

**Beschluss zur Drucksache Nr. 1663/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022**

**Abberufung und Berufung sachkundige Bürger im Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften,  
Rechnungsprüfung und Vergaben**

Genaue Fassung:

**01**

Als sachkundige Bürgerin der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben wird Frau Heike Möller abberufen.

**02**

Als sachkundiger Bürger der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften, Rechnungsprüfung und Vergaben wird Herr Janek Schmidt berufen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0010/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022

**Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz**

Genaue Fassung:

**Der Stadtrat beschließt die Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz gemäß Anlage 1.**

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0094/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022

Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der Kaisersaal Erfurt GmbH

Genaue Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2021 der Kaisersaal Erfurt GmbH mit einer Bilanzsumme von 3.259.704,57 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 105.515,77 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 105.515,77 EUR ist mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

03

Der Geschäftsführer Herr Alexander Hilge wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

04

Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.

05

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 der Kaisersaal Erfurt GmbH einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichts 2022 wird die FUNDUS Dr. Höflich GmbH Wirtschaftsberatungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

**Beschluss zur Drucksache Nr. 0140/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022**

**Feststellung des Jahresabschlusses 2021 des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb**

Genaue Fassung:

**01**

Der Jahresabschluss 2021 des Eigenbetriebes Erfurter Sportbetrieb mit einer Bilanzsumme von 53.624.597,17 EUR und einem Jahresgewinn von 1.188.615,89 EUR wird festgestellt.

**02**

Der Jahresgewinn des Jahres 2021 von 1.188.615,89 EUR wird gemäß § 8 Abs. 1 Thüringer Eigenbetriebsverordnung mit der Allgemeinen Rücklage verrechnet.

**03**

Aus dem investiven Zuschuss der Landeshauptstadt Erfurt des Wirtschaftsjahres 2021 wird der jährliche Tilgungsanteil des Kredites zur Finanzierung der Radrennbahn in Höhe von 90.100,00 EUR in die Allgemeine Rücklage eingestellt.

**04**

Dem Werkleiter Herrn Jens Batschkus wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.  
Dem Werkleiter Herrn Marcus Cizek wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.  
Dem Oberbürgermeister wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

**05**

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie des Lageberichtes 2022 wird die BBH AG, Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister



Beschluss zur Drucksache Nr. 0141/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022

Feststellung des Jahresabschlusses 2021 des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt

Genaue Fassung:

01

Der Jahresabschluss 2021 des Eigenbetriebes Multifunktionsarena Erfurt mit einer Bilanzsumme von 62.424.581,60 EUR und einem Jahresfehlbetrag von 223.989,36 EUR wird festgestellt.

02

Der Jahresfehlbetrag des Jahres 2021 von 223.989,36 EUR wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 Thüringer Eigenbetriebsverordnung auf neue Rechnung vorgetragen.

03

Dem Werkleiter Herrn Jens Batschkus wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.  
Dem Werkleiter Herrn Marcus Cizek wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.  
Dem Oberbürgermeister wird für das Wirtschaftsjahr 2021 Entlastung erteilt.

04

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss 2022 einschließlich der Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Werkleitung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie des Lageberichtes 2022 wird die BBH AG, Erfurt bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksache Nr. 0662/22 der Sitzung des Stadtrates vom 28.09.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" - Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01

Die Zwischenabwägung (Anlage 5) zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" in seiner Fassung vom 26.08.2022 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung vom 26.08.2022 (Anlage 3.2 ) und die Begründung in der Fassung vom 29.08.2022 (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Anlage 5) werden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

04

Für die Erarbeitung des Durchführungsvertrages wird die Stadtverwaltung beauftragt, die Realisierung einer aufgeständerten Konstruktion einer PV-Anlage auf dem Gründach, die Schaffung einer dauerhaften Fassadenbegrünung an ausgewählten Bereichen der Supermarktfassade, die Errichtung von 2 Stellplätzen mit Ladesäulen sowie die Errichtung der Infrastruktur von Ladesäulen an jedem 3. Stellplatz und die Herstellung von mindestens zwei Lademöglichkeiten für E-Bikes mit dem Vorhabenträger im Baugebiet MI\_1 zu vereinbaren. Die Herstellung von Lademöglichkeit im Bereich der Einfamilienhäuser ist zu prüfen.

gez. A. Bausewein  
Oberbürgermeister

## Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz

### Präambel

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 28.09.2022 (DS 0010/22) die vorliegende Erklärung beschlossen.

Die Stadtverwaltung Erfurt inkl. ihrer Eigenbetriebe verpflichtet sich damit zu einem vorbildlichen Baumschutz und zur Förderung des Baumbestands und zur weitestgehenden Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes, sowie einem transparenten Umgang mit ihm.

Die Stadt Erfurt erkennt an, dass die Effekte des menschengemachten Klimawandels erhebliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner/-innen der Stadt haben. Da Bäume diese Negativwirkung erheblich abschwächen können, verpflichtet sich die Stadtverwaltung, deren Schutz künftig einen hohen Stellenwert einzuräumen.

