

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734

"Altonaer Höfe"

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
18.08.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1. Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 07.08.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar	18.08.20	24.08.20			x	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	22.09.20	28.09.20			x	
B3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	14.09.20	17.09.20			x	
B4	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar	31.08.20	04.09.20			x	
B5	Stadtwerte Erfurt Gruppe (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.08.20	10.09.20			x	
B6	Stadtwerte Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.08.20	10.09.20			x	
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	02.09.20	10.09.20			x	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.08.20	10.09.20			x	
B9	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.09.20	07.09.20			x	
B10	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	01.09.20	07.09.20			x	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	27.08.20	27.08.20			x	
B12	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	17.08.20	17.08.20			x	
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Referat 27 Liegenschaften) Postfach 900454 99107 Erfurt	11.09.20	21.09.20		x		

B14	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 800215 99028 Erfurt	18.08.20	21.08.20	x			
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 800215 99028 Erfurt	26.08.20	28.08.20			x	
B16	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	14.09.20	22.09.20			z.T.	z.T.
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Thüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	17.08.20	19.08.20	x			
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 Postfach 900155 99104 Erfurt	14.09.20	17.09.20	x			
B19	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	17.08.20	21.08.20	x			
B20	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum Postfach 100262 07702 Jena	24.09.20	30.09.20		x		
B21	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	17.08.20	17.08.20	x			
B22	THÜRINGENFORST Thüringer Forstamt Erfurt- Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt OT Egstedt	keine Äußerung					
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Region Mitte) Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Tröndlinring 3 04105 Leipzig	keine Äußerung					
B26	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B28	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.2. Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG



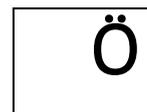
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 07.08.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	22.09.20	23.09.20	x			
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.09.20	10.09.20	x			
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	18.09.20	18.09.20			z.T.	z.T.
N4	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	18.08.20	19.08.20	x			
N5	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	27.08.20	27.08.20			x	
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Landesgeschäftsstelle Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	18.09.20	18.09.20	x			
N7	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.09.20	11.09.20	x			
N8	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N9	NABU Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

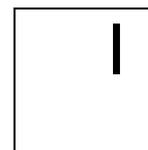


Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07.08.2020 und ist vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020 durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 07.08.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales	16.09.20	18.09.20			z.T.	z.T.
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	24.08.20	16.09.20			x	
13	Bauamt	17.09.20	22.09.20			z.T.	z.T.
14	Umwelt- und Naturschutzamt	21.09.20	24.09.20			z.T.	z.T.
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	05.05.20, 16.09.20	26.05.20, 18.09.20			x	
16	Entwässerungsbetrieb Erfurt Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt	10.09.20	21.09.20			x	

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 1
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar	
mit Schreiben vom	18.08.2020	

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1:

Die o.g. Änderungsplanung berührt das Gebot zur Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Die diesbezügliche Stellungnahme liegt als Anlage anbei. Unabhängig davon sind keine durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretenden öffentlichen Belangen betroffen.

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 Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de gebeten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wird die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der o.g. Satzung in einer GIS-tauglichen Form (Shape- Datei) in ETRS 89 UTM (EPSG: 25832) im Vektorformat - an die Adresse giselher.schuetze@tlvwa.thueringen.de versendet.

Punkt 2:

"Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt enthält in dem hier maßgeblichen Plangebiet die Darstellung einer gemischten Baufläche, die sich beidseitig der Schlachthofstraße bis zur Eugen-Richter-Straße im Nordwesten bzw. bis zur Hamburger Straße im Südosten erstreckt. Südöstlich der Hamburger Straße und nordöstlich des Bremer Weges grenzen Darstellungen von Wohnbauflächen und des Sondergebiets „Fachhochschule Erfurt“ an o.g. gemischte Bauflächendarstellung.

Der Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft eine östliche Teilfläche der dargestellten gemischten Baufläche nord-westlich der Hamburger Straße und stellt eine Überplanung einer kleinen (im südlichen Geltungsbereich gelegenen) Teilfläche des einfachen Bebauungsplans JOV573 dar, der im Wesentlichen nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält. Während der aktuell gewerblich genutzte nordwestliche Teil des Blockquartiers Bremer Straße / Hamburger Straße / Altonaer Straße / Schlachthofstraße durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 überplant werden soll, was zu einer Verdrängung des im Plan JOV573 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete führt, wird der übrige Wohngenutzte Teil des genannten Blockquartiers nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 einbezogen. Hier verbleibt es bei der im Plan JOV573 enthaltenen Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes.

Aus den Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 geht nicht eindeutig hervor, welche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beabsichtigt ist. Nach der Vorhabenbeschreibung, S. 1, geht es um die „Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe“. Im rückwärtigen Quartiersbereich sollen nach dem Bauungskonzept Wohngebäude mit insgesamt ca. 100 Wohnungen entstehen. Der im Geltungsbereich an der Schlachthof- und Altonaer Straße liegende Gebäuderiegel soll nach dem Bauungskonzept mit seinen gewerblichen Nutzungen (Büroflächen, nichtstörendes Gewerbe) erhalten bleiben.

Aus folgenden Gründen ist es fraglich, ob sich die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung für eine ca. 100 Wohnungen umfassende Bebauung in den „Altonaer Höfen“ (als Nachnutzung der aktuellen im Blockinnenbereich befindlichen gewerblichen Nutzung) aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB gefordert.

Grundsätzlich ist aus der Sicht des Flächennutzungsplans (und nicht des Einzelplans) zu entscheiden, ob das Entwicklungsgebot eingehalten oder verletzt wird. Der Einzelplan muss sich in das übergreifende Nutzungskonzept einbinden lassen (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.01.1979 - 4 C 65.76).

In der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 18.09.2013 zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans JOV573 vom 24.06.2013 wurde festgestellt, dass sich die in diesem einfachen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und Grünflächen aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die kleinteilige Festsetzung der zum Teil ineinandergreifenden Mischgebiete, Allgemeinen und Besonderen Wohngebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete sowie Grünflächen der Darstellung einer gemischten Nutzung aus gesamtstädtischer Sicht noch entspricht.

In der Stellungnahme wurde auf die entsprechende Aussage der Begründung Pkt. 1.4.2, S. 7, 8 zu o.g. Entwurf JOV573 vom 24.06.2013 verwiesen, in der die Irrelevanz der von der Flächennutzungsplan-Darstellung abweichenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung quartiersbezogen nachvollziehbar dargelegt wurde. Der Bebauungsplan JOV573 konnte vor diesem Hintergrund als Konkretisierung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer gemischten Baufläche angesehen werden.

Wenn durch o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 zugunsten einer Wohnnutzung eine kleine Teilfläche der im Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellung einer gemischten Baufläche überplant wird, die in dem einfachen Bebauungsplan JOV573 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, wird das Konzept des Ineinandergreifens von eingeschränkten Gewerbe- und Wohngebieten zumindest zwischen der Schlachthof- und der Hamburger Straße weitgehend aufgegeben. In diesem Bereich werden von der Liebknechtstraße im Süden bis zur Bremer Straße im Norden nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 unter Berücksichtigung des Bebauungsplans JOV 573 nur Wohngebiete bzw. wohndominierte Gebiete festgesetzt sein.

Ob trotz der geplanten Errichtung von 100 neuen Wohnungen im Hinblick darauf, dass der im Geltungsbereich des Plans JOV734 gelegene gewerblich genutzte Gebäuderiegel, der an der Schlachthof- und Altonaer Straße anliegt erhalten bleiben soll und darauf, dass in dem angrenzenden Gebiet südwestlich der Altonaer Straße ebenfalls (noch) eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist, von einer gemischten Nutzung ausgegangen werden kann, die sich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entwickeln lässt, liegt aus folgenden Gründen nicht auf der Hand:

- Die verbleibende gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734, die z.T. vermutlich zumindest ausnahmsweise auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, hat gegenüber der im Blockquartier Bremer Straße / Hamburger Straße / Altonaer Straße / Schlachthofstraße vorhandenen und geplanten Wohnnutzung nur eine untergeordnete Bedeutung.

- Mit dem Bebauungsplan JOV573, der zeitlich nach dem Flächennutzungsplan aufgestellt wurde, ist das Planungsziel verbunden, die an-grenzende gewerbliche Nutzung südwestlich der Altonaer Straße zu-gunsten einer Wohnnutzung zurückzudrängen: Hier wurde ein Besonderes Wohngebiet festgesetzt.

Bei der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffenden Entscheidung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollte geprüft werden, wie sich diese in das angrenzend verbleibende verbindlich festgesetzte Nutzungskonzept des Bebauungsplans JOV573 einbinden lässt. Danach ist kritisch zu hinterfragen, ob die Planung mit dem im Flächennutzungsplan enthaltenen Ziel einer gemischten Bebauung unter Berücksichtigung der im Plan JOV573 angrenzend festgesetzten Nutzungsart konformgeht.

