

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
27.11.2021

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
- 1.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

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
- 2.5 Stellungnahmen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020 und 31.05.2021.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	02.06.20 09.07.21	09.06.20 15.07.21			X X	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle)	10.06.20 16.07.21	16.06.20 21.07.21			z.T. X	z.T.
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.05.20 07.07.21	14.05.20 12.07.21			X X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	22.04.20 24.06.21	30.04.20 30.06.21		X	X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.04.20 16.06.21	05.05.20 19.07.21	X			
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.04.20 20.04.20 27.04.20 17.06.21 30.06.21	05.05.20 19.07.21 19.07.21			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringen Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.04.20 15.07.21	05.05.20 19.07.21		X	X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.05.20 06.08.21	11.05.20 09.08.21			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.05.20 28.06.21	18.05.20 01.07.21			X X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	04.05.20 02.07.21	04.05.20 02.07.21	X X			
B11	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	20.04.20 16.06.21	22.04.20 21.06.21	X X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
B12	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	04.06.20 10.06.21 05.07.21	10.06.20 15.06.21 05.07.21	X	X X		
B13	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	22.04.20 keine Äußerung	27.04.20	X			
B14	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	15.04.20 keine Äußerung	20.04.20			X	
B15	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B16	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	20.04.20 07.07.21	23.04.20 16.07.21	X			
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	12.05.20 02.07.21	20.05.20 06.07.21	X	X		
B18	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	09.06.20 01.07.21	15.06.20 08.07.21		X X		
B21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	21.04.20 22.06.21	28.04.20 28.06.21	X X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
B26	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Trödlinring 3 04105 Leipzig	24.04.20 keine Äußerung	29.04.20	X			
B27	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	14.04.20 23.06.21	15.04.20 23.06.21	X X			
B28	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	15.04.20 15.06.21	15.04.20 15.06.21	X X			
B29	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.06.20	08.06.20		X X		
B30	Eisenbahn Bundesamt Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	14.06.21	15.06.21	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

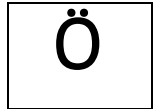
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020 und 31.05.2021.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.04.20 keine Äußerung	17.04.20	X			
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.05.20 25.06.21	06.05.20 25.06.21		X X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N4	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	08.06.20 09.07.21	08.06.20 09.07.21	X	X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	10.06.20 16.07.21	11.06.20 16.07.21			X X	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	02.06.20 keine Äußerung	02.06.20	X			
N9	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	28.04.20 keine Äußerung	04.05.20	X			
N10	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 14.04.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt.

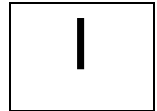
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 anhand der Planfassung vom 27.11.2020 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		12.06.20	12.06.20		X		
Ö2		11.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö3		10.06.20	10.06.20			z.T.	z.T.
Ö4		12.06.20	17.06.20			z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020 und 31.05.2021.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	23.04.20 17.06.21	23.04.20 17.06.21		X	z.T.	z.T.
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.06.20 14.07.21	23.06.20 16.07.21			X	
I3	Bauamt	04.06.20 14.07.21	09.06.20 16.07.21			X	
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.06.20 13.07.21	16.06.20 19.07.21		X X		
I5	Umwelt- und Naturschutzamt	10.06.20 16.07.21	15.06.20 21.07.21			z.T.	z.T.
I6	Entwässerungsbetrieb	04.06.20 15.07.21	10.06.20 16.07.21			X X	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen



Der Vorhabenträger und das Bauamt der Stadt Erfurt wurden aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut beteiligt und haben ihr Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	02.06.2020 09.07.2021	

Stellungnahme vom 02.06.2020

Belange der Raumordnung

Punkt 1

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Zielstellungen zur Nachnutzung der Gewerbebrache tragen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP, GVBl Nr.6/2014 vom 04.07.2014) sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) Rechnung.

Analoge Plansätze enthält auch der Änderungsentwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (E-ROP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) unter Punkt 2.1.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Belangen der Raumordnung.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demographischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z.B. Gesundheitsangebote voraus.

Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen Wohnens angestrebt werden. Insbesondere soll die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum sichergestellt werden.

Zur Sicherung der geplanten Tagespflege sollten entsprechende präzisierende Festsetzungen (zulässige Nutzungen) geprüft werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die geplante Tagespflege ist im Mischgebiet allgemein zulässig. Es werden Mietwohnungen u. a. für Wohngruppen geplant.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 3

Hinweise zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem auf der ursprünglich gewerblich genutzten Fläche Baurecht für eine seniorengerechte Wohnnutzung sowie eine gewerbliche Nutzung in der die Magdeburger Allee begleitenden Erdgeschosszone geschaffen werden soll, lässt sich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickeln.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 4

Das geplante Nutzungsspektrum des Vorhabens sollte dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Rechnung tragen, um den nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geltenden Berücksichtigungsgebot zu entsprechen. Nach Punkt 6.3.2 dieses Konzepts gehört das Vorhabenbegebiet zum zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“.

In dem Abschnitt Storchmühlen- und Papiermühlenweg liegt nur eine sehr geringe Anzahl von Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie vor. Entsprechend der in Pkt. 6.3.2 enthaltenen Handlungsempfehlungen o.g. Konzepts, sollte die in der Erdgeschosszone der Magdeburger Allee geplante Tagespflege daher mit einer gewerblichen Nutzung mit einer zentralen Funktion kombiniert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt und für die Erdgeschossbereiche an der Magdeburger Allee eine Wohnnutzung ausgeschlossen - zu Gunsten einer gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebten Funktionsunterlagerung im zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“.

Punkt 5

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 ThürKO.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Weitere Hinweise zum Planverfahren

Punkt 6

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dar. Insofern kann für das geplante Vorhaben beschleunigt Baurecht geschaffen werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 7:

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der Satzung in einer GIS-tauglichen Form (bevorzugt als Shape-Datei in ETRS89 UTM [EPSG: 25832]) im Vektorformat gebeten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Exemplar zum Entwurf und zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird dem LVA in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme vom 09.07.2021

Verweis auf Stellungnahme vom 02.06.2020

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	10.06.2020 16.07.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 1: Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Es wird aber empfohlen, aufgrund der viel befahrenen Magdeburger Allee und der unmittelbar an das Planareal angrenzenden Straßenbahnlinie, ein Schallgutachten erstellen zu lassen. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

Punkt 3: Einhaltung der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis auf die DIN 4109 wird auf der Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Schallschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Punkt 4: AVV Baulärm

Hinweis: 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 v.a. 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.

Begründung

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

Punkt 5: BImSchV – Störfallverordnung

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich in einem Radius von 2 km folgende, der Störfallverordnung unterliegende Anlagen.

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Eine Betroffenheit durch Störfallanlagen ist nicht gegeben.

Entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG vom 9. Januar 2017, ist ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen Störfallanlagen und Schutzobjekten einzuhalten, wenn dieser zu einer gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass sich in einem Radius von 5 km zwei Störfallanlagen befinden.

Dieser vorgenannte Radius stellt dabei einen sogenannten Worst Case Fall dar und kommt dann zur Anwendung, wenn keine weiteren Detailkenntnisse vorliegen.

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die Firma A. May Flüssiggas GmbH ein angemessener Sicherheitsabstand von 62 m, für die Nippon Gases Deutschland GmbH ein Abstand von 240 zum nächstgelegenen Schutzobjekt erforderlich.

Der Bebauungsplan ANV732 befindet sich weit außerhalb dieser angemessenen Sicherheitsabstände.

Belange der Abfallwirtschaft keine Äußerung

Belange des Bodenschutzes/Altlasten keine Äußerung

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes keine Bedenken

Punkt 1: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Der Bebauungsstandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeldinformation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

An der Erdoberfläche sind tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert, deren Mächtigkeit engräumig wechseln kann. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm. Unmittelbar westlich angrenzend streichen die fluvialen tonigen und sandigen Schluffe der Gera-Aue aus. Diese können erhöhte Grundwasserstände aufweisen. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist in Anbetracht möglicher salinarer Einlagerungen sowie der anthropogenen Beeinflussung des Standortes die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens erforderlich. Dabei ist der Untergrund nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

Abwägung

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

Begründung

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

Eine Baugrunduntersuchung wurde beauftragt. Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Bestandsdarstellung“ aufgenommen.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2: Hinweise

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen (Verweis in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>). Benennung der Rechtsgrundlagen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Bodenaufschlüsse“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus

Punkt 1

Hinweis: Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BbergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahmen vom 10.06.2020 und 16.07.2021

Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege: keine Betroffenheit

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die zuständige Behörde – in diesem Fall das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt – wurde an diesem Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 4: Wasserwirtschaft:

keine Betroffenheit

Punkt 1

Hinweis: Die Abt. 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

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Begründung

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

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:

keine Betroffenheit

Punkt 1

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 Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

Belange des Immissionsschutzes:

keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen / Abfallrechtliche Überwachung:

keine Betroffenheit

Stellungnahme vom 16.07.2021

Abteilung 7: Immissionsschutzüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange der Immissionsüberwachung: keine Bedenken

Punkt 1: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Eine Schallimmissionsprognose wurde erstellt und vorgelegt. Aufgrund der errechneten Überschreitungen der Werte wurden Vorschläge im Gutachten unterbreitet, wie die Überschreitung verhindert werden kann. Diese Vorschläge wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufgenommen. Es ist auf die Einhaltung der Vorgaben bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu achten!

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Begründung

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

Belange Abfallrechtliche Überwachung: keine Betroffenheit

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Punkt 1:

Hinweis zum Geologiedatengesetz: (GeolDG): Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbaullandesgeologie/geologiedatengesetz.

