bauvorhaben vorläge. (NEU_FNP-Äend34_Begründung_Teil umweltbezSN, Begründung, S. 34 von 39, 6.2 "Nichtdurchführung der Planung".) Warum dies einen geeigneten Gunstfaktor darstellen soll, erschließt sich uns nicht. Vielmehr wirkt es so, als wolle man dringend Gründe finden, die die getroffene Wahl entgegen dem am besten bewerteten Alternativstandort rechtfertigen. Folgt man der vorgenommenen Begründung wird damit gerade nicht der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (so aber § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), sondern der Flächennutzungsplan wegen der Planung eines Bauvorhabens geändert.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Zunächst ist festzustellen, dass der zwischenzeitlich in die Betrachtungen einbezogene Standort "Am Roten Berg / An der Lache" als Planungsalternative nicht mehr herangezogen werden kann, da er anderweitig baulich genutzt wird (Photovoltaik-Freiflächenanlagen). Er entfällt somit in der Betrachtung. Damit ist nur noch der Standort "Weimarische Straße / Am Tonberg" gemäß der Bewertungsmatrix (vgl. Pkt. 6.1.4 Bewertungsmatrix) an zweitplatzierter Stelle.
Des Weiteren ist es richtig, dass u. a. für die beiden o. g. Alternativstandorte C "Am Herrenberg / Wilhelm-Wolff-Straße" und B "Weimarische Straße / Am Tonberg" jeweils Immissionsrisiken bestehen.
In Pkt. 10 "Umweltbericht" wird erläutert, dass entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren zur vorliegenden FNP-Änderung eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zur 34. Änderung des FNP bildet (vgl. Pkt. 11 "Anlage 3.1 Umweltbe-

richt" der Begründung zur 34. Änderung des FNP). Die o. g im Umweltbericht u. a. enthaltenen Aussagen zu Lärmimmissionen sind also sowohl Grundlage als auch Bestandteil der vorliegenden Abwägungsentscheidung zur FNP-Änderung Nr. 34.
Um die bestehende inhaltliche Verbindung zwischen der erfolgten städtebaulichen Alternativenprüfung und der im Umweltbericht erfolgten Alternativenprüfung zu verdeutlichen, wurde in Pkt. 61.4 "Bewertungsmatrix" der Begründung zur 34. Änderung des FNP erläutert, dass eine Definition der Untersuchungskriterien der Alternativenbetrachtung im Anhang der Begründung zur 34. Änderung des FNP erfolgt. Zusätzlich wurde explizit bzgl. der konkreten Bewertung der Umweltbelange / Schutzgüter auf den Umweltbericht verwiesen.
Im Umweltbericht wird in der Bestandsaufnahme und Wirkungsprognose zum Schutzgut "Mensch, Bevölkerung insgesamt und Gesundheit" prognostiziert, dass sowohl bei Durchführung der FNP Änderung Nr. 34 als auch bei Nichtdurchführung der Planung, die erhöhte Frequentierung der Baugebietsflächen zu zusätzlichen Lärmemissionen führen kann, für die Maßnahmen zur Vermeidung im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren zu treffen sind.
Die einzelnen Standortbewertungen der Alternativenprüfung des Umweltberichtes enthalten zum Standort B "Weimarische Straße / Am Tonberg" entsprechend zum vorgenannten Schutzgut folgende Aussage:

Bestand	Variante B	Planung	Variante B
Kurze Lagebeschreibung:		Weimarische Straße /"Am Tonberg" OT Linderbach	
Inhalt nach aktuellem FNP:	überwiegend Gewerbegebiet, randlich Grünfläche	FNP-Inhalt nach Planung	SO Handel, am Südostrand Grünfläche
Schutzgüter		Schutzgüter	
M: [++]:	**Wohnbauflächen im Nahbereich, Vorbelastung durch umliegende Verkehrsanlagen und geplantes Gewerbegebiet**	**M: [--]:**	***Erhöhung der Lärmimmission durch Vergrößerung der Bauflächen zu erwarten***
(...)		(...)	
(...)		(...)	

Anschließend wird dort zum Standort B erläutert: "…. Eine zusätzliche Lärmbelastung für die Wohnbebauung nördlich des Sondergebietes ist durch die Erweiterung der Bauflächen nicht auszuschließen."

Die einzelnen Standortbewertungen der Alternativenprüfung des Umweltberichtes enthalten zum Standort C "Am Herrenberg / Wilhelm-Wolff-Straße" entsprechend zum vorgenannten Schutzgut folgende Aussage:

Bestand	Variante C	Planung	Variante C
Kurze Lagebeschreibung:		Am Herrenberg /Wilhelm-Wolff-Str.	
Inhalt nach aktuellem FNP:	Wohnbaufläche, Grünfläche (Bestand: Ruderalfläche/ Brache)	FNP-Inhalt nach Planung	SO Handel
Schutzgüter		Schutzgüter	
M: [+++]:	**Großflächiges Wohngebiet "Herrenberg" im Nahbereich**	**M: [--]:**	**Erhöhung der Lärmimmission**
(...)		(...)	

Anschließend wird dort erläutert: "Das Gebiet C (Süd, Wilhelm-Wolff-Str./ Am Herrenberg) befindet sich in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung im dicht besiedelten städtischen Raum. (...) Erhöhte Immissionen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung sind nicht auszuschließen."
Bereits u. a. beim Vergleich dieser Auszüge aus dem Umweltbericht ist eine Konsistenz zur Wahl des Plangebietes der 34. FNP-Änderung (vgl. Pkt. 6.1.5 "Wahl des Plangebietes" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) festzustellen, da gemäß der Bewertungsmatrix des Umweltberichtes, in der Bestandsbewertung zum Schutzgut Mensch, der Standort C "Am Herrenberg / Wilhelm-Wolff-Straße" eine hohe Schutzwürdigkeit (+++) hat, dem Standort B "Weimarische Straße / Am Tonberg" hingegen diesbezüglich eine mittlere (= geringere) Schutzwürdigkeit (++) beigemessen wird (s. o). In der Bewertung zum Schutzgut Mensch, haben beide Standorte (qualitativ) eine mittlere Schutzwürdigkeit. Zum Standort C "Am Herrenberg / Wilhelm-Wolff-Straße" wird jedoch auch im Umweltbericht darauf hingewiesen, dass sich dieser im dicht besiedelten städtischen Raum befindet und eine Erhöhung der verkehrs-/ anlagebedingten Immissionen (quantitativ) eine Betroffenheit des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes Herrenberg ergeben würde.
Auch ist die in diesem Punkt vorgebrachte o. g. Stellungnahme: "Vielmehr wird das Ergebnis insofern anders wiedergegeben, als nun zu vermuten wäre, dass für die Alternativen im Gegensatz zur bestbewerteten Alternative keine Immissionen zu befürchten seien." nicht zutreffend. Im Pkt. 6.1.5 "Wahl des Plangebietes" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34 wird bereits einleitend auf das Ergebnis der Standortbewertung (vgl. Pkt. 6.1.3 "Bewertung der Alternativstandorte" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) verwiesen. Dieser Einzelbewertung der Standorte ist im Pkt. "Umweltbelange / Schutzgüter – Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung insgesamt" eindeutig zu entnehmen, dass an den o.g. Standorten jeweils eine potenzielle erhebliche Betroffenheit durch Lärmimmissionen zu berücksichtigen ist. Es ist zwar grundsätzlich richtig, dass im Fazit der Alternativenprüfung des Umweltberichtes für alle o.g. Standorte "erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Bevölkerung durch verkehrs- und betriebsbedingte Immissionen nicht ausgeschlossen werden" können.
Der Umweltbericht beinhaltet diesbezüglich im Pkt. 7 u. a. die folgende Zusammenfassung: "... Für die Flächennutzungsplanänderung wurde eine Alternativenprüfung von 7 Standorten für ein Sondergebiet Handel A=5 Hektar durchgeführt. Aufgrund der Vorbelastungen wurde mit der Untersuchung bei den Standorten Am Tonberg (B), Wilhelm-Wolff-Straße (C) und An der Lache (D) die geringsten erheblichen Umweltauswirkungen mit Bezug zur Gesamtstadt festgestellt. Jedoch weisen alle genannten Standorte eine unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung auf (Tonberg: Wohnbebauung Straße Am Tonberg; Wilhelm-Wolff-Straße: Wohngebiet Herrenberg, An der Lache: Wohngebiet Roter Berg). Die abschließende Wahl der Vorzugsvariante erfolgt in der Begründung des Flächennutzungsplanes."
Dementsprechend wurde aber für die abschließende Wahl der Vorzugsvariante zur 34. Änderung des FNP auch die o. g. quantitative Kompetente, einer zu vermeidenden Betroffenheit des angrenzenden Bevölkerungsschwerpunktes Wohngebiet Herrenberg (= potenzielle Betroffenheit von deutlich mehr Bewohnern als am Standort "Am Tonberg") als u. a. maßgeblich herangezogen. Wie bereits zu Punkt 9 erläutert, ist eine weitergehende Betrachtung des Umfangs dieser negativen Beeinträchtigungen im Rahmen der Standortalternativenprüfung nicht erforderlich und auch nicht zielführend, da das für die Immissionen verantwortliche Vorhaben noch nicht in "durchgeplanter Form" vorliegt. Die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Wohnnutzungen am Standort Herrenberg erscheinen dennoch hinreichend konkret. Die Anzahl potenziell Betroffener ist an diesem Standort deutlich höher als am Standort Am Tonberg.
Des Weiteren sprechen, neben dem maßgeblichen am Alternativstandort C "Am Herrenberg / Wil-helm-Wolff-Straße" zu bevorzugenden alternativen Planungsziel der Entwicklung von Wohnbauflächen (vgl. Erläuterung zu den vorstehenden Pkt. 5 und 6 dieser Abwägung), im Gesamtvergleich der betrachteten Standortalternativen für die erfolgte Abwägungsentscheidung zu Gunsten des Standortes "Am Tonberg", wie im Pkt. 6.1.5 "Wahl des Plangebietes" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34 enthalten, u. a. die folgenden hervorzuhebende Gunstfaktoren:

