

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV			
										Termin			
05. FEB. 2018 25.9										VzU			
										Z.d.A.			
00	01		02		03		04		05				
S	1	2	X	1	2	X	X	2	1	2	3	1	2



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt

Ihre Ansprechpartner/in:
Frau

Durchwahl:
Telefon +49 361
Telefax +49 361

tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
stz-ax

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 08.12.2017 (Posteingang:
am 20.12.2017) zum 2. Vorentwurf des Bebauungsplans LIN 587 „Am
Tonberg“ der Stadt Erfurt (Planungsstand: 28.04.2017)**

Ihre Nachricht vom:
08.12.2017

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
310-4621-5914/2008-16051000-
BPL-GE-LIN 587

3 Anlagen

Weimar
31.01.2018

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

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

Ich übergebe Ihnen als Anlage Nr. 1 – 3 zu diesem Schreiben die
Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Im Auftrag

in Vertretung AL III

Achtung: Neue Adresse!

Thüringer
Landesverwaltungsamt
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE8082050000300444117
BIC:
HELADEFF820

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlage
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. (X) Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

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

Der Bebauungsplan „Am Tonberg“ im Ortsteil Linderbach der Stadt Erfurt, der erst 2015 mit der Zielstellung präzisiert werden sollte, Bauflächen für kleinteilige Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen (Einzelhandelsbetriebe wurden im ursprünglichen Entwurf ausgeschlossen), soll nunmehr zum überwiegenden Teil einschließlich einer Erweiterung im Südosten (in einer Größe von ca. 5 ha) für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes erneut geändert werden. Die ehemals konzipierten Gewerbeflächen reduzieren sich von ca. 5 ha auf ca. 2,2 ha.

Begründet wird die beabsichtigte Neuan siedlung mit einem durch den Investor ermittelten nicht durch Verkaufsflächen gedeckten Nachfrageüberhang im Bau- und Gartenmarktsegment von 20.000m² Verkaufsfläche infolge der Schließung von 3 Baumärkten, u.a. an den Sonderstandorten „Weimarische Straße Globus II“ und „T.E.C.“, der positiven Einwohnerentwicklung und der verbesserten Kaufkraft.

Das Planungsvorhaben umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 17.800 m², wobei der Baumarkt 7.800 m² Verkaufsfläche, der Drive-In 5.000 m² Verkaufsfläche und der Gartenmarkt (Stadtgarten) 5.000 m² Verkaufsfläche haben soll. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente soll nach den Erläuterungen unter 800 m² liegen.

Für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsprojekten - bei dem Planungsvorhaben handelt es sich unzweifelhaft um ein solches - sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) folgende raumordnerische Ziele und Grundsätze zu beachten und zu berücksichtigen:

- In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... - zentrale Einzelhandelsfunktion, ... (LEP, Grundsatz G 2.2.6).
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht, (LEP, Ziel Z 2.6.1).
- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume, (LEP, Grundsatz G 2.6.2).
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot), (LEP, Grundsatz G 2.6.3).
- Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot), (LEP, Grundsatz G 2.6.4).

Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Das Konzentrationsgebot gemäß Ziel Z 2.6.1 des LEP wird eingehalten.

Ebenso wird dem Kongruenzgebot gemäß Grundsatz G 2.6.2 entsprochen.

Soweit durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt wird, dass nur ein unerhebliches Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten im geplanten BAUHAUS-Fachzentrum erfolgt, besteht zudem kein Widerspruch zum Integrationsgebot, Grundsatz G 2.6.4 des LEP. Diesbezüglich ist insbesondere von raumordnerischer Bedeutung, dass die VKF für zentrenrelevante Sortimente unter 800 m² liegen soll.

Im Allgemeinen werden großflächige Garten- und Baumärkte nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt, so dass grundsätzlich nicht davon auszugehen ist, dass zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden. Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Grundsatz G 2.6.3 des LEP kann insofern Rechnung getragen werden.

Bezogen auf die Versorgungsstruktur der Stadt Erfurt und die standörtliche Einordnung besteht aus raumordnerischer Sicht jedoch weiterer Klärungs- bzw. Erläuterungsbedarf. Insbesondere fehlen Aussagen zur Einbindung in die gesamtstädtische Entwicklung ausgehend von den bisherigen Zielstellungen gemäß Flächennutzungsplan (FNP) und dem aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Entwurf 2016 des EHZZ).

Bei dem beabsichtigten Standort handelt es sich um eine Neuinanspruchnahme bisher unversiegelter und gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Flächen „Am Tonberg“. Bei Realisierung des beabsichtigten Vorhabens würde das Areal, das nach dem FNP der Stadt Erfurt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist und in den bisher erstellten Bebauungsplanentwürfen auch entsprechend umgesetzt werden sollte, für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Abweichung von der gesamtstädtischen Planung und den fachspezifischen Konzept zum Einzelhandel wird in den vorliegenden Unterlagen nicht begründet. Aussagen dazu, inwieweit auf die Gewerbeflächen „Am Tonberg“ verzichtet bzw. diese an anderen Standorten kompensiert werden sollen, fehlen.

Nach den vorgelegten Unterlagen wurden mehrere Alternativstandorte für eine Realisierung des Vorhabens von der Stadt Erfurt vorgeschlagen und anhand der vom Investor vorgegebenen Kriterien geprüft. Bei den Prüfstandorten handelt es sich im Wesentlichen um neue unversiegelte Flächen. Brach- bzw. potenzielle Revitalisierungsflächen insbesondere auch die leerstehenden Baumarktstandorte, die gemäß EHZZ für eine entsprechende Belegung des Leerstandes vorgesehen sind, wurden offensichtlich nicht in die Alternativenprüfung einbezogen (siehe Standortprofile für die perspektivische Entwicklung der Sonderstandorte).

Aus raumordnerischer Sicht sollten dahingehend weitergehende Untersuchungen unter anderem unter Berücksichtigung der bisher genutzten Baumarktstandorte vorgenommen werden. Die Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts auf der bisher geplanten Gewerbefläche „Am Tonberg“ ist auf Grundlage einer entsprechender umfassenden Alternativenprüfung kritisch zu hinterfragen. Dabei sind auch folgende raumordnerische Erfordernisse in die Alternativenprüfung einzubeziehen:

Gemäß den Grundsätzen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung des LEP und des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) soll die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem „Prinzip Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen, vgl. Grundsätze unter Pkt.2.4 LEP sowie unter Pkt.2.1 RP-MT.

Bei Revitalisierung dieser Standorte könnten gemäß den genannten Grundsätzen der vorhandene Leerstand und eine Neuinanspruchnahme von Flächen reduziert werden.

Nach dem EHZK der Stadt Erfurt ist bei Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine Verträglichkeitsanalyse durchzuführen (EHZK, 6.1). Eine entsprechende Auswirkungsanalyse wurde für das geplante Vorhaben bislang offenbar nicht erstellt.

In einer solchen Analyse und auch im weiteren Planungsverlauf zum EHZK sollten die leerstehenden Baumärkte einbezogen werden und auch Betrachtungen zur Kaufkraftentwicklung in diesem Sortimentsbereich vorgenommen werden.

Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 31.01.2018 (Az.: 310-4621-5914/2008-16051000-BPL-GE-LIN 587)

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissionsschutzes

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. () Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. () Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. (X) Weitergehende Hinweise
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Plangebiet ist in drei Teilbereiche gegliedert. Eine Fläche soll durch den Bau- und Gartenmarkt „Bauhaus“ genutzt werden. Zwei weitere Flächen sind als Gewerbegebiete ausgewiesen.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden ist eine optimale Gliederung der Teilbereiche vorzunehmen und es sind Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ unter Beachtung der Vorbelastung gutachterlich zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem hier maßgeblichen Plangebiet im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Plangebiet, westlich der Konrad-Adenauer Straße enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Grünfläche.

Nach dem aktuellen 2. Vorentwurf o.g. Bebauungsplans LIN 587 soll Baurecht für einen Bau- und Gartenmarkt mit ca. 17.800 qm Verkaufsfläche im zentralen Plangebiet auf einer ca. 5 ha großen Fläche mit randlicher Eingrünung geschaffen werden, wobei sich die Verkaufsfläche (VK) auf einen Baumarkt (mit 7.800 qm VK), einen Gartenmarkt (mit 5.000 qm VK) und einer als „Drive-In“ ausgestalteten Halle (mit 5.000 qm VK) verteilt. Zur Baurechtschaffung dieses großflächigen Marktes soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ mit südlich und östlich angrenzenden Grünflächenstreifen festgesetzt werden.

Darüber hinaus sollen im westlichen Plangebiet Gewerbegebiete (auf insgesamt ca. 2,24 ha) und im nördlichen Plangebiet sollen Grünflächen (zwischen der geplanten gewerblichen und Bau- und Gartenmarktnutzung im Süden und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung „Am Tonberg“) entstehen.

Die beabsichtigte Festsetzung des Sondergebietes steht im Widerspruch zu den o.g. Flächennutzungsplan-Darstellungen.

Soweit die Flächennutzungsplan-Darstellungen durch eine ergänzende Darstellung eines Sondergebietes anstelle der derzeitigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden soll, sind im Rahmen der Flächennutzungsplanung *aus gesamtgemeindlicher Perspektive* folgende Auseinandersetzungen erforderlich:

- Auf Grundlage einer Standortalternativenprüfung ist der *nach städtebaulichen* Kriterien (u.a. zu verkehrlichen Belangen, zu Belangen des Bodenschutzes und des Vorrangs der Innenentwicklung, zu immissionsschutz- und naturschutzrechtlichen Belangen sowie hinsichtlich der Einbindung in die Siedlungsflächenentwicklung etc.) am besten geeignete Standort für die Ansiedlung des geplanten Bau- und Gartenmarktes in der Stadt zu ermitteln. Die Auswahlentscheidung muss nachvollziehbar sein. (Die in den Unterlagen zum 2. Vorentwurf enthaltenen Aussagen zur Alternativenprüfung legt vorrangig betriebliche und keine städtebaulichen Kriterien zugrunde.)
- Aus gesamtgemeindlicher Sicht muss der Standort LIA 587 insbesondere hinsichtlich der bereits hohen Ansiedlungsdichte von Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren, der hohen Verkehrsbelastung auf der Weimarischen Straße sowie der partiell dort vorhandenen Wohnbebauung beurteilt werden. Da der Flächennutzungsplan ein vorbereitender Bauleitplan mit langfristigem Planungshorizont ist, sollte auch eine Aussage dazu erfolgen, wie zukünftig städtebaulich mit dem Entwicklungsdruck umzugehen ist, der durch die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Magnetbetriebes *am Rande* des Gebietes „Weimarische Straße“ ausgelöst wird.
- Die Belange zur Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie des aktuellen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Erfurt sind zu berücksichtigen.

Dabei kann nur dann davon ausgegangen werden, dass die Belange der zentralen Versorgungsbereiche nur unwesentlich berührt werden, wenn im Bebauungsplanverfahren LIA 587 restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente getroffen werden (s. hierzu unter Hinweis 1 unten).

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIA 587 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 hier erforderliche Flächennutzungsplan-Änderung formelle und materielle Planreife - insbesondere hinsichtlich der relevanten o.g. Berücksichtigungsgebote sowie der Standortalternativenprüfung - aufweist.

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

1. In der Bebauungsplanung ist bei der Festlegung der Zweckbestimmung des Sondergebietes sowie der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO darauf zu achten, dass keine zentrenrelevanten Haupt- und Nebennutzungen angeboten werden und dass allenfalls ein sehr marginales Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten erlaubt ist.

Dabei sollte für die Zulässigkeit der Randsortimente ein *absolutes* Maß einer zulässigen Verkaufsfläche angegeben werden. (Die Festlegung eines relativen Verkaufsflächenanteils für Randsortimente ist hinsichtlich der geplanten Größenordnung des Marktes mit ca. 17.950 qm Verkaufsfläche problematisch.)

2. Bei der Festsetzung der Grünflächen im nördlichen Plangebiet zwischen dem geplanten Bau- und Gartenmarkt bzw. der geplanten gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnbebauung „Am Tonberg“ sollten ökologisch hochwertige Grünflächen mit dichtem Gehölzbewuchs entwickelt werden. Bei Integration einer Regenrückhaltefläche sollte dessen naturhafter Ausbau festgelegt werden. (Insbesondere dann, wenn nach der langfristig ausgelegten Flächennutzungsplanung weiterhin von dem Erhalt der bestehenden Wohnnutzung „Am Tonberg“ ausgegangen wird, sollte die Realisierung von minderwertigem „Abstandsgrün“ auch hinsichtlich der bereits durch die Bahnlinie beeinträchtigten Wohnbebauung vermieden werden.)
3. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange der Baukultur und die Belange zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Randlage des geplanten Bau- und Gartenmarktes sowie der Nähe zu einer Wohnbebauung sollten im Hinblick dieses Gebotes Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen werden. Hohe, auf eine Fernwirkung ausgelegte großformatige Werbepylone sind genauso wie wechselnde und beleuchtete großformatige Werbebilder zu vermeiden.
4. Zur Vermeidung der Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen, die im Nahbereich bereits existierender Einzelhandelsbetriebe zulasten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung Agglomerationsvorteile abschöpfen wollen, sollten im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, (die keinen an einen Gewerbebetrieb gebundenen „Annexhandel“ darstellen,) nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Landeshauptstadt Erfurt
Stadtverwaltung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV			
										Termin			
14. DEZ. 2021										VzU			
										Z.d.A.			
00	01		02		03		04			05			
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3	1	2

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:
Telefon +49 361
Telefax +49 361

tjvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:
tim-ax

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Ihre Nachricht vom:
29.10.2021

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 29.10.2021 (Posteingang: am 03.11.2021) zum 2. Entwurf des Bebauungsplans LIN 587 „Am Tonberg“ der Stadt Erfurt (Planungsstand: 12.08.2021)

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
340.2-4621-5914/2008-
16051000-BPL-GE/SO-LIN 587

2 Anlagen

Weimar
08.12.2021

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.