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Bodenaufschlüsse“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Belange Geologie/Rohstoffgeologie: keine Bedenken

Belange Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung: keine Bedenken

Punkt 1:

In den vorliegenden Planunterlagen wird die "Umwelt- und geotechnische Untersuchung GU 12042-12044, BFU GmbH, Stand: 14.08.2012" benannt. Gemäß den oben genannten Hinweisen zum Geologiedatengesetz sind die Untersuchungsergebnisse der Baugrunduntersuchung an das TLUBN zu übergeben. Nach Prüfung des Bestandes im Geologischen Landesarchiv ist das v. g. Baugrundgutachten bisher nicht eingegangen. Es wird um zeitnahe Übergabe an die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de gebeten. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbaulandesgeologie/geologiedatengesetz.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Begründung

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung übergeben. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange Hydrogeologie/Grundwasserschutz: keine Bedenken

Belange Geotopschutz: keine Bedenken

Belange des Bergbaus/Altbergbaus: keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.05.2020 07.07.2021	

Stellungnahmen vom 11.05.2020 und 07.07.2021

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, Bodenordnung und Festpunkten

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	22.04.2020 24.06.2021	

Stellungnahme vom 22.04.2020

Punkt 1

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Um die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Passus zum archäologischen Relevanzgebiet und zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Archäologie“ und in der Begründung aufgenommen.

Stellungnahme vom 24.06.2021

Punkt 1

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes ANV732 sind wir einverstanden. Hinweise und Auflagen zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege wurden adäquat in die Planunterlagen übernommen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.04.2020 16.06.2021	

Stellungnahme vom 30.04.2020 und 16.06.2021

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.04.2020 & 16.04.2020 Technik Stromnetz 20.04.2020 Technik Gasnetz 30.04.2020 (Leitungspläne) 17.06.2021 Technik Gasnetz 30.06.2021 Technik Stromnetz 16.06.2021 (Leitungspläne)	

Stellungnahme vom 27.04.2020 und 20.04.2020

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Das hier gegenständliche Planungsgebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Durch den Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Vertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom zeitnah vereinbart werden.

Im Zuge der Entwurfsplanungen ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und ggf. eines Trafostandortes einzubeziehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Die Anforderungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und ggf. für eine erforderliche Trafostation ein entsprechender Standort festgesetzt.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Anlagenbestand Gas

Punkt 2

Im Vorhabenbereich befinden sich Anlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Netz GmbH, diese befinden sich jedoch nicht im Betrieb. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz unseres Netzgebietes und die Versorgung mit „Erdgas H“ ist möglich. Es bestehen keine Einwände.

Abwägung

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

Begründung

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

Stellungnahme vom 17.06.2021

Anlagenbestand: Gas

Keine Einwände. Mitwirkung ist nicht geplant.

Stellungnahme vom 30.06.2021

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

Das von Ihnen angezeigte Investitionsvorhaben befindet auf einem Territorium bzw. Grundstück, welches grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und gegebenenfalls von Trafostationsstandorten einzubeziehen. Diese notwendigen Stationsstandorte sind bereits in die Vorplanung zu integrieren und in ein notwendiges B-Planverfahren aufzunehmen. Wir gehen dabei von einer Stationsgröße von (3x9)m mit einer Nutzungsfläche von (5x11)m aus. Die Stationsstandorte müssen bei einem Bauantrag bereits berücksichtigt werden. Dies ist dem Investor im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Ihrerseits rechtzeitig mitzuteilen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Die Anforderungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Es gab bereits Abstimmungen mit der SWE Netz GmbH zur Einordnung einer erforderlichen Trafostation – diese wird in der Tiefgarage integriert.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.04.2020 30.04.2020 (Leitungsplan) 15.07.2021 16.07.2021 (Leitungsplan)	

Stellungnahme vom 22.04.2020

Punkt 1

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen, es verfügt über einen Hausanschluss, der weiter genutzt werden kann. Sollten Änderungen geplant sein, ist dies formell zu beantragen.

Über die vorhandene Trinkwasserverteilung auf dem Grundstück können keine Angaben gemacht werden.

Abwägung

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

Begründung

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

Stellungnahmen vom 22.04.2020 und 15.07.2021

Punkt 1: Löschwasserbereitstellung

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

Abwägung

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

Begründung

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

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Stellungnahme vom 15.07.2021

Keine grundsätzlichen Einwände.

Punkt 1: Vorhandene Trinkwasserversorgungssituation

Vor dem zu betrachtenden Grundstück befindet sich im öffentlichen Straßenraum eine Trinkwasserversorgungsleitung aus Grauguss in der Dimension 150 mm. Davon abzweigend ist ein Anschluss aus PEX, die in einen Schacht mündet, dargestellt. Diese Anschlussleitung ist seit dem 01.08.2012 stillgelegt.

Als Anlage übergeben wir Ihnen einen Auszug aus der speziellen Leitungskarte der ThüWa GmbH. Diese Bestandsunterlage dient nur zur Information. Fragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, ~0361 564-2519.

Über die vorhandene Trinkwasserverteilung auf dem Grundstück können wir keine Angaben machen.

Abwägung

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

Begründung

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

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.05.2020 06.08.2021	

Stellungnahmen vom 04.05.2020 und 06.08.2021

Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“

Ein Rückwärtsfahren darf nicht erforderlich sein. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen sind 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 (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs.5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über die Magdeburger Allee gegeben, eine Befahrung des Grundstückes selbst ist nicht notwendig.

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen und den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

Punkt 2:

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Abwägung

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

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 und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Punkt 3:

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

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen, die Tagespflege sowie für den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt.

Müllbehältereinhausungen sind nicht vorgesehen.

Punkt 4:

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant. Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5:

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.05.2020 28.06.2021	

Stellungnahme vom 13.05.2020

Keine Bedenken, aber folgende Hinweise:

Punkt 1

In der angrenzenden Magdeburger Allee findet Straßenbahnverkehr der EVAG und Busverkehr durch ein Fremdunternehmen statt. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind der Bus- und Straßenbahnverkehr zu gewährleisten und nicht zu behindern.

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 2

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und nicht im Gehwegbereich in der Magdeburger Allee.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 3: Anlagenbestand der EVAG

Vor dem Grundstück in der Höhe der geplanten Einfahrt steht ein Fahrleitungsmast der EVAG. Dieser muss erhalten bleiben. Eine Versetzung ist nicht möglich, da er auch die Abspannung der Betriebshofzufahrt übernimmt (im beigegefügt Lageplan gelb markiert).

Bei Grabung ist ein Mindestabstand von 1 m zum Mastfundament einzuhalten und die Stand-sicherheit des Mastes zu gewährleisten. Die Fundamentkappen sowie die Mastkonservierung dürfen nicht beschädigt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück ist so eingeordnet, dass der Fahrleitungsmast erhalten bleiben kann und die geforderten Mindestabstände gewährleistet sind.

Punkt 4: Geplante Baumversetzung

Der zu versetzende Baum ist mit Abstand zu den Abspannungen der Fahrleitung zu platzieren. Des Weiteren ist darauf zu achten, den Lichtraum zur Fahrbahn nicht einzuschränken, da in der Nähe des geplanten Standortes eine Bushaltestelle ist, welche von Fremunternehmen oder durch uns bei Schienenersatzverkehr bedient wird (im Lageplan rosa markiert).

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die geplante Zufahrt des Gebäudes wurde im Zuge der weiteren Entwurfsplanung entsprechend umgeplant und nach Norden verschoben, so dass der in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung als zu versetzend gekennzeichnete Baum in seiner jetzigen Lage erhalten werden kann.

Punkt 5: Hinweis zum Schallschutz

Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet regelmäßiger Straßenbahnverkehr (2 Linien) statt. Dabei treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt sollte bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet berücksichtigt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Schallimmissionsprognose erstellt, die u.a. den vorhandenen Straßenbahnverkehr berücksichtigt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

Punkt 6:

Aufgrund des betroffenen Fahrleitungsmastes erachten wir grundsätzlich eine Beteiligung am weiteren Planungsprozess für sinnvoll.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Die EVAG wird im weiteren Planverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Stellungnahme vom 28.06.2021

Keine Bedenken.

Verweis auf Stellungnahme vom 13.05.2020.

Punkt 1: Fahrleitungsmast (FLM)

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage befindet sich zwar an ähnlicher Stelle, wie die heute vorhandene Grundstückszufahrt, rückt aber auf bis zu ca. 30 cm Abstand an den bestehenden wichtigen FLM heran. (Heute beträgt der Abstand ca. 3,30 m zur Zufahrt.) Damit erhöht sich die Gefahr von Kollisionen, auch aufgrund der geplanten Frequentierung. Aus diesem Anlass ist ein Anprallschutz für den FLM notwendig. Der FLM sollte außerdem sinnigerweise mit einer rot-weißen Warnmarkierung versehen werden.

Hinweis: Der montierte Anprallschutz ist bei der Bemessung der Mindestabstände von Einbauten zur Zufahrt und zu Verkehrswegen (Radweg, Fahrbahn) ebenfalls zu berücksichtigen.

Alle Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Bei notwendigen Grabungen im Zuge von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit diesem B-Plan ist die Standsicherheit des Fahrleitungsmastes sicherzustellen. Dabei ist ein Mindestabstand von 1 m zum Mast einzuhalten. Die Fundamentkappen sowie die Mastkonservierung dürfen nicht beschädigt werden.

Für die Herstellung der Zufahrt, des Anprallschutzes und der Warnmarkierung sind weitere Abstimmungen uns und dem TVA notwendig. Wir bitten daher zu gegebener Zeit um Kontaktaufnahme.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

Begründung

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung übergeben.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2: Hinweise zum Schallgutachten

Auf Seite 9 des Schallgutachtens wird davon ausgegangen, dass eine Straßenbahn eine Länge von 25 m aufweist. Dies ist nicht korrekt. Die Straßenbahnen besitzen unterschiedliche Zuglängen (einzeln: 21 bis 43 m, gekoppelt: 43 bis 66 m). Wann welche Züge oder Zugkombinationen in das Depot ein- oder ausrücken, kann nicht genau bestimmt werden, da dies von verschiedensten Faktoren abhängig ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Nach Punkt 8.3 der Prognose ergibt sich am ungünstigsten IP in der Ostfassade im 3.OG ein Pegel von 43,7 dB(A). Geht man im ungünstigsten Fall davon aus, dass sich die mittlere Länge der Straßenbahn von 25 m (Annahme aus Prognose) auf 50 m erhöht, so ist maximal eine Erhöhung der Emissionen um 3 dB zu erwarten. Damit kann sich an der Ostfassade des geplanten Gebäudes ein Beurteilungspegel von 47 dB(A) in der Nachtzeit ergeben.