- Bezüglich der Lage am gesamtstädtischen Hauptstraßennetz ist der Bereich "Am Tonberg" einer der verkehrstechnisch besonders günstig gelegenen Standorte. Er ist im Nahbereich wie auch aus dem übrigen Stadtgebiet verkehrstechnisch sehr gut erreichbar. Durch den angrenzenden Verkehrsknotenpunkt "Konrad-Adenauer-Straße (B7) / Weimarische Straße" ist eine direkte Verbindung mit dem hoch leistungsfähigen "Erfurter Ring" (bestehend aus Autobahnen und B7/Ostumfahrung) gegeben.
- Auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. Flächenverfügbarkeit, Kundenströme, Rentabilität (vgl. Pkt. 3.2.2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 – Hinweis zur Wirkungsanalyse" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34) kann an diesem Standort absehbar von einer Umsetzung der Planungsziele ausgegangen werden.
- Durch eine sogenannte "Magnetwirkung" des vorliegenden Planvorhabens kann auch die gewerbliche Entwicklung von angrenzenden mit verbindlichen Planungsrecht versehenden gewerblichen Bauflächen und eine damit verbundene Bereitstellung örtlicher Arbeitsplätze aktiviert werden.
- Für den Standort "Am Tonberg" liegt aktuell ein konkretes Bauvorhaben zur Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes vor (vgl. Pkt.7.1 "Darstellungen" der Begründung zur 34 Änderung des FNP).

Punkt 41

1.3 Mangelhafte Betrachtung der Nullvariante
Zuletzt vermag auch die Betrachtung der Nullvariante nicht zu überzeugen. So wird zur Nichtdurchführung der Planung wie folgt ausgeführt:
"Sollte die 34. Änderung des FNP nicht zustande kommen, würde damit unmittelbar die Umsetzung des folgenden Bebauungsplanes (vgl. Pkt. 2.5 "Bebauungspläne" dieser Begründung):
• Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg"
für den Teilbereich des geplanten großflächigen Bau- und Gartenmarktes nicht möglich sein und der Teilbereich der geplanten Gewerbeflächen ggf. weiterhin nicht zu einer baulichen Realisierung kommen (vgl. Pkt. 1 "Planungsanlass und -erfordernis" dieser Begründung)." (NEU_FNP-Äend34_Begründung_Teil umweltbezSN, Begründung, S. 34 von 39, 6.2 „Nichtdurchführung der Planung".)
An dieser Stelle sei auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB hingewiesen, wonach Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind. Diese Anforderung war bisher nicht erfüllt, da die geplante Ausweisung des Bebauungsplangebietes als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für großflächigen Einzelhandel nicht in Übereinstimmung mit dem aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stand. (Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vom 27.05.2006 in Form der Neubekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 am 14.07.2017.)
Dies wird in der Begründung selbst explizit so aufgeführt:
"Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. " (NEU_FNP-Äend34_Begründung_Teil umweltbezSN, Begründung, S. 1 von 39, 1. "Planungsanlass und Erfordernis".)
Dass die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB bisher nicht erfüllt wurden, kann im Umkehrschluss jedoch nicht als Begründung dafür gereichen, dass der Standort "Nördlich Weimarische Straße / südlich am Tonberg" nun der einzig mögliche Standort sei, da dort das Bauvorhaben auf Grundlage des ohne entsprechenden Flächennutzungsplan entworfenen Bebauungsplans sonst nicht umgesetzt werden könne. Dies erscheint vor diesem Hintergrund zirkelschlüssig und stellt keine Begründung dar.
Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der materiellen Fehler, mit denen auch der 3. Bebauungsplanentwurf behaftet ist und die wir in unserer Einwendung vom 11.07.2025

geltend gemacht haben. (Vgl. dazu unser Schriftsatz vom 11.07.2025: Einwendungen gegen den 3. Entwurf des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg".)
Zudem wurde bei der Betrachtung der Nullvariante nicht aufgezeigt, dass der bisherige Flächennutzungsplan eine zu entwickelnde Grünfläche vorsieht, die nun durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt würde. Nach dem Ergebnis des Umweltberichtes weist diese eine aufgrund der isolierten Lage zwar eingeschränkte, jedoch nichtsdestotrotz ökologische Funktion auf. (NEU_FNP-Äend34_Umweltbericht_Teil umweltbezSN, Umweltbericht, S. 38 von 39.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Hinsichtlich der in diesem Punkt vorgebrachten Stellungnahme einer "Mangelhaften Betrachtung der Nullvariante" wird darauf verwiesen, dass die im wirksamen FNP für das Plangebiet enthaltenen Darstellungen (Gewerbliche Baufläche und Grünfläche) nicht mehr die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für diesen Standort wiedergeben (vgl. Pkt.1 "Planungsanlass und - erfordernis" und Pkt. 5 " Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur 34 Änderung des FNP).
Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB beinhaltet u. a. die Pflicht zur Prüfung ernsthaft in Betracht kommender Standortalternativen. Art. 5 Abs. 1 SUP-Richtlinie verlangt eine Prüfung der vernünftigen Alternativen.
Das Planerfordernis und die Planungsziele der vorliegenden FNP-Änderung werden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als so bedeutend für die Stadt Erfurt bewertet, dass die Beibehaltung der o. g. bisherigen Darstellungen des FNP (= Nullvariante) des hierfür absehbar bestmöglichen Standortes "Am Tonberg" (vgl. auch vorstehende Erläuterung zu den Punkten 1- 10) grundsätzlich keine ernsthaft in Betracht kommende und keine vernünftige Alternative für diesen Standort mehr darstellt. Im Pkt. 6.2 " Nichtdurchführung der Planung" der Begründung zur 34 Änderung des FNP werden zusätzliche Erläuterungen zur Nullvariante vorgenommen.

Punkt 42
2. Keine Übereinstimmung mit Gewerbeflächenentwicklungskonzept und integriertem Stadtentwicklungskonzept
Zuletzt steht die Änderung des Flächennutzungsplans nicht mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt und dem darauf aufbauenden Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK Erfurt 2030 im Einklang. (Vgl. dazu bereits die entsprechenden Ausführungen zur Vereinbarkeit des 3. Entwurfs des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg" mit den Konzepten, Schreiben vom 11.07.2025: Einwendungen gegen den 3. Entwurf des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg", Ziffer 2.1.3, S. 11 f.)
So führt das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 zum Plangebiet aus, dass dieses
"vorrangig für eine kleingewerbliche Nutzung geeignet sein"
dürfte. (Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, v. 08.12.2015, https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf (19.08.2025), S. 86.) Weiter wird ausgeführt, dass
"dienstleistungsorientierte Nutzungen, Freizeitgewerbe/ Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen"
ausgeschlossen bleiben sollten. (Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, Gutachterbüro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, v. 08.12.2015, https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf (19.08.2025), 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." (a.a.O. S. 167) [Herv. d. Verf.]
Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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 (19.08.2025), 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. (a.a.O. S. 22f) Die nun geplante Nutzung steht nicht in Einklang mit diesen städtebaulichen Zielsetzungen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die abweichenden Aussagen dieser Konzepte zum Plangebiet werden auch in der Begründung zur 34. Änderung des FNP wiedergeben (vgl. Pkt. 3.2.3 "Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030" und Pkt. 3.2.6 "Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 34). Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unterliegen allerdings auch diese Konzepte der Abwägung. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine letztendliche Entscheidung trifft der Stadtrat. Es handelt sich bei den in den genannten Konzepten enthaltenen Ausführungen nicht um solche, die für die Abwägung für alle Fälle bindend sind. Im vorliegenden Planverfahren wird eine gewerbliche Nutzung des Standortes am Tonberg zwar weiterhin verfolgt. Diese soll sich jedoch auf die Fläche westlich des Geltungsbereichs der 34. Änderung beschränken. Es erscheint im gegenständlichen Planverfahren im Sinne der Ziele des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts und des integrierten Stadtentwicklungskonzepts nicht nur vertretbar sondern angesichts der weiterhin angestrebten gewerblichen Nutzungen auf der westlich des Geltungsbereichs der 34. Änderung fortbestehenden gewerblichen Baufläche sogar geboten, von den genannten Konzepten abzuweichen. 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. Es hat sich demzufolge herausgestellt, dass (lediglich) in diesem Teilbereich geänderte städtebauliche Ziele verfolgt werden und die Abweichung vom Gewerbeflächenentwicklungskonzept und vom integrierten Stadtentwicklungskonzept vertretbar erscheint. Durch die vorliegende Planung wird also auch keine grundsätzliche Beschränkung der Steuerungswirkung der genannten Konzepte hervorgerufen, noch ist sie jeweils beabsichtigt.