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form – bevorzugt als Shape-Datei in ETRS 89 UTM (EPSG : 25832) im Vektorformat – an die E-Mail-Adresse dtl@wa.thueringen.de gebeten.

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

www.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

Die Zusendung des Abwägungsergebnisses wird in elektronischer Form (möglichst als PDF-Datei) an die E-Mail-Adresse tlw@thuringen.de erbeten.

Im Auftrag

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter: www.thueringen.de/th3/tlwa/datenschutz/. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Raumordnung, Bauleitplanung

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

☐ Keine Einwände

1. () Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. (X) Fachliche Stellungnahme

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

X 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.

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).

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.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB



Keine Einwände

1. (X) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund gesetzlicher Regelungen

a) Einwendungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt ist in dem hier maßgeblichen Plangebiet im Wesentlichen eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im östlichen Plangebiet, westlich der Konrad-Adenauer-Straße enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung einer Grünfläche.

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

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

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

b) Rechtsgrundlage

§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

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.

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).

2. (X) Fachliche Stellungnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan LIA 587 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.

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-Adanauer-Straße / nördlich der Weimarischen Straße gelegenen Standort „Am Tonberg“ steht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt entgegen. Nach dessen Steuerungsgrundsatz Nr. 3 sollen Neuansiedlungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an *bestehenden* 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.

Bei der Abwägungsentscheidung wird es im Fall einer Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben entgegen der Steuerungsgrundsätze 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 „aufgeweitet“ 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.

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, 8a 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).

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 nicht-zentrenrelevanten 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.¹

Folgende Überarbeitung wird empfohlen:

- Die in der textlichen Festsetzung, Pkt. 1.2.3 aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimente „Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung“, „Lampen und Leuchten, Leuchtmittel“, „Möbel“ und „Teppiche“ sollten mit den angegebenen maximalen Verkaufsflächen als Nebensortimente zugelassen werden. Weitere nicht-zentrenrelevante Nebensortimente sollten nicht zugelassen werden.

¹ 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.

- 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.²
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.
 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.
 6. In der textlichen Festsetzung 1.3. sind Festlegungen zu einer Lärmkontingentierung enthalten. Um den Anforderungen an die Rechtsprechung des BVerwG³ 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 stünde 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*.

² Als Bekleidungs- und Schuhangebot sind damit z.B. nur Arbeitsbekleidungsstücke und -schuhe zulässig.

³ Vgl. Urteile des BVerwG vom 07.12.2017 – 4 CN 7.16, vom 29. Juni 2021 – 4 CN 8.19 und vom 18.02.2021 – 4 CN 5/19

Solange noch keine andere praxisorientierte Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung von Emissionskontingenten vorliegt,⁴ empfehlen wir, zu prüfen, welche(s) der genannten Gewerbegebiete eine entsprechende Ergänzungsfunktion übernehmen kann und soll.

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.⁵

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.

(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?)

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.

⁴ 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.

⁵ In der Stadt Erfurt liegt mehrere Bebauungspläne mit fehlerhaften Festsetzungen zu Emissionskontingenten vor, die im Rahmen einer gerichtlichen Inzidentüberprüfung für unwirksam erklärt werden können. Bei der Durchführung eines Ergänzungsverfahrens nach § 214 Abs. 3 BauGB zur Heilung der Festsetzungsmängel, das aus gegebenem Anlass durchgeführt werden sollte, kann in den zu überarbeitenden Begründungen ebenfalls auf die in der Flächennutzungsplanänderung ergänzend dargestellten Industrie- und Gewerbegebiete ohne Lärmemissionsbeschränkung verwiesen werden.

Der 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.

- 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.

- 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.

- 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.

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.)
 - Rechtseindeutige Bestimmung, welche Oberkante des Gebäudes als oberer Bezugspunkt maßgeblich ist.
 - 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“).
 - Widerspruchsfreie Darlegung der nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO getroffenen Festsetzungen in der Begründung.
8. Als Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung 9.4 ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB anzugeben. Die Festsetzung sollte Pkt. 8 zugeordnet werden.
9. In der textlichen Festsetzung 9.7 wurde auf die Festsetzung 10.2 Bezug genommen, obwohl hier offensichtlich die Festsetzung 9.2 gemeint ist.
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.
 - 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.
 - In dem Grundsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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.

- 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.

11. Der Bebauungsplan löst einen erheblichen Ausgleichsbedarf nach § 1a 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.

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 § 1a Abs. 2 BauGB verlangt.

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.

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.
-

99111 Erfurt

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538 - 1548 -

Sehr geehrt

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der erneuten Beteiligung der Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) als Träger öffentlicher Belange gegenüber der bereits abgegebenen und Ihnen vorliegenden Stellungnahme vom 19.06.2015 (Aktenzeichen: 62-96124/5032 Pu/Hue/Mot-0181), welche inhaltlich weiter gültig ist, keine Änderungen.

Demnach ergeben sich hinsichtlich der öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
Geotopschutz

keine Bedenken.

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken, da kein Gewässer I. Ordnung betroffen ist.

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung												WV
												Termin
31. JAN. 2018 215												VzU
												Z.d.A.
00	01		02		03		04			05		
S	1	2	1	2	0	2	1	2	3	1	2	

Außenstelle Weimar
Abt. 6 – Geologischer Landesdienst,
Boden, Altlasten

Ihr Ansprechpartner:

Durchwahl:
Telefon 0361 /
Telefax 0361 /

tiug.inveringen.de

Ihr Zeichen:
stz-ax

Ihre Nachricht vom:
08.12.2017

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
62-96123/5032 mei/mot-0170

Weimar
25.01.2018

Umfangreiche Informationen zu Geothemen wie Geologie und Bodenkunde (oberflächennahe und tiefe Geothermie, Geologische Karten, Hydrogeologie, Rohstoffgeologie, Boden, Geotope etc.) sowie zur Seismologie in Mitteldeutschland finden Sie unter dem Kartendienst der TLUG (<http://www.tluga-jena.de/kartendienste>). Bitte informieren Sie sich!

**Thüringer Landesanstalt
für Umwelt und Geologie
Göschwitzer Str. 41
07745 Jena**

Außenstelle Weimar
Carl-August-Allee 8-10
99423 Weimar

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stadtverwaltung Erfurt
Amt 61
99111 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung												WV	
												Termin	
1848 10. DEZ. 2021												VzU	
												Z.d.A.	
00		01		02		03		04		05			
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3	1	2

Weimar
06 Dezember 2021

**Thüringer Landesamt für Umwelt,
Bergbau und Naturschutz (TLUBN)
Außenstelle Weimar
Dienstgebäude 2
Carl-August-Allee 8 - 10
99423 Weimar**

Seite 1 von 9

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ansprechpartner:

Tel.: +49 361

E-Mail: tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1312-1

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ 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.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft

Ansprechpartnerin:

Tel.: +49 361 5

E-Mail r@tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1312-1

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ 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.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

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

Ansprechpartnerin

Tel.

E-Mail: luhn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-52-4591/5746-2

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☒ 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.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

Ansprechpartner

Tel.: +49 361 57

E-Mail: :lubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1312-1

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Ansprechpartnerin

Tel.: +49 361

E-Mail: :lubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1312-1

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Ansprechpartnerin:

Tel.: +49 361 57

E-Mail: lubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-71-3447/1312-1

- ☐ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☒ Bedenken/Einwendungen
- ☒ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Planungsgrundsatz

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht eingehalten. Das geplante Areal soll unter anderem als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden. Angrenzend an dieses ist eine Wohnbaufläche. Der Planungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, wonach dem Wohnen dienende Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen, kann bei engem Zusammenliegen von WAWB 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.

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.

Hinweise

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

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

Belange Abfallrechtliche Überwachung

Ansprechpartnerin

Tel.: +49 361

E-Mail: ztubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1312-1

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

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.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie

Ansprechpartner:

Tel.: +49 361

E-Mail: ubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1312-1

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung

Ansprechpartner:

Tel.: +49 36

E-Mail: tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1312-1

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz

Ansprechpartner:

Tel.: +49 361

E-Mail: tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1312-1

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange Geotopschutz

Ansprechpartner:

Tel.: +49 361

E-Mail: [@tlubn.thueringen.de](mailto:tlubn.thueringen.de)

Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1312-1

- ☐ keine Betroffenheit
- ☒ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Ansprechpartnerin:

Tel.: +49 361

E-Mail: tlubn.thueringen.de

Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1312-1

- ☒ keine Betroffenheit
- ☐ keine Bedenken
- ☐ Bedenken/Einwendungen
- ☐ Stellungnahme, Hinweise, Informationen



Thüringer Landesbergamt · Puschkinplatz 7 · 07545 Gera

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Amt 61
Löberstraße 34
99096 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
171 26. JAN. 2018										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01	02	03	04	05						
0	1	2	0	1	2	3	1	2			

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:
Telefon 0365
Telefax 0365

 tlba.thueringen.de

Ihr Zeichen:
stz-ax

Ihre Nachricht vom:
08. Dezember 2017

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
PE 18189-2017
R4-76h1602-2

Gera
23. Januar 2018

Bergbauliche Stellungnahme Nr. 18023

Bestätigung

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere bergbaulichen Stellungnahmen Nr. 442/08 aus dem Jahr 2008 und 15264 vom 17.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung für die o. g. Planung gelten inhaltlich unverändert auch für den vorliegenden 2. Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes fort und werden von uns bestätigt. Es werden keine weiteren neuen bergbaulichen Belange berührt. Es sind keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau hinzugekommen.

Mit freundlichem Glück auf
Im Auftrag



Thüringer
Landesbergamt
Puschkinplatz 7
07545 Gera

www.tlba.de

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung					WV
					Termin
8: 15. JAN. 2018					VzU
					Z.d.A.
00	01	02	03	04	05
1	1	1	1	2	1
1	2	1	2	3	2

Landesamt für Denkmal-
pflege und Archäologie
Dienststelle Weimar
Humboldtstraße 11
99423 Weimar

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher
Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht
überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

*Aus der unmittelbaren Nachbarschaft des beplanten Flachs sind archaische
Befunde bekannt, daher sind für Bebauungsmaßnahmen denkmalrechtliche
b) Rechtsgrundlage - Planungsbedeutung notwendig*

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B.
Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan
berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

9.1.18

Datum, Unterschrift

Landesamt für Denkmal-
pflege und Archäologie
Dienststelle Weimar
Humboldtstraße 11
99423 Weimar



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
01. DEZ. 2021										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01	02	03	04			05				
S	1	2	3	1	2	0	1	2	3	1	2

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:
Telefon +49 (361
Telefax +49 361

tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen:
tim-ax

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
D_Ref_V-5692-EF-Stell./210-
25917/2021

Weimar
25.11.2021

Erfurt - B-Plan LIN587 "Am Tonberg" (2. Entwurf)

Hier: Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem 2. Entwurf zum Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“ sind wir ein-
verstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen
Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Referent
Arch. Gebietsreferat Städte

Verteiler:
Stadtverwaltung Erfurt,
Untere Denkmalschutzbehörde



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalspflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Löberstraße 34
99084 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV		
										Termin		
99 16. JAN. 2018										VzU		
										Z.d.A.		
00	01	02	03	04	05							
S	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2

Ihr/e Ansprechpartner/in

Durchwahl
Telefon +49 361
Telefax 49361

@
tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
51.021-0000_1-598_2018

Erfurt
11. Januar 2018

Dienststelle Erfurt: Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalspflege.

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt LIN587 „Am Tonberg“ (2. Vorentwurf)

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalspflege keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

1711 15. NOV, 2021

00	01	02	03	04	05
S	1	2	X	1	2

WV
Fam
V.r.U
Z.d.A

Ihr/e Ansprechpartner/in

Durchwahl
Telefon +49 361
Telefax 49361

tlda.thueringen.de

Ihr Zeichen
tim-ax

Ihre Nachricht vom
29. Oktober 2021

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
51-0000-24514_2021.doc

Erfurt
9. November 2021

Dienststelle Erfurt: Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg"
Stand: 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht der Bau- und
Kunstdenkmalpflege keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Landwirtschaftsamt Sömmerda
Uhlandstraße 3 · 99610 Sömmerda

Stadtverwaltung Erfurt
Amt 61
99111 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV		
50 11. JAN. 2018										Termin		
										VzU		
										Z.d.A.		
00	01	02	03	04	05							
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	3	1	2

Ihr/e Ansprechpartner:

Durchwahl:
Telefon +49 361
Telefax +49 361

lwa.thueringen.de
Ihr Zeichen:
stz-ax

Ihr Schreiben vom:
08.12.2017

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
091/10/7252/17-176

Sömmerda
05.01.2018

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt, LIN587 „Am Tonberg“ (2. Vorentwurf)

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 1 BauGB,
Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach
§ 45 ThürNatG bzw. innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der
Stadtverwaltung Erfurt

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Vorhabengebiet betrifft einen großen Teil des 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 ist die Vieselbacher Pflanzenbau GmbH.

Für die betroffenen Flurstücke sind zum Teil noch langfristige Pachtverträge
bei uns registriert (Vieselbacher Pflanzenbau GmbH und
Haupterwerbslandwirt Bodo Nürnberger aus Vieselbach).

Wir weisen daher darauf hin, dass dem Bewirtschafter/Pächter für den
dauernden bzw. zeitweiligen Entzug der landwirtschaftlichen Fläche nach
den Richtsätzen für Aufwuchs- und Nutzungsentschädigung für
landwirtschaftliche Kulturen, Erstattungen zustehen.

Ein Teil des Vorhabengebietes liegt in den Grenzen des
Flurbereinigungsverfahrens Urbich. Das Verfahren wird vom Amt für
Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha durchgeführt.