Soweit ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan durchzuführen ist, sollte anlässlich der entsprechenden Paralleländerung geprüft werden, welche Teilgebiete der aktuell dargestellten gemischten Baufläche beidseitig der Schlachthofstraße in den Änderungsplan einbezogen werden, um die Änderungsplanung an dem nach § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigenden Vorrang der Innenentwicklung zur anteiligen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs auszurichten.

Eine abschließende Stellungnahme dazu, ob die Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, kann erst nach Konkretisierung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734 im Rahmen der Entwurfserarbeitung abgegeben werden."

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben steht den Belangen des Thüringer Landesverwaltungsamtes grundsätzlich nicht entgegen.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird und der Bebauungsplan dementsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird, was auch der städtebaulichen Zielsetzung entspricht.

Durch die Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ ist somit keine Berichtigung / Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Punkt 3:

"In der beigelegten schalltechnischen Untersuchung vom 22.03.2019, S. 29 und S. 33 wird auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet abgestellt. Aus der Vorhabenbeschreibung ergibt sich nicht, dass ein entsprechendes Gebiet festgesetzt werden soll. Im Hinblick darauf, dass Urbane Gebiete nach § 6a Abs. 1 BauNVO nicht nur dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sondern auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient, wird die Möglichkeit zur Festsetzung eines Urbanen Gebietes angezweifelt. Sie sollte jedenfalls nicht vorrangig mit dem Ziel erfolgen, die Schädlichkeit der Lärmimmissionen im Hinblick der für ein Urbanes Gebiet geltenden niedrigeren Immissionsrichtwerte (für den Tag) leichter berücksichtigen zu können.

Vielmehr sollte das Baugebiet nach städtebaulichen Kriterien unter Berücksichtigung der geplanten und vorhandenen Nutzung sowie der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet festgesetzt werden.

Das Gebot nach § 50 BImSchG zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange verlangt eine nachvollziehbare Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen sowie eine nachvollziehbare Begründung: der Abwägungsentscheidung, in der die Lärmschutzbelange den anderen (z.T. gegenläufigen städtebaulichen) Belangen gegenüber zu stellen sind.

Da der Wohnungsbau hier vorrangig innerhalb des (weitgehend abgeschirmten) Blockinnenbereichs realisiert werden soll, eine Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB darstellt und da durch die Planung eine aktuelle immissionsschutzrechtliche Konfliktlage bewältigt werden soll, wird davon ausgegangen, dass die Planung im Hinblick des Berücksichtigungsgebotes der Lärmschutzbelange grundsätzlich vollziehbar ist. Der Festsetzung eines Urbanen Gebietes bedarf es hierzu nicht."

Abwägung:

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Lärmschutzbelange wurden durch ein Lärmgutachten untersucht, welches im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert wurde. Die Ergebnisse des aktualisierten Gutachtens wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Punkt 4:

"Es wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Gleichwohl kann eine sich ggf. ergebende Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht durch ein Berichtigungsverfahren behoben werden. Dies ergibt sich daraus, dass eine ausschließlich auf den Geltungsbereich des Plans JOV734 bezogene Berichtigung aus gesamtstädtischer Sicht aus folgenden Gründen keine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt, wie nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gefordert.

- An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV734, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, grenzen im Nordosten, Südosten und Südwesten unmittelbar wohngenutzte Bereiche an, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Im Berichtigungsverfahren kann nur die durch den Plan JOV734 direkt überplante Teilfläche berichtigt werden, obwohl es sich aus gesamtstädtischer Perspektive aufdrängt, die o.g. direkt angrenzenden wohngenutzten Bereiche in die Neudarstellung einzubeziehen.

- Dies gilt insbesondere deshalb, da die o.g. nicht überplanten bereits wohngenutzten Bereiche eine Randlage aufweisen, an die sich im Nordosten das Wohngebiet Oldenburger- / Emdener- / Rostocker- / Greifswalder- und Bremer Straße und im Osten das Sondergebiet „Fachhochschule Erfurt“ anschließen. Aus gesamtstädtischer Perspektive können die schmalen an das überplante Teilgebiet angrenzenden randlichen Darstellungen von gemischten Bauflächen nicht beibehalten werden, da eine parzellenscharfe Darstellung nicht dem Planungs-instrument des Flächennutzungsplans entspricht.

Auch wenn die Vorentwürfe, die der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu Grunde liegen, nach § 3 Abs. 1 BauGB noch keine Entwürfe mit hoher Bearbeitungstiefe sein sollen, wird empfohlen, bis zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zumindest zu klären, welche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beabsichtigt ist, um Stellungnahmen mit einem höheren Aussagegehalt zu erhalten."

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird und der Bebauungsplan dementsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Durch die Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ ist somit keine Berichtigung / Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes notwendig. Zusätzlich wurde von der Stadt Erfurt eine Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen im Umfeld angefertigt, in welcher die zahlreichen Betriebe, die charakteristisch für Mischgebiete sind, aufgenommen wurden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	22.09.2020	

Schreiben vom 22.09.2020

Punkt 1

Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege
Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt liegt.

Punkt 2

Abteilung 4: Wasserwirtschaft
Belange der Wasserwirtschaft

- Keine Betroffenheit
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Informationen

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) 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 (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 3

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

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

- Keine Betroffenheit
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Hinweis:

Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange wurden gesondert abgefragt.

Punkt 4

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes

- Keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen

- Keine Betroffenheit
- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

In dem o. g. Gebiet sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass In dem o. g. Gebiet sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig sind.

Punkt 5

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

Planungsgrundsatz

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Anstelle von GE und WA / WB wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt, wodurch Konflikte mit den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) vermieden und die entsprechenden Gebiete vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden sollen.

Punkt 6

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes

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 (2018 8172-809-VSS-1) wurde erstellt und vorgelegt. Die Ausführungen in diesem zeigen, dass die Orientierungswerte nicht eingehalten werden.

Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen. Auf Seite 35 des o. g. Gutachtens wird eine Formulierung zur Aufnahme in die textliche Festsetzung des B-Planes vorgeschlagen. Diese ist in die textliche Festsetzung des vorliegenden B-Planes aufzunehmen. Die bloße schriftliche Feststellung im B-Plan, dass die Orientierungswerte überschritten werden, ist nicht ausreichend.

Einhaltung der Werte der DIN 4109

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

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Lärmgutachten wird entsprechend der Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ (MI) aktualisiert. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Die bauliche Ausführung von Gebäuden erfolgt so, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Punkt 7

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Hinweise

AVV Baulärm:

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

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 8

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

12. BImSchV - Störfallverordnung:

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich in einem Radius von 5 km folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlagen:

- A. May Flüssiggas GmbH & Co. KG, Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,
- NIPPON GASES DEUTSCHLAND GmbH, An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.
Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage, umgeben von einer Vielzahl bereits bestehender innerstädtischer Nutzungen. Hierzu zählen auch Kindertagesstätten, Fachhochschulen Wohn- und Gewerbenutzungen. Die Bebauung auf dem Plangebiet rückt nicht näher an die der Störfallverordnung unterliegenden Betriebe heran, sondern setzt sich an der Störfallverordnung unterliegenden Betrieben abgewandten Seite fort. Das Gefährdungspotential wird durch die Planung nicht erhöht.

Punkt 9

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Belange Abfallrechtliche Überwachung

- Keine Betroffenheit

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange Abfallrechtlicher Überwachung nicht betroffen sind.

Punkt 10

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Belange des Geologischen Landesdienstes

- keine Bedenken bezüglich der Belange Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz

Belange des Bergbaus/Altbergbaus

- Stellungnahme, Hinweise, Informationen

Für den Geltungsbereich des o. g. BP hat das Referat 86 keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG). Es liegen dort auch keine Aufsuchungs- bzw. Gewinnungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) vor.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Begründung

Die Information, dass keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes vorhanden sind und dort auch keine Aufsuchungs- bzw. Gewinnungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.09.2020	

Schreiben vom 14.09.2020

Punkt 1

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

Punkt 2

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

Bitte verwenden Sie immer die Liegenschaftskarte als Planungsgrundlage. Bei der Stellungnahme wird nicht die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster geprüft. Die Bestätigung müssen Sie sich separat einholen.

Bodenordnung:

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

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

Flurbereinigung:

Das zuständige Referat - Flurbereinigungsgebiet Gotha - hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Hinweis zur Plangrundlage (Liegenschaftskarte) wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine Bestätigung des Liegenschaftskatasters wird eingeholt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine

Zwischenabwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“

geodätischen Festpunkte sich im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Nähe befinden sowie dass das zuständige Referat - Flurbereinigungsbereich Gotha - keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben hat.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Archäologische Denkmalpflege Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	31.08.2020	

Schreiben vom 31.08.2020

Punkt 1

Das Plangebiet liegt im Umfeld mehrerer bekannter archäologischer Fundstellen, so dass unbedingt mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen ist.