Punkt 43
3. Ergebnis
Nach dem Vorgesagten erweist sich der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans als rechtswidrig. Die im Rahmen der erneuten Auslegung des 3. Entwurfs des Bebauungsplans hinzugefügten Unterlagen sind somit ebenfalls unzureichend, weshalb sich der Entwurf des Bebauungsplans auch aus diesen Gründen als rechtswidrig erweist.

Im Übrigen verweisen wir vollumfänglich auf die mit Schreiben vom 11.07.2025 geltend gemachten Einwendungen im Bebauungsplanverfahren "Am Tonberg LIN 587", die wir ausdrücklich aufrechterhalten und als Anlage 1 beifügen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Abwägung der vorgetragenen Punkte erfolgte vorstehend ebenso wie die Abwägung der Stellungnahme vom 11.07.2025.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	Ö8
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	08
mit Schreiben vom:	01.09.2025

Punkt 1

im Folgenden möchte ich meine Meinung als Anwohner zum geplanten Bauvorhaben LIN587 darlegen.
Abgesehen von der Tatsache, dass aktuell eine Vielzahl an leerstehenden Gebäuden und bereits erschlossenen Flächen in und um Erfurt existieren ist die geplante Umsetzung eine Zumutung für Anwohner sowie für Pendler aus und in Richtung Weimar. Art und Umfang des geplanten Projektes für einen zusätzlichen Baumarkt ist nicht zuletzt für mich als langjähriger Experte in Personalfragen ein mehr als sinnfreies Unterfangen.
Der wichtigste Punkt jedoch stellt die Belastung der Umwelt dar. Die Versiegelung der Flächen (das geplante Rückhaltebecken umzusetzen wird schon an geeignetem Planungspersonal scheitern), die Lärmbelastung, die zusätzlichen Straßen... und alles dafür, dass in ein paar Jahren (spätestens) der nächste Gewerbebau leersteht. Es ist mir unbegreiflich, warum nicht vor einem Bau, der Millionen an Steuergeldern verschlingen wird, z. B. die Nutzung des Globus-Baumarktes forciert wird.
Ich bitte hier dringend um eine erneute Prüfung der Sinnhaftigkeit dieses Projektes.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion. Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Demzufolge soll die vorliegende Planung insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.
Im EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt,

welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".
Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.
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.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	Ö9
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	09
mit Schreiben vom:	16.07.2025

Punkt 1

Im Namen der Erfurter Bürger, die gegenüber der Stadtverwaltung ihre Wünsche und Vorstellungen zu einer klimaangepassten Stadt äußerten, wird festgestellt, dass o.g. Drucksache dem Klimaschutzanliegen der Erfurter Bürger widerspricht. Dieser Stadtratsbeschluss widerspricht dem Stadtratsbeschluss 0270/23 "Erfurt klimaneutral bis 2035" und dem damit verbundenem Dokument Handlungsgrundlagen der Verwaltung! Generell: In erster Linie sollte die Stadtverwaltung Dienstleister für ihre Bürger sein. Die von der Erfurter Bürgern gewählten Vertreter der Stadtverwaltung sind verpflichtet Beschlüsse zu fassen, die der Daseinsvorsorge ihrer Bürger dienen (Gesundheit, Sicherheit und eine gute Lebensqualität) und die Stadt zukunftsfähig machen. Eine der größten Bedrohungen für die körperliche und geistige Gesundheit der Bürger sind Auswirkungen der Klimaveränderungen. Deshalb sind die davon ausgehenden Gefahrenpotentiale sind so gering wie möglich zu halten. Klimaschutz sollte, noch vor Kriminalitätsbekämpfung, die höchste Priorität erhalten. Aktuell wurde mit dem diesjährigen Hitzecheck festgestellt, dass Erfurt die Stadt in Thüringen ist, die die größte Hitzebelastung durch den höchsten Anteil an versiegelten Flächen aufweist! Eine weitere Versiegelung von Flächen lässt die Hitzebelastung mit all ihren Auswirkungen steigen. "Notwendige" Versiegelungen sollten durch Entsiegelungen kompensiert werden.

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. Das Schutzgut "Klima, Luft" ist im Wesentlichen in Form des Verlustes von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten betroffen. Insgesamt wird der Untersuchungsraum mit einer geringen Bedeutung bzw. Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft eingestuft. Bei der Planung wird daher auf eine möglichst geringe Versiegelung und geringe Gebäudehöhen geachtet, damit die Kaltluftströmungen in Richtung Innenstadt nicht beeinträchtigt werden. Es wurden Bauhöhenbegrenzungen und klimatische Freihaltebereiche vorgesehen, die für eine Belüftung des Stadtgebiets relevant sind (Freihaltung entlang der Klimaschutzzone 1. Ordnung, Straße Am Tonberg bzw. Eisenbahngleise). Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung zum Ausschluss der Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen.
Das Kleinklima wird durch Bepflanzung und die Festsetzung einer Dachbegrünung für großflächige Vorhaben berücksichtigt.

Punkt 2

Der Bau eines weiteren Baumarktes ist keine notwendige Versiegelung. Ein Bedarf dafür wird hier angezweifelt und sollte nachgewiesen werden. Eine weitere unnötige Versiegelung von Ackerflächen liegt in keinem Fall im Interesse der Erfurter Bürgerschaft. Exkurs zu Acker und Grünflächen: Das produzierende Kulturgut Boden braucht zu seiner Entstehung historische Zeiträume. Es lässt sich nicht erneuern und nicht vergrößern. Böden dienen der Produktion von Nahrungsmitteln, Holz oder Textilfasern. Sie sind entscheidend für gutes Trinkwasser, weil es Schadstoffe filtert. Boden hilft gegen Hochwasser, weil er große Mengen an Niederschlag speichern kann. Böden lagern Kohlenstoff ein. Er ist Platzhalter für die Natur. Böden sind universell und durch nichts zu ersetzen. All diese Aspekte sollten den beabsichtigten Veränderungen von Böden entgegengesetzt werden. Darauf vertraut unsere Bevölkerung über ihre gewählten Vertreter. Besonders die Jugend hat große Bedenken hinsichtlich ihrer Zukunft. Nicht umsonst wurde nach einem von ihr organisierten Klimacamp vorm Rathaus, mit Klimamahnwachen vorm Rathaus und letztendlich mit dem Klimaentscheid, eine Willensbekundung für Klimaschutz und damit Schutz der Gesundheit und der Zukunft der nächsten Generation abgegeben. Diese Willensbekundung wurde mit Stadtratsbeschluss 0270/23 vom Stadtrat mitgetragen und ist verpflichtend umzusetzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Angesichts der aktuellen Tendenzen und Perspektiven der Erfurter Stadtentwicklung und den damit verbundenen Bedarfen soll ein weiterer Standort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Handel planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Stadt Erfurt ist Oberzentrum in der Region Mittelthüringen. In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere auch die Einzelhandelsfunktion. Die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung von Erfurt erfolgt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt. Demzufolge soll die vorliegende Planung insbesondere einer Ergänzung und Erweiterung des in Erfurt bestehenden Angebotes in den Warengruppen "Baumarktsortimente" und "Gartenmarktsortimente" dienen.
Im EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".
Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenscho-

nenden 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 3
Wir sind überzeugt, dass beabsichtigte gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahmen, die konkreten Umweltbelastungen für Linderbach und die Stadt nicht oder nur geringfügig ausgleichen können. Die Vorschriften zum Ausgleich entsprechen längst nicht mehr der rasant voranschreitenden Klimaentwicklung. Sie können den absolut zunehmenden Verkehr, die Überbeanspruchung des Straßenbelages, die zunehmende Lautstärke und steigende Gefahr von Staus und Unfällen (besonders für Fußgänger und Radfahrer) nicht ausgleichen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Gemeinde ist nach § 1a Abs. 3 BauGB verpflichtet, die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, zu bewerten und durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Diese Eingriffsregelung ist für die Bauleitplanung verbindlich. Grundlage hierfür ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt wird. Die vorgeschlagenen Maßnahmen orientieren sich an den anerkannten naturschutzfachlichen Standards und gesetzlichen Anforderungen. Sie gewährleisten einen rechtmäßigen und fachlich abgesicherten Ausgleich der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen. Es ist zutreffend, dass die Bauleitplanung über die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen hinaus nicht alle globalen Umwelt- und Klimafolgen einer städtebaulichen Entwicklung kompensieren kann. Aufgabe der Bauleitplanung ist es jedoch, im Rahmen der geltenden Rechtsvorschriften einen ausgleichenden Ausgleich zwischen Nutzungsansprüchen und Belangen von Natur und Landschaft sicherzustellen. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Planung besonderer Wert auf klimarelevante Aspekte gelegt, z. B. durch die Festsetzung von Grünflächen,

Pflanzgebote, Dachbegrünung, klimawirksame Durchlüftungsschneisen, Regenwasserversickerung, Solarmindestpflicht etc. Diese Maßnahmen tragen über die gesetzlich geforderte Kompensation hinaus und vor allem überwiegend innerhalb des Plangebietes zu einer Verbesserung der lokalen Klimafunktion bei.