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.**

Landwirtschaftsamt
Sömmerda
Uhlandstraße 3
99610 Sömmerda

www.thueringen.de

Öffnungszeiten:
Mo.-Fr.: 09.00 – 12.00 Uhr
Di.: 13.15 – 17.00 Uhr
Do.: 13.15 – 15.00 Uhr

Bankverbindung
HELABA
Kto.Nr: 300 4444 133
BLZ: 820 500 00
IBAN: DE36820500003004444133
BIC: HELADEF820

[illegible]

Maßstab: 1:1999

Ostwert: 646908,5 Nordwert: 5649380,4

Koord.-System: ETAS89 Z32

Geoclient 1.8.1
Ausgebildete Symbole einblenden

Zu erreichen mit:
Stadtbahn-Linien 1 und 5
Haltestelle Lutherkirche/SWE

Bankverbindung:
Sparkasse Mittelthüringen
IBAN: DE12 8205 1000 0130 0246 35
BIC: HELADEF1WEM

Sitz der Gesellschaft Erfurt, Registergericht
Amtsgericht Jena HRB 104109

Aufsichtsratsvorsitzender:



3.11.2021

SWE Stadtwirtschaft GmbH Postfach 90 03 30, 9910

Stadtverwaltung Erfurt
Amt f. Stadtentwicklung und
Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt

Ansprechpartner

E-Mail-Adresse

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Entwurf)

ffentlicher Berange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
nach § 63 BNatSchG bzw.
igern ö
ändern r
r Stadt

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern des öffentlichen Rechts
Beteiligung von anerkannten Verbänden des Naturschutzes
Beteiligung von Ämtern der Unteren Naturschutzbehörde

Fachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unsere Stellungnahme zu o. g. Bauprojekt.

01 Anforderungen an die T

Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Benutzung von Fahrzeugen“ (AbfW-S) darf der Weg zwischen 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist, bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher ist das Abfallsammelfahrzeug so bemessen und bemessen worden, dass es sich in den Abfallsammelfahrzeugen abstellen lässt, ohne dass es die Fahrbahn verengt. Das Abfallsammelfahrzeug wird so bemessen und bemessen, dass es sich in den Abfallsammelfahrzeugen abstellen lässt, ohne dass es die Fahrbahn verengt.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftsordnung, Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung von Abfällen der Müllwagen 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sein). Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, muss der Abfallnehmer einen geeigneten Übernahmeplatz festlegen.

02 eingesetzte Fahrzeugtechniken

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

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

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

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

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 AbfWSt). 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 Übernahmeplätze 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.



Landwirtschaft und Ländlichen Raum
2 Jena
Thüringer Landesamt für
Postfach 100 262 · 07701

Stadtverwaltung Erfurt

**Stadtverwaltung
Amt 61
99111 Erfurt**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
16. NOV. 2021										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3

Ihr/e Ansprechpartner/-in:

Durchwahl:
Telefon +49 361 5361-1

tllr.thueringen.de

Ihre Nachricht vom:
29.10.2021

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
42.29-7252-29207/2021

Sömmerda,
11.11.2021

Stadtverwaltung Erfurt
Bebauungsplanverfahren der "Fonberg" (2. Entwurf)
LIN587 „Am ...“
in Behörden und städtischen Trägern öffentlicher Belange nach § 4
Beteiligung von ...
Abs. 2 BauGB anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach
Beteiligung von ...
§ 63 BNatSch von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt
bzw. ... iche Beteiligung von ...
innergemeindlich ...
en,

Damen und Herren
Sehr geehrte ...
... Ackerlandfeldblockes AL50/322F09 (siehe
... intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.
... Gebiet betrifft die ...
... derzeit noch in ...
... Ertragsbildungsbedingungen.
... Ackerflächen w ...
... GmbH Mönchenholzhausen.
... besonders gute ...
... liegt in den Grenzen des
... 2021 war die Agr ...
... Das Verfahren wird vom Thüringer
... Vorhabens ...
... und Geoinformation durchgeführt.
... Verfahren Urb ...
... der Raumordnung ...
... soll eine
... Siedlungszwecke nach dem Prinzip
... Grundsätze ...
... nachnahme erfolgen. Die Unterl ...
... enthalte ...
... Flächeninanspruchnahme für die geplante Nutzung.
... Flächeninanspruchnahme für die geplante Nutzung.
... Prüfung ...
... Realisierung:
... keine nachvollziehbare Prüfung ...

Hinweise und I
... Forderungen bei ...
... Maßnahmen und die dafür erforderliche
... dem Bewirtschafter frühzeitig anzuzeigen,
... Rückforderungen von Fördermitteln zu
... schauende betriebswirtschaftliche Planung zu
... Die Umse ...
... Flächeninanspruchnahme ...
... Sanktionen ...
... um möglich und eine voraussichtliche
... vermeiden ...
... wirtschaftliche
... Die land ...
... Inanspruchnahme der Fläche

Landesamt für Landwirtschaft
und Ländlichen Raum (TLLLR)

poststelle@tllr.thueringen.de
www.thueringen.de/th9/tllr

Naumburger Str. 98
D-07743 Jena

Telefon +49 361 5
Telefax +49 361 5

Zweigstelle Sömmerda
Uhlandstraße 3
D-99610 Sömmerda

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.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum

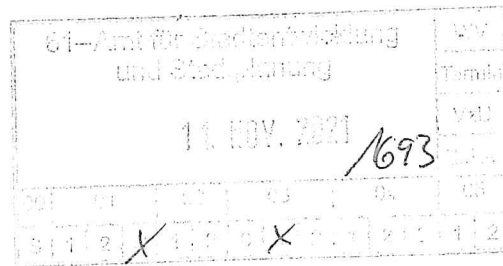
Anlage:

Anlage:



ThüringenForst · Forststraße 71 · 99097 Erfurt

Stadtverwaltung Erfurt
Amt 61
99111 Erfurt



Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode

Tel.:
Fax:

forstamt.erfurt-
willrode@forst.thueringen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
tim-ax / 29.10.2021

Geschäftszeichen
9227 – K 402.2

Bearbeiter / Durchwahl
Lucas / -21

Datum
08.11.2021

**Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt LIN587 „Am Tonberg“ – 2. Entwurf
Beteiligung von Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme des Thüringer Forstamtes Erfurt-Willrode**

Sehr geehrter

im vorliegenden Entwurf sind keine forstlichen Belange betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Forstamtsleiter

Geschäftsanschrift
Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode
Egstedt
Forststraße 71
99097 Erfurt

Zentrale
ThüringenForst
Anstalt öffentlichen Rechts
Hallesche Straße 20
99085 Erfurt

zentrale@forst.thueringen.de
www.thueringenforst.de

Verwaltungsratsvorsitzender

Vorstand

Eingetragen beim
Amtsgericht Jena
HRA 503042
St.-Nr.: 151/144/09607
USt.-ID: DE 811570658
Finanzamt Erfurt

Bankverbindung
ThüringenForst – FoA Erfurt-
Willrode
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN DE81 8205 0000 1302 0102 91
SWIFT-BIC HELADEF820

Mitteilung

an

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
05. FEB. 2018 ZSO										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01	02	03	04	05						
S	1	2	1	2	1	2	3	1	2		



Bauamt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Amtsleiter

Kontakt

Bauleitplanverfahren der Stadt Erfurt LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)

Mein Zeichen

**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 2 BauGB,
Beteiligung von anerkannten Naturschutzverbänden und Vereinen nach
§ 45 ThürNatG bzw.
innergemeindliche Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt**

Ihr Zeichen

Sehr geehrte

1. Februar 2018

zu den vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vorgelegten Planungsunterlagen - 2.
Vorentwurf – bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir möchten darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit in der Straße "Am Tonberg" mehrere
Baugenehmigungen für Wohnnutzungen erteilt wurden, die bei der Bearbeitung des Entwurfes
zum Bebauungsplan hinsichtlich der Immissionen zu beachten sind.

Die archäologische Relevanz des Planungsgebietes wurde mit Schreiben vom 09.06.2015 durch
das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Betei-
ligung im TÖB - Verfahren benannt. Deshalb bitten wir entsprechend unserer bisherigen Stel-
lungnahmen um Ergänzung des Archäologie-Passus' in den Unterlagen des B-Planes.

*"Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon aus-
zugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zer-
stört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich er-
laubt werden.*

*Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers
mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige
archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben be-
gleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zu-
mutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).*

*Je nach Vorhabensumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitpla-
nung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen
dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmal-
pflege und Archäologie empfiehlt.*

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen."

Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund der Aussagetiefe des Vorentwurfes nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Amtsleiterin

Mitteilung

an

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
299 WY. FEB. 2018										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01		02		03		04		05		
S	1	2	1	2	0	2	1	2	3	1	2

Erfurt



LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Umwelt-
und Naturschutzamt

Abt. Immissionsschutz /
Chemikalienrecht

Kontakt

Mein Zeichen
31.09 tho-01-LIN587

Ihr Zeichen

stz-ax

06. Februar 2018

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt

LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB und innergemeindliche Beteiligung von Ämtern

Sehr geehrter

Die untere Naturschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Wasserbehörde, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes zu.

Untere Naturschutzbehörde

die Abteilung Naturschutz/Landschaftspflege stimmt dem 2. Vorentwurf des Bebauungsplans LIN587 "Am Tonberg" mit der Auflage, nachfolgende Unterlagen bei der weiteren Bearbeitung zu aktualisieren bzw. überarbeiten zu:

1.) Grünordnungsplan nach § 11 Abs. 1 BNatSchG

Die naturschutzfachlichen Schwerpunkte für die Erarbeitung des Grünordnungsplanes sind:

- Konzentration der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Ggf. erforderliche externe Maßnahmen sind im funktionalen und räumlichen Bezug zum B-Plan in dessen Umfeld zu realisieren und zu sichern.
- Schaffung eines mindestens 40 m breiten "Vogelzugkorridors" durch Einordnung erforderlicher naturschutzrechtlicher und -fachlicher Kompensationsmaßnahmen an dem Nordrand des B-Plangebietes (nach bisheriger Darstellung erfüllt).
- besondere Artenschutzmaßnahmen

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geneigtem Hangbereich ist ein großes, hoch aktives Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet. Aus diesem Grund liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN587 vollständig in der Klimaschutzzone II. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Die Grenze des stadtklimatischen Einflussbereichs verläuft (aufgrund der Topographie bzw. Hangexposition) direkt westlich des Geltungsbereichs. Dementsprechend sind bedeutsame Auswirkungen auf das Erfurter Stadtklima der dicht besiedelten Kernstadtbereiche durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Dennoch besitzen die Flächen der Klimaschutzzone II. Ordnung auch außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs eine Schutzwürdigkeit aufgrund der Kalt- und Frischluftversorgung für die Ortschaften und angrenzender Bereiche. Generell ist eine bauliche Entwicklung auf diesen Flächen möglich, jedoch sind bei sehr großen Bauvorhaben (hohe Baumasse, Bauriegel, hoher Versiegelungsgrad, etc.) städtebauliche Regelungen und im Einzelfall klimatische Gutachten notwendig.

Die bisherige Planung dieser Fläche traf solche Regelungen in Form von Festsetzungen (breite Freihaltebereiche im Norden und Osten, Bauhöhenbegrenzungen, Gründächer, Baumpflanzung etc.). Mit dem hier vorliegenden 2. Vorentwurf werden die Grundzüge der Planung und die damit verbundenen Regelungen wesentlich geändert.

Zur Beurteilung der klimatischen Auswirkungen der Planung ist ein Detailklimagutachten zu erstellen, um die Bebauung zu optimieren und verträglich zu gestalten. Die Aufgabenstellung des Klimagutachtens ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Lufthygiene

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

Lärm

Das Planungsgebiet wurde im Zuge der Erstellung des ursprünglichen Entwurfes aus dem Jahr 2015 schallkontingiert. Damit wurde anhand der Schallimmissionsprognose "Geräuschkontingierung zum Planungsvorhaben 'Gewerbegebiet Linderbach-Am Tonberg' 2. Überarbeitung, aufgestellt vom TÜV Thüringen, datiert auf den 11.03.2015, an der nächstliegenden schutzwürdigen Wohnbebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm nachgewiesen.

Im weiteren Planungsverlauf ist das o. g. Gutachten an die neuen Rahmenbedingungen des Planungsgebietes (Grenze des Geltungsbereiches und neue Flächeneinteilung) anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Amtsleiter



SBA Mittelthüringen 99029 Erfurt PSF 80 03 29

- *was per Telefax* -
Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Löberstraße 34
99096 Erfurt

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV
29. u 8. FEB. 2018										Termin
										VzU
										Z.d.A.
00	01	02	03	04	05					
S	1	2	1	2	1	2	3	1	2	

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:
Telefon 0361 57
Telefax 0361 57

sbamt.thueringen.de

Ihr Zeichen:
stz-ax

Ihre Nachricht vom:
08. Dezember 2017

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
L/13/9017-2017

Erfurt
31. Januar 2018

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)
Stellungnahme TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Straßenbauverwaltung ist mit der B7 und der L1052 als Träger öffentlicher Belange betroffen.

Laut Erläuterungsbericht ist ein zusätzlicher Kreuzungsausbaue an der Ab- und Zufahrt zur Ortsumgehung vorgesehen. In den Planunterlagen ist hiervon jedoch nichts dargestellt.

Sollte an der Rampe ein Ausbau vorgesehen sein, ist die Straßenbauverwaltung zwingend zu beteiligen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um diese Flächen zu erweitern, um Baurecht für den Knotenausbaue zu erlangen.