Bäume erfüllen vielfältige Funktionen. Sie spenden Schatten, wirken subjektiv lärmmindernd und sorgen für eine Verbesserung des Stadtklimas und seiner Ortsteile. Sie sorgen bei hohen Temperaturen für Abkühlung und tragen durch die staubbindende Wirkung ihrer Blätter zur Luftreinhaltung bei. Darüber hinaus sind sie wichtige Garanten der städtischen Biodiversität, indem sie selbst zum Artenreichtum beitragen und Lebensraum zahlreicher Tierarten sind. Sie sind raumbildende Gestaltungselemente und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Aufenthalts- und Lebensqualität. Zudem sind Bäume eine wichtige Grundlage für die Gesundheit der Bürger/-innen einer Stadt.

Bäume unterliegen jedoch auch zahlreichen Einflüssen. Der Klimawandel bedroht sie in ihrer Vitalität und verursacht tlw. ihr Absterben. Bauliche Tätigkeiten sowie Nutzungskonkurrenz schränken den ober- und unterirdischen Lebensraum für Bäume ein. Um Bäumen einen höheren Stellenwert zu geben und ihre Erhaltung sowie ihren Schutz zu verdeutlichen, wurde auf Grundlage eines Beschlusses des Stadtrates der Stadt Erfurt diese Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz durch ein breites Bündnis aus Verwaltung und Zivilgesellschaft erarbeitet.

Die Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz verfolgt die unter Artikel 1 beschriebenen Ziele. Die Stadt Erfurt will dadurch beim Baumschutz eine Vorbildrolle einnehmen und damit auch positiv auf private und andere öffentliche Eigentümer/-innen einwirken.

### Artikel 1 Zweck und Ziele

Zweck dieser Selbstverpflichtungserklärung ist ein vorbildlicher Baumschutz, zur weitestgehenden Erhaltung und Förderung von Bäumen, insbesondere mit den folgenden Zielen:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und weiter zu entwickeln;
- die klimatische Situation der Stadt Erfurt durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zu verbessern
- die Austrocknung von Böden und Bodenerosion in der Stadt, der freien Landschaft und an den Rändern der Ortsteile zu verhindern,
- thermische Belastungen zu vermindern,
- nachteilige Windeffekte einzudämmen - ohne den erforderlichen Luftaustausch zu behindern,
- die Luftqualität durch Staubbildung bei der Filterwirkung der Baumkronen zu verbessern;
- schädliche Umwelteinwirkungen auf Mensch, Tier und Vegetation zu mindern;
- Zonen für Ruhe und Erholung zu erhalten, zu garantieren und zu fördern;
- das Stadt- und Landschaftsbild zu gliedern, zu gestalten, zu beleben und zu pflegen;
- einen artenreichen und vitalen Baumbestand und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu mehren;
- sowie schädigende Einflüsse auf den Baumbestand zu vermeiden.

## **Artikel 2 Geltungsbereich**

Die Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz gilt für eigene Liegenschaften sowie die Planung und Umsetzung eigener Bauvorhaben der Stadtverwaltung Erfurt und deren Eigenbetriebe im baulichen Innen- und Außenbereich. Kommunale Unternehmen, privatrechtliche Gesellschaften, Genossenschaften und andere Institutionen können der Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz freiwillig beitreten (vgl. Anlage 2). Im Rahmen der Erarbeitung von Durchführungs- oder Erschließungsverträgen zwischen der Stadt Erfurt und dritten Vorhabenträgern wird die Übernahme einzelner Punkte dieser Erklärung regelmäßig geprüft.

## **Artikel 3 Baumschutz in der Bauplanung**

Für alle Planungen und zu allen Vorhaben im Geltungsbereich nach Art. 2 ist bei der Betroffenheit des vorhandenen Baumbestands ein eigenständiges Baumschutzkonzept zu erarbeiten, welches die Bauverträglichkeit der betroffenen Bäume und deren Schutzmöglichkeiten definiert. In diesem ist zu prüfen, in welchem Umfang Eingriffe in den Baumbestand tatsächlich unvermeidbar sind. Zum Planungsbeginn ist der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung und im Rahmen des Bundes- sowie Thüringer Naturschutzgesetzes geschützte Baumbestand von sachverständigen Fachplanern oder Gutachtern zu erfassen, zu beschreiben und hinsichtlich seiner Erhaltungswürdigkeit zu bewerten. In Bezug auf die Planung ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen, ggf. sind Alternativen zu prüfen und in die Planung einzubeziehen, wenn dadurch der Baumbestand, einschließlich Einzelbäume, erhalten werden kann. Die Untersuchungsergebnisse sind dabei transparent und nachvollziehbar darzustellen. Für geplante Baumfällungen sind unabwiesbare Gründe vorzulegen.

Ausgenommen davon sind Kleingrabungen oder Havariefälle, für die jedoch weiter Artikel 4 gilt.