Punkt 4
Besondere Gefahren sehen wir durch die zusätzliche Abbiegespur zum Baumarkt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

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

Punkt 5
Weiterhin blieb unserer Meinung nach, eine weitere abzusehende Bebauung entlang der Weimarischen Straße auf Ackerboden und die künftig zu erwartende verstärkte Nutzung der Henne Kaserne (Panzer, LKWs?) in den Gutachten unberücksichtigt. Wie hoch ist die zusätzliche CO 2 Belastung einzuschätzen? Wir bitten uns deshalb eine Übersicht zu erstellen, welche weitere Baumaßnahmen\ Versiegelungen entlang der Weimarischen Straße einschl. GVZ innerhalb der nächsten 5 Jahre zu erwarten sind.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
In die Verkehrsuntersuchung sind alle bekannten, für den Verkehrsstrom in der Weimarischen Straße relevanten Faktoren eingeflossen. Die zugrundeliegende Verkehrszählung wurde im Jahr 2023 aktualisiert. Hierzu wurde eine Prognose 2030 erstellt. Über wesentliche, den Verkehr erheblich erhöhende Bauvorhaben, die im Wirkbereich des Vorhabens bzw. der Erschließung liegen, ist nichts bekannt. Auch über eine verstärkte Nutzung des Bundeswehrstandortes ist nichts bekannt und hat der Stellungnehmer (Deutsche Bundeswehr) in diesem Verfahren nichts mitgeteilt. Die drei unmittelbar vom Verkehrsanstieg betroffenen Knotenpunkte "An der Henne", "B 7 Westrampe" und "B 7 Ostrampe" sowie der neue Knotenpunkt "GE-Zufahrt" (Teilknotenpunkt rechts rein/rechts raus) wurden hinsichtlich der Verkehrsqualität überprüft. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen werden die Reisezeiten im Zuge der Weimarischen Straße in Fahrtrichtung stadtauswärts leicht absinken, die Verkehrsqualität bleibt jedoch an allen Knotenpunkten weiterhin erhalten. Optimierungen werden bei der Signalsteuerung an den Knotenpunkten "Westrampe Ostumfahrung (B 7)" und "Ostrampe Ostumfahrung (B 7)" erforderlich. Am Knotenpunkt "Westrampe"

bleibt das Erfordernis einer Stauschleife erhalten, um den Rückstau in die B 7 Ostumfahrung zu verhindern.1 Am Knotenpunkt "Ostrampe" sollten die auftretenden Rückstauerscheinungen des Linksabbiegers in Richtung Ostumfahrung Nord beobachtet und die Signalsteuerung ggf. optimiert werden.
Die beabsichtigte bauliche Inanspruchnahme anderer Grundstücke entlang der Weimarischen Straße kann an dieser Stelle nicht wiedergegeben werden und ist für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren auch nicht hinreichend relevant. Der Nachweis der Verkehrsqualität wurde erbracht. Sollten durch andere, nachfolgende Vorhaben Auswirkungen auf die Verkehrsqualität der Weimarischen Straße zu erwarten sein, ist die Erforderlichkeit von entsprechenden Maßnahmen in diesem Zusammenhang zu prüfen.
Für die vorliegende Bauleitplanung sieht das BauGB selbst keine Verpflichtung zur Erstellung einer CO2-Bilanz oder einer gesonderten Bewertung der durch ein Baugebiet verursachten Treibhausgasemissionen vor. Dem ungeachtet wurde § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes beachtet. Der Gesetzgeber macht hinsichtlich des CO2 bisher aber keine konkretisierenden Vorgaben für die Ermittlung klimarelevanter Auswirkungen oder ihre Bewertung. Maßgeblich waren deshalb die in § 2 Abs. 4 BauGB geforderten Umweltprüfungen, die sich auf die in Anlage 1 zum BauGB benannten Schutzgüter – u. a. Klima und Luft – beziehen. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, welche Auswirkungen die Planung auf das Lokalklima, die Durchlüftung und die Luftqualität hat. Es wurde vorliegend also mit vertretbarem Aufwand vorgegangen.
Insgesamt betrachtet wurden CO2-Auswirkungen der Planung aufgrund des Umstandes, dass bereits ein rechtswirksamer Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt, allgemein berücksichtigt. Die Belange des Klimaschutzes wurden folglich insofern berücksichtigt, dass durch die Festsetzung von Grünflächen, Pflanzbindungen, Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und die Möglichkeit klimaverträglicher Bauweisen (z. B. Dachbegrünung) etc. zum Klimaschutz beigetragen wird. Eine konkrete Quantifizierung der CO2-Emissionen kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der insbesondere im Bereich der gewerblichen Nutzungen abstrakt bleibt und kein konkretes Vorhaben definiert. Die CO2-Auswirkungen hängen hier aber gerade maßgeblich von der späteren Nutzung, der Bauweise der Gebäude, den eingesetzten Heiz- und Kühltechniken sowie der Mobilität der Nutzer ab. Solche Detailentscheidungen liegen außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplans und sind Gegenstand nachgelagerter Genehmigungen.

Punkt 6
Hingewiesen wird zudem, dass in den Stellungnahmen zur Vorbereitung des Beschlusses Bebauungsplan Linderbach (Baumarkt) vom BUND und von Vertretern des Klimaentscheides alle Einwände vorgebracht wurden, die die Auswirkungen des Baumarktes auf die Umwelt haben. Die Antworten darauf stehen noch aus.
Unsere Bedenken und Einwände erfolgen aufgrund der Erkenntnis, dass der Anstieg der Hitzebelastung und die Austrocknung der Böden mit derartiger Geschwindigkeit von Jahr zu Jahr zugenommen hat, dass weitere Versiegelungen von Ackerflächen in Verantwortung langfristiger Stadtentwicklung unverantwortbar sind.
Deshalb fordern wir die Zurücknahme des Beschlusses DS 2829/23.

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

Begründung:
Die Zwischenabwägung der Stellungnahmen ist zwischenzeitlich erfolgt. Über das Abwägungsergebnis erhalten Stellungnehmer nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Kenntnis, da die Schlussabwägung erst mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan beschlossen wird.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	Ö10
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	10
mit Schreiben vom:	17.09.2025

Punkt 1

Wir sind mit der Bebauung nach dem Bebauungsplan LIN587 nicht einverstanden.
Hier soll einer weiteren Bebauungen rund um den Ort Linderbach, insbesondere auf höher gelegenen Gebieten zugestimmt werden.
In Anbetracht des derzeit laufenden Rechtsverordnungsverfahrens zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Linderbach kann einer weiteren Bebauung auf höher gelegenen Gebieten rund um den Ort Linderbach nicht zugestimmt werden.
Mit dem laufenden Rechtsverordnungsverfahrens zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Fließgewässers Linderbach nimmt man die Überschwemmung im alten/ursprünglichen Ort in Kauf, sozusagen als Retentionsfläche.
Ein großes Feld wird nun durch den Bau eines Baumarktes versiegelt, sicher wird das Wasser in die Kanalisation abgeleitet. So wurde auch schon das Wohngebiet "Am Lappenhügel" gebaut, bei dem in den Papieren steht, dass dieses nicht durch Hochwasser gefährdet sei. Sicher, dieses Wohngebiet und sicher auch der geplante Baumarkt sind nicht durch Hochwasser gefährdet, aber die darunter liegenden Gebiete – also das im Tal liegende Dorf - sind zusätzlich belastet. Wie wir bereits an anderer Stelle sehen konnten, schafft es die Kanalisation nicht, die Wassermassen - ohne weiteren Schaden für die Dorfbewohner - abzuleiten, so dass diese über die Oberfläche in die Besiedlung fließen.
Die Eigentümer im alten Ort werden in die Pflicht genommen, damit u. a. ein Baumarkt platziert werden kann. Es werden Überschwemmungsgebiete festgelegt, die den Wert der Grundstücke auf Null setzen und unbrauchbar machen, zumindest für bauliche Maßnahmen. Wie sollen sich die Bürger im alten Dorf helfen, die Stadt entscheidet und die Bürger müssen mit den für sie negativen Folgen leben?

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. 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. 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. Erst von dort fließt Niederschlagswasser gedrosselt in den Linderbach. Die Entwässerung des Regenrückhaltebeckens erfolgt stark gedrosselt (10l/s). Hochwasserereignisse im Einleitgewässer werden dadurch nicht ausgelöst und auch nicht abwägungserheblich verstärkt. Dieses Vorgehen ist von der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des gegenständlichen Planverfahrens nicht kritisiert worden. Zudem ist die Umsetzung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt abgestimmt worden. Auch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 4 (Wasserwirtschaft I), Abteilung 5 (Wasserwirtschaft II) mit den zu vertretenden Belangen Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz und Siedlungswasserwirtschaft hat im Verfahren keine Betroffenheit mitgeteilt. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind durch die Planung somit nicht in der Weise abwägungserheblich betroffen, dass die Planung dem Schutzzweck entgegensteht. Im Ergebnis wird mit dem Bebauungsplan sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleibt bzw. nur bei Starkregenereignissen gedrosselt in den Linderbach nördlich der Ortslage Linderbach eingeleitet wird und eben gerade nicht unkontrolliert auf tieferliegende Flächen, wie die Weimarische Straße und im weiteren in die Ortslage Linderbach abfließt.