Mit freundlichen Grüßen

komm. AMISLEITER

Verteiler
SBA MTh, SG 21
SBA MTh, SG 23

Straßenbauamt
Mittelthüringen

Hohenwindenstraße 14
99086 Erfurt

PSF 80 03 29
99029 Erfurt

Tel: +49 (361) 5
Fax: +49 (361) 1

www.thueringen.de/th9/tlbv

Mitteilung

an

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV						
03. FEB. 2022						Termin						
125						VzU						
						ZdA.						
00	01	02	03	04	05							
S	1	2	X	1	2	0	X	1	2	3	1	2

Erfurt 
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Umwelt-
und Naturschutzamt

Abt. Immissionsschutz /
Chemikalienrecht

Kontakt

Mein Zeichen
31.09-grr-01-LIN587

Ihr Zeichen

tim-ax

31.01.22

Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt

LIN587 "Am Tonberg" (2. Entwurf)

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB und innergemeindliche Beteiligung von Ämtern

Sehr geehrter

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.

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.

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.

- 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.

- 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.
- In der Zuordnungsfestsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Bebauungsplan und in der Begründung eine Korrektur erforderlich. Die Maßnahme 3 D ist zu 92% (7.773 m²) dem GE 2 und zu 8% (676 m²) dem SO zugeordnet. Die Maßnahme 3 E ist dem SO zu 100% (6.628 m²) zugeordnet.

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.

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.

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.

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, ...*

Mit freundlichen Grüßen

Amtsleiter

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV			
122 19. JAN. 2018										Termin			
										VzU			
										Z.d.A.			
00	01		02				04		05				
S	1	2	X	1	2	X	X	2	1	2	3	1	2



NABU Kreisverband Erfurt e.V. · Töttlebener Höhe 17 · 99098 Erfurt

Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Löperstraße 34
99096 Erfurt

Kreisverband Erfurt Geschäfts-
stelle

nabu.erfurt@t-online.de
www.nabu-erfurt.de

Erfurt, den 18. Januar 2018

Stellungnahme NABU Erfurt B-Plan LIN587

Sehr geehrte

der anerkannte Naturschutzverband NABU Thüringen e.V. hat mich zur Stellungnahme für o.g. B-Plan beauftragt. In diesem Zusammenhang nehme ich wie folgt Stellung:

Da das Grundstück seit längerem ohne Bebauung geblieben ist, kann davon ausgegangen werden, dass es von verschiedenen planungsrelevanten Arten als Habitat genutzt wird. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden empfehlen wir daher die Untersuchung folgender Artengruppen:

- Feldhamster
- Fledermäuse
- Vögel
- Amphibien/Reptilien
- Libellen.

Im Falle eines positiven Nachweises sind entsprechen wirksame Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz zu treffen. Die Beachtung dieser Maßnahmen ist im Rahmen der ökologischen Bauaufsicht durchzuführen.

Da bereits eine grobe Grünplanung vorliegt möchten wir folgende Hinweise zu deren konkreten Ausgestaltung geben:

Gehölze

Verwendung von einheimischen, standortgerechten Gehölzen. Hier ist auch darauf zu achten, dass Sorten gewählt werden, die eine vergleichbare Größe erreichen, wie unsere autochthonen Arten.

Grünland

Extensives Grünland (zweischürige Mahd) aus standortangepasster Regionalsaatgutmischung ist unbedingt dem Vorzug vor einem artenarmen Intensivgrünland zu geben. Nur bei einer pflanzenartenreichen Grünfläche mit geringer Mahdhäufigkeit ist von einer Ansiedlung einer diversen Insektenfauna auszugehen. Damit besteht punktuell die Möglichkeit, gegen den gegenwärtigen erschreckenden Rückgang innerhalb dieser Artengruppen anzugehen. Darüber hinaus stellen Insekten die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse, Vögel und Amphibien dar.

Retentionsbecken



Nach Möglichkeit sollte dieses so naturnah wie möglich gestaltet werden, um die Besiedlung durch Amphibien und Libellen zu ermöglichen. Da es in unmittelbarer Umgebung bereits bekannte Vorkommen gibt, wäre eine weitere Ausbreitung der Arten denkbar, was sich bestandsstabilisierend auswirken würde. Eine naturnahe Gestaltung beinhaltet in diesem Fall nicht mehr, als flache Ufer an einem fischfreien (!) Gewässer. Die natürliche, also spontane Etablierung von Wasserpflanzen und Schilf sollte ermöglicht werden, ihr Überhandnehmen aber unterbunden werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Vorsitzende

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

LAVT

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
10. JAN. 2018						Termin
728						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1	2	1	2	1	2

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

03.01.18
Datum, Unterschrift

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV				
										Termin				
169 26. JAN. 2018										VzU				
										Z.d.A.				
00	01			02			03			04			05	
S	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Thüringen e.V.
Lindenhof 3
99998 Weinbergen / OT Seebach

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

26.01.18
Datum, Unterschrift

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Entwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

03. DEZ. 2021

1819

00	01	02	03	04	05	06	07	08	09
S	1	2	3	4	5	6	7	8	9

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD

Landesverband Thüringen e.V.

Lindenhof 3

99998 Mühlhausen/OT Seebach

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

☒ Keine Einwände

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten berühren können, mit Angabe des Sachstandes
- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

03.12.2021

Datum, Unterschrift

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV
93 16. JAN. 2018										Termin
										VzU
										Z.d.A.
00	01		02		03		04		05	
S	1	2	1	2	0	1	2	3	1	2

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

AHO Thüringen e.V.
Geschäftsstelle, Frau Lindig
OT Uhlstädt
Hohe Straße 204
97407 Uhlstädt-Kirchhasel

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher
Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht
überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

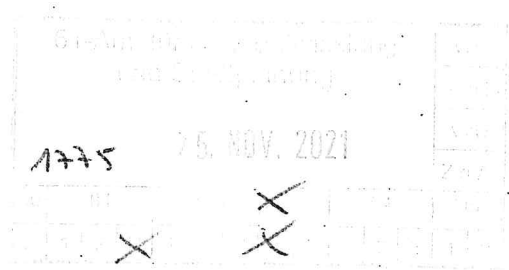
4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan
berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Entwurf)**



Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

AHO Thüringen e.V.

☒ Keine Einwände

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

24.11.2021
Datum, Unterschrift

*Arbeitskreis Heimische Orchideen
Thüringen e.V.*

99880 Mechterstätt

An die Stadtverwaltung Erfurt
Amt für Stadtentwicklung u.a.

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
02. FEB. 2018 245						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1	2	1	2	2	1

Löberstraße 34
99096 Erfurt

per Mail/Fax vorab

Erfurt, den 02.02.2018

**Betreff: BUND-Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren LIN587 „Am Tonberg“
(2.Vorentwurf) ; Ihr Az.: stz-ax vom 08.12.2017**

Sehr geehrte

nach Sichtung der im Internet eingestellten Dokumente zum o.g. Bebauungsplanverfahren,
nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

Wir lehnen das Bebauungsplanverfahren ab, weil

- 1.) Wir für den Planungszweck keine Notwendigkeit erkennen, anerkennen können. Denn in der unmittelbaren Nähe (im Radius von rd. 2,5 km) des Planungsgebietes, stehen zwei ehemalige Baumärkte (der ehemalige Globus-Baumarkt in der Weimarerischen Straße 18 und der ehemalige Praktiker Baumarkt in der Hermsdorfer Straße 4, nahe der Weimar-ischen Straße) ungenutzt in der Fläche. Es wäre sinnvoller den Investor aus Ressourcen und Umweltgründen davon zu überzeugen, dass er einen dieser beiden Baumärkte nutzen möge, anstatt auf unversiegeltem Boden neu zu bauen. Wir brauchen hier nicht die einschlägigen Quellen der fachlichen und politischen Diskussion zum langfristigen Ziel in der Bodenhaushaltspolitik vorzulegen bzw. zu zitieren. Von dem nachhaltig notwendigen Ziel einer Netto-Null-Versiegelung in der Bundesrepublik und damit auch in Thüringen sind wir meilenweit entfernt. Zudem gibt es das politische 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. Zudem besteht damit die Chance die städtebaulichen Missstände zu beheben, anstatt diese nicht zu entwickeln, dem Verfall immer mehr anheimfallen zu lassen. Das Resultat sollte sein, dass nur in sehr gut begründeten Ausnahmefälle eine zusätzliche Flächenversiegelung genehmigt wird, um Flächenfraß und oder einer Zersiedelung entgegenzuwirken.

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.
Stadtverband Erfurt
Trommsdorffstr. 5
99084 Erfurt

- 2.) Nur eine Fachquelle gestatten Sie uns in Anspruch zu nehmen. Das Umweltbundesamt schreibt zur Bodenversiegelung: „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.“¹
- 3.) Es ist also bei Vorliegen von zwei leerstehenden Baumärkten in der Nähe die neuerliche Bodenversiegelung lt. o.g. Planung nicht zu verantworten und damit zu befürworten. Wenn Sie als Stadtentwickler den Lückenanschluss dieser Fläche z.B. für Wohnzwecke (an den Wohnungsbaudruck sei hier erinnert!) überplanen möchten, kommen wir evtl. zu einer anderen Beurteilung eines solchen Vorhabens, wenn Sie dabei auch ökologische Kriterien des Bauens beauftragen.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Bednarsky
(Vorsitzender BUND-Stadtverband Erfurt
Trommsdorffstr.5, 99084 Erfurt;
Mail: bednarsky@posteo.de)

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#textpart-2>

BUND-Stadtverband Erfurt	Vorsitz:	R.Bednarsky	Erfurter Bank e.G.
Trommsdorffstraße 5, 99084 Erfurt	Vorstand:	I.Karst, F.Mittelstädt	IBAN:
bund.erfurt@bund.net		A.Schubert, S.Sell	DE34820642280000432415
www.bund-erfurt.de		M.Prommersberger,	
Telefon: 0361/555 03 45 (AB)		M.Morawa, B.Becker	



FREUNDE DER ERDE													
61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV			
										Termin			
1865 10. DEZ. 2021										VzU			
										Z.d.A.			
00	01	02	03	04	05								
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3	1	2

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.
Stadtverband Erfurt
Trommsdorffstr. 5
99084 Erfurt

An das Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

per Mail vorab an:

Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Erfurt, 10.12.2021

**Betreff: BUND-Stellungnahme zum Bebauungsverfahren LIN587 „Am
Tonberg“ (2. Entwurf); Ihr Az.: tim-ax**

Sehr geehrt

nach Sichtung der im Internet eingestellten Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren
nehmen wir gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sowie § 63 BNatSchG wie folgt Stellung:

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

BUND Erfurt	Vorstand:	Erfurter Bank e.G.
Trommsdorffstraße 5		
99084 Erfurt		
www.bund-erfurt.de		
bund.erfurt@bund.net		
Telefon/Fax:		

Vereinsregister: Erfurt VR 95
Steuernummer: 151/141/07473

- 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.“¹

- 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.

- 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.

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#textpart-2>

6.) Als Untermauerung des vg. Pkt. 5 ist die Bewertung des Bodens heranzuziehen, der üblicherweise in Thüringen (Auskunft des TLLR) über die Bodenzahl erfolgt. Hier geht der Umweltbericht von einem Kriterium „Natürlichkeitsgrad“ aus, das dafür eher unpassend wirkt. Dem Schutzgut „Boden und Fläche“ sind somit unter Zugrundelegung der ausgewiesenen **Boden- und Flächenzahl 76/77** (geoportal-th.de - mit Lösboden 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.

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 Maßnahmeblatt 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 (Atzmannsdorf ff.) gewährleistet werden soll.

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

gez.

(Vorsitzender BUND-Erfurt)

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
										Termin	
61 12. JAN. 2018										VzU	
										Z.d.A.	
00	01	02	X		04		05				
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3

Kulturbund für Europa e.V.
Landesverband Thüringen
Bahnhofstr. 27 • 99084 Erfurt

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher
Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht
überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B.
Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan
berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

11.1.18
Datum, Unterschrift

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
										Termin	
37 10. JAN. 2018										VzU	
										Z.d.A.	
00	01		02		03		04		05		
S	1	2	1	2	0	1	1	2	3	1	2

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

Landesjagdverband Thüringen e.V.

Landesgeschäftsstelle

Frans-Hals-Straße 6c

99099 Erfurt

Tel



Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

09.01.2017

Datum, Unterschrift

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Vorentwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
265 06. FEB. 2018										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01	02	03		04		05				
S	1	2	1	2	0	2	1	2	3	1	2

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

VERBAND F. ANGELN U. NATURSCHUTZ THUR. e.V.

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher
Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht
überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan
berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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



Verband für Angeln und
Naturschutz Thüringen e.V.
- Geschäftsstelle -
Niederkrossen 27
07407 Ulstätt-Könnhagen

Datum, Unterschrift

AAT-Eingangs

Anlage 1

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange
zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Erfurt
LIN587 "Am Tonberg" (2. Entwurf)**

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
1853 10. DEZ. 2021										Termin	
										VzU	
										Z.d.A.	
00	01								04	05	
S	1	2	X	1					2	3	

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange

Arbeitsgruppe Bodenschutz Thüringen e.V.
07745 Jena,

☒ Keine Einwände

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle 3 Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage

09.12.21
Datum, Unterschrift

Arbeitsgruppe Bodenschutz Thüringen e.V.
07745 Jena

Geringste Inanspruchnahme von Bodenfläche für Versiegelung.

Erfurt, den 29.01.2018

An
Stadtverwaltung Erfurt
Bauinformationsbüro
Löberstraße 34

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV			
29. JAN. 2018 191										Termin			
										VzU			
										Z.d.A.			
00	01			02		03		04		05			
S	1	2	X	1	2	0	X	2	1	2	3	1	2

**Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“
Stellungnahme zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan für ein Sondergebiet Einzelhandel für einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtfläche von 17.500 m² zwischen der Straße am Tonberg, der Konrad-Adenauer Straße, der Weimarischen Straße und An der Henne aufzustellen.

Es handelt sich um ein Areal, welches bisher nicht versiegelt ist.

Die Versiegelung und Erschließung erscheint unsinnig, da in unmittelbarer Umgebung zwei Bau- und Gartenmärkte leer stehen. Zum einen der ehemalige Globus-Baumarkt in der Weimarischen Straße 18, zum anderen der ehemalige Praktiker Baumarkt in der Hermsdorfer Straße 4, nahe der Weimarischen Straße. Die Entfernung des neuen Standortes beträgt weniger als 3 Kilometer zu jedem der beiden schon existenten Standorte. Beide Märkte haben neben den Verkaufsflächen große Pkw-Stellplatzanlagen.