Nach textlicher Festsetzung 7.10 dürfen keine offenbaren Fenster in der Ostfassade des Hauses 1 im 2. und 3. OG angeordnet werden, wenn keine verglaste Loggia davor angeordnet ist. Da nur offenbare Fenster von schutzwürdigen Räumen nach TA Lärm als Immissionspunkte anzusehen sind, ergeben sich keine Immissionspunkte im Bereich ohne Loggia.

Des Weiteren ist unter der textlichen Festsetzung 7.12 festgelegt, dass die Loggien vor den offenbaren Fenstern verglast werden müssen. Nach Punkt 3 der Vorschläge für textliche Festsetzungen in der Schallimmissionsprognose muss die Verglasung der Loggien zu einer Pegelreduzierung um 5 dB führen.

Damit ist an den offenbaren Fenstern im Bereich der verglasten Loggien noch ein Beurteilungspegel von 42 dB(A) (47 - 5 dB(A)) zu erwarten und der Richtwert für Mischgebiet nach TA Lärm nachts wird auch für eine mittlere Länge der Straßenbahnen von 50 m eingehalten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.05.2020 02.07.2021	

Stellungnahmen vom 04.05.2020 und 02.07.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	
mit Schreiben vom	20.04.2020 16.06.2021	

Stellungnahmen vom 20.04.2020 und 16.06.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.06.2020 10.06.2021 und 05.07.21	

Stellungnahmen vom 04.06.2020 und 10.06.2021 / 05.07.21

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	22.04.2020	

Keine Betroffenheit/Zuständigkeit.

Punkt 1

Seit dem 01.01.2019 ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) Flurbereinigungsbereich Gotha kein eigenständiger Träger öffentlicher Belange mehr. Die Beteiligung erfolgt grundsätzlich über die zuständigen Katasterbereiche des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation. Für die Stadt Erfurt ist der Katasterbereich Erfurt, Referat 2.4, Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt zuständig. Flurbereinigungsbereich Gotha bitte aus dem Verteiler streichen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Katasterbereich Erfurt wird als zuständiger Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.04.2020	

Punkt 1

nicht planungsrelevante Hinweise

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.04.2020 07.07.2021	

Stellungnahmen vom 20.04.2020 und 07.07.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.05.2020 02.07.2021	

Stellungnahmen vom 12.05.2020 und 02.07.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.06.2020 01.07.2021	

Stellungnahmen vom 09.06.2020 und 01.07.2021

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	ThüringenForst Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.04.2020 22.06.2021	

Stellungnahmen vom 21.04.2020 und 22.06.2021

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Trödlinring 3 04105 Leipzig	
mit Schreiben vom	24.04.2020	

Keine Betroffenheit / Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	14.04.2020 23.06.2021	

Stellungnahmen vom 14.04.2020 und 23.06.2021

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	15.04.2020 15.06.2021	

Stellungnahmen vom 15.04.2020 und 15.06.2021

Keine Betroffenheit/Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B29
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.06.2020 26.07.2021	

Stellungnahme vom 03.06.2020

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht:

Keine Einwände / Keine Betroffenheit.

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde:

Punkt 1

Der vorliegende Entwurf nähert sich den Betriebsanlagen der Straßenbahn der EVAG. 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 11.12.1987 in der aktuellen Fassung.

Maßnahmen über die Veränderung von Betriebsanlagen waren den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, weshalb davon ausgegangen wird, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Unter dieser Prämisse bestehen gegen den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens (Vorentwurf) keine Bedenken.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es ist nicht geplant, Betriebsanlagen der Straßenbahn zu ändern.
Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 26.07.2021

Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde:

Punkt 1

Angrenzend an den Untersuchungsraum, jedoch außerhalb der Grenzen dessen Geltungsbereichs betreibt die Erfurter Verkehrsbetriebe AG eine Straßenbahn. In den textlichen Darstellungen wurde darauf bereits Bezug genommen. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teile deren Betriebsanlagen auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans berühren (Leitungsquerungen, Wandhalterung der Fahrleitungsanlage usw.) bzw. vom Vorhaben anders betroffen sind oder sein können. Änderungen von Betriebsanlagen der Straßenbahn sind dem Entwurf nicht zu entnehmen.

Allerdings fordern wir die Vorlage von Bauunterlagen zur Zustimmung, sofern Betriebsanlagen der Straßenbahn im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan neu errichtet oder geändert werden sollen.

Unter Maßgabe der Berücksichtigung oben angeführter Aspekte bestehen unsererseits keine Bedenken gegen den Planentwurf.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es ist nicht geplant, Betriebsanlagen der Straßenbahn zu ändern.
Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht:

Keine Einwände / Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B30
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.06.2021	

Stellungnahme vom 14.06.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände.

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Kulturbund für Europae.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.04.2020	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.05.2020 25.06.2021	

Stellungnahmen vom 06.05.2020 und 25.06.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Stellungnahme vom 25.06.2021

Punkt 1

Das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten zeigt, dass bei Einhaltung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe als vertretbar bewertet werden können.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	08.06.2020 09.07.2021	

Stellungnahmen vom 08.06.2020 und 09.07.2021

Keine Betroffenheit. Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	10.06.2020 16.07.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Punkt 1

Aus Sicht des Artenschutzes wird der Nachnutzung einer brachliegenden Fläche im Innenstadtbereich der Erfurter Andreasvorstadt, was zur Vermeidung von Neuversiegelung bisher unbefestigter Flächen beiträgt, zugestimmt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

Bei der Außengestaltung der Anlage sollte auf Insektenfreundlichkeit geachtet werden – im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltung sowie der Außenbeleuchtung. Die Grünflächen sind mit kräuterreichen, standorttypischen Saatgutmischungen heimischer Arten regionaler Herkunft anzusäen. Zu pflanzende Gehölze sollten ebenfalls standorttypische, heimische Arten sein, die Insekten als Nahrungsquelle zur Verfügung stehen können. Durch insektenabweisende, nach unten gerichtete LED-bzw. NA-Lampen kann außerdem eine Fallenwirkung für Insekten vermieden werden.

Abwägung

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

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwendung von kräuterreichen, insektenfreundlichen Saatmischungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da artenschutzrechtliche Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug haben.

Im Bebauungsplan wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung festgesetzt, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten, gemäß der Baumschutzsatzung

und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung und sichern eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

Punkt 3

Durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. sind keine Projekte auf der betreffenden Fläche geplant.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Stellungnahme vom 16.07.2021

Keine Einwände.

Punkt 1

Bitte die Abrisstermine beachten!

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise sind unter D, Hinweise Punkt 5 „Artenschutz“ als Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 vermerkt.

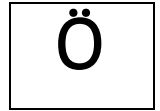
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.06.2020	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	28.04.2020	

Keine Betroffenheit.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von		
mit Schreiben vom	12.06.2020	

Punkt 1

Auf dem zu bebauenden Grundstück in der Magdeburger Allee 59 stehen noch Gebäude der Schuhfabrik Schäfer/Lingel. U.a. ein, wie in Ihren Dokumenten steht, „hoch verdichtetes inneres Quartier mit 3-4-geschossigen Produktionsgebäuden“. In der Vorhabenbeschreibung steht, dass der geplante straßenseitige Riegel angegliedert wird an die Bebauung der alten Fabrikgebäude.

Verstehen wir das Vorhaben also richtig, dass diese Gebäude nicht abgerissen werden?

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die historische Bebauung der ehem. Schuhfabrik wird – mit Ausnahme des Schornsteins – vollständig abgerissen.

Entlang der Magdeburger Allee wird das Motiv der Blockrandbebauung als Grundstruktur aufgegriffen: ein viergeschossiger, straßenseitiger Riegel schließt den Blockrand. Im Inneren des Quartiers werden zwei dreigeschossige Riegel eingeordnet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von		
mit Schreiben vom	11.06.2020	

Punkt 1

Als Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Nordstraße 39 hätte ich über den Bebauungsplan direkt in Kenntnis gesetzt werden müssen. (dadurch nur oberflächliche Information über Webseite der Stadt Erfurt möglich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend, ohne die Möglichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen, Gebrauch zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt in der Warsbergstraße 1 zu den üblichen Öffnungszeiten vom 14.04.20 bis zum 12.06.2020 (pandemiebedingt um einen Monat verlängert). In diesem Zeitraum konnte die Planung zudem gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB unter www.erfurt.de/ef111560 online eingesehen werden. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erfurt, vom 3. April 2020, fristgerecht angekündigt.

Eine konkrete Beteiligung der Nachbarn gem. § 69 Thüringer Bauordnung (ThürBO) ist erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls notwendig.

Weiterhin findet die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt.

Ich schließe mich den Ausführungen meiner beiden Nachbarn vollumfänglich an. (gleichlautende Einwendungen):

Punkt 1

Die vorgesehene Bebauung ist abzulehnen oder mit entsprechenden Auflagen zu versehen, um diese genehmigungsfähig zu gestalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestaltet wird.

Punkt 2: Art der Bebauung

Es handelt sich um einen Antrag für einen Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind hier:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist im Rahmen einer potentiellen Baugenehmigung festzulegen, dass hier maximal ein stilles Gewerbe zulässig ist, alle anderen Arten von Gewerbe sind auszuschließen. Die Wohnbebauung sollte zentrales Ziel der Nutzung sein. Die Versorgung des Wohngebietes ist bestens geregelt. Weitere Gewerbebetriebe sind überflüssig. Der Bauherr hat bereits in der Vergangenheit auf andere Gewerbenutzungen spekuliert. Die tatsächlich vorgesehene Nutzung ist in den Antragsunterlagen nicht hinreichend genau beschrieben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In der maßgeblichen Umgebungsnutzung entlang der Magdeburger Allee ist eine Mischgebietsnutzung prägend. Für das Erdgeschoss von Haus 1 an der Magdeburger Allee wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser Stelle eine attraktive Funktionsunterlagerung zu ermöglichen und der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2009) zu entsprechen. Es sind im Erdgeschoss nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aktuell ist hier die Einordnung einer Tagespflege vorgesehen. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreasvorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist und der die Nachfrage danach vorhanden ist.

Die Wohnnutzung ist, insbesondere im Innenbereich, zentrales Ziel der Nutzung.