Alle geplanten Tiefbaumaßnahmen bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.08.2020	

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1

Der Stellungnahme ist ein Leitungsplan beigelegt.

Es soll der Bestand der vorhandenen fernwärmetechnischen Anlagen beachtet werden.
Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind zwingend einzuhalten.

Erdverlegte fernwärmetechnische Anlagen, im speziellen Kunststoffmantelrohre (KMR), dürfen ausschließlich in Handschachtung auf einer maximalen Länge von 10 Metern freigelegt werden.
Flexible Rohrsysteme (FLX) dürfen ebenso in Handschachtung, nach erforderlicher vorheriger Abstimmung, auf einer maximalen Länge von 3 Metern freigelegt werden. Kreuzungen sind ausnahmslos in offener Bauweise zu realisieren.
Einer direkten Über- bzw. Unterbauung sowie Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen im Bereich von Fernwärmeleitungen wird nicht zugestimmt.
Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Dass sich das Plangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06 2005, befindet, wurde als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 2

In Betrieb befindliche Leitungen dürfen nicht entlastet werden.
Bei technischer Notwendigkeit von Leitungsfreilegungen oder Oberflächenabtrag größerer Längen sind Sicherungsmaßnahmen zwingend erforderlich. Diese sind vor Baubeginn mit Hr. (Tel. 0361/5643162) abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Fernwärmenetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.08.2020	

Schreiben vom 20.08.2020

Punkt 1

Der Stellungnahme ist ein Leitungsplan beigelegt.

Die bestehende Trafostation Autohaus Georg von Opel ist dinglich gesichert und in ihrer Form zu erhalten. Die Vorhaltung eines Stellplatzes für eine Trafostation an geeigneter Stelle (E-Mobilität) ist zu beachten

Im Verlauf der Stromkabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Einer direkten Über- bzw. Unterbauung der Stromkabel wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu den Anlagen der Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Eine Trafostation für E-Mobilität wird vom Vorhabenträger innerhalb eines Gebäudeteils vorgehalten.

Die Trafostation Autohaus Georg von Opel befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und bedarf daher keiner dinglichen Sicherung des Vorhabenträgers.

Punkt 2

Bei den Planungen muss eine Zuwegung zu den vorgestellten inneren Gebäuden geschaffen werden, um Kabeltrassen einordnen zu können. Diese dienen der Versorgung der benötigten Hausanschlüsse. Bei Umnutzung des bislang vollumfänglich versorgten Geländes müssen Vorhaltetrassen im öffentlichen Bauraum berücksichtigt werden. Die vorhandenen elektrischen Anlagen unseres Unternehmens stehen unter lebensgefährlicher elektrischer Spannung und sind in der Planungs- und Ausführungsphase, zu berücksichtigen. Die vertikalen und horizontalen Mindestabstände im Kabel-Leitungsbau sind zu berücksichtigen und Elektrokabel dürfen nicht freigelegt werden. Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern. Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen. Die von der Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) als Anlage beigelegten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Die

Mitarbeiter der Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.09.2020	

Schreiben vom 02.09.2020

Punkt 1

In der Anlage zur Stellungnahme befinden sich die Bestandspläne Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich sowie die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Schlachthofstraße, die Altonaer erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Der Brennwert (H3) beträgt ca. 11,1 kWh/m³.

Zusätzlich verläuft -in der Schlachthofstraße eine Gashochdruckleitung GHD DN 200 in der Druckstufe PN 4.

Die SWE Netz GmbH betreibt zur Versorgung des Objektes „Schlachthofstraße 80“ ausgehend von der Gasversorgungsleitung DN 300 St einen Gas-Netzanschluss in der Dimension D 90 PE-HD. Dieser Netzanschluss unterliegt den Bestimmungen der gültigen Niederdruck-Anschlussverordnung (N DAV). Bei Bedarf hat die ordnungsgemäße Änderung oder Abwicklung (Kündigung gem. NDAV) des bestehenden Netzanschlusses durch den gesetzlichen Anschlussnehmer ist zu erfolgen.

Zusätzlich befinden sich im Planungsbereich auch die außer Betrieb befindlichen Gasleitungen „ab GNX aB“ und „aB lu 80 St lu aB“.

Die Lage und die Dimensionen der Versorgungs- und Netzanschlussleitungen sowie die Baujahre sind im beiliegenden Bestandsplan ersichtlich.

Die Trassen der außer Betrieb (aB) befindlichen Gasleitungen werden zur anderweitigen Trassenbelegung freigegeben. Die Gasrohrleitungen können nach Feststellung der technischen Gasfreiheit und-Freigabe durch Mitarbeiter unseres Meisterbereiches entfernt und fachgerecht entsorgt werden.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Beachtung der Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

Für den Vorhabenbereich gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich Gasleitungen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Gasnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Die weiteren vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 2

Die Gas-Netzanschlussleitung D 90 PE HD zum Objekt Schlachthofstr 80 sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen.

Ein Errichten von Gebäuden oder jedes andersartige überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt ist unzulässig.

Das Lagern von Materialien oder Containern aller Art sowie das Pflanzen von Bäumen oder Niveauveränderungen über Gasleitungen sind ebenfalls unzulässig. Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Einweisung in die Lage der Gasleitungen notwendig. Hierzu soll mind. 5 Arbeitstage vor Baubeginn ein Vororttermin mit dem zuständigen Netzmeister Herrn , Tel. 0361 5843249 vereinbart werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die weiteren vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 8
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.08.2020	

Schreiben vom 19.08.2020

Punkt 1

Seitens ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen, wobei die weitere Erschließung sowohl von der Schlachthofstraße, der Hamburger sowie der Altonaer Straße erfolgen kann.

Die innere Erschließung - technische Lösungen und Verantwortlichkeiten - ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.

Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Trinkwasserleitungen innerhalb des Plangebietes. Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Punkt 2

Löschwasserbereitstellung

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

Dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt liegen mit der ThüWa GmbH abgestimmte Planunterlagen zu den Löschwasserhydranten vor, die einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegen.

Bitte beachten Sie unseren Hinweis, dass der Objektschutz den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf (z. B. Wandhydranten, Sprinkleranlagen, nasse Steigleitungen usw.) darstellt und nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird (Bevorratung durch den Kunden erforderlich).

Wir verweisen darauf, dass das Füllen der Behälter nur im freien Auslauf erfolgen darf. Eine zusätzliche Nachspeisung kann über die, in unmittelbarer Nähe des Grundstückes vorhandenen Hydranten im angrenzenden Straßenbereich erfolgen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Vorratsbehältern und der Hausinstallation sowie Anlagen, die nicht ständig durchströmt werden, ist nicht gestattet (siehe DIN 1988, Teil 6, neu DIN 1988-600/2010). Eine nicht überbrückbare Rohrunterbrechung ist in diesem Fall zu garantieren. Zur Entnahme von Trinkwasser zur Befüllung der o. g. Behälter (Sprinkleranlagen usw.) empfehlen wir Wasser mittels Standrohr am Unterflurhydranten zu entnehmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Löschwassergrundschutz ist laut SWE Wasser gegeben.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 3

Allgemeine Planungshinweise

Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.

In Anlehnung an das technische Regelwerk ist die Anschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Wege bis in ein Gebäude zu führen.

Der Wasserzähler ist im Gebäude an der straßenseitig gelegenen Hauswand, an einem frostsicheren Ort so anzubringen, dass er zu jeder Zeit leicht zugänglich und ablesbar ist, ausgewechselt und überprüft werden kann.

Gebäudeeinführungen sind nach den technischen Vorgaben der ThüWa ThüringenWasser GmbH herzustellen.

Im Rahmen des förmlichen Anschlussgenehmigungsverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH, Tel. 0361 564 1777, die Abstimmung der anschlusstechnischen Details.

Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben der Trinkwasserleitung ist in Anlehnung an die DIN 18012 zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung sicher zu stellen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gemäß DIN 19630 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage (z. B. Styrodurplatten mit einer Dicke von ca. 150 mm) eingesetzt werden.

In Anlehnung an die DIN 18012 sind in allen Räumlichkeiten für den Anschluss eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwasser (über 25°C) zu gewährleisten. Des

Weiteren sind für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen.

Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen. Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen muss der Kunde eine Mindestwasserentnahme bzw. geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist. Als geeignete Maßnahmen kommen in Frage:

a) bei Trinkwassertemperatur $\leq 17\text{ °C}$ 1;

einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb von 5 Tagen

b) bei Wassertemperatur $> 17\text{ °C}$ 1;

einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb eines Tages

1) Kundenanlagen, die unmittelbar mit dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz verbunden sind

Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasseranschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.