Der Leerstand von zwei Baumärkten ist für das Stadtbild eher negativ einzustufen. Es wäre sinnvoller, wenn der neue Bau- und Gartenmarkt in eines der beiden existenten Gebäude einzieht, statt auf unversiegeltem Gelände neu zu bauen.

Die Versiegelung von neuen Flächen mindert die Lebensqualität aller Anwohner sowie der Personen, welche die Weimarische Straße befahren und begehen. Sie trägt darüber hinaus zur Verkleinerung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bei.

Das Umweltbundesamt schreibt zur Bodenversiegelung:

„Eine übermäßige Bodenversiegelung hat unmittelbare Auswirkungen auf den Wasserhaushalt: ... Auch das Kleinklima wird negativ beeinflusst: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Wasserverdunster und als Schattenspende ausfallen. Vor allem wird die natürliche Bodenfruchtbarkeit durch eine Versiegelung der Böden massiv beeinträchtigt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist,

geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt.“¹

Der Landesverband Thüringen der Partei Bündnis 90 / die Grünen schreibt auf seiner Homepage:

„Für eine intakte Umwelt müssen wir den derzeitigen Flächenverbrauch deutlich reduzieren ... Unsere Devise lautet: mehr Lebensqualität bei gleichzeitig weniger Rohstoffverbrauch. Umweltschutz ist für uns elementar für die Gesundheit der Menschen, für den Erhalt der Artenvielfalt und den Schutz unseres Klimas.“²

Der Landesausschuss der bayerischen Grünen hat sogar beschlossen, ein Volksbegehren gegen die weitere Flächenversiegelung auf den Weg zu bringen.³

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug der durchschnittliche **tägliche Flächenverbrauch** in den Jahren 2012 bis 2015 in Deutschland **66 ha** (0,66 km²).⁴ So ein Verbrauch einer endlichen Ressource für Verkehrs- und Siedlungszwecke ist **nicht nachhaltig**. Unversiegelte Flächen sind nicht vermehrbar.

Ich bitte zu prüfen, ob eine Neuversiegelung von Flächen wirklich erforderlich ist, wenn in unmittelbarer Umgebung zwei Bau- und Gartenmärkte leer stehen. Die Nachteile sind weitaus problematischer zu bewerten als die potenziellen Vorteile aus diesem Bauvorhaben. Es werden durch die Bebauung massiv private und vor allem öffentliche Belange beeinträchtigt.

Mit freundlichen Grüßen,

Kopie: info@gruene-thueringen.de

¹ <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#textpart-2>

² Für Klima, Umwelt und Natur (2018). In: <https://gruene-thueringen.de/umwelt-und-klima/>

³ Wilsdorff, Arne: Flächenfraß in Bayern (2017). In: <https://www.br.de/nachrichten/flaechenverbrauch-bayern-gruene-voiksbegehren-104.html>

⁴ Statistisches Bundesamt (2015): Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung

A61-Stadtplanung

Betreff: WG: Stellungnahme Bebauungsplan LIN857 "Am Tonberg"
Anlagen: letzte Fassung für AmtStadtentwicklung.rtf; Anschreiben E-Mail Verkehrsführung Am Tonberg.pdf; Schreiben von 25.01.2018 an Stadt.pdf; Schreiben von 25.01.2018 an Stadt.pdf; Unterschriftenliste.pdf; 20211210_102005_resized[1537].jpg; 20211210_102041_resized[1538].jpg; 20211210_102048_resized[1539].jpg; 20211210_102054_resized[1540].jpg; 20211210_102058_resized[1541].jpg; 20211210_102135_resized[1542].jpg; 20211210_102152_resized[1543].jpg; 20211210_102205_resized[1544].jpg; 20211210_103606_resized[1545].jpg

Wichtigkeit: Hoch

Von:

Gesendet: Freitag, 10. Dezember 2021 12:14

An: D01-Oberbürgermeister; D04-Dez. Bau, Verkehr und Sport;

D01-SG Ortsteilbetreuung

Cc:

Betreff: Stellungnahme Bebauungsplan LIN857 "Am Tonberg"

Wichtigkeit: Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anwohner der Straße „Am Tonberg“ bitten Sie um

- Kenntnisnahme
- Registrierung
- Weiterleitung an die Stadtratsmitglieder aller o.g. Pateien
- Vorlage und Auswertung im Stadtrat
- Weiterbearbeitung
- sowie Empfangsbestätigung der eingegangenen Unterlagen.

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung						WV
18.12. 10. DEZ. 2021						Termin
						VzU
						Z.d.A.
00	01	02	03	04	05	
S	1	2	3	4	5	

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gern als Ansprechpartner zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Anwohner Straße "Am Tonberg"

Oberbürgermeister

sowie

Beigeordneter für Bau, Verkehr und Sport,

Am Fischmarkt 01

99084 Erfurt

Stadtratsmitgliedern der Fraktionen von

CDU, SPD, Die Linke, AfD, Bündnis 90/Die Grünen,

FDP und Mehrwertstadt

Am Fischmarkt 01

99084 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Warsbergstraße 03

99092 Erfurt

Stellungnahme zum Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“ 2.
Entwurf (DS-Nr.:0671/21)

Sehr geehrter Oberbürgermeister
sehr geehrter

Sehr geehrte Fraktionsmitglieder aller angesprochener Parteien,

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen der Anwohner der Straße „Am Tonberg“ (siehe beigefügte Unterschriftenliste) nehmen
und , wie bereits 11/2008 und 01/2018 zum Bebauungsplan „Am Tonberg“,
diesmal 2. Entwurf, Stellung.

Als erstes möchten wir zum Thema Einbindung der Anwohner zur Konfliktbewältigung, kundgeben, das 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.

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.

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

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 das 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.

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

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

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

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

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

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.

4. Zum Thema Wasser und Auffangbecken sind erhebliche Einwände und Bedenken anzumelden.

Linderbach ist ein eingetragener Hochwasserbereich.

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

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

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

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

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

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

Im Anhang befinden sich auch aktuellen Schadensbilder nach dem letzten Starkregenereignis, als

das Wasser von der Konrad-Adenauer-Straße nicht in den dort befindlichen Gulli abgeflossen ist und zusätzlich noch die Unterführung knöchelhoch vollgelaufen war.

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!

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".

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.

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.

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.

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

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.

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner der Straße "Am Tonberg"

Anlagen

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

- KOPIE -

Anwohner vom Tonberg

(Unterschriftenliste)

99098 Erfurt

Erfurt, 25.01.2018

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Löberstraße 34

99096 Erfurt

Über Ortsteilbürgermeister

(Kopie ausgehändigt)

Tiefbau- u. Verkehrsamt
(Kopie)

Bebauung am Tonberg

Bebauungsplan „LIN 270“ und bisheriger Bebauungsplanentwurf „LIN 587“

Sehr geehrte

nach Einsichtnahme der Bauunterlagen möchten die Anwohner der Straße „Am Tonberg“ zum geplanten Bauvorhaben Stellung beziehen:

Bei der Straße „Am Tonberg“ handelt es sich um eine Anliegerstraße in einer Breite von 4 Meter.

Aus den vorliegenden Unterlagen und Legenden war leider nicht ersichtlich, wo genau die Objektumzäunung erbaut wird.

Sollte die Umzäunung direkt an die von uns genutzte Anliegerstraße erbaut werden, haben die Anwohner der unterschiedlich großen Grundstücke beim Befahren der Grundstückseinfahrten und Garagen erhebliche Probleme.

Weiter bestehen dann erhebliche Parkprobleme vom Besucherverkehr. Anderweitig stehen die Besucher auf der Fahrbahn und blockieren dadurch die Straße für größere Fahrzeuge oder gar Rettungsfahrzeuge. Bedacht werden sollte, dass bei solchen Vorbeifahraktionen auf der schmalen Anliegerstraße die Grundstücksgrenzen der Eigentümer beschädigt werden können.

Derzeit wird durch die Anlieger ein ca. fünf Meter breiter Grünstreifen genutzt, welcher auch durch diese bepflanzt wurde und gepflegt wird.

Die Bitte der Anwohner ist es, die Umzäunung so zu setzen, dass auch weiterhin der fünf Meter Grünstreifen aus den o.g. Gründen genutzt werden kann.

Die Anwohner weisen weiter darauf hin, dass die Straßenbeschaffenheit und Untergründbebauung beim Erschaffen der Anliegerstraße nicht für schwere Lasten vorgesehen wurde. Um ein Absacken des Fahrbahnuntergrundes und daraus folglich entstehende Straßenschäden zu vermeiden, sollte die Anliegerstraße nicht von schweren Baumaschinen und Baufahrzeugen befahren werden.

Da das Erschließungsobjekt „Bauhaus“ mit großer Sicherheit an eine Internet-Verbindung angeschlossen wird, möchten die Anwohner es nicht versäumen die einmalige Möglichkeit einer Einbindung zur Netzversorgung der Grundstücke „Am Tonberg“ zu beantragen

„Am Tonberg“ liegt kein Glasfaserkabel vor, eine momentane Internetnutzung ist nur über die normale Telefonleitung möglich, welche bei der Nutzung aller Haushalte gleichzeitig erhebliche Störungen und Zeitdifferenzen aufweist.

Weiter wird daraufhin hingewiesen, dass derzeit die „Beschilderung 7,5 t“ und „Sackgasse“ für den Bereich der Straße „Am Tonberg“ fehlt, welches dem Amt für Straßenverkehrswesen bereits bekannt gemacht wurde und nach Angaben von behoben werden soll.

Jedoch haben die Anwohner das Problem, das vermehrt Fremd- bzw. Bundeswehrfahrzeuge (3,5 t oder Kleinnutzfahrzeuge), welche nicht zum Besucherverkehr gehören, die Brücke der B7 (Ostumfahrung) / ICE-Strecke als Abkürzungstrecke zur „Kalkkreiße“, „Kerspleben“ und „Ringelberg“ nutzen. Da es aufgrund des Neubaus des Baumarktes mit noch mehr „Falschfahrern“ zu rechnen sein wird, wurde hierzu ebenfalls ein Antrag auf ein Hindernis in einer Art großen Felsstein oder Poller gestellt.

Anzumerken ist, dass Rettungsfahrzeuge die Brücke aufgrund der Breite nicht nutzen können.

Hierzu konnte das Amt für Straßenverkehrswesen nach Besichtigung vor Ort mitteilen, das die Brücke nicht zum Bestand der Stadt Erfurt gehört.

Die Anwohner bitten zu dieser Problematik nochmals um Prüfung und Beseitigung des Anliegens. Die Straße selbst bis zur Brücke gehört der Stadt Erfurt.

Wir hoffen Sie haben Verständnis für unsere Anliegen und können uns unterstützen.

Es wird um Eingangsbestätigung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner „Am Tonberg“

Ansprechpartner

Namen	Adresse	Unterschriften
Fam		1. 
		2. 
		1. 
		1. 
		2. 
		1. 
		2. 
		1. 
		2. 
		3. 
		1. 
		2. 
		1. 
		2. 
		1. 
		2. 
		1. 
		1. 
		2. 
		1. 
		2. 
		1. 

LPD

Von: LPD
Gesendet: Freitag, 26. November 2021 09:23
An: @erfurt.de'
Cc: @hotmail.de'
Betreff: Beschilderung An der Henne zum Am Tonberg
Priorität: Hoch

Sehr geehrte

entschuldigen Sie bitte, dass ich erst jetzt mit Ihnen Kontakt aufnehme.

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 LKW's 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 Weimarschen 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 an einander 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.

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.

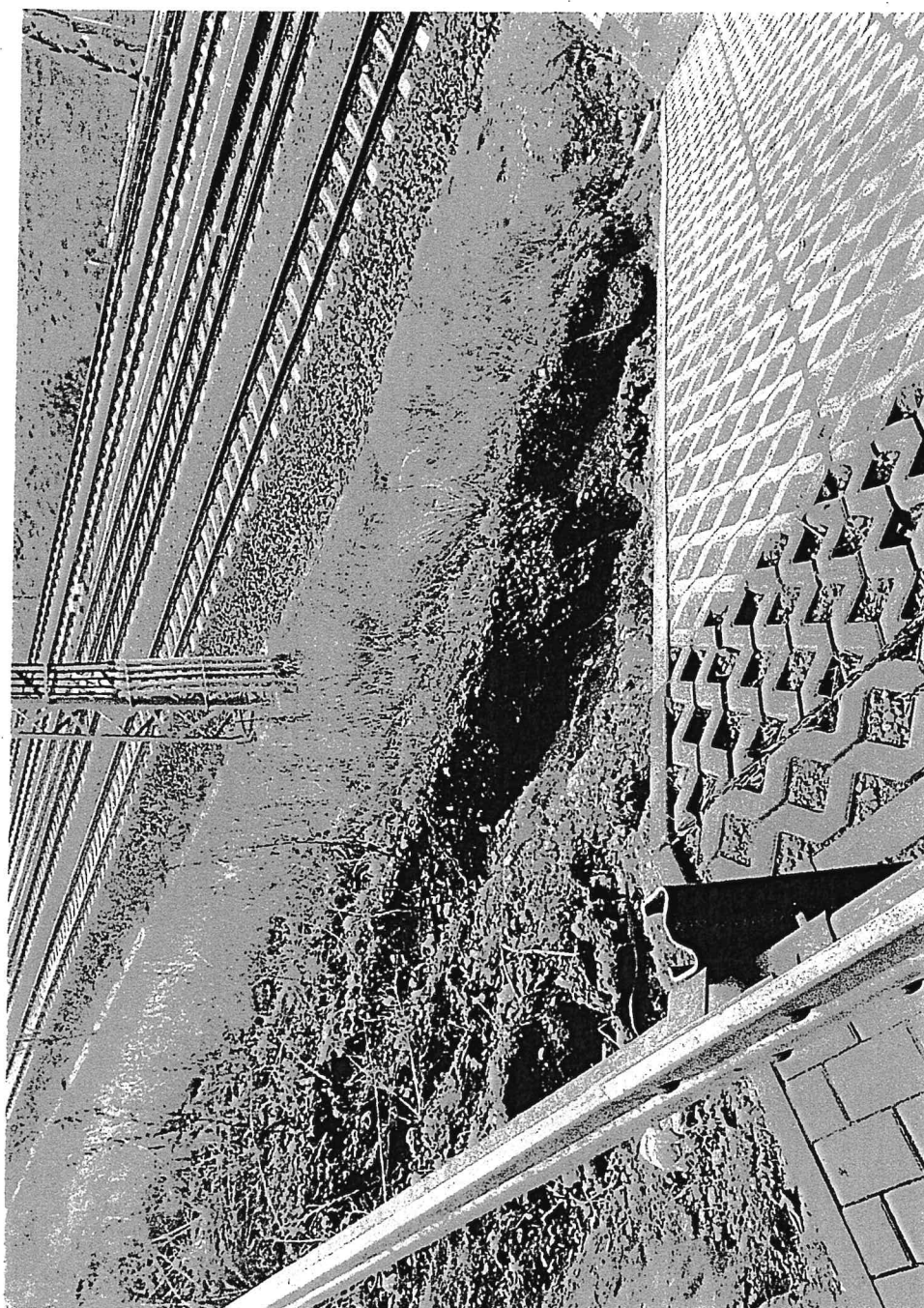
Bei Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung bzw. können wir uns gern vor Ort treffen.