Punkt 3: Planungsdefizite - Parkplätze

Im Antrag sind keine Aussagen zur Anzahl der vorgesehenen Parkplätze angegeben. Für Anwohner und Mitarbeiter sind ausreichend Parkplätze zu schaffen. Es sind steuernde Maßnahmen vorzusehen, damit die Bewohner und Mitarbeiter auch verpflichtet sind, diese Parkplätze zu nutzen. Der Parkdruck im Wohngebiet westlich der Magdeburger Allee ist bereits jetzt besonders groß. Zusätzlich sollten in diesem Bereich Anwohnerparken vorgesehen werden, um die Parkplatzsituation ausreichend steuern zu können.

Zusätzlich sollte eine entsprechende Anzahl zusätzlicher Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Für das Vorhaben sind insgesamt 57 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 55 in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze im Vorderhaus (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. Durchfahrt zum Nachbargrundstück 112/2). Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Wohnungen von 0,8 (sowie 2,5 Stellplätze je Senioren-

WG und 1 Stellplatz je 40 m² gewerbliche Nutzfläche gem. Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung § 49).

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung) sowie die integrierte Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 80 + Lastenräder) sowie zuzüglich ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Regelungen zum Anwohnerparken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Weitere Stellplätze für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet können im Rahmen des Vorhabens nicht geschaffen werden, zum einen aus Lärmschutzgründen (siehe oben) und zum anderen soll die Ausdehnung der Tiefgarage nicht über die aufgehende Bebauung hinaus erweitert werden, um in den geplanten Gartenbereichen auch Bäume mit Erdanschlusspflanzen zu können. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden zusätzliche Stellplätze, die über den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, herzustellen.

Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung

Die Bebauung ist laut Plan mit einer Höhe vorgesehen, die die umgebende Bebauung überragt. Dies stört massiv die Ansicht des Viertels. Die angrenzende Bebauung umfasst max. 3,5 Etagen. In den angrenzenden Vierteln ist die Hinterhofbebauung bisher ausgeschlossen worden. Die Zulassung eröffnet hier auch für andere Grundstückseigentümer eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit, die dann auch nicht abzulehnen wäre. Zusätzlich wird die Belichtung der angrenzenden Grundstücke negativ verändert. Genaue Eingrenzungen sind mangels aussagefähiger Pläne nicht möglich. Die Höhe der Bebauung gerade im Quartier ist auf 3 Etagen zu begrenzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die direkt angrenzende Bebauung, sondern auch den weiteren Umgriff betrachtet: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen (Storchmühlenweg, Papiermühlenweg etc.) werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser (meist 4 Geschosse) gebildet. Teilweise bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier

jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen/Magdeburger Allee und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse an der Magdeburger Allee, drei Geschosse im Hinterhofbereich) nimmt daher die Geschossigkeit der südlich und nördlich angrenzenden Quartiere (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Areals.

Die Höhe des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Magdeburger Allee wird im Bebauungsplan mit maximal 14,00 m festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der Höhe des ehemaligen Fabrikgebäudes an dieser Stelle (Traufhöhe 11,5 m, Firsthöhe 17,7 m). Damit beträgt die Differenz zur Firsthöhe der Nachbargebäude Magdeburger Allee 55 und 61 dann max. 2,0 m (ehemals 4,2 m).

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) alleine aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die Höhe der Bebauung im Quartiersinneren wird auf maximal 3 festgesetzt – eine Ausnahme bildet der Treppenturm, welcher als zweiter baulicher Rettungsweg für das 3. Obergeschoss des Vorderhauses fungiert. Die geplanten Gebäude sind somit deutlich niedriger als die ehemaligen Fabrikgebäude, welche Firsthöhen zwischen 11,2 bis 16 m aufwiesen.

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima

Der massive Baukörper sorgt für eine negative Veränderung des Mikroklimas. Es ist zusätzlich mit ausreichend Grün für einen entsprechenden Ausgleich zu sorgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Rückhalt von Regenwasser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude.

Darüber hinaus ist eine qualitative Begrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dafür werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten

Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Gegenüber der industriellen Vornutzung bzw. dem Status Quo der geschotterten Brachfläche ist mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im gesamten Blockinnenbereich zu rechnen.

Punkt 6: Planungsdefizite – Schallschutz

Die Bebauung sorgt zwar für eine Verbesserung des Lärmschutzes, aber im Vergleich zum Ursprungszustand ist dies nicht ausreichend. Die architektonische Gestaltung kann deutlich besser auf den Lärmschutz ausgerichtet werden (Oberflächen, plattenartige Abgrenzungen der Laubengänge,...)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Demnach werden die geplanten Gebäude zu einer Abschirmung der zum Innenhof orientierten Fassaden der Umgebungsbebauung und zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Magdeburger Allee führen.

Punkt 7: Planungsdefizite – Grundstücksbegrenzungen

Für eine Beurteilung der geplanten Veränderungen fehlt eine Aussage, wie mit den vorhandenen Grundstücksbegrenzungen umgegangen werden soll. Hier ist entsprechend nachzubessern. Ein Verzicht auf die Grundstücksbegrenzungen kann zu einer deutlichen Verschlechterung der Sicherheit im Quartier führen (Zugänglichkeit). Hier muss mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einheitliche, einvernehmliche Lösung gefunden werden, um den Zugang von der Magdeburger Allee zu unterbinden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die vorhandenen Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen/Mauern) bleiben erhalten und werden z.T. begrünt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zu schließen sind. Es wird also zu keiner Verschlechterung der Sicherheit im Quartier auf Grund von Zugänglichkeit von der Magdeburger Allee kommen.

Punkt 8: Schornstein

Es ist laut Planunterlage nicht vorgesehen den Schornstein abzureisen, hier bestehen seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Schornsteines. Bereits jetzt ist eine optische Schiefstellung zu erkennen.

Außerdem sind bereits Zugrisse in den Fugen der nördlichen Seite zu erkennen (passend zur Neigung nach Süden). Der Schornstein muss entweder bauaufsichtlich überprüft werden oder die Standsicherheit und Zuverlässigkeit durch den Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Zugänglichkeit ist nach Abschluss der Baumaßnahme vollständig unterbunden. Ein Abriss um eine Gefährdung zu beseitigen, ist danach kaum noch möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Schornstein soll als markantes Rudiment der ehemaligen Nutzung und als „genius loci“ („Geist des Ortes“ i.S. von Atmosphäre und Aura).

Die Standfestigkeit des Schornsteins wird im Vorfeld der geplanten Bebauung bauaufsichtlich durch einen Gutachter geprüft. Im Falle dass für den Schornstein kein Standsicherheitsnachweis erbracht werden kann, wird dieser noch vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut.

Punkt 9: Naturschutz

Allabendlich können im Quartier Fledermäuse beobachtet werden. Diese haben ihr Quartier vermutlich in dem vorhandenen Gebäude. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Wiederansiedlung vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

b) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen

Diese sind verpflichtend durch eine Fachfirma vorzusehen. Da die Bestandsbebauung auch Anbauten auf Nachbargrundstücken umfasst, sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme vorzunehmen und diese zu sichern. Da hier der Bauherr bei den letzten Abrissmaßnahmen fahrlässig gehandelt hat (Teileinsturz eines Gebäudes durch unsachgemäßen Abriss, sowie Bauwerksschäden an der Nachbarbebauung) ist dies aufgrund der Erfahrungen behördlich zu überwachen und im Vorfeld entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Gefährdung von Eigentum und Gesundheit der Anlieger sicher zu stellen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz dervorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von		
mit Schreiben vom	10.06.2020	

Punkt 1

Die vorgesehene Bebauung ist abzulehnen oder mit entsprechenden Auflagen zu versehen, um diese genehmigungsfähig zu gestalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem teilweise Punkt gefolgt.

Begründung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestaltet wird.

Punkt 2: Art der Bebauung

Es handelt sich um einen Antrag für einen Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind hier:

4. Wohngebäude
5. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist im Rahmen einer potentiellen Baugenehmigung festzulegen, dass hier maximal ein stilles Gewerbe zulässig ist, alle anderen Arten von Gewerbe sind auszuschließen. Die Wohnbebauung sollte zentrales Ziel der Nutzung sein. Die Versorgung des Wohngebietes ist bestens geregelt. Weitere Gewerbebetriebe sind überflüssig. Der Bauherr hat bereits in der Vergangenheit auf andere Gewerbenutzungen spekuliert. Die tatsächlich vorgesehene Nutzung ist in den Antragsunterlagen nicht hinreichend genau beschrieben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In der maßgeblichen Umgebungsnutzung entlang der Magdeburger Allee ist eine Mischgebietsnutzung prägend. Für das Erdgeschoss von Haus 1 an der Magdeburger Allee wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser Stelle eine attraktive Funktionsunterlagerung zu ermöglichen und der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2009) zu entsprechen. Es sind im Erdgeschoss nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aktuell ist hier die Einordnung einer Tagespflege vorgesehen. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreas-

vorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist und der die Nachfrage danach vorhanden ist.

Die Wohnnutzung ist, insbesondere im Innenbereich, zentrales Ziel der Nutzung.

Punkt 3: Planungsdefizite - Parkplätze

Im Antrag sind keine Aussagen zur Anzahl der vorgesehenen Parkplätze angegeben. Für Anwohner und Mitarbeiter sind ausreichend Parkplätze zu schaffen. Es sind steuernde Maßnahmen vorzusehen, damit die Bewohner und Mitarbeiter auch verpflichtet sind, diese Parkplätze zu nutzen. Der Parkdruck im Wohngebiet westlich der Magdeburger Allee ist bereits jetzt besonders groß. Zusätzlich sollten in diesem Bereich Anwohnerparken vorgesehen werden, um die Parkplatzsituation ausreichend steuern zu können.

Zusätzlich sollte eine entsprechende Anzahl zusätzlicher Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Für das Vorhaben sind insgesamt 57 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 55 in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze im Vorderhaus (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. Durchfahrt zum Nachbargrundstück 112/2). Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Wohnungen von 0,8 (sowie 2,5 Stellplätze je Senioren-WG und 1 Stellplatz je 40 m² gewerbliche Nutzfläche gem. Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung § 49).

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung) sowie die integrierte Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 100 + Lastenräder) sowie zuzüglich ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Regelungen zum Anwohnerparken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Weitere Stellplätze für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet können im Rahmen des Vorhabens nicht geschaffen werden, zum einen aus Lärmschutzgründen (siehe oben) und zum anderen soll die Ausdehnung der Tiefgarage nicht über die aufgehende Bebauung hinaus erweitert werden, um in den geplanten Gartenbereichen auch Bäume mit Erdanschlusspflanzen zu können. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden zusätzliche Stellplätze, die über den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, herzustellen.

Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung

Die Bebauung ist laut Plan mit einer Höhe vorgesehen, die die umgebende Bebauung übertrifft. Dies stört massiv die Ansicht des Viertels. Die angrenzende Bebauung umfasst max. 3,5 Etagen. In den angrenzenden Vierteln ist die Hinterhofbebauung bisher ausgeschlossen worden. Die Zulassung eröffnet hier auch für andere Grundstückseigentümer eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit, die dann auch nicht abzulehnen wäre. Zusätzlich wird die Belichtung der angrenzenden Grundstücke negativ verändert. Genaue Eingrenzungen sind mangels aussagefähiger Pläne nicht möglich. Die Höhe der Bebauung gerade im Quartier ist auf 3 Etagen zu begrenzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die direkt angrenzende Bebauung, sondern auch den weiteren Umgriff betrachtet: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen (Storchmühlenweg, Papiermühlenweg etc.) werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser (meist 4 Geschosse) gebildet. Teilweise bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen/Magdeburger Allee und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse an der Magdeburger Allee, drei Geschosse im Hinterhofbereich) nimmt daher die Geschossigkeit der südlich und nördlich angrenzenden Quartiere (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Areals.

Die Höhe des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Magdeburger Allee wird im Bebauungsplan mit 14,00 m festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der Höhe des ehemaligen Fabrikgebäudes an dieser Stelle (Traufhöhe 11,5 m, Firsthöhe 17,7 m). Damit beträgt die Differenz zur Firsthöhe der Nachbargebäude Magdeburger Allee 55 und 61 dann max. 2,0 m (ehemals 4,2 m)

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) alleine aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die Höhe der Bebauung im Quartiersinneren wird auf maximal 3 festgesetzt – eine Ausnahme bildet der Treppenturm, welcher als zweiter baulicher Rettungsweg für das 3. Obergeschoss

des Vorderhauses fungiert. Die geplanten Gebäude sind somit deutlich niedriger als die ehemaligen Fabrikgebäude, welche Firsthöhen zwischen 11,2 bis 16 m aufwiesen.

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima

Der massive Baukörper sorgt für eine negative Veränderung des Mikroklimas. Es ist zusätzlich mit ausreichend Grün für einen entsprechenden Ausgleich zu sorgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Rückhalt von Regenwasser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude.

Darüber hinaus ist eine qualitative Begrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dafür werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Gegenüber der industriellen Vornutzung bzw. dem Status Quo der geschotterten Brachfläche ist mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im gesamten Blockinnenbereich zu rechnen.

Punkt 6: Planungsdefizite – Schallschutz

Die Bebauung sorgt zwar für eine Verbesserung des Lärmschutzes, aber im Vergleich zum Ursprungszustand ist dies nicht ausreichend. Die architektonische Gestaltung kann deutlich besser auf den Lärmschutz ausgerichtet werden (Oberflächen, plattenartige Abgrenzungen der Laubengänge,...)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die in der Anlage der Begründung. Demnach werden die geplanten Gebäude zu einer Abschirmung der zum Innenhof orientierten Fassaden der Umgebungsbebauung und zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Magdeburger Allee führen.

Punkt 7: Planungsdefizite – Grundstücksbegrenzungen

Für eine Beurteilung der geplanten Veränderungen fehlt eine Aussage, wie mit den vorhandenen Grundstücksbegrenzungen umgegangen werden soll. Hier ist entsprechend nachzubessern. Ein Verzicht auf die Grundstücksbegrenzungen kann zu einer deutlichen Verschlechterung der Sicherheit im Quartier führen (Zugänglichkeit). Hier muss mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einheitliche, einvernehmliche Lösung gefunden werden, um den Zugang von der Magdeburger Allee zu unterbinden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die vorhandenen Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen/Mauern) bleiben erhalten und werden z.T. begrünt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zu schließen sind. Es wird also zu keiner Verschlechterung der Sicherheit im Quartier auf Grund von Zugänglichkeit von der Magdeburger Allee kommen.

Punkt 8: Schornstein

Es ist laut Planunterlage nicht vorgesehen den Schornstein abzureisen, hier bestehen seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Schornsteines. Bereits jetzt ist eine optische Schiefstellung zu erkennen.

Außerdem sind bereits Zugrisse in den Fugen der nördlichen Seite zu erkennen (passend zur Neigung nach Süden). Der Schornstein muss entweder bauaufsichtlich überprüft werden oder die Standsicherheit und Zuverlässigkeit durch den Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Zugänglichkeit ist nach Abschluss der Baumaßnahme vollständig unterbunden. Ein Abriss um eine Gefährdung zu beseitigen, ist danach kaum noch möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Schornstein soll als markantes Rudiment der ehemaligen Nutzung und als „genius loci“ („Geist des Ortes“ i.S. von Atmosphäre und Aura).

Die Standfestigkeit des Schornsteins wird im Vorfeld der geplanten Bebauung bauaufsichtlich durch einen Gutachter geprüft. Im Falle dass für den Schornstein kein Standsicherheitsnachweis erbracht werden kann, wird dieser noch vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut.

Punkt 9: Naturschutz

Allabendlich können im Quartier Fledermäuse beobachtet werden. Diese haben ihr Quartier vermutlich in dem vorhandenen Gebäude. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Wiederansiedlung vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

c) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

d) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen

Diese sind verpflichtend durch eine Fachfirma vorzusehen. Da die Bestandsbebauung auch Anbauten auf Nachbargrundstücken umfasst, sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme vorzunehmen und diese zu sichern. Da hier der Bauherr bei den letzten Abrissmaßnahmen fahrlässig gehandelt hat (Teileinsturz eines Gebäudes durch unsachgemäßen Abriss, sowie Bauwerksschäden an der Nachbarbebauung) ist dies aufgrund der Erfahrungen behördlich zu überwachen und im Vorfeld entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Gefährdung von Eigentum und Gesundheit der Anlieger sicher zu stellen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauungen erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von		
mit Schreiben vom	12.06.2020	

Punkt 1

Die vorgesehene Bebauung ist abzulehnen oder mit entsprechenden Auflagen zu versehen, um diese genehmigungsfähig zu gestalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestaltet wird.

Punkt 2: Art der Bebauung

Es handelt sich um einen Antrag für einen Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind hier:

7. Wohngebäude
8. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist im Rahmen einer potentiellen Baugenehmigung festzulegen, dass hier maximal ein stilles Gewerbe zulässig ist, alle anderen Arten von Gewerbe sind auszuschließen. Die Wohnbebauung sollte zentrales Ziel der Nutzung sein. Die Versorgung des Wohngebietes ist bestens geregelt. Weitere Gewerbebetriebe sind überflüssig. Der Bauherr hat bereits in der Vergangenheit auf andere Gewerbenutzungen spekuliert. Die tatsächlich vorgesehene Nutzung ist in den Antragsunterlagen nicht hinreichend genau beschrieben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In der maßgeblichen Umgebungsnutzung entlang der Magdeburger Allee ist eine Mischgebietsnutzung prägend. Für das Erdgeschoss von Haus 1 an der Magdeburger Allee wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser Stelle eine attraktive Funktionsunterlagerung zu ermöglichen und der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2009) zu entsprechen. Es sind im Erdgeschoss nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aktuell ist hier die Einordnung einer Tagespflege vorgesehen. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreas-

vorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist und der die Nachfrage danach vorhanden ist.

Die Wohnnutzung ist, insbesondere im Innenbereich, zentrales Ziel der Nutzung.

Punkt 3: Planungsdefizite - Parkplätze

Im Antrag sind keine Aussagen zur Anzahl der vorgesehenen Parkplätze angegeben. Für Anwohner und Mitarbeiter sind ausreichend Parkplätze zu schaffen. Es sind steuernde Maßnahmen vorzusehen, damit die Bewohner und Mitarbeiter auch verpflichtet sind, diese Parkplätze zu nutzen. Der Parkdruck im Wohngebiet westlich der Magdeburger Allee ist bereits jetzt besonders groß. Zusätzlich sollten in diesem Bereich Anwohnerparken vorgesehen werden, um die Parkplatzsituation ausreichend steuern zu können.

Zusätzlich sollte eine entsprechende Anzahl zusätzlicher Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Für das Vorhaben sind insgesamt 57 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 55 in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze im Vorderhaus (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. Durchfahrt zum Nachbargrundstück 112/2). Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Wohnungen von 0,8 (sowie 2,5 Stellplätze je Senioren-WG und 1 Stellplatz je 40 m² gewerbliche Nutzfläche gem. Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung § 49).

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung) sowie die integrierte Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 100 + Lastenräder) sowie zuzüglich ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Regelungen zum Anwohnerparken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Weitere Stellplätze für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet können im Rahmen des Vorhabens nicht geschaffen werden, zum einen aus Lärmschutzgründen (siehe oben) und zum anderen soll die Ausdehnung der Tiefgarage nicht über die aufgehende Bebauung hinaus erweitert werden, um in den geplanten Gartenbereichen auch Bäume mit Erdanschlusspflanzen zu können. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden zusätzliche Stellplätze, die über den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, herzustellen.

Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung

Die Bebauung ist laut Plan mit einer Höhe vorgesehen, die die umgebende Bebauung übertrifft. Dies stört massiv die Ansicht des Viertels. Die angrenzende Bebauung umfasst max. 3,5 Etagen. In den angrenzenden Vierteln ist die Hinterhofbebauung bisher ausgeschlossen worden. Die Zulassung eröffnet hier auch für andere Grundstückseigentümer eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit, die dann auch nicht abzulehnen wäre. Zusätzlich wird die Belichtung der angrenzenden Grundstücke negativ verändert. Genaue Eingrenzungen sind mangels aussagefähiger Pläne nicht möglich. Die Höhe der Bebauung gerade im Quartier ist auf 3 Etagen zu begrenzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die direkt angrenzende Bebauung, sondern auch den weiteren Umgriff betrachtet: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen (Storchmühlenweg, Papiermühlenweg etc.) werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser (meist 4 Geschosse) gebildet. Teilweise bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen/Magdeburger Allee und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse an der Magdeburger Allee, drei Geschosse im Hinterhofbereich) nimmt daher die Geschossigkeit der südlich und nördlich angrenzenden Quartiere (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Areals.