Die Stellplatzanzahl soll gemäß der Handlungsrichtlinie der Stadt Erfurt zu Stellplätzen auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt werden. Tiefgaragen sollten vorzugsweise auf die oberirdische Bauwerksfläche beschränkt und ggf. mehrstöckig ausgebildet werden. Sie sind in ihrem Grundriss so auszubilden, dass die Einordnung von ausreichend Großgrün auf dem Grundstück möglich ist. Rettungswege bei Neubauten sollten vorzugsweise baulich an Gebäuden hergestellt werden. Hierdurch bleibt mehr Raum für den Baumerhalt oder notwendige Neupflanzungen.

#### **Artikel 4 Baumschutz auf Baustellen**

Grundsätzlich gelten für den Baumschutz auf Baustellen als Mindestregeln die Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4. Insbesondere ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Der notwendige Baumschutz ist bereits in der Vorplanung und bei den Ausschreibungen zu berücksichtigen. Bereits im Baumschutzkonzept sind hierfür Festlegungen zu treffen.

Während notwendiger planmäßiger Baumaßnahmen muss eine externe ökologische Bauüberwachung bzw. ökologische Baubegleitung stattfinden, die gegenüber dem Umwelt- und Naturschutzamt dokumentiert und protokolliert wird. Festlegungen der verantwortlichen Sachverständigen müssen im Bauprotokoll festgehalten und befolgt werden. Bei kleineren Bauvorhaben kann die ökologische Bauüberwachung auch durch eigene qualifizierte Mitarbeiter/-innen erfolgen.

Bei notwendigen unplanmäßigen (Havarie)Maßnahmen oder Kleingrabungen sind die für den Baumschutz verantwortlichen Ämter umgehend zu informieren.

Bei Grabungen im Wurzelschutzbereich von Bäumen ist durch die ausführende Institution (eigene Mitarbeiter/-innen oder beauftragte Dritte) ein Wurzelprotokoll zu führen und gegenüber dem Garten- und Friedhofsamt sowie dem Umwelt- und Naturschutzamt zu dokumentieren.

Bei allen Arbeiten im Wurzelschutzbereich von Bäumen sind zur Aufnahme der ungebundenen Schichten ausschließlich Saugbagger oder Handschachtung zugelassen.

Bei Verstößen gegen die Vorgaben des Baumschutzes kommt die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung und ihrem Geltungsbereich zur Anwendung. Gleichzeitig prüft die Stadtverwaltung die Anwendung von Vertragsstrafen sowie die Geltendmachung von Schadensersatz gem. Wertgutachten des beschädigten Baumes. Außerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung kommen die gültigen Naturschutzgesetze zur Anwendung.

Die mit der Thematik Baumschutz auf Baustellen befassten Mitarbeitenden aller Ebenen werden regelmäßig intern oder extern geschult sowie aktenkundig belehrt.

Bei jeder Baumaßnahme ist zu prüfen, ob das Baumumfeld verbessert werden kann.

## Artikel 5 Baumpflege und Baumunterhaltung

Die Pflege und der Unterhalt von Bäumen erfolgt nach dem aktuellen Stand der technischen Regeln und Grundsätze sowie aktueller Forschungsergebnisse. Grundlage hierfür ist zudem die ZTV Baumpflege. Die Verbesserung des Baumumfeldes muss gleichfalls berücksichtigt werden. Die Umsetzung von Pflege und Unterhalt von Bäumen darf nur durch ausreichend qualifiziertes eigenes Personal oder beauftragte Dritte erfolgen.

Einschlägige Qualifikationen sind z.B. European-Treeworker, European Tree Technician, Fachagrarwirt/-in (FAW) Baumpflege (Bachelor Professional Baumpflege), RAL Gütezeichen Baumpflege, B.Sc. Arboristik, FLL-Zertifikat Baumkontrolle für Baumkontrolleur/-innen, öbv Sachverständige für Baumpflege, Mitgliedschaft im Fachverband geprüfter Baumpfleger e.V. sowie Baumwart/-in und Streuobstfachwirt/-in für hochstämmige Obstbäume. Die notwendigen Maßnahmen der Baumpflege sind durch regelmäßige Baumkontrollen durch entsprechend qualifizierte Baumkontrolleur/-innen festzulegen.

Die eigenen Mitarbeitenden sind durch regelmäßige Schulungen und Weiterbildungen aktuell zu qualifizieren. Die Teilnahme an Schulungen und Weiterbildungen ist grundsätzlich verpflichtend und in geeigneter Weise zu dokumentieren.

Die Pflegemaßnahmen und die Verbesserungen des Baumumfeldes haben sich in erster Linie am langfristigen Baumerhalt zu orientieren. Insbesondere die Interaktion zwischen Baum und Leitungsbestand ist durch eine generelle Regelung mit den Leitungsträgern zu regeln. Dem Artenschutz kommt bei der Baumpflege eine hohe Aufmerksamkeit zu. Habitatbäume sind möglichst langfristig zu erhalten. Wertvolles Totholz ist bei gleichzeitiger Wahrung der Verkehrssicherheit bzw. niedriger Sicherheitserwartung zu belassen. Für den Artenschutz wertvolles Totholzmaterial ist in geeigneter Weise und an geeigneten Stellen zu konzentrieren und nicht zu schreddern. Die Mahd von Grünflächen im Umkreis von Bäumen ist zur Verhinderung der Bodenverdichtung möglichst nur 1-2-schürig zu führen.