Mit besten Grüßen

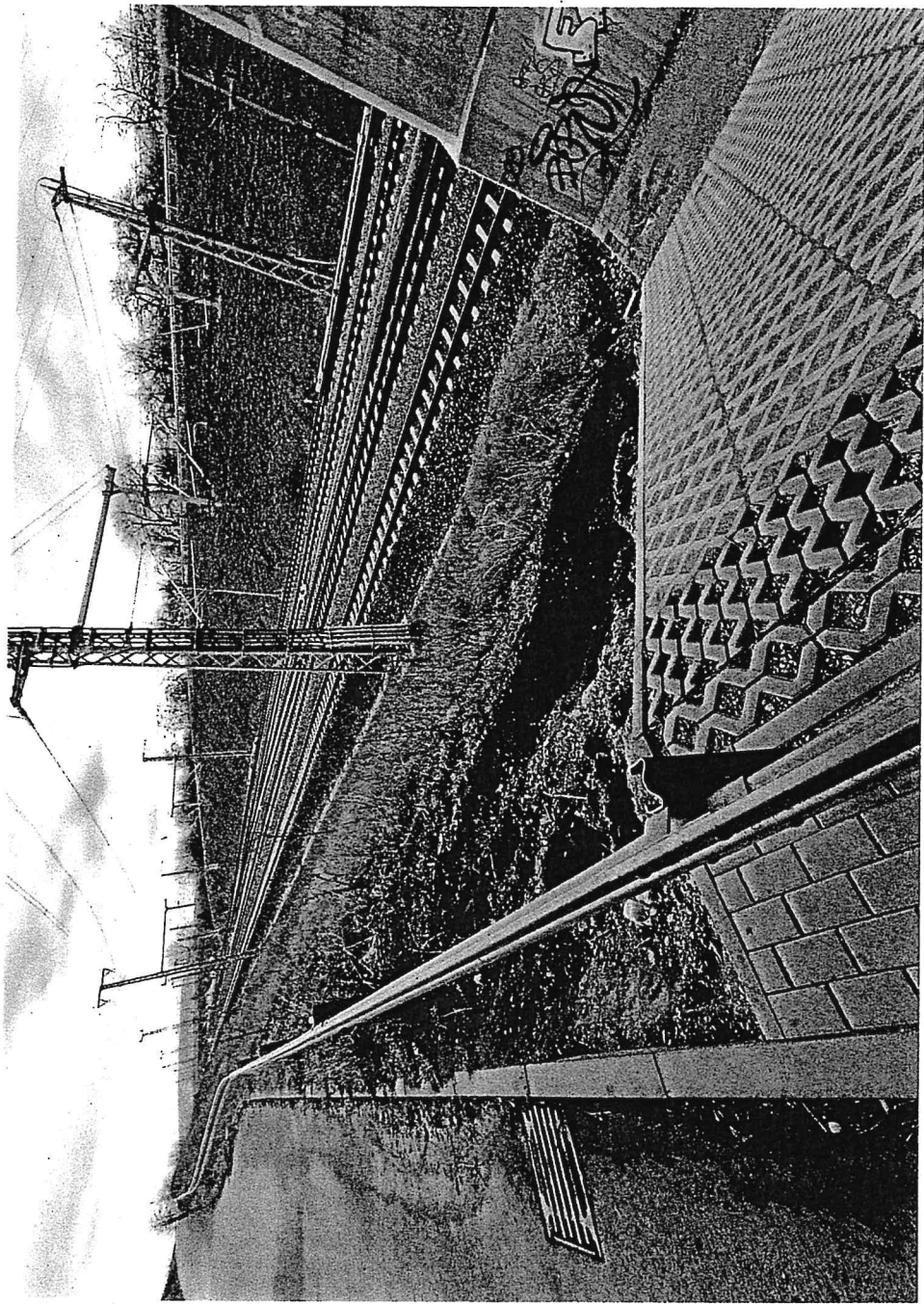


doc07127320211... 20211124_10042... 20211124_10050... 20211124_10051... 20211124_10061...









61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV	
1863 18. DEZ. 2021										Termin	
										Mobil:	
										VzU	
										Telefo	
										E-Mail:	
00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
1	2	1	2	3	1	2	3	1	2	1	2

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Warsbergstraße 3

99092 Erfurt

Einspruch

Erfurt, 09.12.2021

zum Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“ aktueller Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.
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.
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.
4. Der fehlende Bürgersteig stellt ein weiteres Gefahrenpotential dar.
5. Im Zuge des Klimawandel ist mit zunehmenden Wetterextremen wie Sturm, Regen und Schnee zu rechnen. In dieser Situation hat es sich erwiesen, dass es eine Freifläche zur Schnee-Beräumung erfordert. Dafür ist der vorhandene Grünstreifen die einzige Möglichkeit, die Straße zu beräumen. Das wurde bisher ausschließlich durch die Anlieger geleistet.
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.
7. Die Wasserleitung, die Hausabstellventile, die Feuerwehranschlüsse und Telekomleitung befinden sich im genannten Grünstreifen.

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.
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.

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

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

Es kann nicht im öffentlichen und privaten Interesse liegen, bewährte und gut funktionierende Strukturen unwiederbringlich zu zerstören und durch schlechtere, eingeeengte und rückwärtsgewandte zu ersetzen. Den Anwohnern würden bisherige natürliche Lebensgrundlagen entzogen und die Lebensqualität im Wohngebiet gemindert.

Aus den genannten und erläuterten Gründen widersprechen wir den geplanten Grenzverlauf und bitten um Änderung.

Die Anwohner

rfurt/OT Linderbach

i.A.

61-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung										WV
1855 10. DEZ. 2021										Formir.
										VAI
										ZdA
0	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10
S	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0

40213 Düsseldorf
Germany

twobirds.com

Bird & Bird LLP

PER FAX AN:
Stadtplanungsamt der Stadt Erfurt
Warsbergstraße 3
99092 Erfurt

Düsseldorf, den 10.12.2021

Unser Zeichen: OBIGM.0008

2. Entwurf Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“ Offenlage - Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass wir von unserer Mandantin, der *OBI GmbH & Co. Deutschland KG*, vertreten durch den Geschäftsführer, und den Prokuristen, beauftragt und bevollmächtigt sind.

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 2021¹ unter mehreren Gesichtspunkten nicht den Anforderungen der §§ 3 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Bereits aus diesem Grund ist die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen.

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 umwelt-

¹ Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.20 vom 29.10.2021, S. 5 f.

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Copenhagen • Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London • Luxembourg • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai • Singapore • Stockholm • Sydney • Warsaw

Satellite Office: Casablanca

Bird & Bird LLP ist eine Partnerschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht, eingetragen im Companies House of England and Wales unter der Nummer OC310318. Der Name Bird & Bird bezeichnet eine internationale Anwaltssozietät, bestehend aus Bird & Bird LLP und ihren verbundenen Sozietäten. Bird & Bird praktiziert in den oben angegebenen Standorten. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage.

Bankverbindung: Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Kto. Nr. 10963398, BLZ 300 700 24, SWIFT BIC Code DEUTDE33HAN, IBAN Code DE 71 3007 0024 0106 6398 00.

bezogenen 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.²

In der Bekanntmachung wird angegeben, dass

„Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder während der Öffnungszeiten mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden“

können.³

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.⁴

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.⁵ Zweck der Auslegungspflicht ist die Verbesserung der Informationsmöglichkeiten der Bürger und die Transparenz der Planung.⁶

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.⁷ So bezieht die Auslegungspflicht sämtliche wesentliche, der Gemeinde in Zusammenhang mit dem Vorhaben vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ein.⁸

Vorliegend wird diese Anforderung nicht erfüllt.

So nennt die „Gutachtliche Stellungnahme P 1031/19 Rev-1 Schallimmissionsprognose“⁹ (im Folgenden: „**Schallimmissionsprognose**“) die

„Schallimmissionsprognose „Geräuschkontingentierung“ zum Planungsvorhaben „Gewerbegebiet Linderbach – Am Tonberg“,

² BVerwG, Beschl. v. 27.05.2013, Az.: 4 BN 28.13, juris, Rn. 7.

³ Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr.20 vom 29.10.2021, S. 6.

⁴ OVG NRW, Urt. v. 14.03.2019, Az.: 2 D 71/17.NE, Rn.40 ff.

⁵ OVG NRW, Urt. v. 18.01.2019, Az.: 7 D 49/17.NE –, Rdnr. 24.

⁶ OVG Sachsen, Urt. v. 09.03.2012, Az.: 1 C 13/10 –, Rdnr. 46.

⁷ OVG Sachsen, Urt. v. 09.03.2012, Az.: 1 C 13/10 –, Rdnr. 48.

⁸ BVerwG, Beschl. v. 11.08.2016, Az.: 4 BN 23/16 –, Rdnr. 3.

⁹ 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.

2. Überarbeitung“ gefertigt von TÜV Thüringen Anlagentechnik GmbH & Co. KG, Datum 05.03.2015“

als Bearbeitungsgrundlage.¹⁰

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.

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 Erfurt¹¹ - 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.¹² 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.

2. Fehlerhafte materielle Bewertung

Auch unter materiellen Gesichtspunkten genügen die ausgelegten Unterlagen **nicht** den Anforderungen des § 1 BauGB.

¹⁰ 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.

¹¹ <https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/beteiligung/formell/139681.html> (zuletzt abgerufen am: 18.11.2021).

¹² Suche am 18.11.2021, 18:26 Uhr: <https://www.uvp-verbund.de/freitextsuche?action=-doSearch&q=tonberg+erfurt>.

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 Accocella Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020 („**Verträglichkeitsstudie**“) ist unzureichend.

So lässt die Verträglichkeitsstudie infolge des dort verfolgten methodischen Ansatzes keine valide Aussage zur Betroffenheit anderer Standorte zu. Zu diesem Ergebnis kommt die

*„Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt“ der BBE Handelsberatung GmbH vom 16.11.2021“,
(„**Plausibilitätsprüfung**“),*

hiermit beigelegt als **Anlage 1**.

Die grundlegenden methodischen Mängel beziehen sich dabei auf den fehlenden Branchenbezug, das gewählte Untersuchungsgebiet, die Wettbewerbsanalyse und die Bewertung der Umsatzumverteilung.

Infolge dieser Schwächen wird auch die Aussage, dass das Vorhaben im Einklang mit den raumordnungsrechtlichen Vorgaben stünde, in Frage gestellt.

Es kann auf Grundlage des Gutachtens gerade keine Aussage dazu getroffen werden, ob das im Landesentwicklungsplan enthaltene Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Das Kongruenzgebot besagt, dass sich

„die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten [...] in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen“

soll.¹³ 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

¹³ Freistaat Thüringen: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel, Erfurt, 15. Mai 2014, S. 44.

Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden“

sollen.¹⁴ 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:

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.¹⁵ 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.“¹⁶

Der Betriebstyp ist mit Blick auf die notwendige Einbeziehung der branchentypischen Wettbewerbssituation sehr wohl relevant. Eine standortkonkrete Bewertung der Folgewirkungen ist anderenfalls nicht möglich.¹⁷

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.

¹⁴ Freistaat Thüringen: Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) - Thüringen im Wandel, Erfurt, 15. Mai 2014, S. 44.

¹⁵ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 2.

¹⁶ Gutachterbüro Dr. Donato Accocella Stadt- und Regionalentwicklung, „Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt“ vom Oktober 2020, S. 3.

¹⁷ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 2.

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.“¹⁸

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.¹⁹

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.²⁰ 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.

¹⁸ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 3.

¹⁹ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 3.

²⁰ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 4.

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.²¹

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.²²

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.

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.²³

Hierbei lassen sich auch die ausgewiesenen Werte nicht nachvollziehen. Unter der Vorgabe eines Worst-Case-Ansatzes, nimmt die Analyse an, dass

²¹ 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.“

²² 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.

²³ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 6 f.

sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren.²⁴ 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.²⁵

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.²⁶

Wie der Gutachter der BBE zutreffend feststellt, lässt allein die Einhaltung dieses Schwellenwertes aber keine Aussage über die städtebauliche Verträglichkeit zu.²⁷ 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.²⁸

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 Gartenmarkstandorte fort. So fehlt es auch diesbezüglich an der notwendigen spezifischen Marktanalyse und der Bewertung der Einzelstandorte.²⁹

²⁴ Gutachterbüro Stadt- und Regionalentwicklung, „Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt“ vom Oktober 2020, S. 47.