Punkt 2

Hinsichtlich der bevorstehenden Baumaßnahme auf dem Tonberg (Baumarkt) ist zudem festzustellen, dass diese neuerliche Flächenversiegelung im Hinblick darauf, dass im GVZ nun der Selgros-Markt leersteht und auch der ehemalige Globus-Baumarkt neben dem Globus- Einkaufsmarkt mit seiner versiegelten Fläche seit Jahren unbenutzt steht. In beiden Fällen ist die Infrastruktur, wie Parkfläche, Gebäudeflächen, Gebäude, sogar Busverbindungen usw., vorhanden. Nun soll also eine weitere Fläche versiegelt werden. Das widerspricht doch jeder nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Reduzierung des Flächenverbrauchs, Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie der damit einhergehende Klimaschutz sind demnach weitere Argumente gegen die Bebauung des Feldes "Am Tonberg".

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. Die im Jahr 2025 erfolgte Schließung der Selgros-Filiale war zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar und kam somit nicht als zu prüfende Standortalternative infrage. 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.

Punkt 3

Es sind hier eine ganze Reihe von Faktoren zu beachten und es sind eine Reihe von Maßnahmen einzuleiten. In Anbetracht der zusätzlichen Belastung des im Tal liegenden Ortes ist für die Stadt die offensichtlich einfachste und nicht zu akzeptierende Lösung die Festsetzung von Retentionsflächen innerorts. Der Bürger muss dann zusehen, wie er klarkommt. Hier muss es andere Lösungsansätze geben. Dazu gehören eben die nicht weitere Bebauung der höher gelegenen Gebiete, aber auch die regelmäßige Bachpflege, nicht nur innerorts, sondern auch vor und nach dem Ort. Vor dem Ort müssen ausreichend konzipierte Retentionsflächen entstehen (für den Ort Kerspleben nimmt man diesbezüglich ordentlich Geld in die Hand). Nach dem Ort muss der Weg des Wassers für den schnellen Abfluss frei sein. Hinter der Bahnbrücke beginnt der Azmannsdorfer Teil des Linderbaches. Hier scheint der Bach sehr urwüchsig. Man hat zwar einen Abfluss eingerichtet, aber angesichts des Bewuchses der Bachufer dürfte dieser bei weitem nicht ausreichen bzw. das Wasser staut sich bereits vorher und bewirkt den Rückstau bis zum Ort Linderbach. Zumindest ist ein zügiger Abfluss behindert.
Maßnahmen zum Schutz vor weiterer Belastung des Ortes Linderbach durch Überschwemmungen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erkennbar. Man kann hinsichtlich der Hochwasserprobleme nicht auf die alleinige Betrachtung des neuen Bebauungsgebietes (Baumarktgelände) abstellen, hier muss auch die Belastung der angrenzenden Gebiete betrachtet werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Wie bereits zu Punkt 1 ausgeführt ist die Entwässerung technisch und rechtlich möglich. Eine Einleitung in den Linderbach erfolgt nur bei Starkregenereignissen und dies nur in gedrosselter Form. Hochwasserereignisse im Einleitgewässer werden dadurch nicht ausgelöst und auch nicht abwägungserheblich verstärkt. Dieses Vorgehen ist von der zuständigen Wasserbehörde im Rahmen des gegenständlichen Planverfahrens nicht kritisiert worden. Zudem ist die Umsetzung mit dem Entwässerungsbetrieb der Stadt Erfurt abgestimmt worden. Auch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abteilung 4 (Wasserwirtschaft I), Abteilung 5 (Wasserwirtschaft II) mit den zu vertretenden Belangen Flussgebietsmanagement, Hochwasserschutz und Siedlungswasserwirtschaft hat im Verfahren keine Betroffenheit mitgeteilt. Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete sind durch die Planung somit nicht in der Weise abwägungserheblich betroffen, dass die Planung dem Schutzzweck entgegensteht.
Im Ergebnis wird mit dem Bebauungsplan sichergestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in diesem verbleibt bzw. nur bei Starkregenereignissen gedrosselt in den Linderbach nördlich der Ortslage Linderbach eingeleitet wird und eben gerade nicht unkontrolliert auf tieferliegende Flächen, wie die Weimarische Straße und im weiteren in die Ortslage Linderbach abfließt.

Punkt 4

In Anbetracht jedoch bereits vorhandener versiegelter Flächen durch den Selgros-Markt und den Globus-Baumarkt kann einer erneuten Versiegelung und weiteren Belastung des Ortes Linderbach nicht zugestimmt werden.
Letztlich bedarf es bei allen Entscheidungen des gesunden Menschenverstandes und der komplexen Betrachtung.

Auch wenn die Planung bereits im vollen Gange ist, müssen flexible, erneute Betrachtungen und neuerliche, angepasste Entscheidungen bei Änderungen (Schließung des Selgros-Marktes, Leerstand des ehemaligen Globus-Baumarktes) und bereits bestehenden und nun noch verschärfenden Gefährdungen (hier des Ortes Linderbach durch zusätzliche Belastung durch Wassser) erfolgen. Die Bebauung des Feldes mit einem weiteren Baumarkt widerspricht allen Bestrebungen einer nachhaltigen Städteplanung.
Wir können somit der Bebauung des Feldes "Am Tonberg" nicht zustimmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Abwägung ergeht wie zu den Punkten 1 und 2. 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).
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.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i1
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Amt für Soziales und Gesundheit
mit Schreiben vom:	22.01.2018 09.12.2021 27.06.2025

Stellungnahme vom 22.01.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 09.12.2021

keine Einwände

Stellungnahme vom 27.06.2025

keine Einwände

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i2
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom:	29.01.2018 18.11.2021 12.06.2025

Stellungnahme vom 29.01.2018

Punkt 1
1. Gewährleitung des Löschwassergrundschutzes gem. Arbeitsblatt W 404 des DVGW. Als ausreichend werden Löschwassermengen von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Grundschutz ist derzeit nur in Teilbereichen gewährleistet.
2. Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten).
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend der § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Der Löschwassergrundschutz ist nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die durch das TVA bzw. den entsprechenden Erschließungsträger zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die Stellung von Hydranten im notwendigen Abstand, Zugänge und Zufahrten im Planbereich. Sollten Flächenfestsetzungen für Löschwasserbehälter vorzunehmen sein, werden diese durch die Bauleitplanung berücksichtigt.
Gesetzliche Vorgaben der ThürBO sind im Rahmen der Baugenehmigung auf deren Einhaltung zu prüfen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird das Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz in der Regel gesondert beteiligt, um die jeweiligen Belange erneut vorzubringen.

Stellungnahme vom 18.11.2021

Punkt 2
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 Löschwassergrundschutzes 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 brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Der Löschwassergrundschutz ist nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die durch das TVA bzw. den entsprechenden Erschließungsträger zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die Stellung von Hydranten im notwendigen Abstand, Zugänge und Zufahrten im Planbereich. Die Löschwasserversorgung ist dem Grunde nach möglich. Gegenwärtig kann über die vorhandene Leitung in der Straße Am Tonberg Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 12 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Versorgungsleitung kann im Rahmen der äußeren Erschließung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 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.

Stellungnahme vom 12.06.2025

Punkt 3
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 Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
2. Errichtung von Löschwasserentnahmestellen als Unter- oder Überflurhydranten. Kann die Löschwasserversorgung nicht über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden, sind alternative Möglichkeiten der Löschwasserversorgung z.B. unterirdische Löschwasserbehälter zu planen. Die ggf. hierfür erforderlichen Flächenbedarfe sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.
3. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserentnahmestelle in einer maximalen Entfernung von 75 m (Lauflinie) vom Zugang jedes Grundstückes/Gebäudezugang aus erreichbar sein.
4. Über diese Löschwasserentnahmestelle muss eine Mindestlöschwasserlieferung von 24 m³/h gewährleistet werden.
5. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Bei der Ausbildung von Stichstraße sind entsprechende Wendestellen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einzuplanen.
6. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Löschwassergrundschutz ist nicht unmittelbarer Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Er ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, die durch das TVA bzw. den entsprechenden Erschließungsträger zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die Stellung von Hydranten im notwendigen Abstand, Zugänge und Zufahrten im Planbereich. Die Löschwasserversorgung ist dem Grunde nach möglich. Gegenwärtig kann über die vorhandene Leitung in der Straße Am Tonberg Löschwasser im Grundschutz in Höhe von 12 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden. Die Versorgungsleitung kann im Rahmen der äußeren Erschließung einschließlich des Löschwassers für einen Grundschutz in Höhe von 96 m^3/h über einen Zeitraum von zwei Stunden dimensioniert werden. Die Planstraße 1 ist mit einer entsprechende Wendestelle für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge konzipiert. Zudem ist eine Zu- bzw. Ausfahrt über die Weimarische Straße (über das festgesetzte Sondergebiet) möglich. Diese Anforderungen und die weiteren gesetzlichen 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	i3
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Bauamt
mit Schreiben vom:	01.02.2018 08.12.2021 01.07.2025 10.09.2025

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 bodenarchäologischen 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.