Die Unterhaltung der Bäume - insbes. die Bewässerung - ist schrittweise zu verbessern. Die Einbeziehung der Bürgerschaft für die Bewässerung ist lediglich eine Hilfsmaßnahme. Für die Bewässerung sind die Zusammenarbeit mit weiteren Institutionen sowie die neuesten Forschungsergebnisse zu prüfen und anzuwenden. Insbesondere die Verwendung von Niederschlagswasser und Betriebswasser (aufbereitetes Grauwasser) ist zukünftig stärker zu prüfen und zu berücksichtigen, wenn die umwelt- und wasserrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Der finanzielle Rahmen für die Baumunterhaltung ist jährlich zu prüfen und gem. der Erfordernisse anzupassen.

Bäume auf städtischen Grundstücken an ländlichen Wegen, Gräben und Gewässern sind vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der Verpachtungen und unter Berücksichtigung der Feld- und Waldwegebenutzungssatzung beschreibt die Stadtverwaltung den Weg einer aktiven offenen Kommunikation mit den Landnutzer/-innen und schreibt den Baumschutz in den Pachtverträgen fest.

In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten ist das Baumumfeld der Bestandsbäume schrittweise zu verbessern, z.B. durch Vergrößerung der Baumscheiben und des Wurzelraumes.

## **Artikel 6 Baumfällungen**

Baumfällungen dürfen nur als allerletztes Mittel der Wahl durchgeführt werden und wenn die Erhaltungsfähigkeit des Baumes i.S.d. Anlage 1 nicht mehr gegeben ist. Planmäßig notwendige Baumfällungen sind nur zulässig, wenn gem. den zugrundeliegenden Baumschutzkonzepten (s. Art. 3) keine Alternative möglich ist und die notwendige Baumfällgenehmigung gem. Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung oder eine Eingriffsgenehmigung vorliegt.

Die Erhaltungsfähigkeit von Bäumen bemisst sich vorrangig nach fachlichen Kriterien.

Baumfällungen zur Herstellung der Verkehrssicherheit und/oder aus phytosanitären Gründen sind zulässig, wenn keine Alternativen möglich sind und die Verkehrssicherungspflicht besteht (Ausnahmen z.B. im Wald und der freien Landschaft). Im Einzelfall ist zu prüfen, ob auch Kronensicherungsschnitte möglich sind oder Baumtorsi stehenbleiben können.

Sind Umpflanzungen baumphysiologisch (nach fachlichen Kriterien) möglich und wirtschaftlich darstellbar, sind diese einer Fällung vorzuziehen. In diese Bewertung ist auch der monetäre Wert des Baumes und seiner ökologischen Funktion mit einzubeziehen.

In Abstimmung mit dem Stadtverband der Kleingärtner dringt die Stadtverwaltung im Rahmen des Bundeskleingartengesetzes auch auf einen Schutz der Bäume in Kleingartenanlagen.

## **Artikel 7 Ersatz- und Neupflanzungen**

Baumfällungen sind grundsätzlich durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Die Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen wird analog zur Regelung in der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt in der jeweils gültigen Fassung bzw. der Eingriffsregelung festgelegt. Ausnahmen sind bei Fällungen im Rahmen von Pflegeeingriffen im Baumbestand möglich.

Die Ersatzpflanzungen müssen innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung realisiert werden. Grundsätzlich sind dabei die Ergebnisse des Stadtgrünkonzepts "Stadtgrün im Klimawandel (SiKEF)" sowie des Straßenbaumkonzepts zu beachten. Die Ersatzpflanzungen sollen grundsätzlich am Eingriffsort erfolgen oder im unmöglichen Fall im Umkreis von 2 km, mindestens jedoch im gleichen Quartier oder Ortsteil.

Sollten keine öffentlichen Grundstücke für eine Ersatzpflanzung zur Verfügung stehen, können auch Privateigentümer/-innen ihre Flächen für eine Pflanzung zur Verfügung stellen. Hierbei sind entsprechende Vereinbarungen, die den Zielen dieser Erklärung entsprechen, abzuschließen. Die Privateigentümer/-innen haben dabei insbesondere dem Eintrag in das Baumkataster und den Regelungen zu Art. 8 zuzustimmen.

Für Baumpflanzungen können auch Patenschaften vergeben werden (vgl. Art. 9).

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von Ersatz- und Neupflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen (s.o.) betragen mindestens fünf Jahre. Die Ersatz- und Neupflanzungen sind dabei dauerhaft zu erhalten und bei Absterben erneut zu ersetzen. Die Ersatz- und Neupflanzungen sind in jedem Fall in das städtische Baumkataster zu übernehmen.