²⁵ 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.

²⁶ Gutachterbüro 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.

²⁷ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 8.

²⁸ OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013, Az. 2 A 1510/12, Rn. 94.

²⁹ BBE Handelsberatung GmbH, Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt vom 16.11.2021, S. 8.

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.³⁰

Dort wird das Gebiet – auch nach Aussage in der Planbegründung³¹ – 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.³² Weiter wird ausgeführt, dass

„dienstleistungsorientierte Nutzungen, Freizeitgewerbe/ Gastronomie und Einzelhandelsnutzungen“

ausgeschlossen bleiben sollten.³³ Als Empfehlung wird schließlich formuliert, dass sich für den Standort verschiedene Nutzungsoptionen ergeben,

³⁰ Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt vom 27.05.2006 in Form der Neubekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 am 14.07.2017.

³¹ Begründung Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021, S. 6 f.

³² Gutachterbüro Stadt- und Regionalentwicklung, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, 08.12.2015 (abrufbar unter: https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenentwicklungskonzept_2030.pdf, 01.12.2021), S. 86.

³³ Gutachterbüro Stadt- und Regionalentwicklung, Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt, 08.12.2015 (abrufbar unter:

„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.“³⁴

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.³⁵ Konkret als Ziele werden der

„Erhalt der kleinteiligen Strukturen entlang der in OstWest-Richtung verlaufenden Bahntrasse und Weimarschen Straße; Qualitätssteigerung durch Integration von z. B. Handwerksbetrieben; gestalterische Aufwertung des stark auf Kfz-orientierte Nutzungen ausgerichteten Areals am östlichen Stadteingang;“

benannt.³⁶ Die nun geplante Nutzung steht nicht in Einklang mit diesen städtebaulichen Zielsetzungen.

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.³⁷ Eine weitere Konkretisierung erfährt dabei lediglich die Zahl der zentrenrelevanten Sortimente.³⁸

Auf Grundlage des § 11 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erlaubt die Rechtsprechung für in Sondergebieten vorgesehene großflächige

https://www.erfurt.de/mam/ef/leben/stadtentwicklung/gewerbeflaechenenwicklungskonzept_2030.pdf, 01.12.2021), S. 115.

³⁴ Gutachterbüro 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. 167.

³⁵ 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.

³⁶ 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.

³⁷ 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.

³⁸ Siehe Tabelle in Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021, Textliche Festsetzungen Nr.1.2.3.

Einzelhandelsbetriebe in bestimmten Grenzen auch Festsetzungen über die maximal zulässige Verkaufsfläche nach Quadratmetergrenzen.³⁹

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, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll.“⁴⁰*

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.⁴¹ 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.⁴²

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.

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).

³⁹ 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.

⁴⁰ 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).

⁴¹ BVerwG, Urt. v. 17.10.2019, Az.: 4 CN 8/18, Rn. 33.

⁴² BVerwG, Urt. v. 03.04.2008, Az.: 4 CN 3/07, Rn. 17.

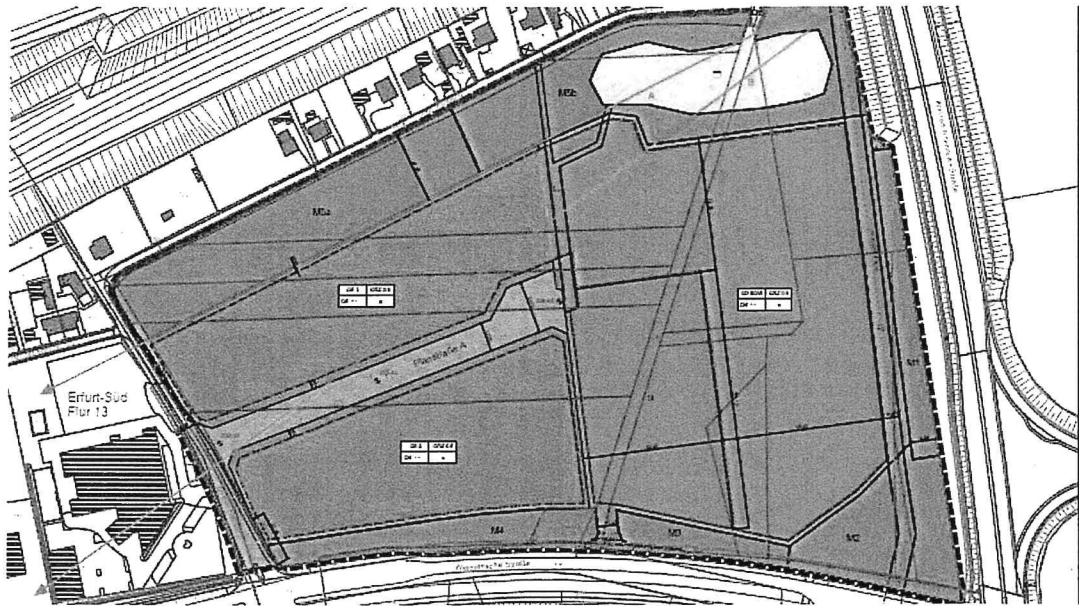


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung von Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021

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.

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 Vkfl. standen laut Alternativenprüfung andere Flächen zur Verfügung. Die Entscheidung für den Standort fiel auf Grund der hohen Flächenverfügbarkeit für einen großen Bau-markt mit Drive-In. Diese Entscheidung traf der Stadtrat mit der Änderung des Aufstellungs-beschlusses zu vorliegendem Bebauungsplan.“⁴³

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.

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.

⁴³ Begründung Bebauungsplan LIN587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021, S. 18.

2.6.1 Faunistischer Fachbeitrag veraltet und unvollständig

Der „Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 „Am Tonberg“ (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen)“⁴⁴ („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.⁴⁵

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.⁴⁶ 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 Umweltbericht⁴⁷ und dem entsprechenden Kurzgutachten⁴⁸ angesprochene Nachkartierung von 2018 ändert an dieser Einschätzung nichts. Die Bewertung beruht auf einer einmaligen Begehung am 07.09.2018.

Hinsichtlich der im faunistischen Fachbeitrag betrachteten Vogelarten erfolgte keine Nachkartierung oder weitergehende Erfassung.

Erst gar nicht betrachtet werden Amphibien, Fledermäuse oder Insekten. Diesbezüglich ist die Datenerfassung und damit auch die Bewertung unvollständig und kann nicht als Grundlage für eine abwägungsfehlerfreie Bewertung dienen.

⁴⁴ Institut für biologische Studien, „Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 „Am Tonberg“ (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen) Abschlussbericht“ vom Oktober 2013.

⁴⁵ Institut für biologische Studien, „Faunistischer Fachbeitrag (Avifauna, Feldhamster) für den B-Plan LIN 587 „Am Tonberg“ (Landeshauptstadt Erfurt/Thüringen) Abschlussbericht vom Oktober 2013, S. 9.

⁴⁶ BVerwG, Urt. v. 09.07. 2008, Az. 9 A 14/07, Rdnr. 59 f.

⁴⁷ Alkewitz Landschaftsarchitekten, Umweltbericht zum Bebauungsplan LIN 587 „Am Tonberg“ vom 22.07.2021, S. 8.

⁴⁸ Planungsbüro, Kurzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters Bebauungsplan „Am Tonberg“ Erfurt-Linderbach / Thüringen

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.⁴⁹

Der Bebauungsplan LOV 540 Behördenzentrum am Steiger - Neue Landschaft, Erfurt findet sich derzeit in Aufstellung.⁵⁰ Die für die externen Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen stehen in keinem räumlichen oder funktionellen Bezug zum Plangebiet.

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).

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.⁵¹ 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“

⁴⁹ Landschaftsarchitekten, Umweltbericht zum Bebauungsplan LIN 587 „Am Tonberg“ vom 22.07.2021, S. 28.

⁵⁰ Website der Stadt Erfurt: https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp_bp/lov/109493.html (30.11.2021).

⁵¹ Begründung Bebauungsplan LIN 587 „Am Tonberg“, 2. Entwurf vom 12.08.2021, S. 20 f.

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.⁵²

Auch unter diesem Gesichtspunkt sind die getroffenen Festsetzungen damit rechtswidrig.

2.7 Datengrundlage der Verkehrsuntersuchung nicht belastbar

In Bezug auf die „Verkehrsuntersuchung Projektentwicklung „BAUHAUS“ - B-Plan LIN587 in Erfurt „Am Tonberg““ („Verkehrsuntersuchung“)⁵³ 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.

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
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.

⁵² BVerwG, Beschl. v. 02.10. 2013, Az. 4 BN 10.13, Rn. 8.

⁵³ INVER Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, Verkehrsuntersuchung Projektentwicklung „BAUHAUS“ - B-Plan LIN587 in Erfurt „Am Tonberg“, vom 02.05.2019.

10.12.2021

Seite 17

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 Schallimmissionsprognose⁵⁴ gleich in doppelter Weise Eingang in die Bewertung des Vorhabens gefunden hat.

Nach dem Vorgesagten erweist sich der Entwurf des Bebauungsplans als rechtswidrig.

Mit freundlichen Grüßen

⁵⁴ 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.

Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt

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“ des Gutachterbüros Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020 vor.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der OBI GmbH & Co. Deutschland KG aufgefordert, diese Verträglichkeitsstudie hinsichtlich ihrer branchenspezifischen Plausibilität im Rahmen einer Kurzstellungnahme zu bewerten, wesentliche Aufgabenschwerpunkte sind:

- Bewertung der methodischen Vorgehensweise
- Diskussion branchen- und vorhabenbezogener Daten und Ergebnisse
- Diskussion der ermittelten Folgewirkungen des Planvorhabens und deren genehmigungsrechtliche Einordnung.

1. Methodik des Gutachtens

Der Aufbau bzw. die Gliederung der Verträglichkeitsstudie orientiert sich an den wesentlichen Fragestellungen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit:

- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Kongruenzgebotes (Abschnitt 6)
- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Beeinträchtigungsverbot (Abschnitt 7)
- Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund des Regionalen Einzelhandelskonzeptes Mittelthüringen und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt (Abschnitt 8)
- Abschätzung der zukünftigen Flächenentwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Baumarkt / Gartencenter in Erfurt bei Vorhabensrealisierung (Abschnitt 9).

Als Grundlage der Auswirkungsanalyse werden Planungen der Fa. BAUHAUS herangezogen, mit einer sortimentsgenauen Verkaufsflächengliederung. Die Bewertung der einzelnen Warengruppen erfolgt inkl. eines sogenannten „Flexibilisierungszuschlages“, zu interpretieren als maximaler Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der einzelnen Warengruppe innerhalb des Gesamtvorhabens. Damit wird ein worst-case-Ansatz verfolgt.

Das gesamte Gutachten orientiert sich sowohl in der Analyse als auch in der Bewertung an dieser Sortimentsgliederung. Das starre Festhalten an der Sortimentsgliederung führt in der Analyse zu einer rein quantitativen Betrachtung der aktuellen Verkaufsflächenausstattung und in der städtebaulichen Bewertung stets

Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)

zu Teilbetrachtungen nach Sortiment und Standort. Eine umfassende Einordnung des Planvorhabens in die bestehenden Wettbewerbsstrukturen und eine dementsprechend differenzierte Bewertung der Folgewirkungen ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Letztlich werden auch nur relativ einheitliche, pauschalisierte Folgewirkungen dargestellt.

Die Vorgehensweise wird bereits im Abschnitt 2.1.2 beschrieben, dort heißt es:

„Grundlage für die Ermittlung der potenziellen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Vorhabens ist dessen Umsatz. Dieser wiederum hängt zum einen von der Größe/ Verkaufsfläche des Vorhabens und zum anderen von der anzusetzenden Flächenleistung ab. Die Flächenleistung hängt dabei auch von den im Vorhaben zu erwartenden Sortimenten ab.

Da die Auswirkungen branchenbezogen zu ermitteln sind, muss das zu untersuchende Sortimentskonzept eine hinreichende Differenzierung aufweisen: Dies bedeutet, dass jedes Sortiment einzeln in seiner Dimensionierung aufzuführen ist. Um dem Erfordernis der Bestimmtheit zu genügen, sollten in einem B-Plan ausschließlich Sortimente festgesetzt werden.

Nicht relevant ist hingegen der Betriebstyp: Da sich dieser einer planungsrechtlichen Festsetzung u.E. entzieht bzw. eine entsprechende Festsetzung mit rechtlichen Unsicherheiten verbunden wäre, kann er auch keine Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen darstellen. Im Übrigen erfolgen Auswirkungen vorrangig sortimentsbezogen: Wettbewerb findet betriebstypenübergreifend statt.“¹

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 Wettbewerb². 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 Einzelhandelsgutachten³ entsprechend dem Leitfaden der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung als einheitliches Standardwerk zugrunde zu legen, nachfolgend wird diesbezüglich auf einige thematische Zusammenhänge verwiesen.

¹ vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt“ des Gutachterbüros Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020, S. 3

² vgl. Handelsverband Heimwerken, Bauen und Garten e.V., Umsatz entlang der "Markttreppe" im DIY-Markt, veröffentlicht im Rahmen der Jahrespressekonferenz 2021

³ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020

2. Fehlendes Untersuchungsgebiet und fehlende Prognose der Umsatzherkunft

Das Gutachten verzichtet auf die konkrete Abgrenzung eines Einzugsgebietes. Ausgewiesen wird lediglich auf Seite 5 in der Karte eine 20 Minuten-Isochrone.

Ein Fahrzeitradius von 20 Minuten kann ein Ausgangspunkt für eine Einzugsgebietsabgrenzung sein, viele Baumärkte erreichen keine größere Ausstrahlung. Letztere ist aber weiterhin von der regionalen Wettbewerbssituation und der Magnetwirkung der Ansiedlungskommune sowie des Projektstandortes sowie der erwarteten Marktstellung des Vorhabens abhängig.