Bitte holen Sie zur Projektierung der Haustechnik rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen ein.

Weiterhin beachten Sie bitte bereits bei der Planung, dass ein lichter Mindestabstand zwischen allen Trinkwasserleitungen und zu anderen Medien von 0,40 m einzuhalten ist und Trinkwasserleitungen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Für die Planung von Hausinstallationen, Wasserbehandlungsanlagen, Eigengewinnungsanlagen, Regenwassernutzungsanlagen, Druckerhöhungen oder Druckminderungen weisen wir freundlich darauf hin, dass diese Anlagen durch den Kunden oder Planer/Auftraggeber angezeigt werden müssen.

Für die Herstellung von Hausinstallationen sind die AVB Wasser V in der jeweils gültigen Fassung und die Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH, die Trinkwasserverordnung bzw. anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Diese Arbeiten dürfen nur von Vertragsinstallationsunternehmen ausgeführt werden, die im Installationsverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragen sind.

Die Fortschreibung des B- Planes bzw. wesentliche Änderungen bedürfen der erneuten Zustimmung der ThüWa ThüringenWasser GmbH.

Als weitere Anlage übergeben wir Ihnen einen Bestandsplan unseres Unternehmens (Stand 17.08.2020, SWE Service GmbH Reg. Nr. 1185/20). Dieser Plan dient zur Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rückfragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. 0361 564 2519.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Bei Fortschreibung des B- Planes bzw. bei wesentlichen Änderungen wird die ThüWa ThüringenWasser GmbH um Zustimmung gebeten. Die ThüWa ThüringenWasser GmbH wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch weiterhin beteiligt.

Die übrigen vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.09.2020	

Schreiben vom 01.09.2020

Punkt 1

Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

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

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Patz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Flächen für bewegliche Abfallbehälter werden ins Gebäude integriert. Abfallsammelfahrzeuge können die Müllbehälter an Standorten nahe der öffentlichen Erschließung einholen. Eine Wendenotwendigkeit besteht nicht.

Zu den übrigen Hinweisen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

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 Mindestdurchmesser

Höhe: ca. 4,00 Meter Wendekreis: 22 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
- Belastungskasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!) -in Kurven -in Kreuzungs-bereichen -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 AbfWS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungfläche 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.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3

aktuelles Projekt „Altonaer Höfe“

03.01. Holsystem

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

03.02. Bringsystem

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

Glasiglus (1,5 bis 3,0 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßen-richtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden. Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1.100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01 zusätzlich 2.1 beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

03.03. Bauphase

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt. Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4 Sonstiges

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so stehen Ihnen Herr (0361 - 564-4213) oder Herr (0361 - 564-4218) gern zur Verfügung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bei weiteren Fragen werden die zuständigen Mitarbeiter bei der Stadtwirtschaft GmbH konsultiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.09.2020	

Schreiben vom 01.09.2020

Punkt 1

Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Busverkehr der EVAG findet im Bereich des B-Planes nicht statt, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.
Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Bebauungsplanes Busverkehr der EVAG nicht stattfindet und sich keine Kabelanlagen im Planbereich befinden, sodass hier keine Betroffenheit der EVAG vorliegt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.08.2020	

Schreiben vom 27.08.2020

Punkt 1

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH 81 Co. KG.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH 81 Co. KG im Plangebiet befinden.

Punkt 2

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung hingewiesen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal unter: <http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx>

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die

Thüringer Netkom GmbH
Schwanseestraße T3
99423 Weimar.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Der Verlauf der Versorgungsleitungen wird, sofern nicht auf den mitgelieferten Plandarstellungen ersichtlich, über das genannte Planauskunftsportal sowie über die Thüringer Netkom GmbH eingeholt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	17.08.2020	

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) oder sind in nächster Zeit geplant.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine durch 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Referat 27 Liegenschaften) Postfach 900454 99107 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.09.2020	

Schreiben vom 11.09.2020

Punkt 1

Das TLBV, Referat 27 Liegenschaften (vormals Thüringer Liegenschaftsmanagement) in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) bringt Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht hervor.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, seitens des Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (Referat 27 Liegenschaften) keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 800215 99028 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.08.2020	

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem Bebauungsplan JOV734 "Altonaer Höfe" der Stadt Erfurt nicht berührt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine Belange der des Eisenbahn-Bundesamtes berührt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Postfach 800215 99028 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.08.2020	

Schreiben vom 26.08.2020

Punkt 1

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, seitens des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 3

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde

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

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Von der Planung sind keine Anlagen der Eisenbahnen und Straßenbahnen betroffen.

Im dargestellten Untersuchungsraum werden keine öffentlichen oder nichtöffentlichen, nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie FB Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.09.2020	

Schreiben vom 14.09.2020

Punkt 1:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Es ist nach § 1 Abs. 1 ThürDSchG Aufgabe von Denkmalpflege, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche und dörfliche Entwicklung sowie in die Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

Von der Planung ist die Wohnanlage der Bremer Straße / Schlachthofstraße Denkmalensemble gem. § 2 Abs. 2 ThürDSchG betroffen (Umgebung).

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es ist bekannt, dass sich im Umfeld des Vorhabengrundstückes verschiedene Gebäude bzw. Ensembles befinden, die im Denkmalsbuch der Landeshauptstadt Erfurt eingetragen sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierzu eine Erläuterung abgegeben.

Ein Hinweis bezüglich des Denkmalensembles, angrenzend an das Plangebiet, wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Punkt 2:

Durch die vorgesehene Errichtung der Randbebauung (Gebäude D und E würde eine neue Ecksituation geschaffen, die in Konkurrenz zu der Ecksituation Bremer Straße, Schlachthofstraße des Denkmalensembles treten würde:

Die Blocks der Wohnanlage sind an der Straßeneinmündung versetzt angeordnet und bilden eine großzügige Eingangssituation. Dabei sind die Gebäude an der Schlachthofstraße viergeschossig, während die Bauten der Bremer Straße drei Geschosse aufweisen. Dagegen würden die fünfgeschossigen Gebäude D und E einen neuen, dominanten Quartiersrand ausbilden. Dem kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Wir regen an, sich stärker an der ursprünglich vorgesehenen Randbebauung des Quartiers zwischen Schlachthofstraße / Bremer Straße / Hamburger Straße/Altonaer Straße zu orientieren.

Die ergänzende Bebauung im Blockinneren (Gebäude A bis C) ist hinsichtlich des Denkmalbestandes unproblematisch.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Das geplante Vorhaben steht den Belangen der Denkmalpflege grundsätzlich nicht entgegen.

Die geplante 5-geschossige Ergänzungsbebauung (Haus D und E) steht nicht in Konkurrenz mit dem Denkmalensemble Schlachthofstraße – Bremer Straße bzw. der Ecksituation (siehe Skizze Büro MOW untenstehend).

Für die betroffenen Grundstücke wurde ein Bauleitplanverfahren JOV573 aufgestellt, das eine Bebauung der Grundstücke im Bereich Schlachthofstraße nach § 30 i. V. m. § 34 BauGB ermöglicht. Da entlang der Schlachthofstraße, u.a. Schlachthofstraße 80, eine 5-geschossige Bebauung vorhanden ist und das angrenzende Gebäude Schlachthofstraße eine 4-geschossige Bauweise mit einem überhohen Sockel aufweist, wäre auf Grundlage des Bebauungsplan JOV573 gleichfalls eine 5-geschossige Bebauung als Arrondierung des Gebäudes Schlachthofstraße 80 zulässig.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren JOV734 "Altonaer Höfe" wird aufgrund des Strukturwandels bzw. in Anbetracht der Aufgabe einer störenden gewerblichen Nutzung und wohnwirtschaftlichen Nachnutzung des Areals erforderlich. Die über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisierende neue Bebauung erstreckt sich im rückwärtigen und östlichen Bereich der zukünftig aufzugebenden gewerblichen Nutzung.

Im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude ist es erforderlich, geschützte Wohnhöfe zu schaffen, die sich gegen die weiterhin bestehende Gewerbenutzung auf der Nordseite der Schlachthofstraße abgrenzt, wobei aus städtebaulicher Sicht eine Ergänzungsbebauung in gleicher Höhe der Bestandsbebauung (Schlachthofstraße 80) sinnvoll ist.

Bei der Aufstellung des Bauleitplans werden unterschiedliche Belange berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen ... und die Bevölkerungsentwicklung bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile.