## **Artikel 8 Baumkataster und Kommunikation**

Die Bäume und Baumbestände der in Artikel 2 genannten öffentlichen Institutionen im baulichen Innen- und Außenbereich sind in digitalen Katastern zu erfassen und zu verwalten. Hierzu gehören auch die aus Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommenen Bäume und Baumbestände. Im Rahmen eines transparenten Umgangs mit dem Baumbestand insgesamt sind in einem Zeitraum von zwei Jahren nach Beschluss dieser Erklärung die wesentlichen Informationen der Kataster über Bäume öffentlich und barrierefrei zugänglich zu machen. Hierzu gehören Standortdaten, Baumart, Baumhöhe, Stammumfang und Vitalität. Ebenso sollen anstehende Maßnahmen an den Bäumen wie Pflegeeingriffe und Fällungen einsehbar sein sowie der jeweilige Grund dafür.

Bei Fällungen soll auch angegeben werden, ob, wann und wo eine Nachpflanzung erfolgt ist.

Das Baumkataster wird mindestens vierteljährlich aktualisiert.

Über geplante Baumfällungen wird über verschiedene zur Verfügung stehenden Informationswege frühzeitig informiert.

Zum Vollzug der Baumschutzsatzung und über durchgeführte Fällmaßnahmen aus Verkehrssicherungsgründen wird halbjährlich im zuständigen Stadtratsausschuss informiert. Diese Information wird ebenfalls separat veröffentlicht.

## **Artikel 9 Bürgerschaftliches Engagement**

Die Bürgerschaft sowie öffentliche und private Institutionen sollen animiert werden, sich für den Baumerhalt und notwendige Ersatz- oder Neupflanzungen einzusetzen. Zum einen sollen die Bürgerinnen und Bürger aktiv über den notwendigen Baumschutz regelmäßig informiert werden. Zum anderen soll die Möglichkeit über Patenschaften geschaffen werden, Bäume zu pflanzen sowie Baumscheiben zu pflegen und zu wässern.

Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Flächen soll die Anlage von Bürgerwäldern, Baumhainen bzw. Wäldchen oder das Pflanzen von Bäumen zu besonderen Anlässen ermöglicht werden. Hierzu können weitere Institutionen wie der Naturschutzbeirat, Umwelt- und Naturschutzverbände und -vereine sowie die Ortsteilräte einbezogen werden.

Baumpflanzungen aufgrund behördlicher Festlegungen sind vom Sponsoring ausgenommen.



## **Artikel 10 Controlling**

Über die Umsetzung der Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz wird jährlich an den Oberbürgermeister sowie den entsprechenden Stadtratsausschuss informiert. Diese Information ist öffentlich zugänglich.

Die Anpassung oder Änderung der Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz wird regelmäßig geprüft und spätestens alle fünf Jahre im Rahmen eines Verfahrens mit Bürgerbeteiligung vorgenommen.

## **Artikel 11 Schlussbestimmungen**

Die Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz gilt mit Wirkung vom xx.xx.xxxx in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Hinweis: Die Stadt kann eine Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz nur für eigene Bauvorhaben und Liegenschaften aussprechen. Die darüber hinausgehende allgemeine Bauleitplanung oder das Bauordnungsrecht kann nicht Gegenstand einer Selbstverpflichtung werden.

## Anlagen

### Anlage 1

#### Erläuterung von Begrifflichkeiten

##### Baumschutzkonzept

Das Baumschutzkonzept (BSK) wird bei einem Bauvorhaben in einem bestehenden Baumbestand oder bei betroffenen Einzelbäumen erstellt. Im BSK werden die Bauverträglichkeit der betroffenen Bäume (Baumbestandsplan) und deren Schutzmöglichkeiten definiert. Es werden Maßnahmen, die das Risiko von nachhaltigen Baumschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich minimieren können aufgezeigt und können so noch vor Baubeginn in die Planung mit einbezogen werden. Ein BSK definiert die für die Baumerhaltung erforderlichen Maßnahmen vor, während und nach der Bauzeit. Sind Baumaßnahmen nicht baumverträglich, sind entsprechende Alternativen darzustellen sowie ggf. die Begründung für die Nichtauswahl. Im BSK sind alle betroffenen Bäume entsprechend darzustellen. Vergleichbar mit einem BSK sind etwa ein Grünordnungsplan (GOP) oder ein einfacher landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP).

##### DIN 18920

"Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

Die DIN 18920 beschreibt den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Vegetationsflächen (Bäume, Sträucher, Gräser, Kräuter). Die Norm ist in Deutschland bei der Planung und Durchführung von Arbeiten jeder Art, durch die eine bauliche Anlage hergestellt, instand gehalten, geändert oder beseitigt wird, anzuwenden. Die Norm ist in fünf Kapitel unterteilt: Anwendungsbereich, Normative Verweisungen, Schadensursachen, Schutzmaßnahmen und Prüfungen. Vom Umfang her liegt hierbei der Fokus auf der Beschreibung von den Schutzmaßnahmen.