Weitere Baumarktstandorte bestehen in Sömmerda (hagebau und OBI mit zusammen sehr hohem Verkaufsflächenbesatz im Vergleich zur Einwohnerzahl), in Weimar (Toom und OBI) sowie in Arnstadt (hagebau und Hellweg).

Letztlich werden nur Erfurt, Sömmerda und Weimar einbezogen, obwohl die ausgewiesene 20 Minuten-Isochrone vor Arnstadt endet. Eine plausible Begründung erfolgt nicht, die Verträglichkeitsanalyse verweist lediglich darauf, dass „im Hinblick auf eine Arbeitsrationalisierung eine Begrenzung der zu untersuchenden Städte anzustreben“ (Seite 4) sei.

Eine Konzentration auf die maßgeblichen Städte und Wettbewerbsstandorte ist nur dann sinnvoll, wenn die regionalen Wettbewerbsbeziehungen ermittelt und abgegrenzt werden. Hierzu gehört ein definiertes Einzugsgebiet mit mehreren Teilgebieten der voraussichtlichen Kundenbindung, diese unterscheiden sich nach den Wahrscheinlichkeiten, mit welcher Nachfrager aus einem Teilgebiet beim Vorhaben einkaufen werden.⁴

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.⁵

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 Weimari-sche 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.

⁴ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitt 3.4.2.1 Zur Abgrenzung eines Einzugsgebietes

⁵ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitt 3.3.2 Mikrostandort

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. €. In wie weit dieser Produktivitätsansatz in der Region erzielbar ist, bleibt jedoch unberücksichtigt. Da kein detailliertes Einzugsgebiet abgegrenzt wurde, kann auch keine Prognose der Kundenherkunft und Nachfragebindung erfolgen.

Die Abschätzung einer Umsatzerwartung auf Basis von Flächenproduktivitäten stellt einen wichtigen Vergleichswert dar, reicht aber allein nicht für eine seriöse Umsatzgröße einer Planung. Eine Marktanteilmethode bzw. die Ermittlung über Kaufkraftbindungsquoten ist zwingend hinzuzuziehen, dies kann auch auf Sortimentsebene erfolgen.⁶

5. Wettbewerbsanalyse in den untersuchten Städten

Zur Wettbewerbsanalyse standen nach Aussagen der Gutachter Daten der Stadt Erfurt vom 2. Quartal 2017 zur Verfügung, welche anhand von weiteren Angaben der Stadt Erfurt aktualisiert wurden. In den Städten Weimar und Sömmerda erfolgte eine Erhebung der wettbewerbsrelevanten Daten im August 2019 (siehe Erläuterung im Abschnitt 2.1.4 der Auswirkungsanalyse, insbesondere auch Fußnote 7). Eine umfassende aktuelle Datenbasis stand zum Zeitpunkt des Gutachtens Oktober 2020 offensichtlich nicht zur Verfügung.

Die Wettbewerbsanalyse beschränkt sich ausschließlich auf einen quantitativen Flächenbesatz gegliedert für die drei Städte Erfurt, Weimar und Sömmerda entweder nach den Sortimenten oder nach den Standorten. Eine konkrete Bewertung hinsichtlich der Wettbewerbsrelevanz bestimmter Standorte oder Anbieter erfolgt nicht, Hauptwettbewerber werden nicht identifiziert. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass jeder Quadratmeter Verkaufsfläche in den betroffenen Sortimenten in gleicher Weise wettbewerbsrelevant ist. Eine Differenzierung zwischen Angeboten anderer Baumärkte, in Fachmärkten / Möbelhäusern / Gartencentern, im kleinteiligen Fachhandel oder als Teilsortimente bei branchenfremden Anbietern, all dies ist nicht erfolgt. In einigen, beispielhaften Einzelfällen wird lediglich erwähnt, dass der Standortbereich Sonderstandort Apoldaer Str. / Sonderstandort August-Röbling-Straße das Angebot eine „Textilfachmarktes“ einbindet,

⁶ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitte 3.5.1 Abschätzung mit Hilfe von Flächenproduktivitäten sowie 3.5.2 Marktanteilmethode bzw. Ermittlung von Kaufkraftbindungsquoten

Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)

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 zusammengefasste Tabelle enthalten, welche Verkaufsfläche und Umsatz der Bestandsstrukturen nach Sortimenten gegliedert dem Marktpotenzial (hier Kaufkraft genannt) gegenüberstellt und folglich Bindungsquoten ausweist. Aufgrund der starken Datenaggregation und fehlender Einzeldaten kann die Plausibilität nicht geprüft werden. Offen bleibt sicher auch die Frage, wie die Gutachter, welche den Erfurter Einzelhandel nicht selbst gesehen und erhoben haben, eine möglichst genaue Umsatzeinschätzung vornehmen konnten.

An dieser Stelle sei auf die ausgewiesene Kaufkraftbindungsquote von 75% für die Stadt Erfurt verwiesen. Diese wird in der weiteren Argumentation zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit mehrfach zitiert, deren Richtigkeit und Aussagekraft aber nie hinterfragt. Eine derart wichtige Zahl ist gründlicher zu beleuchten und abzusichern.

Ein erster Anhaltspunkt wäre der Vergleich der Kaufkraftbindung mit der Verkaufsflächenausstattung durch Bau- und Heimwerkermärkte, dies führt zu folgenden Erkenntnissen:

- In der Stadt Erfurt summiert sich die gewichtete Verkaufsfläche der vier Baumarktstandorte auf ca. 37.300 m² (Quelle gemaba Baumarktstrukturdaten 2021, korrigiert um konkrete Bestandsdaten des OBI in der Holzlandstraße), dies entspricht einer Ausstattung von 1.746 m² je 10.000 Einwohner. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt (1.591 m² je 10.000 Einwohner) errechnet sich ein leicht überdurchschnittlicher Indexwert von 110%, gegenüber dem generell höheren Vergleichswert von Thüringen (2.010 m² je 10.000 Einwohner) entspricht dies aber nur einem Indexwert von 87%.
- Eine vergleichbare Berechnung erbringt für die Stadt Weimar einen Indexwert von 115% und für die Stadt Sömmerda von 371%, jeweils gemessen am Durchschnitt Thüringen. Die Anbieter in Sömmerda bedürfen zwingend einer starken regionalen Kundenbindung, was letztlich die Wettbewerbssituation im Norden von Erfurt beeinflusst.
- Wird in den Erfurter Daten das Planvorhaben mit der im Gutachten auf Seite 20 ausgewiesenen, gewichteten Gesamtverkaufsfläche von 15.598 m² berücksichtigt, so steigt auch in Erfurt der Indexwert auf 123% des Vergleichswertes Thüringen bzw. auf 156% des Bundesdurchschnittes.

Region	Einwohner	Baumarktstandorte	Verkaufsfläche bewertet (m ²)	Verkaufsfläche je Baumarkt (m ²)	Einwohner je BM	Verkaufsfläche je 10.000 Einw. (m ²)	Dichte-Index (%)
Bundesrepublik Gesamt	83.166.711	2.095	13.235.300	6.318	39.698	1.591	
Thüringen	2.120.237	83	426.200	5.135	25.545	2.010	
				Vergleichswert =		1.591	100
Erfurt	213.692	4	37.300	9.325	53.423	1.746	110
		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				

Quelle: Daten zum Baumarktbesatz für Bundesrepublik gesamt und Thüringen aus Baumarkt-Strukturuntersuchung, gemaba, Leverkusen 2021

Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)

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 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?
- 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 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.⁷

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 Unter- setzung.

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

Im Rahmen der Prüfung zum Kongruenzgebot im Abschnitt 6 der Auswirkungsanalyse wird die Umsatzerwartung des Planvorhabens nach Sortimenten gegliedert den jeweiligen Marktpotenzialen im zentralörtlichen Funktionsraum gegenübergestellt und durchschnittliche Abschöpfungsquoten (hier genannt als Relation Umsatz zu Kaufkraft) ausgewiesen.

Diesen Durchschnittswerten fehlt aber jegliche Aussagekraft. Es wurde bereits deutlich, dass das fehlende Einzugsgebiet und die fehlende qualitative Wettbewerbsanalyse letztlich auch keine Aussagen zur kleinräumigen Markt- und Wettbewerbsstellung des Planvorhabens erlauben. Die Marktaberschöpfung ist in der Region zwischen südöstlichem Erfurter Stadtgebiet und Weimar zweifellos eine andere gegenüber der Region

⁷ 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.

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 Gravitationsmodelles ermittelt: Als neuer Attraktionspunkt zieht das Planvorhaben Teile der vorhandenen Kaufkraft auf sich. In der Summe müssen diese auf das Planvorhaben gerichteten Kaufkraftflüsse die zugrunde gelegten Planumsätze [...] ergeben: Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass jedes neue Vorhaben seinen Planumsatz auch erreicht. [...] Dabei wurde im Sinne des Worst-Case-Ansatzes unterstellt, dass sich die Umsatzumverteilungen auf die Untersuchungsstädte konzentrieren.“⁸

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%.

⁸ vgl. Städtebauliche Verträglichkeitsstudie für die Festsetzung eines Sondergebietes Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt in Erfurt“ des Gutachterbüros Stadt- und Regionalentwicklung vom Oktober 2020, S. 47

Interessant ist der Blick innerhalb der Stadt Erfurt auf die beiden OBI-Standorte: der unmittelbar benachbarte OBI-Standort in der Holzlandstraße wäre mit 2,7 – 3,2 Mio. € bzw. 13-16% betroffen, der OBI in der Augsburger Straße (ca. 20 Fahrminuten entfernt) allerdings mit vergleichbaren 2,1 – 2,5 Mio. € bzw. 12-14%. Andere Standorte ohne eigenen Baumarkt sollen vergleichbare Wettbewerbsbeziehungen entfalten. Dies ist in dieser „Gleichverteilung“ so nicht zu erwarten. Es widerspricht auch den methodischen Erläuterungen der Gutachter selbst, die auf Seite 46/47 der Auswirkungsanalyse vermerken:

„Für die Fahrzeiten wurde eine Zeitdistanz-Matrix erstellt, die die jeweiligen Entfernungen zwischen den Wohnorten und den einzelnen Einzelhandelsstandorten (Fahrminuten) umfasst: Die Neigung, einen Ort als Einkaufsort aufzusuchen, hängt ab von der relativen Attraktivität des Standortes gegenüber dem Wohnort und alternativen Einkaufsorten sowie von der jeweils zu überwindenden relativen Entfernung.“

Ursächlich könnte hier die Zielsetzung der Gutachter angesehen werden, dass im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich Wettbewerbswirkungen unter 20% als unschädlich einzustufen sind. Bei differenzierterer Wettbewerbsbetrachtung würden einige Standorte „entlastet“, andere diesen Schwellenwert aber deutlich überschreiten.

Zudem ist ein Schwellenwert noch keine städtebauliche Begründung. Die Schwellenwerte als Anhaltswert zur Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen finden sich in der Verwaltungs- und Gutachterbasis auf Grundlage der Ergebnisse einer im Jahr 1998 publizierten GMA-Langzeitstudie. Im Mittelpunkt steht mehrheitlich der Schwellenwert von 10% für zentrenrelevante Sortimente, für nicht-zentrenrelevante Sortimente liegt dieser bei 20%. Diese Schwellenwerte wurden von verschiedenen Landesentwicklungs- und Regionalplänen oder auch Einzelhandelserlassen aufgegriffen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass beim Überschreiten dieser Schwellenwerte von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist, im Umkehrschluss bedeutet ein Unterschreiten der Schwellenwerte jedoch keine städtebauliche Verträglichkeit. Es handelt sich ausschließlich um einen Anhaltswert, keine statische Grenze.⁹ 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 DIY-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%.¹⁰ Die Marktdaten im Gutachten können bestenfalls den Stand 2019 repräsentieren.

⁹ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten – Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalysen, 2020, Abschnitte 3.6.2 Analyse und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen (insbesondere Abschnitt 3.6.2.1 und Empfehlungen auf Seiten 180-181)

¹⁰ Vgl. IFH Köln, Umsatzentwicklung DIY, Garden & Construction unter handelsanalyse.de

Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Bauhaus Bau- und Heimwerkermarktes in der Stadt Erfurt (Kurzstellungnahme)

Wenn diese Einflussfaktoren:

- von den Gutachtern eingeschätztes, verbleibendes Entwicklungspotenzial aus den Marktdaten der Auswirkungsanalyse,
- mit einer weiteren Entwicklung des DIY-Marktes bis 2025,
- und einer möglicherweise marktdominanten Wettbewerbsstellung des zukünftig flächengrößten Bauhaus-Vorhabens

zusammengeführt werden, ist eine Reaktion der Bestandsstandorte hinsichtlich Modernisierung und Flächenerweiterung zur Erlangung einer ausgeglichenen Wettbewerbsstruktur nicht auszuschließen.

Die Gutachter beschränken sich diesbezüglich aber auf die aus ihrer Sicht bestehenden, grundstücksseitigen Erweiterungsmöglichkeiten an den aktuellen Baumarktstandorten. Für OBI werden die Erfurter Bestandsstandorte mit Planungen in deutlich kleineren Städten verglichen, letztlich eine Aussage ohne Wert.

Auf den aktuellen Leerstand neben dem Globus / Linderbach mit rund 7.500 m² Verkaufsfläche wurde nicht eingegangen.

8. Fazit

Insgesamt ist zu konstatieren, dass der Kernpunkt die fehlende branchenspezifische Markt- und Wettbewerbsanalyse ist. Erst mit differenzierteren Wettbewerbsbeziehungen der maßgeblichen Magnetstandorte und kleinräumiger Betrachtung der Kundenorientierung in Erfurt und aus dem Umland sind valide Prognosen zur Betroffenheit einzelner Standorte möglich.

BBE Handelsberatung GmbH

Leipzig, 16. November 2021