Das Bauleitplanverfahren bzw. die angestrebte 5-geschossige Bebauung der Gebäude D und E steht dem Belang des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) nicht entgegen, mit der Möglichkeit der Bebauung des Flurstücks Erfurt-Mitte, Flur 42 Flurstück 4/3 kann die denkmalgeschützte Bebauung Schlachthofstraße / Bremer Straße nach Westen hin arrondiert werden. Mit einer in der Höhe angepassten Anschlussbebauung ergeben sich dadurch zwei getrennte Baustrukturen bzw. Quartiersränder, die durch eine Erschließung nebst Vorgartenbereichen optisch und räumlich getrennt sind.

Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung entfällt auch die bislang von dem Gewerbebetrieb bzw. Autohaus genutzte Fläche des Flurstücks Erfurt-Mitte Flur 42 Flurstück 4/3. Weder der rechtswirksame Bebauungsplan JOV573 noch der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734

"Altonaer Höfe" stehen einer Arrondierung der denkmalgeschützten Bebauung Schlachthofstraße / Bremer Straße bzw. der Schaffung eines adäquaten Quartiersrandes entgegen.

Im Umkehrschluss kann aufgrund des noch freien Baugrundstücks die geplante Bebauung (Gebäude D und E) in der 5-geschossigen Bauweise entstehen, um so einen eigenständigen Quartiersrand auszubilden und die Bebauung Altonaer Straße / Schlachthofstraße architektonisch nach Osten durch eine Raumkante zufassen.

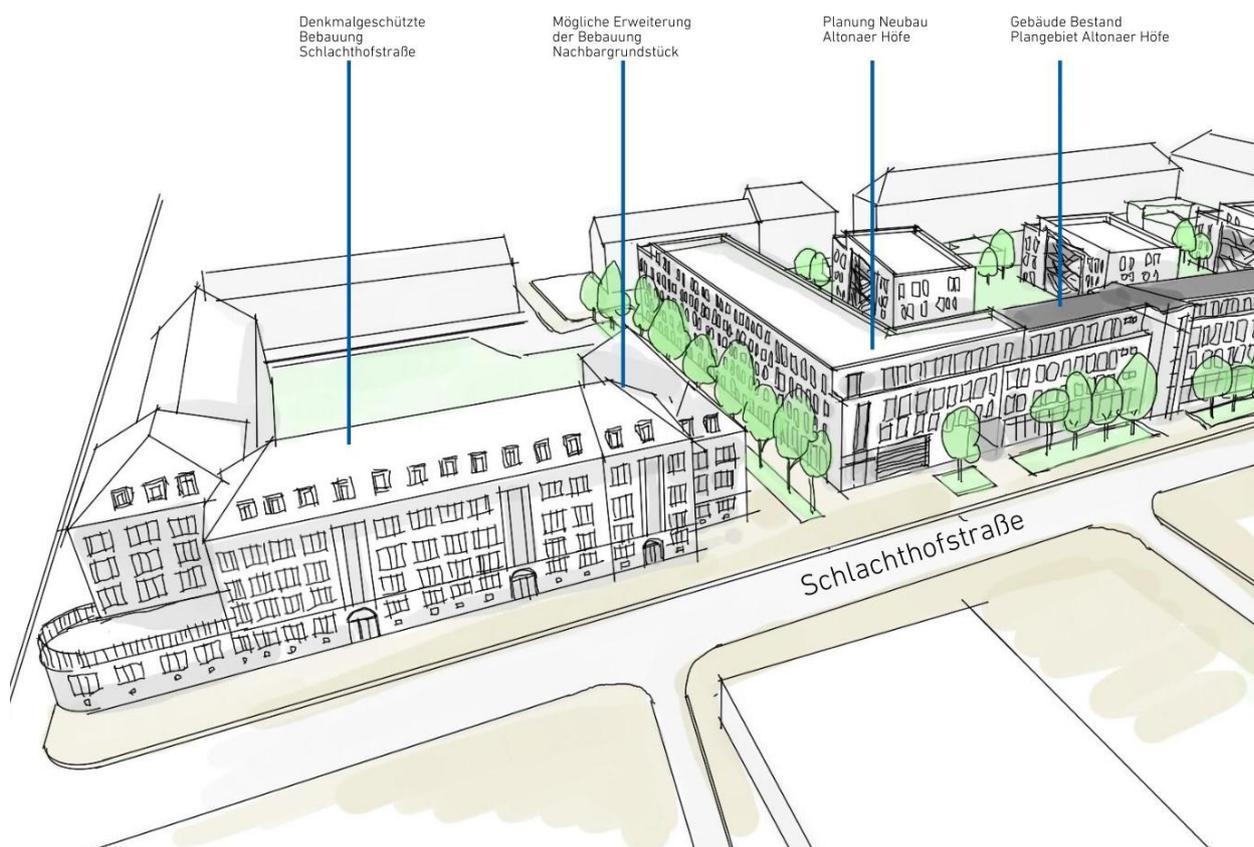


Abbildung: Skizzenhafte Darstellung - möglicher Umgang mit denkmalgeschützter Bestandsbebauung des Nachbargrundstücks (MOW).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 17
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Thüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.2020	

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 18
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 Postfach 900155 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.09.2020	

Schreiben vom 14.09.2020

Punkt 1

Im Schreiben ist keine Information enthalten

Abwägung

Keine Abwägung erforderlich.

Begründung

Im Schreiben ist keine Information enthalten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.08.2020	

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 20
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum Postfach 100262 07702 Jena	
mit Schreiben vom	24.09.2020	

Schreiben vom 24.09.2020

Punkt 1

Vom Geltungsbereich des o.g. VBP's sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen. Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das keine registrierten Flächen des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und ländlichen Raum durch das Vorhaben direkt betroffen sind und dem Vorhaben aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 21
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	17.08.2020	

Schreiben vom 17.08.2020

Punkt 1

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine Belange der Bundeswehr berührt und keine Einwände hervorgebracht werden.

2.2. Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	22.09.2020	

Schreiben vom 22.09.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	10.09.2020	

Schreiben vom 10.09.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.09.2020	

Schreiben vom 18.09.2020

Punkt 1

1.) Generell befürworten wir, dass jetzige industriell genutzte Flächen für den Wohnungsbau umgenutzt werden sollen. Vor allem der angestrebte Geschosswohnungsbau entspricht unseren und den Zielen des Umweltbundesamtes zu dichterem Bebauung und weniger Versiegelung.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information, dass jetzige industriell genutzte Flächen für den Wohnungsbau umgenutzt werden sollen befürwortet wird, wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

2.) Die baulichen Ergänzungen fürs Wohnen u.a. Nutzungen sollten sich an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes zur „Stadt von Morgen“ orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>. Mindestens aber sollten beim Bauen die Kriterien der „Erfurter Grünen Hausnummer“ angestrebt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden eine Vielzahl von Verordnungen berücksichtigt (ENEV, ...) die auch stetig fortgeschrieben werden. Die „Erfurter Grüne Hausnummer“ ist mittlerweile 19 Jahre alt und in vielen Punkten veraltet oder an andere Stelle bereits Standard. Weiterhin ist diese kein Belang der Bauleitplanung. Auch würde ein Festschreiben von (veralteten) Standards zukünftigen Entwicklungen entgegenstehen.

Punkt 3

3.) Da sich die Fläche in einem Gebiet befindet in dem eine hohe Durchschnittstemperatur herrscht schlagen wir, dass Fassadenbegrünung sowohl in den Hinterhöfen, aber auch zur Straßenseite festgesetzt werden. Dass die Dächer der Neubauten alle extensiv begrünt werden, begrüßen wir natürlich.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Fassadenbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Begrünt werden Fassadenteile, die sich in Süd-Ausrichtung Richtung Innenhof erstrecken.

Punkt 4

4.) Zusätzlich fordern wir, auf den geeigneten Dachabschnitten Solarthermie- und PV-Anlagen verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen. Das beides, begrünte Dächer und PV-Anlagen, auf einem Dach integriert errichtet werden können, ist mittlerweile Stand der Technik und gewinnbringend zugunsten der „Sonnenenergieernte“ (s. <https://www.zinco.defsolar>).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder für Solarthermie zu treffen sind.

Punkt 5

5.) Bei der Auswahl der Baumaterialien ist eine Ausrichtung an den Maßstäben der „Erfurter Grünen Hausnummer“ wichtig. Diese sollten sich an der Gesamtenergiebilanz und der Umweltverträglichkeit orientieren, um den Schaden an der Umwelt so niedrig wie möglich zu halten. Wir begrüßen das die alten Geschäftshäuser (Entlang der Schlachthof-straße) bleiben stehen, weil damit eine Abriegelung zum lärmenden Schlachthofstraßen-Verkehr für den Innenhof erreicht wird. Und die Weiterverwendung das beste Recycling ist.