##### Erhaltungsfähigkeit

Es wird geklärt, ob ein Baum in seinem aktuellen Zustand die Abriss- bzw. Bauphase überstehen kann, oder ob die zu erwartenden Schäden so gravierend wären, dass der Baum sie zukünftig nicht mehr kompensieren kann.

##### Erhaltungswürdigkeit

Diese Beurteilung umfasst das Aufnehmen und Bewerten des aktuellen Zustandes und der Funktion des Baumes in seinem Umfeld und setzt sie ins Verhältnis zu den Maßnahmen, die notwendig wären, um ihn während der Abriss- bzw. Bauphase zu schützen. Hierzu zählt auch die Beurteilung des Werts des jeweiligen Baumes. Dabei spielen neben dessen

Herstellungs- und Unterhaltungskosten auch seine „Wohlfahrtswirkungen“ und darüber hinaus auch der bezifferbare ökonomische Gewinn durch den Baum bzw. einen Baumbestand eine wichtige Rolle.

### Grauwasser

Grauwasser bezeichnet fäkalienfreies, gering verschmutztes Abwasser aus Bädern, Duschen oder Waschmaschinen, das durch Aufbereitung einer Zweitnutzung als Brauch- bzw. Betriebswasser dienen kann.

### Pflegeeingriffe

Pflegerische Eingriffe in Baumbestände haben zum Ziel, selbige zu stabilisieren. Dabei werden etwa durch Entnahme einzelner Bäume die benachbarten Bäume gefördert. Gefällte Bäume haben somit einen positiven Effekt auf den Gesamtbestand und müssen nicht ersetzt werden.

### Phytosanitäre Maßnahmen

Dies sind Maßnahmen, die der Gesundheit der Bäume zuträglich sind oder sogar dafür erforderlich. Bei Befall mit Krankheitserregern oder bestimmten Schädlingen kann ein Eingriff in Bäume oder Baumbestände deren Weiterverbreitung verhindern bzw. erschweren.

### Planmäßige Baumaßnahmen

Planmäßige Baumaßnahmen i.S.d. Erklärung sind Baumaßnahmen die gem. der gültigen Verwaltungsvorschriften an externe Dritte vergeben werden. Kurzfristige Havarie- und Reparaturmaßnahmen sind davon ausgenommen.

### Ökologische Bauüberwachung bzw. Baubegleitung

Die ökologische Baubegleitung (ÖBB) oder auch Umweltbaubegleitung dient der Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung. Dabei werden insbesondere die Anforderungen zum vorsorgenden Biotop- und Artenschutz berücksichtigt. Im Sinne dieser Erklärung betrifft dies den umfassenden Baumschutz. Die zentrale Aufgabe der ÖBB stellt hierbei somit die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen einschließlich der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dar.

## RAS LP 4

Die Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege (kurz RAS-LP) sind ein in Deutschland gültiges technisches Regelwerk zur Beachtung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Entwurf und Bau einer Straße. Sie werden herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Abschnitt 4 widmet sich dem Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. Die Regelungen zur Baustelleneinrichtung bzw. Baufeldräumung sowie zu Erdarbeiten, Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs und Erläuterungen weiterer bautechnischer Maßnahmen inkl. bildlicher Darstellungen sind wichtige und hilfreiche Hinweise zur Einhaltung des notwendigen Baumschutzes und damit zwingend einzuhalten.

### Wurzelprotokoll

Im Wurzelprotokoll dokumentieren der oder die Baumpfleger und Baumpflegerinnen oder entsprechend geschulte Mitarbeitende der Baufirmen alle Maßnahmen, die im Zuge der Baubegleitung zum Schutz der Baumwurzeln durchgeführt werden. Weiterhin listet es eventuelle Wurzelschäden oder Wurzelverluste auf. Sind die Tiefbauarbeiten beendet, bekommen die zuständigen Fachämter das Protokoll als Grundlage für künftige Baumkontrollen und Pflegemaßnahmen sowie als Nachweis der Einhaltung der Baumschutzvorschriften.

### Wurzelschutzbereich

Als Wurzelschutzbereich wird der Bereich vom Stamm bis zur Kronentraufe plus einem Pufferbereich von 1,5 m angesehen. In diesem Bereich verlaufen in den meisten Fällen die wichtigsten und meisten Wurzeln des Baumes. Die Tiefe in den Boden ist dabei je nach Baumart und Bodenbeschaffenheit sehr unterschiedlich. Beeinträchtigungen oder Eingriffe in diesem Bereich sind gem. Baumschutzsatzung verboten und bedürfen der Genehmigung.