Stellungnahme vom 01.07.2025

Punkt 7
zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen - Entwurf - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Begründung:
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Punkt 8
Folgende Anregungen und Hinweise ergehen zum Entwurf:
- Wir empfehlen eine Höhenfestsetzung für die Planstraße A. Dies insbesondere, wenn der Bezugspunkt nach 2.1 in der Straßenverkehrsfläche liegen sollte.
- 2.1: Wo ist der Wert des Höhenbezugspunktes NHN zu nehmen (Straße, Baugrundstück)? Die
Regelung ist zu unkonkret.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 NHN (Normalhöhennull), was den Nullpunkt des aktuellen Höhenbezugssystems (Deutsches Haupthöhennetz) in Deutschland darstellt. Normalhöhennull (m. ü NHN = 0,0) ist die Bezugsfläche für Höhenangaben in Deutschland. Es stellt sicher, dass jede Höhenangabe eindeutig und unabhängig vom Ort vergleichbar ist. Ein zusätzlicher örtlicher Bezugspunkt ist nicht erforderlich, da die Höhe in Metern über NHN immer eindeutig durch ein amtliches Messverfahren bestimmt werden kann. Die Regelung ist folglich hinreichend konkret. Weiterer Ergänzungen in den Festsetzungen bedarf es in diesem Zusammenhang nicht. Die Planzeichnung enthält im Übrigen Höhenpunkte. Diese dienen (nur) zur Orientierung.

Punkt 9
9.1: hier sollte Zufahrten herausgenommen werden; Pflaster, Drainpflaster sowie breite Fugen können oft den Anforderungen an die Befestigung für Lkw und Feuerwehr nicht genügen; Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten haben gezeigt, dass eine derartige Regelung für Bereiche von Zufahrten nicht zielführend ist

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Festsetzung bestimmt, dass (lediglich) weitestgehend innerhalb der Fläche eine Versickerung möglich sein muss. Hierzu eignen sich z. B. auch schwere Pflastersysteme wie Schwerlastpflaster mit angeformten Versickerungsfugen, Sickerplatten aus Beton oder Kunststoff, oder großporige Pflastersteine, die Wasser aufnehmen. Auch sogenannte Rasenwaben oder Wabenplatten können mit Kies oder Splitt befestigt werden, um eine stabile, aber durchlässige Oberfläche zu schaffen. Eine Änderung der Festsetzung ist nicht erforderlich.

Punkt 10
11.3, Satz 3: hier sollte noch eine zulässige Größe festgesetzt werden

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Anlage dient nicht der werblichen Selbstdarstellung einzelner Betriebe, sondern hat den Charakter einer Orientierungshilfe / Hinweistafel für die im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen. Damit erfüllt sie in erster Linie eine erschließungs- und orientierungsbezogene Funktion, die städtebaulich anders zu bewerten ist als reine Werbeanlagen. Der städtebauliche Regelungsbedarf für die Größe ist daher geringer.
Durch die ausdrückliche Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße An der Henne ist bereits eine besondere, eng begrenzte Nutzungsmöglich-

keit eingeräumt. Da die Sammelwerbeanlage zweckgebunden ist (Darstellung der im Gewerbegebiet ansässigen Firmen), ergibt sich eine faktische Begrenzung der Größe: Sie wird nicht größer ausgeführt, als es für die Übersichtlichkeit der Unternehmensdarstellung erforderlich ist. Es ergibt sich keine städtebauliche Notwendigkeit zur Größenbegrenzung. Für die städtebauliche Ordnung reicht die bestehende Regelung aus. Eine weitergehende Festsetzung zur Größe wäre nur erforderlich, wenn ohne sie unverhältnismäßige Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild zu erwarten wären. Da es sich um eine sachlich begrenzte und funktional gebundene Anlage handelt, besteht dafür kein Anlass.

Punkt 11
11.8: die Ausnahme sollte konkretisiert werden

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Die Anregung, die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch Werbeanlagen an Gebäuden näher zu konkretisieren, wird nicht übernommen. Der Ausnahmetatbestand ist bewusst allgemein gefasst, um im Einzelfall eine flexible und sachgerechte Beurteilung zu ermöglichen. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans werden hierdurch nicht gefährdet. Etwaige übermäßige oder unzulässige Gestaltungen können im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und ausgeschlossen werden. Eine weitergehende Konkretisierung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Punkt 12
13.1, Satz 2: ‚... *auf* bis zu 3,0 m ...', Ergänzung

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Formulierung wird in der textlichen Festsetzung ergänzt.

Begründung:
Die textliche Festsetzung wurde wie angeregt redaktionell geändert.

Punkt 13
13.1, 2. Absatz: sind Maschendrahtzäune als Metallzäune zulässig?

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

Begründung:
Maschendrahtzäune sind eine Art von Metallzaun. Maschendraht besteht in der Regel aus einzelnen, dünnen Metall-Drähten, die zu einem Geflecht verflochten werden und von senkrecht im Boden stehenden Stäben gehalten werden. Somit werden Maschendrahtzäune von der Regelung entsprechend erfasst.

Punkt 14
13.3: Satz bitte umformulieren

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung hat folgenden Wortlaut: "Die Einfriedung hat an der Straße "An der Henne" 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzustehen und ist entlang der Straßenverkehrsflächen in der Tiefe von 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten." Die Festsetzung ist rechtseindeutig und klar bestimmt. Änderungen sind nicht erforderlich.

Punkt 15
14: als Nebenanlagen sind sie nach 4.2 auch in Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig, bitte abgleichen

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

Begründung:
Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 bestimmt: "Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze "St" nicht zulässig." Die textliche Festsetzung Nr. 14 bestimmt: "Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Gebäude zu integrieren oder durch andere geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen. Sie sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig."
Ein Widerspruch ergibt sich folglich nicht. Denn die textliche Festsetzung Nr. 4.2 erklärt (lediglich), dass Nebenanlagen, zu denen auch Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter gehören, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze "St" nicht zulässig sind. Hieraus kann nicht gefolgt werden, dass Nebenanlagen, wie Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Standplätze für bewegliche Abfallbehälter, innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze "St" automatisch zulässig sind. Ihre Zulässigkeit bemisst sich nach den weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sowie weiteren Vorschriften. Die textliche Festsetzung Nr. 14 konkretisiert die Zulässigkeit von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Standplätzen für bewegliche Abfallbehälter, indem sie vorgibt, dass diese in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind (und im Gebäude zu integrieren oder durch andere geeignete Maßnahmen vor der Einsicht vom öffentlichen Straßenraum zu schützen sind). Folglich sind sie auch auf Flächen für Nebenanlagen nur zulässig, wenn diese sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Dies ist im Sondergebiet BGM nicht der Fall. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen befinden sich vollständig außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Stellungnahme vom 10.09.2025

Punkt 16
zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen – Entwurf – bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Die Stellungnahme zur ersten TÖB-Beteiligung vom 01.07.2025 behält ihre Gültigkeit und ist weiterhin zu berücksichtigen.

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

Begründung:
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stellungnahme vom 01.07.2025 wurde obenstehend abgewogen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	14
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Umwelt- und Naturschutzamt
mit Schreiben vom:	06.02.2018 31.01.2022 18.07.2025 24.07.2025 26.09.2025

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 EHZK 2017 wird weiterhin u. a. davon ausgegangen, dass dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend, auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt wird und einzelne Warengruppen, wie z. B. die Bau- und Gartenmarktsortimente, dabei besonders hervortreten. Die Warengruppe Baumarktsortimente zeigt dabei für den Angebotsstandort Erfurt ein gewisses Entwicklungspotenzial. Diese rechnerischen Potenziale können gemäß EHZK 2017 grundsätzlich zum einen zur Arrondierung bestehender Standorte herangezogen werden sowie zum anderen auch zur Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes.
Im Rahmen der parallel zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren laufenden 34. Änderung des FNP wurde hierfür eine ausführliche Prüfung von Standortalternativen erstellt, welche sowohl bestehende wie neue Standorte berücksichtigt. Im Ergebnis wird zusammenfassend festgestellt, dass eine Umsetzung der Planungsziele der 34. Änderung des FNP bevorzugt am Standort "Am Tonberg" erfolgen soll. Mit der vorliegenden Planung entscheidet sich die Landeshauptstadt Erfurt somit für die vorgenannte Option des EHZK 2017 zur "Neuansiedlung eines zusätzlichen Marktes".
Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch die Etablierung eines sogenannten "Magnetbetriebes" einer nicht zentrenrelevanten Handelsnutzung auch die gewerbliche Entwicklung der angrenzenden bisher noch unbebauten gewerblichen Bauflächen zu befördern. So können diese Flächen absehbar für die wirtschaftliche Entwicklung in Wert gesetzt werden. Auf diese Weise soll u. a. die Schaffung erforderlicher Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Erfurt und (auf Grund bestehender Pendlerbeziehungen) ggf. auch für die Bevölkerung des Umlandes ermöglicht werden. Im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll der in Erfurt bestehende nicht zentrenrelevante Bedarf möglichst vorrangig innerhalb des Erfurter Stadtgebietes gedeckt werden und "Einkaufsfahrten" in die Erfurter Umlandgemeinden sollen vermieden werden.
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 mög-

lichen 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 ökologische Bauüberwachung übernommen. Diese wird zudem als Hinweis auf der Planurkunde abgedruckt.

Punkt 10
- In der Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan und in der Begründung eine Korrektur erforderlich. Die Maßnahme 3 D ist zu 92% (7.773 m^2) dem GE 2 und zu 8% (676 m^2) dem SO zugeordnet. Die Maßnahme 3 E ist dem SO zu 100% (6.628 m^2) zugeordnet.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Zuordnungsfestsetzungen zu den Maßnahmen 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 wurde 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 Plan-

straße 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.