Die Höhe des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Magdeburger Allee wird im Bebauungsplan mit maximal 14,00 m festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der Höhe des ehemaligen Fabrikgebäudes an dieser Stelle (Traufhöhe 11,5 m, Firsthöhe 17,7 m). Damit beträgt die Differenz zur Firsthöhe der Nachbargebäude Magdeburger Allee 55 und 61 dann max. 2,0 m (ehemals 4,2 m).

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) alleine aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die Höhe der Bebauung im Quartiersinneren wird auf maximal 3 festgesetzt – eine Ausnahme bildet der Treppenturm, welcher als zweiter baulicher Rettungsweg für das 3. Obergeschoss des Vorderhauses fungiert. Die geplanten Gebäude sind somit deutlich niedriger als die ehemaligen Fabrikgebäude, welche Firsthöhen zwischen 11,2 bis 16 m aufwiesen.

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima

Der massive Baukörper sorgt für eine negative Veränderung des Mikroklimas. Es ist zusätzlich mit ausreichend Grün für einen entsprechenden Ausgleich zu sorgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Rückhalt von Regenwasser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude.

Darüber hinaus ist eine qualitative Begrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dafür werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Gegenüber der industriellen Vornutzung bzw. dem Status Quo der geschotterten Brachfläche ist mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im gesamten Blockinnenbereich zu rechnen.

Punkt 6: Planungsdefizite – Schallschutz

Die Bebauung sorgt zwar für eine Verbesserung des Lärmschutzes, aber im Vergleich zum Ursprungszustand ist dies nicht ausreichend. Die architektonische Gestaltung kann deutlich besser auf den Lärmschutz ausgerichtet werden (Oberflächen, plattenartige Abgrenzungen der Laubengänge,...)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Demnach werden die geplanten Gebäude zu einer Abschirmung der zum Innenhof orientierten Fassaden der Umgebungsbebauung und zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Magdeburger Allee führen.

Punkt 7: Planungsdefizite – Grundstücksbegrenzungen

Für eine Beurteilung der geplanten Veränderungen fehlt eine Aussage, wie mit den vorhandenen Grundstücksbegrenzungen umgegangen werden soll. Hier ist entsprechend nachzubessern. Ein Verzicht auf die Grundstücksbegrenzungen kann zu einer deutlichen Verschlechterung für Stadtentwicklung und Stadtplanung

rung der Sicherheit im Quartier führen (Zugänglichkeit). Hier muss mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einheitliche, einvernehmliche Lösung gefunden werden, um den Zugang von der Magdeburger Allee zu unterbinden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die vorhandenen Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen/Mauern) bleiben erhalten und werden z.T. begrünt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich in Form von hintergrünen offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zu schließen sind. Es wird also zu keiner Verschlechterung der Sicherheit im Quartier auf Grund von Zugänglichkeit von der Magdeburger Allee kommen.

Punkt 8: Schornstein

Es ist laut Planunterlage nicht vorgesehen den Schornstein abzureisen, hier bestehen seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Schornsteines. Bereits jetzt ist eine optische Schiefstellung zu erkennen.

Außerdem sind bereits Zugrisse in den Fugen der nördlichen Seite zu erkennen (passend zur Neigung nach Süden). Der Schornstein muss entweder bauaufsichtlich überprüft werden oder die Standsicherheit und Zuverlässigkeit durch den Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Zugänglichkeit ist nach Abschluss der Baumaßnahme vollständig unterbunden. Ein Abriss um eine Gefährdung zu beseitigen, ist danach kaum noch möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Schornstein soll als markantes Rudiment der ehemaligen Nutzung und als „genius loci“ („Geist des Ortes“ i.S. von Atmosphäre und Aura).

Die Standfestigkeit des Schornsteins wird im Vorfeld der geplanten Bebauung bauaufsichtlich durch einen Gutachter geprüft. Im Falle dass für den Schornstein kein Standsicherheitsnachweis erbracht werden kann, wird dieser noch vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut.

Punkt 9: Naturschutz

Allabendlich können im Quartier Fledermäuse beobachtet werden. Diese haben ihr Quartier vermutlich in dem vorhandenen Gebäude. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Wiederansiedlung vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

e) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nestervorfällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

f) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen

Diese sind verpflichtend durch eine Fachfirma vorzusehen. Da die Bestandsbebauung auch Anbauten auf Nachbargrundstücken umfasst, sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme vorzunehmen und diese zu sichern. Da hier der Bauherr bei den letzten Abrissmaßnahmen fahrlässig gehandelt hat (Teileinsturz eines Gebäudes durch unsachgemäßen Abriss, sowie Bauwerksschäden an der Nachbarbebauung) ist dies aufgrund der Erfahrungen behördlich zu überwachen und im Vorfeld entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Gefährdung von Eigentum und Gesundheit der Anlieger sicher zu stellen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	23.04.2020 17.06.2021	

Stellungnahme vom 23.04.2020

Punkt 1

Aus Sicht des Amtes für Soziales ist die dargestellte Nutzung bestehend aus zwei Senioren-Wohngemeinschaften mit je zwölf Zimmern und weiteren 29 Zwei- und Dreiraumwohnungen für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen zu befürworten. Ein entsprechend hoher Bedarf ist vorhanden und wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Die Möglichkeit der Einrichtung einer Tagespflegeeinrichtung kann ebenfalls positiv gewertet werden. Die Nachfrage wird in den kommenden Jahren nach wie vor gegeben sein. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreasvorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Darüber hinaus besteht grundsätzlich hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Erfurt. Zusätzlich wird auf die Problematik der Segregation hingewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte in Anlehnung an den Entwurf zum Erfurter Baulandmodell die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum/Sozialwohnungen in Höhe von 20 Prozent berücksichtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Erfurter Baulandmodell sieht bei Wohnbauprojekten im Geschosswohnungsbau ab einer Gesamtgröße von über 3.500 m² Wohnfläche die Herstellung von 20% der Flächen nach der ISSP-Richtlinie vor. Da mit dem Vorhaben eine Wohnfläche von insgesamt ca. 3.140 m² realisiert wird, treffen die Vorgaben des Erfurter Baulandmodells in diesem Falle nicht zu.

Stellungnahme vom 17.06.2021

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	15.06.2020 14.07.2021	

Stellungnahmen vom 15.06.2020 und 14.07.2021

Punkt 1

Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Entsprechend § 33 ThürBO sind für die geplante Bebauung grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege vorzusehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Für die geplanten Gebäude sind zwei bauliche Rettungswege vorgesehen.

Punkt 2

Allgemeine Hinweise zu Löschwasser und Rettungswegen.

Abwägung

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise werden, soweit sie Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, berücksichtigt. Weitergehende Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	04.06.2020 14.07.2021	

Stellungnahme vom 04.06.2020

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 1: Kulturdenkmale

Es wird um die nachrichtliche Übernahme von folgendem Passus an rechtlich geeigneter Stelle in den Planunterlagen gebeten:

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Kulturdenkmal Lutherkirche betroffen.

Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes oder des Bestandes führen. Aus diesem Grund ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Rechtsgrundlage:

§ 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

Weil sich das Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zur Lutherkirche befindet, ist innerhalb des Verfahrens auf die Notwendigkeit einer angemessenen Fassadengestaltung hinzuweisen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der genannte Passus wird auf der Planzeichnung unter Teil C: „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen.

Punkt 2: Archäologisches Relevanzgebiet

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TDLA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren erst genau benannt werden kann, wird darum gebeten, im Falle der Bestätigung und sofern vom TDLA nicht anders verlangt, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus unter

„Hinweise“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen des B-Planes:

Archäologie:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (ur- und frühgeschichtliche Siedlung und Gräber). Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solchervorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Um die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird der genannte Passus zum archäologischen Relevanzgebiet auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Archäologie“ und in der Begründung aufgenommen.

(Die archäologische Relevanz wurde durch das TDLA bestätigt.)

Stellungnahme vom 14.07.2021

Keine Bedenken.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	10.06.2020 13.07.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Keine Hinweise.

Stellungnahme vom 13.07.2021

Verweis auf Stellungnahme vom 15.02.2021 zur Drucksache :

Punkt 1

Die Abteilung Verkehr des Tiefbau- und Verkehrsamtes hat eine Stellungnahme zur DS 1521/19 "Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit" abgegeben. Die darin enthaltenen Punkte wurden im Rahmen der Entwurfserarbeitung im Wesentlichen berücksichtigt. Insofern besteht diesbezüglich kein Ergänzungsbedarf.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

In Bezug auf die in der Schallimmissionsprognose aufgeführte Variante 2 (Reduktion der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) wird darauf verwiesen, dass zu dieser Maßnahme im Rahmen der Aufstellung des "Lärmaktionsplanes Landeshauptstadt Erfurt Hauptverkehrsstraßen Stufe 3" ein Einvernehmen zwischen dem Umwelt- und Naturschutzamt und dem Tiefbau- und Verkehrsamt hergestellt wurde. Diese Maßnahme ist somit Bestandteil des mit der DS 1798/20 beschlossenen Lärmaktionsplanes. Die Realisierung steht jedoch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der oberen Straßenverkehrsbehörde im Thüringer Landesverwaltungsamt.

Abwägung:

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

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	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	10.06.2020 16.07.2021	

Stellungnahme vom 10.06.2020

Untere Bodenschutzbehörde
Grundsätzlich keine Einwände

Punkt 1: Sachstand

Das Grundstück wurde im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst und die Fläche wie folgt genutzt:

Storchmühlenweg 22/23 THALIS-Kennziffer: 10723 Nutzung Schuhfabrik von 1931 – 1945

Magdeburger Allee 57/59 THALIS-Kennziffer: 10507 Nutzung Schuhfabrik u. Berufsschule VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“ bis 1950

Benennung der vorliegenden Unterlagen.

Kontaminationsschwerpunkte konnten nach Einschätzung des Gutachters nicht abgeleitet werden. Es erfolgten rastermäßig angeordnete Kleinrammbohrungen im Bereich der ehemaligen Gebäude mit anschließender schichtenspezifischer Beprobung statt. Es bestehen keine Hinweise auf Verfüllung von Abfällen aus der Produktion der Schuhfabrik bzw. Aschen der Braunkohlenfeuerung.