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 6

6.) Das Verbannen des Verkehrs im Innenhof und von der Straße begrüßen wir ebenso. D.h. die Erweiterung der Tiefgaragen ist aus unserer Sicht sehr sinnvoll. Dass auch Stellplätze für Fahrräder und E-Autos mit Ladesäulen heute mitzudenken, festzusetzen sind, muss eigentlich nicht mehr gesagt werden.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Stellplätze für Fahrräder und Ladesäulen für E-Autos werden in der Planung mit berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend zeichnerisch festgesetzt oder sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

Punkt 7

7.) Dass der Großteil der Bestandsbäume erhalten bleiben soll begrüßen wir. Aber wir sehen keinen Grund, weshalb die 3 Bestandsbäume im Süden des Areals als „möglicher Abriss“ gekennzeichnet sind. Trotzdem weisen wir darauf hin, dass bei allen Arbeiten an Bäumen der Schutz von auf Bäumen lebenden Tieren zu beachten ist. So gilt nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ist der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ein saisonales Verbot, Bäume oder auch Hecken zu Fällen bzw. stark zurückzuschneiden. Sondergenehmigungen befürworten wir nicht und Verstöße dagegen müssen rechtlich geahndet werden. Bei unumgänglichen Fällungen von Alt-, Stark-Bäumen ist der ökologische Dienstleistungswert zu ermitteln und entsprechend durch junge Starkbäume oder einer entsprechenden Vielzahl von Jungbäumen zu ersetzen. Die Forderungen der Baumsatzung sind aus unserer Sicht nicht ausreichend.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die mögliche Fällung der Bestandsbäume begründet sich mit der Bauausführung. Für die Herstellung der Baugrube sowie für das Errichten des neuen Bauwerkes müssen im Zuge der Bautätigkeiten auch Fahr- und Arbeitswege der Baufahrzeuge außerhalb der späteren Gebäudedimensionierung vorgehalten werden. Es kann auch zu einem Konflikt zwischen Wurzelwerk und Abgrenzung der Baugrube kommen, was einen vitalen Fortbestand der entsprechenden Bäume an dieser Stelle gefährdet. Der möglichen Fällung stehen zahlreiche Baumneupflanzungen im Innenhof gegenüber.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Baumgutachten erstellt, welches die Vitalität der Bestandsbäume sowie zusätzliche Parameter schriftlich fixiert.

Die Forderungen der Baumschutzsatzung sind darüber hinaus rechtlich bindend.

Punkt 8

8.) Auch die Neupflanzungen begrüßen wir. Dabei würden wir vorschlagen in dem Gebiet hitzeresistente und einheimische (insektenfördernde), Bäume zu nutzen, die auch in Hinblick des Klimawandels nachhaltig erhalten werden können und zur Förderung der Artenvielfalt beitragen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die Pflanzliste des Bebauungsplans berücksichtigt die Forderung nach hitzeresistenten und einheimischen (insektenfördernden) Bäumen.

Punkt 9

9.) Sollte es Gehölzrodungen geben, sollten diese auf jeden Fall in einem Zeitraum stattfinden, damit keine brütenden Arten davon betroffen sind.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wird ein entsprechender Hinweis den textlichen Festsetzungen hinzugefügt (Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Punkt 10

Außerdem unterstützen wir die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Maßnahmen C1, A1 und A2, dass sowohl Nisthilfen für Brutvögel als auch Fledermauskästen im angebracht werden. Aber statt der Empfehlung, die Fledermauskästen in Bäumen anzubringen, sollten sie direkt an Gebäuden platziert werden. Dort ist der Wohnraum für sie, wie auch für die (potentiellen) Gebäudebrüter (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge etc.).

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Nisthilfen für Brutvögel als auch Fledermauskästen werden in die Neubauten, soweit baulich möglich, integriert. Dies wird im Durchführungsvertrag verankert. Zusätzlich wird ein Hinweis dem Bebauungsplan hinzugefügt (Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen), in dem auf die Nisthilfen eingegangen wird.

Punkt 11

10.) Für die Beleuchtung ist unbedingt der Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik vorzuschreiben. Nur in den Bereichen, in denen eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und Lichtausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen sollen nicht mit Licht bestrahlt werden und dunkel bleiben, da ansonsten der ökologische Nutzen der Grünflächen als Lebensraum für nachtaktive Insekten nur eingeschränkt oder gar nicht erreicht wird. Das Hinzuziehen eines Lichtplaners wird empfohlen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zum Teil gefolgt.

Begründung

Ein Hinweis, bezüglich des Einsatzes insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik wird in "Teil C: Hinweise" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Nr. 6: Artenschutz-Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Die vorgebrachten weiteren Anmerkungen bezüglich der Lichtintensität und Lichtausstrahlung haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Ein Lichtplaner wird aus diesem Grund nicht hinzugezogen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass aus Effizienzgründen energiesparende Beleuchtungstechnik vorgesehen wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.08.2020	

Schreiben vom 18.08.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Kulturbund für Europa e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.08.2020	

Schreiben vom 27.08.2020

Punkt 1

Der Landesanglerverband Thüringen e.V. (LAVT) fühlt sich vorrangig dem Schutz und der Pflege der Natur, der Gesunderhaltung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit und dem Erhalt des Angelns für seine Mitglieder verpflichtet.

Nach Prüfung der Unterlagen kann festgestellt werden, dass keine Gewässer direkt bzw. indirekt betroffen sind. Die betroffenen Flächen sind von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) sind unmittelbar auf den vorgesehenen Flächen nicht nachgewiesen.

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan „JOV734“.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information, dass keine Gewässer direkt bzw. indirekt betroffen sind sowie dass die Flächen von keiner rechtskräftigen Unterschutzstellungsverordnung nach Naturschutzrecht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine besonders geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) auf dem Plangebiet nachgewiesen sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Landesgeschäftsstelle Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.09.2020	

Schreiben vom 18.09.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesjagdverband Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 7
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	11.09.2020	

Schreiben vom 11.09.2020

Punkt 1

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Landesjagdverband Thüringen e.V. durch das Vorhaben nicht betroffen ist.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 14 vom 07.08.2020 und ist vom 17.08.2020 bis zum 18.09.2020 anhand der Planfassung Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.01.2020 durchgeführt worden.

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Amt für Soziales	
mit Schreiben vom	16.09.2020	

Schreiben vom 16.09.2020

Punkt 1

Grundsätzlich wird vom Amt für Soziales auf den Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum und auf die Problematik der Segregation in jeglicher Form hingewiesen. Insofern ist der Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnraum zu befürworten, gerade unter der Prämisse des vorgesehenen 20%igen Anteils an Sozialwohnungen unter den ca. 100 zu errichtenden Wohneinheiten. Die Einbindung eines kleineren Studierendenwohnheims kann zudem dem generationenübergreifenden Zusammenleben zuträglich sein, sofern auf die Vorhaltung von diesbezüglich förderlichen Begegnungsmöglichkeiten geachtet wird.

Um die Maßnahmen hin zu einem verkehrsberuhigten, weitestgehend autofreien Quartier zu flankieren - und zur Schaffung eines durchgrüneten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität - ist auf eine geeignete, ganzjährig nutzbare Stadtmöbilierung zu achten. Auch sollte generell auf die Vorhaltung von Flächen für Sozial- resp. Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere im Quartier sowie in der weiteren Oststadt geachtet werden.

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Für dauerhafte Aufenthaltsqualität sorgt gem. Vorhaben- und Erschließungsplan die Neugestaltung des Innenhofes inklusive einem Bereich für einen Spielplatz. Die Platzierung geeigneter (ganzjährig nutzbarer) Stadtmöbilierung ist kein Belang des Bebauungsplanverfahrens an sich, sondern betrifft verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	24.08.2020	

Schreiben vom 24.08.2020

Punkt 1

1. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
2. Entsprechend § 33 ThürBO sind grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege vorzusehen.
3. Bei einer abweichenden Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr sind die dafür notwendigen Feuerwehruzufahrten bzw. -Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen, ansonsten können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitere Feuerwehr-zufahrten bzw. -zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden.
4. Zwischen der anzuleitenden Außenwand und den Aufstellflächen dürfen sich keine den Einsatz von tragbaren Leitern und von Hubrettungsfahrzeugen erschwerenden Hindernisse, wie beispielsweise bauliche Anlagen, geplante Begrünungen, Oberleitungen/Abspannungen o.ä. befinden. Außen - angebrachte Umwehrungen und Beschattungssysteme (z.B. Begrünungen, Jalousien, Rollläden, Schiebeelemente) sind so zu gestalten, dass eine Fremdrettung uneingeschränkt möglich ist.
5. Für Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen ist zwingend die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.
6. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß Anlage 7.4/1 der Liste der Technischen Baubestimmungen (in der je-weils gültigen Fassung) mindestens entsprechend der Straßen - Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RstOO1) zu befestigen. Anstelle von DIN 1055-3:2006-03 ist DIN EN 1991-1-1:2010-12 in Verbindung mit DIN EN 1991-1-1/NA:2010-12 anzuwenden.
7. Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach - Straßen-Bauklasse VI Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Beton-decken möglich. Die Ausführung von Schotterrasen (Einfach-bauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.
8. Der Löschwassergrundsatz gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist zu gewährleisten.
9. Es müssen Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) vorhanden sein oder eingerichtet werden. Die Planung ist mit einem Hydrantenabstand von max. 150m auszuführen, so dass der Laufweg- zwischen Objektzugang und nächstgelegenen Hydranten maximal 75m beträgt.
10. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung wird entsprechend den Anforderungen der geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01 die oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen angepasst.