Stellungnahme vom 24.07.2025

Punkt 15
untere Wasser-/Bodenschutzbehörde
Seitens der unteren Wasserbehörde (uWB) und der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) wird die Zustimmung zur weiteren Planung/Realisierung des Vorhabens versagt.

Begründung
Der B-Plan weist im Abgleich mit der textlichen Begründung z. T. noch Inkonsistenzen auf (u. a. Festsetzung 9.2 in Verbindung mit textlicher Festsetzung 6 vs. S. 27 und S. 29 der Begründung). Ungeachtet dessen ist die Ausrichtung der Planung nach den erfolgten Überarbeitungen nachvollziehbar.

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wurde hinsichtlich der Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 9.2 geändert.

Begründung:
Die Entwässerung ist in der Erschließungsplanung inzwischen weiterentwickelt worden. In der Planstraße A sind keine Drosselanlagen bzw. Rückhaltebecken vorgesehen. Die Begründung wurde in diesem Punkt geändert.

Punkt 16
Hingegen nicht nachvollziehbar werden kann, dass die Sicherung bzw. der Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit zum Bau der Ableitung zur Vorflut (Linderbach) im Zuge des vorhabenbezogenen B-Planes weiterhin nicht belegt ist.
Im Zuge der uWB-Stellungnahme zur DS 2829/23 (05.09.2024) wurde bereits klargestellt, dass der B-Plan sowie das eigentliche Vorhaben solange Makulatur sind, solange eine verbindliche Sicherung des Zuganges zum EBE-Drücker Konrad-Adenauer-Straße und die Sicherung der Leitungsrechte in Richtung Linderbach (grob entlang Fl.-St. 523, Fl. 3, LIN) nicht bestehen. Ohne den derartigen Beleg besteht faktisch keine Erschließungssicherung (vgl. §§ 33 und 34 BauGB). Ohne einen derartigen Nachweis kann seitens der uWB weiterhin keine Zustimmung zur weiteren Planung/Realisierung des Vorhabens erfolgen.
An dieser Stelle ebenso nicht nachvollziehbar ist, dass genau dieser Pkt. in der Abwägung zur DS 2829/23 vom A61 vom Januar 2025 (Eingang UNA Ende März 2025) grundsätzlich bestätigt wurde.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
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 Ab-stimmung der technischen Lösung waren der Entwässerungsbetrieb und die untere Wasserbehörde eingebunden. Die Entwässerung ist technisch und rechtlich möglich. Es muss bis spätestens zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden können, dass das Leitungsrecht erworben wird (z. B. durch Dienstbarkeit, Baulast, Ge-

stattungsvertrag oder vertragliche Sicherung). Die Sicherung der erforderlichen Leitungsrechte erfolgt also bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, sodass zu diesem Zeitpunkt eine faktische Erschließungssicherung hergestellt wird.

Punkt 17
untere Naturschutzbehörde
Die untere Naturschutzbehörde unter Beteiligung des Naturschutzbeirates stimmt dem 3. Entwurf des B-Planes LIN587 "Am Tonberg" unter den nachfolgenden Auflagen zu. Die grundsätzliche Kritik an der Standortwahl entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und des Naturschutzbeirates zum 2. Entwurf des B-Planes bleibt bestehen.

Auflagen
- Die externe Maßnahme auf der Schwedenschanze beinhaltet die Sanierung und Nachpflanzung des Obstbaumbestandes auf einer Gesamtfläche vom 2.164 m². Die detaillierte Maßnahmenbeschreibung gemäß Seite 24 des Grünordnungsplanes (GOP) ist in der Planzeichnung, der Begründung zum B-Plan und im Umweltbericht zu ergänzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 sollen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen. Es sollen Flächen im Bereich "Schwedenschanze" in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen.

Punkt 18
- Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen soll auf privaten Grundstücksflächen, jedoch außerhalb der jeweiligen Baugrundstücke realisiert werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen sind die Maßnahmenbeschreibungen und die Zuordnungsfestsetzungen in den Festsetzungstext aufzunehmen (die Maßnahmen stehen derzeit unter "Hinweise"). Die dauerhafte Flächenverfügbarkeit ist durch die Eintragung von dauerhaften Grunddienstbarkeiten und Reallasten zur Pflege (Dauer: 25 Jahre) sicherzustellen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans LIN587 sollen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen. Es sollen Flächen im Bereich "Schwedenschanze" in Anspruch genommen werden. Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich übernommen. Die Pflegedauer wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, wie bereits bislang Bestandteil im GOP, bei 16 Jahren belassen.

Punkt 19
- Für die interne Maßnahmenfläche M5 (Streuobstwiese) ist in den Maßnahmenblättern des GOP entsprechend dem Handlungskonzept Streuobst des Freistaates Thüringen (TMUEN, 2022) eine Erstpflege von 15 Jahren vorzusehen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Der Grünordnungsplan wurde ergänzt.

Begründung:

Der Passus 1-jährige Fertigstellungspflege und 2 jährige Entwicklungspflege mit anschließendem 5 jährigen Erziehungsschnitt wurde in 1-jährige Fertigstellungspflege und 15-jährige Entwicklungspflege geändert. (entspricht der Erstpflege)

Punkt 20
untere Immissionsschutzbehörde
Es bestehen keine Einwände. Die Korrekturen zur DS 2829/23 wurden eingearbeitet.
untere Abfallbehörde
Der vorliegende B-Plan berührt keine abfallrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Belange.

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

Begründung:
Es bestehen keine Einwände.

Stellungnahme vom 26.09.2025

Punkt 21
im Rahmen der 2. TÖB-Beteiligung wurden ausschließlich der Umweltbericht sowie die Prüfung von Standortalternativen im Zusammenhang mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt. Daraus ergeben sich keine grundlegenden inhaltlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungsstand.
Die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes vom 24.07.2025 zum Entwurf des Bebauungsplanes LIN587 "Am Tonberg" behält daher im vollen Umfang weiterhin ihre Gültigkeit und ist im weiteren Planverlauf zu beachten.

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:
Die Stellungnahme vom 24.07.2025 wurde obenstehend abgewogen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i5
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf
von:	Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom:	30.01.2018 09.12.2021 27.06.2025

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. In der Stellungnahme vom 31.05.2021 ist wie folgt mitgeteilt worden bzw. erging folgende Abwägung:
1. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) sei weitestgehend schlüssig. Die darin enthaltenen Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar. Eine Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ist obligatorisch.
Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vorgesehen.
2. Die in der Schallimmissionsprognose enthaltenen Festlegungen sind zwingend umzusetzen. Die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens muss von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.
Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Verkehrsregelnde Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens sind nicht vorgesehen.
3. Der Bedarf an Stellplätzen speziell für den zu Lieferzwecken erforderlichen LKW-Verkehr im Plangebiet ist in vollem Umfang auf den betreffenden Baugrundstücken abzudecken. Ein auch nur zeitweiliges Abstellen von diesbezüglichen Fahrzeugen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum ist zwingend auszuschließen.
Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung beachtet.
4. Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Die Erschließungsplanung wurde durch Fachplaner vorgenommen.
5. Eine abschließende Bewertung der im Bereich von Verkehrsflächen festgesetzten Höhenpunkte ist beim derzeitigen Planungsstand nicht möglich und kann erst auf der Grundlage einer entsprechenden Straßenplanung erfolgen. Einer Festsetzung der betreffenden Höhenpunkte wird daher zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich nicht zugestimmt.
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Es werden keine Höhenbezugspunkte in der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.1 NHN (Normalhöhennull), was den Nullpunkt des aktuellen Höhenbezugssystems (Deutsches Haupthöhennetz) in Deutschland darstellt. Die Planzeichnung enthält im Übrigen Höhenpunkte. Diese dienen (nur) zur Orientierung.
6. Für die erforderlichen Umbaumaßnahmen an den öffentlichen Verkehrsanlagen sowie die Herstellung zukünftig öffentlicher Erschließungsanlagen (Planstraße A) ist zwischen Vorhabenträger und Stadt Erfurt ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.
7. Die Zufahrt zum RRB wird keine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße und ist als solche auch nicht als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Zufahrt ist als Teil der Versorgungsfläche festgesetzt.

Stellungnahme vom 27.06.2025

Punkt 2
Seitens des Tiefbau- und Verkehrsamtes wird auf unsere Stellungnahme vom 31.05.2021 zur Drucksache 0671/21 sowie auf die vom 14.08.2024 zur Drucksache 2829/23 verwiesen. Die dortigen Inhalte sind weiterhin zu berücksichtigen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Stellungnahmen vom 31.05.2021 und 14.08.2024 wurden weiterhin beachtet.
In der Stellungnahme vom 14.08.2024 ist wie folgt mitgeteilt worden bzw. erging folgende Abwägung:
1. Im Tiefbau- und Verkehrsamt hatte eine Beratung zur Genehmigungsplanung zum Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg" mit dem Erschließungsträger, den einzelnen Fachbereichen und den Planungsbüros stattgefunden. Im Ergebnis dieser Abstimmung sei zu beachten, dass das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal zum Gewässer "Linderbach" abzuleiten ist. Die geplante Trasse des Regenwasserkanals führt über außerhalb des Plangebietes gelegene private Grundstücke. Die diesbezüglich erforderliche grundstücksrechtliche Sicherung durch entsprechend einzutragende Dienstbarkeiten muss durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb, der unteren Wasserbehörde und mit den betroffenen Grundstückseigentümern vereinbart werden. Dies ist in den abzuschließenden Erschließungsvertrag aufzunehmen, welcher vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes zum Abschluss zu bringen ist. Andernfalls kann dem Abschluss des Planverfahrens nicht zugestimmt werden.
In der Abwägung wurde diesem Punkt gefolgt. 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.