Bei der Bodenmischprobe 1 wurden erhöhte Gehalte an PAK und Arsen nachgewiesen, die zu einer Einstufung künftigen Aushubmaterials in die LAGA-Klasse Z2 geführt haben.

Für eine abschließende Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind die vorliegenden Ergebnisse nicht ausreichend, da die horizontale und vertikale Verteilung der nachgewiesenen Schadstoffe im obersten Horizont nicht abgeleitet werden kann. Ob der gesamte Horizont gleichmäßig belastet oder punktuell hoch belastete Areale existieren (ggf. oberflächennah), ist nicht bekannt.

Art und Umfang der ergänzend erforderlichen Untersuchungen sind nach dem Vorliegen der endgültigen Planung mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Teil D – „Hinweise, Altlasten“ wird folgender Hinweis eingefügt:

Im Geltungsbereich befindet sich eine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierte Fläche (Kennziffer 10507).

Die Baumaßnahmen sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei ei-

nem erheblichen Bodenbelastungsverdacht ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Untere Wasserbehörde

keine Einwände

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm

Punkt 2

Im weiteren Verfahren ist eine Schallimmissionsprognose zu beauftragen. Hierbei sind die vorhandenen Gewerbe (Bestandsschutz; Beurteilung nach TA Lärm) die auf das Vorhaben einwirken sowie die Geräusche die vom Vorhaben ausgehen (u.a. Tiefgarage) darzustellen. Des Weiteren liegt das Vorhaben im Einwirkungsbereich des Verkehrs- und Schienenlärms der Magdeburger Allee. Es ist mit einem hohen Aufwand für passiven Lärmschutz zu rechnen. Zudem dürfen keine offenen Balkone (Verglasung; Berücksichtigung Außenwohnbereich bei Verkehrslärm-Tagesschutz) in Richtung der Magdeburger Allee geplant werden.

Weitere bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen sollten Bestandteil des Schallschutzgutachtens sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wird eine Schallimmissionsprognose unter Beachtung der o.g. Hinweise erstellt, diese wird Anlage der Begründung. Die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Loggien in Richtung Magdeburger Allee geschlossen geplant.

Klimaökologie:

Punkt 3

Folgende Auflagen/Festsetzungen sind aus klimaökologischer Sicht zu berücksichtigen:

- intensive Dachbegrünung (wie in Planung vorgesehen)
- extensive Dachbegrünung aller übrigen Dächer
- vollständig begrünte Freiflächen u. Baumpflanzungen im Gemeinschaftsgartenbereich
- Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 ThürBO
- Einhaltung der Obergrenzen von GRZ und GFZ entsprechend der Art der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

Begründung: Der Geltungsbereich liegt in der stadtklimatischen Sanierungszone. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Gebiet um Flächen mit mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und lufthygienische Defizite. Die Flächen müssen klimatisch saniert werden und dürfen durch Verdichtung und Versiegelung nicht weiter verschlechtert werden.

Generell umfasst die Sanierungszone hochversiegelte und dicht bebaute Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Erfurter Stadtgebiet. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt haben überwärmungsmindernde Maßnahmen zu erfolgen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen trotz Neubebauung klimatisch aufzuwerten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude (mind. 75%, bei Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mind. 45 %).

Im Bebauungsplan werden zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Die Abstandsflächen nach § 6 ThürBO werden durch das Vorhaben eingehalten. Zu den angrenzenden Flurstücken 170/115 und 112/2 in der Magdeburger Allee ist auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung eine Grenzbebauung ohne seitlichen Abstand vorgesehen (Festsetzung mittels Baulinien).

Die maximal zulässige GRZ wird mit 0,6 festgesetzt, was der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht. Die Obergrenze der GRZ von 1,2 für Mischgebiete wird um 0,27 überschritten. Die Überschreitung wird durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (u.a. der Dachflächen) ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes eine Besonnungsstudie erstellt, um den Nachweis einer ausreichenden Mindestbesonnungsdauer zu erbringen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung. In der Begründung wird unter „Maß der baulichen Nutzung“ der Sachverhalt ausführlich dargestellt.

Lufthygiene:

Punkt 4

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.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Um der lufthygienischen Situation im Gebiet gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Ausschluss zum Betrieb von Kaminen festgesetzt.

Punkt 5

Das Plangebiet grenzt an das Fernwärmesatzungsgebiet Nord-Ost. Es ist eine Erweiterung der Fernwärmeversorgung (bzw. Anpassung der Fernwärmesatzung) zu prüfen. Ein Anschluss an

die Fernwärmeversorgung ist aus lufthygienischen Gründen anzustreben und bei einem positiven Ergebnis über städtebauliche Verträge abzusichern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens durch den Vorhabenträger geprüft, ob ein Fernwärmeanschluss möglich ist.

Punkt 6: Besonnung / Verschattung

Die Einhaltung einer definierten Mindestbesonnung nach den einschlägigen Vorschriften (DIN 5034 bzw. DIN EN 17037) ist für die geplante Bebauung und den umliegenden Bestand zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ist gutachterlich für alle Fassaden etagenweise nachzuweisen und bei Überschreitung sind Empfehlungen für die Planung abzuleiten.

Begründung: Einen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang bilden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB u.a. als Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten definiert werden. Eine ausreichende Mindestbesonnungsdauer ist aus medizinischer Sicht notwendig und trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Es muss durch die Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

In der Rechtsprechung sind allgemeinverbindliche Grenzen der Zumutbarkeit der Verschattung nicht definiert. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in der Regel angenommen werden wenn die Einhaltung bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen sichergestellt wird.

Weitere Anforderungen an Aufenthaltsräume sind in § 47 ThürBO geregelt. Der Vollzug bauordnungsrechtlicher Regelungen liegt in der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Eine Zuständigkeit der Unteren Immissionschutzbehörde ist nicht gegeben.

Das Erfordernis einer Prüfung der Belichtung, Belüftung und Besonnung durch eine gutachterliche Untersuchung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig erst bei einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu sehen.

Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt es im Übrigen nicht.

Die zitierte DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung häufig in Teilen nicht gegeben oder gar strukturüblich.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Besonnungsstudie unter Beachtung der o.g. Hinweise für das Plangebiet erstellt, diese ist Anlage der Begründung.

Die Besonnungsstudie beschränkt sich auf das Plangebiet, da hier zum Teil die gemäß § 6 ThürBO vorgeschriebenen Abstandsflächen überschritten werden. Da der Bebauungsplan zu den umliegenden Nachbargrundstücken keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten. Zudem ist die Höhe der im Quartiersinneren geplanten Neubebauung mit einer maximalen Oberkante der Attika 10,55 m deutlich unter der Höhe der ursprünglich vorhandenen Bestandsbebauung von 16 m im südlichen Bereich bzw. 11,6 m im nördlichen Bereich.

Untere Naturschutzbehörde

Dem Vorentwurf wird mit folgenden Auflagen zugestimmt:

Punkt 7: Artenschutz

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermausarten (streng geschützt nach Anhang IV RL 92/43/EWG) und europäischen Vogelarten (besonders/streng geschützt nach RL 79/409/EWG), z.B. im Zuge des Abbruchs der noch vorhandenen baulichen Strukturen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu den genannten Tiergruppen anzufertigen und ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSCHG zu erarbeiten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

b) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Punkt 8: Baumschutz

Die vom Vorhaben betroffenen Baumbestände sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt sowie der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen und zu erhalten. Dies betrifft sowohl den einzigen im NW des Vorhabengebietes vorhandenen Bestandsbaum als auch die vorhandenen Straßenbäume.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Bestandsbaum (*Populusx canandensis*, Pappel) auf dem Flurstück 114/1 kann auf Grund der Nähe zur geplanten Bebauung nicht erhalten werden.

Nach Einschätzung eines Baumgutachters verfügt der Baum aufgrund seines Standortes im unmittelbaren Baufeld des Abrissgebäudes / der in Rücklage stehenden Gebäudefassade und des mangelhaften Lichtraumprofils im Bereich der Fassaden- und Dachfläche über einen Schrägstand. Die Erhaltungswürdigkeit wird in Anbetracht des geplanten Neupflanzungskonzeptes als mittelmäßig bis gering eingestuft. Aufgrund der artbedingten Lebenserwartung, kann nicht von einem nachhaltigen Bestandsbaum im Sinne der Erhaltungsfähigkeit ausgegangen werden.

Hierfür wird gemäß § 6 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt eine Ausnahme genehmigung bei der Stadtverwaltung Erfurt, Umwelt- und Naturschutzamt, schriftlich unter Darlegung der Gründe und unter Beifügung eines Lageplans, auf dem Standort, Art, Höhe, Stammumfang und Kronendurchmesser des Baums Bäume ausreichend dargestellt ist, beantragt.

Auf dem Grundstück wird eine Ersatzpflanzung eines heimischen, standortgerechten Baums mit einem Mindestumfang von 12/14 cm sowie von mindestens 3 zusätzlichen Bäumen auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen und im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Zu möglichen Baumarten erfolgt im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.

Die vorhandenen Straßenbäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen, u.a. wurde die Zufahrt entsprechend eingeordnet. Für die Feuerwehraufstellflächen müssen aufgrund des zweiten baulichen Rettungsweges keine Bäume in der Magdeburger Allee entfallen. Ein ausreichender Schutz während der Baumaßnahme wird durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Punkt 9: Dachbegrünung

Zur Förderung der innerstädtischen Biodiversität sind Dachbegrünungsmaßnahmen nicht nur auf der Tiefgaragendachfläche, sondern auch zu 100% auf den eigentlichen Wohn- und Geschäftshäusern vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Tiefgarage befindet sich nahezu vollständig (zu 89%) unterhalb der geplanten Neubebauung, so dass nur ca. 213 m² als „Tiefgaragendachfläche“ fungieren. Diese dienen zu 60% der Zuwegung des Hinterhauses bzw. als Zufahrt für die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 112/2, genutzt durch die Pension in der Magdeburger Allee 55). Die verbleibenden 40% (ca. 85 m²) werden durch Hochbeete/erhöhte Pflanzflächen (Substratdicke ca. 70 bis 80 cm) begrünt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt. Die eingeschossigen Bauteile werden außerhalb der Terrassenbereiche zu intensiv begrünt, das entspricht ca. 65% dieser Dachflächen bei einer Substratdicke von ca. 70 bis 80 cm.