Weitere Löschwasserentnahmestellen werden ggf. vorgesehen. Ein diesbezüglicher Passus zur Errichtung zusätzlicher Hydranten wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der Planung vollumfänglich berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	17.09.2020, 22.04.2020	

Schreiben vom 17.09.2020

Punkt 1

1. Hinweis Kulturdenkmale

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Hamburger Block Altonaer Straße 15,
- Hamburger Straße 21
- Wohnanlage Bremer Straße 23-29,
- Schlachthofstraße 71, 72

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Punkt 2

2. Bodendenkmale/Archäologie

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis die unmittelbare Umgebung eines archäologischen Relevanzgebietes betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB- Verfahren erst genau benannt werden kann, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus unter „Hinweise“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 76 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 77 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Schreiben vom 22.04.2020

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 22.04.2020 wurden berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	21.09.2020	

Schreiben vom 21.09.2020

Punkt 1

Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt vorbehaltlich der offenen Stellungnahme des Naturschutzbeirates in der Sitzung am 28.09.2020 dem Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ mit folgenden Auflagen und Hinweisen zu:

Auflagen

Für die Bestandsgebäude ist die Möglichkeit der Initiierung einer nachträglichen, extensiven Dachbegrünung zu prüfen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Initiierung von extensiver Dachbegrünung für Bestandsgebäude wurde geprüft. Es wird keine extensive Dachbegrünung auf Bestandsgebäuden festgesetzt.

Punkt 2

Untere Naturschutzbehörde

Die Hinweise des Artenschutzgutachtens bezüglich der Anbringung/Einordnung von Quartierkästen für Fledermäuse und Brutvögel in dem Vorhabenbereich ist entsprechend vorzusehen und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Verortung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse wird in der Artenschutzrechtlichen Prüfung empfohlen.

Die Verortung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse werden entsprechend der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft und ggf. im Durchführungsvertrag geregelt. Ein entsprechender Hinweis wurde dem Bebauungsplan aufgenommen (Artenschutz- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen).

Punkt 3

Untere Naturschutzbehörde

Der vorhandene Baumbestand im Randbereich ist vollständig zu erhalten. Entsprechend sind die als mögliche Fällungen vorgesehenen Bäume im Südosten des Bebauungsplangebietes im Hinblick auf einen Erhalt gutachterlich zu prüfen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Baumbestand wird im Randbereich erhalten. Den zu fällenden Bäumen stehen eine Vielzahl von Neupflanzungen gegenüber. Diese werden im Rahmen des teilweisen Rückbaus von Gebäuden und Entsiegelungen auf dem Baufeld angepflanzt.

Zusätzlich wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ein Baumgutachten erstellt, welches als Anhang Teil der Begründung ist. Den Empfehlungen des Gutachtens wird im Rahmen der Bauausführung gefolgt.

Punkt 4

Untere Naturschutzbehörde

Hinweis

Aufgrund der räumlichen Enge ist für alle zu erhaltenden Bestandsbäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, DIN 18920 und RAS-LP 4 rechtzeitig sicherzustellen, dass diese während der Bauphase und darüber hinaus vor Beeinträchtigungen und gegen mechanische Beschädigungen geschützt werden. Dazu gehört ebenso, dass im Wurzelbereich der Bäume kein Bodenabtrag und Verdichtung erfolgt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten. Für die Phase der Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Schutzmaßnahmen und eine ökologische Baubegleitung werden im Bebauungsplan entsprechend als Hinweis eingestellt.

Punkt 5

Untere Bodenschutzbehörde

Grundlagen:

/1/ Bericht zur Standorterkundung, umwelttechnischer Risikobewertung und Kostenschätzung zum Standort des Opel-Autohaus, Schlachthofstraße 80 in Erfurt vom 31.05.2007, erstellt von der Arcadis Consult GmbH

/2/ Sickerwasserprognose und gutachterliche Einstufung der Sanierungsnotwendigkeit der Altablagerung auf dem Grundstück Schlachthofstraße 80 in Erfurt vom 27.04.2011, erstellt von der Arcadis Deutschland GmbH

Bei der Bewertung der aktuellen Altlastensituation ist von 2 Sachverhalten auszugehen:

1. Altstandort des Autohauses
2. Altablagerung

zu 1)

Der Altstandort war im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) unter der Kennziffer 09682 registriert. Im Rahmen der Errichtung des Neubaukomplexes sind die altlastenrelevanten Bereiche ausgehoben worden. Unter Berücksichtigung der derzeitiger gewerblicher Nutzung und der nahezu vollständigen Versiegelung wurde der Altstandort am 15.12.2008 aus dem THALIS gelöscht.

Durch die vorliegenden Untersuchungen /1/ wurden keine neuen erheblichen Verdachtsmomente festgestellt. Lediglich im Bereich der ehemaligen Lackiererei (RKS 1/07) ist im Auffüllungsbereich (0,5 bis 0,1 m) ein erhöhter Gehalt an PAK (46,58 mg/kg TS) ermittelt worden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine neuen erheblichen Verdachtsmomente festgestellt wurden und im Bereich der ehemaligen Lackiererei (RKS 1/07) im Auffüllungsbereich (0,5 bis 0,1 m) ein erhöhter Gehalt an PAK (46,58 mg/kg TS) ermittelt wurde.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 6

zu 2)

Die vorgelegten Untersuchungen mittels Säulenversuch /2/ wurden mit dem Ziel durchgeführt, Kenntnisse zu Mobilität der in der Bodenmatrix der nicht überbauten und ausgehobenen Teilbereiche der Altablagerung nachgewiesenen Verunreinigungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zu erlangen.

Dies war notwendig, um prüfen zu können, ob bei einer Entsiegelung der betreffenden Hofbereiche über den Pfad Boden (Auffüllung) - Grundwasser eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser zu besorgen ist.

Sachstand

Im Bereich der zu bewertenden Altablagerung wurden 5 Bohrungen (BK 1/11 bis BK 5/11) abgeteuft (D 140 mm). Endteufe der Bohrungen war die Sohle der ehemaligen Kiesgrube (Voruntersuchungen max. 4,7 m).

Die Basis der Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube ist in Tiefen von 0,9 m u. GOK (BK 4/1 1; BK 5/11) bis 3,8 m u. GOK (BK 2/11) nachgewiesen worden. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 6 m.

Die Beprobung erfolgte horizontbezogen bzw. bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten. Alle Bodenproben wurden auf PAK analysiert.

Weiterhin sind mittels Stutzen 3 ungestörte Probenahmen zur Bestimmung der natürlichen Lagerungsdichte durchgeführt worden.

Anhand der Ergebnisse wurden für die Bohrungen BK 1 bis 3 aus dem jeweiligen Probenmaterial eine repräsentative Mischprobe erstellt und das Material anschließend, entsprechend der ermittelten natürlichen Lagerungsdichte, in Säulen eingebaut.

Für die BK 4/1 1 und BK 5/11 wurde kein Säulenversuch durchgeführt, da im Ergebnis der entsprechenden Analytik nur geringe PAK-Belastungen nachgewiesen worden sind.

Im Ergebnis der Säulenversuche wurde eine durchschnittliche PAK-Konzentration von 0,3 µg/l im Sickerwasser am Ort der Beurteilung bestimmt. Zur Überschreitung des Prüfwertes nach Anhang 2 Nr. 3.1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) [0,2 µg/l] kommt es nach ca. 26 Jahren. Die Schadstofffracht beträgt 0,2 g/a. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes von ca. 6 m wird davon ausgegangen, dass die Sohle der Kiesgrube auch bei jahreszeitlichen Schwankungen permanent in der ungesättigten Bodenzone liegen wird.

Der Gutachter schätzt ein, dass auch bei vollständiger Entsiegelung der Altablagerung kein Sanierungsbedarf besteht.

Dieser Einschätzung wurde von der unteren Bodenschutzbehörde gefolgt.

Es besteht kein Handlungsbedarf.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Information, dass auch bei vollständiger Entsiegelung der Altablagerung kein Sanierungsbedarf und somit für den Vorhabenträger kein Handlungsbedarf besteht, wird zur Kenntnis genommen.