2. Es wurde vorsorglich auf die Anliegerpflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst auf öffentlichen gewidmeten Straßenverkehrsflächen hingewiesen.
In der Abwägung wurde dieser Punkt zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen diesen auch nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME		i6
im Verfahren:	Bebauungsplan LIN587 "Am Tonberg", 4. Entwurf	
von:	Landeshauptstadt Erfurt, Stadtverwaltung Entwässerungsbetrieb Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt	
mit Schreiben vom:	15.07.2025	

Stellungnahme vom 15.07.2025

Punkt 1
Folgende Punkte müssen aus Sicht des EBE geprüft und im B- Plan berücksichtigt werden:
1. Für die Grundstücke der Gewerbeflächen GE 1 ist eine oberflächennahe Entwässerung des Niederschlagswassers in Richtung Streuobstwiese (Flächen M5a und M5b) sinnvoll/notwendig (siehe Screenshot 1: Konzept des Planers vom 24.01.2025). Grundvoraussetzung, die Regelung der gemeinschaftlichen Flächennutzung und Bewirtschaftung für die erforderliche Entwässerungseinrichtung. Eine Dienstbarkeit für alle Oberlieger wäre Voraussetzung und müsste im B- Plan festgelegt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Es wurde eine textliche Festsetzung Nr. 6.2 ergänzt.

Begründung:
Die in der Erschließungsplanung vorgesehene und vom Stellungnehmer angeführte oberflächennahe Entwässerung des Niederschlagswassers in Richtung des Regenrückhaltebeckens ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche vorgesehen und innerhalb dieser festgesetzten Nutzung auch möglich. Die Festsetzung eines (konkreten) Verlaufs der Entwässerung erfolgt nicht, da die Führung der Entwässerung auf den privaten Grundstücken nicht vorgegeben werden soll. Im Übrigen könnte eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan zwar den Verlauf sichern, sie ersetzt aber nicht die (ohnehin erforderliche) rechtliche Absicherung. Es handelt sich auch nicht um einen Kanal oder eine Leitung, also eine technische Ableitung, deren Verlauf bereits im derzeitigen Planungsstadium bekannt und im Bebauungsplanverfahren zwingend festzulegen ist. Vielmehr ist eine flächige Entwässerung vorgesehen, die das bereits bestehende natürliche Gefälle in Richtung des Regenrückhaltebeckens nutzen soll. In der Abstimmung mit dem Entwässerungsbetrieb ist in diesem Zusammenhang besprochen worden, dass auf die Festsetzung einer Abwasseranlage bei solch einer Form der Entwässerung verzichtet werden kann
Sollte das Gewerbegebiet GE1 durch mehr als einen Nutzer, also durch mehrere voneinander unabhängige Nutzungen entwickelt werden, ist die Sicherung der Entwässerung in Richtung des Regenrückhaltebeckens ggf. zivilrechtlich zu regeln. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Ordnung zuständig, nicht für alle Detailfragen der städtebaulichen Erschließung. Demzufolge soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden, dass der Eigentümer bzw. Erschließungsträger zugunsten der Oberlieger das Recht zur Durchleitung

bestellt. Die Form der Entwässerung ist in der Erschließungsplanung zu konkretisieren. Damit und mit der untenstehend erläuterten Änderung ist rechtlich gesichert, dass die Ableitung erfolgen und dauerhaft bestehen kann.
Im Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung ergänzt, dass die privaten Grünflächen nördlich des GE1 und des SO BGM so zu gestalten und zu unterhalten sind, dass die flächenhafte Entwässerung des im GE1 bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagswassers in die Abwasserbeseitigungsanlage mit der Zweckbestimmung Abwasser/Regenrückhaltebecken gewährleistet ist.

Punkt 2
Begründung S.29 zu Festsetzung 9.2: In Begründung komplett anders formuliert als im B-Plan. Hier sind Drossel- und Rückhaltebecken in Planstraße A vorgesehen?

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Begründung wurde hinsichtlich der Ausführungen zur textlichen Festsetzung Nr. 9.2 geändert.

Begründung:
Die Entwässerung ist in der Erschließungsplanung inzwischen weiterentwickelt worden. In der Planstraße A sind keine Drosselanlagen bzw. Rückhaltebecken vorgesehen. Die Begründung wird in diesem Punkt geändert.

Punkt 3
Begründung S.29 zu Festsetzung 9.4 und B-Plan: Die angegebene Breite für die Dienstbarkeit des Erfurter Entwässerungsbetriebes ist nicht ausreichend, anbei (siehe Anlage) die Standardvorgaben des (EBE).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt. Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht L1 wurde verbreitert.

Begründung:
Die Sicherung der Regen- und Schmutzwasserableitung ist für die ordnungsgemäße Erschließung städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient hierbei der städtebaulichen Ordnung und sichert Lage und Funktion der beiden entsprechenden Leitungstrassen. Der vom Versorgungsträger begehrten Mehrbreite wurde mit einer Änderung der zeichnerischen Festsetzung des Leitungsrechtes L1 mit der bislang festgesetzten Breite von 3,5 m auf 6,0 m entsprochen.
Darüber hinaus ist die festgelegte Breite grundbuchlich zu sichern.

Punkt 4
Aus Sicht des EBE ist entlang der L1 – Trasse eine Baulast, zu Gunsten der Stadt Erfurt, Straßenbaulastträger, für die Sicherstellung des Überflutungsschutzes aus dem öffentlichen Bereich erforderlich (z.B. durch Überlastung bzw. Verstopfung von Straßeneinläufen). Wenn erforderlich, sind Abflussmengen aus "An der Henne" zu berücksichtigen. Vorgaben sind durch das Tiefbau- und Verkehrsamt zu formulieren. Resultierend daraus, wäre ggf. eine Korrektur der Kanaltrassen und/oder der Grunddienstbarkeiten (Flutmulde) sinnvoll/erforderlich.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Es wurde zeichnerisch und textlich (6.3) eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Mulde festgesetzt.

Begründung:

Der Bebauungsplan enthält in diesem Bereich bereits ein eingezeichnetes Leitungsrecht zugunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt, das an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt und hierzu genutzt werden kann. Dem entlang wurde eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Mulde ergänzt. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Mulde dient zur Ableitung des Oberflächenwassers der Planstraße A bei Starkregen. Innerhalb der Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Entwässerungsbetriebes der Landeshauptstadt Erfurt festgesetzt.

Punkt 5
5. Im Textteil, Teil C, Pkt 9_ 8.1:
- "Für das gesamte Plangebiet ist mit Bauantrag ein Überflutungsnachweis..." ist in "Für jedes Grundstück ist mit Bauantrag ein Überflutungsnachweis..." zu korrigieren.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Die Planung wurde fortgeschrieben.

Begründung:
Die Planung wurde wie angegeben fortgeschrieben.

Punkt 6
- Der letzte Abschnitt zum Thema Regenrückhaltebecken gehört nicht zum Teil Grundstücksentwässerung, dementsprechend bitte hier löschen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt. Der Hinweis wurde fortgeschrieben.

Begründung:
Der Hinweis zur Grundstücksentwässerung auf der Planzeichnung wurde wie angegeben fortgeschrieben.

Punkt 7
Allgemeine Hinweise und Fragen:
1. Sollte eine Tankstelle geplant sein, sind Flächen, auf denen anfallendes Niederschlagswasser behandelt werden müsste (z.B. Tankflächen), großzügig zu überdachen und ein oberflächennaher Zufluss zu diesen Flächen zu unterbinden (Prüfung mit Bauantrag).

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

Begründung:
Der Hinweis betrifft die Bauantragstellung. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplans wird nicht berührt.

Punkt 8
2. In der Unterlage zur Verkehrsuntersuchung (S. 4) wird in der Abbildung auf "Reit- und Pferdesport" verwiesen? Was heißt das?

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

Begründung:
Es handelt sich um exemplarische/symbolhafte Darstellungen von Nutzungen. Die tatsächlichen zukünftig beantragten Nutzungen sind noch nicht bekannt.

Punkt 9

3. Im Erschließungsvertrag muss eindeutig formuliert werden, dass eine Bebauung der einzelnen Baugrundstücke erst erfolgen kann, wenn die Entsorgungssicherheit gegeben ist. Erst mit Fertigstellung der späteren öffentlichen Erschließungsanlagen (hier Schmutz- und Regenwasserentsorgung bist zur Vorflut) durch den Vorhabenträger und der anschließenden Freigabe durch den späteren Betreiber und dem Umweltamt, kann eine Erteilung von Baugenehmigungen erfolgen. Die Formulierung im Vertragstext ist unter den beteiligten Ämtern abzustimmen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft das weitere Verfahren bis zum Satzungsbeschluss und wird entsprechend beachtet.