Auf den Flachdächern der drei- und viergeschossigen Gebäude wird auf mindestens 75 % der Dachfläche (ohne Attika) eine extensive Dachbegrünung als Sedum- oder Sedum-Kraut-Begrünung mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm vorgesehen und festgesetzt. Falls Anlagen zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind, kann der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf mindestens 45 % reduziert werden.

Untere Abfallbehörde

Keine Einwände

Punkt 10

Hinweis: 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. Die Rechtsgrundlage ist § 10 AbfWS.

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über die Magdeburger Allee gegeben, eine Befahrung des Grundstückes selbst ist nicht notwendig.

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen, die Tagespflege sowie für den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

Stellungnahme vom 16.07.2021

Untere Bodenschutzbehörde

Keine Einwände.

Untere Wasserbehörde

Punkt 1

Gemäß Vorhabenbeschreibung ist die Niederschlagsentwässerung über Rigolen vorgesehen. Entsprechend Pkt. 2.6 der Begründung zum B-Plan (Anlage 4 der Drucksache) wird im westlichen Bereich des B-Plangebietes eine ca. 400 m² große Fläche ausgewiesen, innerhalb der die Rigolenanlage (benannt mit 40 m²) angeordnet werden soll.

Inwieweit im westlichen Grundstücksbereich eine schadlose Versickerung möglich ist, ist bei den ohnehin erforderlichen ergänzenden Bodenuntersuchungen nach BBodSchV gutachterlich zu prüfen (ist kein Bestandteil des akt. Baugrundgutachtens/Versickerungsnachweis Fa. Jacob!) Der o. g. für die Versickerung vorgesehen Bereich weist lokal Auffüllungen bis 3,5 m uGOK auf. Im Einzelfall kann daher ein lokaler Bodenaustausch zur Einbindung der Rigole(n) in den Terrassenschotter erforderlich werden.

Ob die benannte Fläche von 40 m² für die Versickerungsanlage und Nebeninstallationen ausreichend ist, ergibt sich im Rahmen der detaillierten Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Hierbei muss (dem Hinweis der Stellungnahme der Abteilung SUN folgend) die Überflutungssicherheit seltener Ereignisse ($T > 30a$) mit berücksichtigt und gemäß DIN 1986:100 nachgewiesen werden, dabei ist die Geländemodellierung zur Schaffung von Rückhalteräumen und Fließwegen zu priorisieren.

Unter dem Vorbehalt der o. g. Eignung im Rahmen der Bodenuntersuchung ist eine hinreichend große Flächenverfügbarkeit zur Versickerung gegeben.

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 2

Hinsichtlich der ebenfalls unter Pkt. 2.6 benannten Bepflanzung des Rigolenbereichs wird der wichtige Hinweis gegeben, dass diese so zu anzuordnen/gestalten ist, dass die unterirdischen Installationen der Versickerungsanlage nicht durch Wurzeln geschädigt werden können.

Abwägung

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

Begründung

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

Unabhängig davon wurde in der Begründung unter 2.9 folgender Hinweis ergänzt:

Bei der Bepflanzung der Anpflanzfläche A-1 ist innerhalb des Rigolenbereichs darauf zu achten, dass die unterirdischen Installationen der Versickerungsanlage nicht durch Wurzeln geschädigt werden können.

Punkt 3

Die Versickerung selbst erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis – hierfür ist spätestens im Zuge der Genehmigungsplanung ein rechtzeitiger Antrag bei der unteren Wasserbehörde zu stellen. Dabei sind die angeschlossenen zu entwässernden Flächen entsprechend auszuweisen sowie die Einhaltung der stofflichen und hydraulischen Anforderungen gemäß Regelwerk DWA M 153 nachzuweisen.

Unter Beachtung der vorgenannten Hinweise bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Einwände.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Auf der Planzeichnung ist unter „Hinweise“, Punkt 6, Regenwasserversickerung folgender Hinweis zu finden: *Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.*

Untere Immissionsschutzbehörde

Besonnung/Verschattung:

Zum Vorentwurf wurde gefordert, dass die Einhaltung einer definierten Mindestbesonnung nach den einschlägigen Vorschriften (DIN 5034 bzw. DIN EN 17037) für die geplante Bebauung und den umliegenden Bestand zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten ist. Dies ist gutachtlich für alle Fassaden etagenweise nachzuweisen und bei Unterschreitung sind Empfehlungen für die Planung abzuleiten.

Das dem Entwurf beiliegende Besonnungsgutachten beurteilt ausschließlich einen kleinen, gut besonnenen Teil der Planung, die Nordhälfte des Gebäudes 2 (Baufeld 2). Die Einhaltung einer ausreichenden Mindestbesonnung ist auch für die Gebäude der Baufelder 1 und 3 sowie den durch Verschattung betroffenen Wohnungsbestand (Magdeburger Allee 61) zu prüfen.

Begründung: Einen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang bilden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB u. a. als Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten definiert werden. Eine ausreichende Mindestbesonnungsdauer ist aus medizinischer Sicht notwendig und trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Es muss durch die Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Abwägung

Der Stellungnahmen wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

In der Rechtsprechung sind allgemeinverbindliche Grenzen der Zumutbarkeit der Verschattung nicht definiert. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in der Regel angenommen werden wenn die Einhaltung bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen sichergestellt wird.

Weitere Anforderungen an Aufenthaltsräume sind in § 47 ThürBO geregelt. Der Vollzug bauordnungsrechtlicher Regelungen liegt in der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Eine Zuständigkeit der Unteren Immissionschutzbehörde ist nicht gegeben.

Das Erfordernis einer Prüfung der Belichtung, Belüftung und Besonnung durch eine gutachterliche Untersuchung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig erst bei einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu sehen.

Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt es im Übrigen nicht.

Die zitierte DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung häufig in Teilen nicht gegeben oder gar strukturüblich.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Besonnungsstudie unter Beachtung der o.g. Hinweise für das Plangebiet erstellt, diese ist Anlage der Begründung.

Die Besonnungsstudie beschränkt sich auf das Plangebiet – und dabei insbesondere auf die Bereiche, in denen die gemäß § 6 ThürBO vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden. Da der Bebauungsplan zu den umliegenden Nachbargrundstücken keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten. Zudem ist die Höhe der im Quartiersinneren geplanten Neubebauung mit einer maximalen Oberkante der Attika 10,55 m deutlich unter der Höhe der ursprünglich vorhandenen Bestandsbebauung von 16 m im südlichen Bereich bzw. 11,6 m im nördlichen Bereich.

Untere Naturschutzbehörde

die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" ohne weitere Auflagen oder Bedingungen, aber nachfolgenden Hinweisen zu:

Begründung:

Die beim Vorentwurf noch offene Auflage der Erstellung eines Artengutachtens wurde erfüllt und liegt den Planunterlagen bei. Die im Gutachten formulierten Maßnahmen wurden im B-Plan im Teil D: Hinweise, Pkt. 5 Artenschutz verankert (Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2

sowie Ausgleichsmaßnahmen A1 "Anbringung von vier Fledermaus- Quartierkästen" und A2 "Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter"). Ebenso ist eine 100 % Dachbegrünung auf den eigentlichen Wohn- und Geschäftshäusern, mit Option Photovoltaikinstallation (Textliche Festsetzung B-Plan 8.5) vorgesehen.

Hinweis:

Die in der Projektbeschreibung dargelegten Gründe zur Fällung des einzigen Bestandsbaumes (Hybridpappel) innerhalb des Plangebietes erscheinen plausibel. Unter Beachtung der beabsichtigten und festgesetzten Neupflanzung von 5 Laub- und 4 Obstbäumen innerhalb des Plan-Gebietes wird der Entnahme der Pappel zugestimmt.

Unabhängig davon ist der Schutz/Erhalt der straßenseitig an den B-Plan angrenzenden Straßenbäume weiterhin zu gewährleisten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Untere Abfallbehörde

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		16
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"	
von	Entwässerungsbetrieb, Abt. Kanalnetz	
mit Schreiben vom	04.06.2020 15.07.2021	

Stellungnahme vom 04.06.2021

Punkt 1

Die Entwässerung im Erschließungsgebiet erfolgt im Mischsystem. Eine Einleitung kann in den Sammler 13.09.00.00 erfolgen.

Der Sammler ist hydraulisch an seiner Grenze, daher kann vom EEB maximal eine Einleitmenge von 22 l/s erlaubt werden. Das restlich anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten bzw. zu versickern. Eine Versickerung ist durch die untere Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung (intensiv und extensiv) festgesetzt, um eine Bindung, Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers zu ermöglichen und die maximale Einleitmenge nicht zu überschreiten.

Die Möglichkeit der zusätzlichen Versickerung wurde im weiteren Planungsverfahren durch ein Baugrundachten geprüft und bestätigt. Die zusätzliche Versickerung kann somit auf dem Grundstück erfolgen – eine entsprechende Genehmigung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Regenwasserversickerung“ und in die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: *Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.*

Stellungnahme vom 15.07.2021

Punkt 1

Wie der Entwässerungsbetrieb bereits in der Stellungnahme vom 17.03.2021 zum Durchführungsvertrag hingewiesen hat, ist der zweite Abschnitt unter Pkt. 5.2 zu streichen.

Er kann durch folgende Formulierungen ersetzt werden: "Es dürfen maximal 22 l/s Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden (Einleitbeschränkung). Der Überflutungsnachweis ist im Genehmigungsverfahren zur Grundstücksentwässerung zu führen."

Wir weisen darauf hin, dass Versickerungsanlagen hydraulisch vom Mischwasserkanal zu entkoppeln sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung 5.2 wurde entsprechend der Stellungnahme geändert und der zweite Abschnitt durch die vorgegebene Formulierung ersetzt. Die Begründung wurde unter 2.6 ebenfalls entsprechend geändert. Hier wurde auch der Hinweis aufgenommen, dass Versickerungsanlagen vom Mischwasserkanal hydraulisch zu entkoppeln sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"
von	Bauamt und Vorhabenträger
mit Schreiben vom	

Den Änderungen wird zugestimmt.
Keine Hinweise.