Punkt 7

Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen des hier beantragten Vorhabens wird ein erheblicher Teil der Auffüllung beseitigt werden (Tiefgarage).

Künftigen Tiefbaumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 8

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie

Der Geltungsbereich liegt nach gesamtstädtischem Klimagutachten vollständig in der klimatischen Sanierungszone. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und/oder lufthygienische Defizite und müssen klimatisch saniert werden. Mit der geplanten Erhöhung der Baumasse ist es daher geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen im Geltungsbereich vorzubeugen. Die Innenhofareale sind weitestgehend als Grünflächen (mit zahlreichen Baumpflanzungen) auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten. Da im Bebauungsplan zahlreiche, als Gründach geeignete Flachdächer geplant werden, aber bisher ausschließlich extensive Begrünung vorgesehen werden, ist es bei diesen kompakten Baustrukturen empfohlen zusätzlich Flächen mit intensiver Begrünung festzusetzen. Mit umfangreichen Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen ist es möglich, dieses Quartier trotz Erhöhung der Baudichte klimaökologisch deutlich zu qualifizieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Innenhofareale sind mit Grünflächen und zahlreichen Baumneupflanzungen geplant. Gründächer sowie Fassadenbegrünung werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Flachdächer der Neubauten mit extensiver Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen sind. Bestandsgebäude sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Dicke der Substratschicht beträgt 12 cm. Gebäudefassaden in dem textlich festgesetzten Bereich sind mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Punkt 9

Untere Immissionsschutzbehörde

Luftreinhalteung

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. Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesetzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird im Bebauungsplan festgesetzt: Im gesamten Geltungsbereich ist der Einsatz fester und flüssiger Brennstoffe zur Raumheizung, Warmwasserbereitung und Erzeugung von technologisch benötigter Prozesswärme nicht zulässig.

Punkt 10

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm

Hinsichtlich der Nutzungsfestsetzung wird darauf hingewiesen, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) durch Gewerbelärm wesentlich überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für ein besonderes Wohngebiet mit tags 60 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden für den Tagzeitraum geringfügig und für den Nachtzeitraum wesentlich überschritten. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet mittags 60 dB(A) werden dagegen nur geringfügig um ca. 1 dB überschritten und nachts eingehalten. Es wird aus schalltechnischer Sicht empfohlen, ein Mischgebiet festzusetzen.

Bei den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm handelt es sich um normative Vorgaben, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abgewogen werden können.

Im weiteren Planverfahren ist eine Aktualisierung des vorliegenden Schallgutachtens notwendig. Ziel ist, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für die vorgesehene Nutzungsfestsetzung eingehalten werden. Hierzu sind im Schallgutachten Vorschläge zu erarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die für die Art der baulichen Nutzung wird bezüglich der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Das Lärmgutachten wird entsprechend der Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ (MI) aktualisiert. Die Festsetzungsvorschläge des Gutachtens werden geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Folgende Festsetzungen wurde getroffen:

Textliche Festsetzung 8.1

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen müssen je nach Lärmpegelbereich (siehe untenstehende Karte) und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach DIN 4109-1: 2018-01 mindestens aufweisen.

$R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche des jeweiligen Raumes. Für den Nachweis der Schalldämmung der Einzelbauteile der Außenflächen (z. B. Fenster) ist das Rechenverfahren der DIN 4109-2:2018-1, Abschnitt 4.4 anzuwenden.

Textliche Festsetzung 8.2

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmer geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Der Nachweis des erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109 ist unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen zu führen.

Textliche Festsetzung 8.3

Der an das östliche Bestandsgebäude entlang der Schlachthofstraße geplante unmittelbar anschließende Büroneubau (Gebäude E) ist vor Nutzungsaufnahme weiterer Neubauten mindestens im Rohbau zu errichten (vgl. textl. Fests. 8.3).

Punkt 11

Untere Abfallbehörde

Die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (AbfWS) zur Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und die Umsetzung konkret nachzuweisen (mit Rechtsgrundlage § 10 AbfWS).

Abwägung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	05.05.2020, 16.09.2020	

Schreiben vom 16.09.2020

Punkt 1

Wir verweisen an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme vom 05.05.2020 zur Drucksache 0648/20. Die darin gemachten Hinweise und Forderungen sind auch weiterhin gültig und bei der weiteren Planbearbeitung zu beachten.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt, vgl. nachfolgende Abwägung zur Stellungnahme vom 05.05.2020.

Schreiben vom 05.05.2020

Punkt 2

Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Die im schallschutztechnischen Gutachten dargelegten passiven Schallschutzmaßnahmen sind zwingend umzusetzen. Die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens müssen von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Lärmgutachten wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert und die sich daraus ergebenden Festsetzungen wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Es sind keine verkehrsregelnden Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens vorgesehen bzw. erforderlich.

Punkt 3

Besonderes Augenmerk ist den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs zu widmen. Dieser ist innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf des Gewerbes (Beschäftigte und Kunden) sowie der Anwohner inklusive deren Besucher Genüge getan wird. Eine entsprechende Stellplatzbilanz ist im Rahmen des weiteren Verfahrens vorzulegen. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum erfolgen kann, zumal durch die Einordnung der zweiten Tiefgaragenzufahrt an der Schlachthofstraße voraussichtlich bestehende Stellplätze verloren gehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Eine Stellplatzbilanz wurde in das Bauleitplanverfahren eingestellt. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 4

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf dem eigenen Grundstück einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Fahrradstellplätze werden in ausreichender Zahl bereitgestellt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 5

Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dies gilt auch hinsichtlich der Erreichbarkeit der neu zu errichtenden Gebäude A bis D Im Zuge der Schlachthofstraße besteht unmittelbar im Bereich des Vorhabens eine Ladezone, die beibehalten werden muss.

Hinsichtlich der Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübergabestellplätze) wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass diese so einzuordnen sind, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind und andererseits keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 6

Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen. Die Einordnung von Feuerwehraufstellflächen zu Lasten von vorhandenen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ist zwingend auszuschließen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der 2. Rettungsweg sowie Feuerwehraufstellflächen werden auf dem Plangebiet nachgewiesen. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 7

Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs muss auch die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Dabei ist der aus dem neuen Wohngebiet resultierende Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr bei der weiteren Bearbeitung hinreichend zu würdigen. Die Verkehrsanlagen sind so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wegebeziehungen entstehen sowie die Verkehrsführung so zu gestalten, dass eine Nutzung weitestgehend selbsterklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

Abwägung

Die Hinweise der Stellungnahme werden berücksichtigt.

Begründung

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen

Punkt 8

Ausgehend von den der Drucksache beiliegenden Unterlagen ist derzeit nicht erkennbar, dass die Herstellung von Anlagen erforderlich wird, welche das bestehende, der öffentlichen Widmung unterliegende Straßen- und Wegenetz ergänzen. Unabhängig davon sind sämtliche Eingriffe, die mit Änderungen an den vorhandenen Verkehrsanlagen verbunden sind durch geeignete Fachplaner mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt abzustimmen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass eine klar erkennbare bauliche Trennung zwischen öffentlichen und privaten Anlagenteilen gewährleistet ist. Die Durchführung der diesbezüglichen Maßnahmen hat der Vorhabenträger zu eigenen Lasten zu übernehmen.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie dem beiliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte eine Konkretisierung des Vorhabens. Das Tiefbau- und Verkehrsamt wird im weiteren Verfahren beteiligt. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens erfolgt eine Umsetzung der Hinweise. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen den aufgeführten Belangen des Tiefbau- und Verkehrsamtes nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“	
von	Entwässerungsbetrieb Erfurt Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.09.2020	

Schreiben vom 10.09.2020

Punkt 1

Eine Entsiegelung der Fläche wirkt sich positiv auf die Hydraulik des bestehenden Mischwasserkanals aus. Das im Innenhof anfallende Regenwasser von Plätzen und Zuwegungen sollte dort komplett versickert und zurückgehalten werden. Der Nachweis für die Versickerung und den Überflutungsschutz ist zu erbringen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Der Nachweis für die Versickerung und den Überflutungsschutz wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erbracht.

Punkt 2

Mit der Antragstellung zur Entwässerungsgenehmigung, zuständig ist hier die Abteilung für Grundstücksentwässerungsanlagen, sind die Nachweise und die einzuleitenden Wassermengen bekannt zu geben, Einleitpunkte abzustimmen. Um den Nachweis für die Entsiegelung führen zu können, ist dem EEB ein Vergleich der abflusswirksamen Fläche (Au), in der die abflusswirksame Fläche im Bestand und der Planung gegenübergestellt sind, vorzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Begründung

Die Antragstellung zur Entwässerungsgenehmigung seitens des Vorhabenträgers erfolgt im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens bzw. der Bauantragsstellung