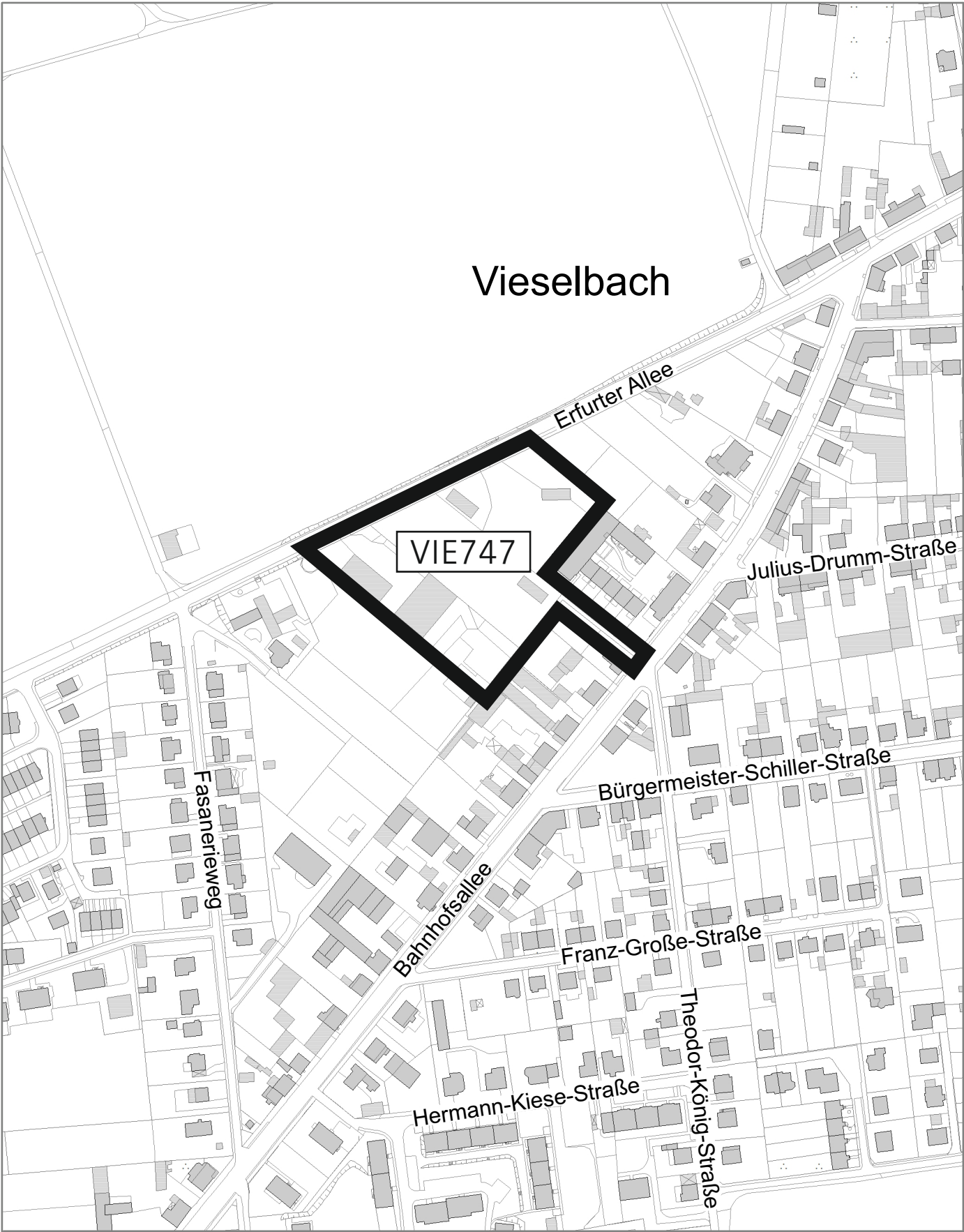
### ZTV Baumpflege

Die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) ist das Standard-Regelwerk für Baumpflegearbeiten. Die ZTV-Baumpflege gilt für die Ausführung von vorbeugenden, erhaltenden, verkehrssichernden und nachsorgenden Maßnahmen an Bäumen, die nicht der wirtschaftlichen Nutzung dienen, sowie ihres Baumumfeldes. Zu den konkreten Regelwerk-Inhalten gehören u. a. Regelungen zur Ausführung von Kronenschnitt (z. B. Lichtraumprofilschnitt, Kronenpflege) und Kronensicherung sowie Maßnahmen bei Rinden- und Holzschäden und zur Baumumfeldverbesserung.

## Anlage 2

Freiwilliger Beitritt zur Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz

Dieser geschieht durch einfache Erklärung durch die jeweilige Institution. Folgende Institutionen sind der Selbstverpflichtungserklärung zum Baumschutz bereits beigetreten (Liste wird fortwährend aktualisiert):



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

“Südlich Erfurter Allee“



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften

Ausgabedatum: April 2022

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



The architectural drawings include:

- Ansicht West**: West elevation showing the Netto storefront with a yellow sign, glass doors, and a blue roller shutter.
- Ansicht Nord**: North elevation showing a long, low profile with a yellow section on the right.
- Ansicht Nordwest**: Northwest elevation showing a sloped roof and a small entrance structure.
- Ansicht Südwest**: Southwest elevation showing a long, low profile with a dark roof.
- Ansicht West bzw. Nord**: Elevation showing a two-story building with a grey upper floor and white lower floor.
- Ansicht Süd bzw. West**: Elevation showing a two-story building with a green gable end and white walls.
- Ansicht Nord bzw. Ost**: Elevation showing a two-story building with a green gable end and white walls.
- Ansicht Ost bzw. Süd**: Elevation showing a two-story building with a grey upper floor and white lower floor.

## Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie § 12 Abs.3

**Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie § 12 Abs.3**

**baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3)**

 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)**

GRZ  $\geq 0,6$  Grundflächenzahl, Höchstmaß  
x\_kB 0,08 Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

**linien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 23 BauNVO)**

 Baugrenze

**verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)**

 Verkehrsfäche mit besonderer Zweckbestimmung:  
öffentlicher Geh- und Radweg

**chen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG)**

 Fläche für Versorgungsanlage, Elektrizität (Trafa)

**essflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)**

 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

**R1 / R2**

**Bezeichnung / Nummerierung Regenrückhaltebecken**

**ungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)**

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Nummerierung der gründerrechtlichen Festsetzungen</p> <p>z.B. M1</p> <p>Anpflanzungen von Bäumen (§ Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | <p><b>Stellplätze</b></p> <p><b>Stellplätze</b></p> <p><b>STP</b></p> <p><b>F</b></p> <p><b>BS</b></p> <p><b>EW</b></p> <p><b>AB</b></p> <p><b>W</b></p> <p></p> <p><b>G + F + L</b></p> <p><b>L</b></p> | <p>Bezeichnung des Baugebiets</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Stellplätze</p> <p>Stellplätze für Fahrräder</p> <p>Flächen für Außenbestuhlung des Backshops</p> <p>Flächen für die Abstellvorrichtung für Einkaufswagen</p> <p>Flächen für Abfallbehälter</p> <p>Werterpö</p> <p>Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungs-träger des Vorhabens „Vierseitenhof“ in der Bahnhofsallee</li> <li>- Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Vorhabens „Vierseitenhof“ in der Bahnhofsallee</li> </ul> <p>Genosse des räumlichen Geltungsbereichs des Rehaunussolans (6.9 Abs. 7 BauGB)</p> |

• je 216,0

Höhenlage des geplanten Geländes im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücke als Höhenpunkte in Meter ü. NNH (5 9 Abs. 3 BauGB)

**Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

- Flur 6
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude
- Bestandsgebäude Abbruch
- Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NNH

**Festsetzung**

**Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des in der Planzeichnung als „M1.1: Lebensmittelmarkt“ bezeichneten Baugebietes ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Gesamtverkaufsfäche von 1.138,00 m<sup>2</sup> mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshaushaltsrat. Erfurt in der Fassung vom 10. November 2017, geändert gemäß Stadtratsbeschluss DS 0705/19 vom 10. April 2019, mit folgender Flächenaufteilung zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

|                            |      |                           |
|----------------------------|------|---------------------------|
| Schnittblumen              | max. | 2,5 m <sup>2</sup> VKF    |
| Drogenwaren                | max. | 150,77 m <sup>2</sup> VKF |
| Getränke                   | max. | 108,24 m <sup>2</sup> VKF |
| Nahrungs- und Genussmittel | max. | 771,57 m <sup>2</sup> VKF |

Nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich zulässig, dürfen jedoch eine VKF von 104m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Innerehalb des in der Planzeichnung als „M1.2 Reihenhausbau“ bezeichneten Baugebiets, ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig. Untergeordnet können ausnahmsweise Räume für folgende Nutzung zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Träger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben</li> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gastronombetriebe, Tankstellen und Vergnügungsaltern sind nicht zulässig.</p> <p>Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsaltern sind nicht zulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br/>i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB</p>                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Grundflächenzahl (GRZ)</li> <li>- die maximale Gebäudeoberkante</li> </ul> <p>Die maximale Oberkante Gebäude (OK<sub>max</sub>) wird entsprechend der Planschriebe als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils festgelegt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK<sub>max</sub> die Oberkante der Attika / Brüstung. Als Höhenbezugs punkt gilt die geplante Geländehöhe an dem jeweiligen Gebäude.</p> <p>Eine Über- bzw. Unterschreitung der geplanten Geländehöhe ist bis zu 0,50m zulässig.</p> <p>Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf in allen Baufeldern ausnahmsweise bis max. 0,50 m Höhe überschritten werden.</p> <p>Die festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m überschritten werden. Dabei müssen Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung mindestens 1,25 m von der seitlichen Außenkante des Daches und mindestens 1,00 m von der First-/Traufkante zurückgesetzt angeordnet werden.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br/>§ 16 Abs. 3 BauNVO</p> <p>§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO<br/>§ 18 Abs. 1 BauNVO</p> <p>§ 16 Abs. 6 BauNVO</p> <p>§ 16 Abs. 3 BauNVO</p> |
| <p><b>Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen</b></p> <p>Im M1_2 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Fläche von max. 20,00 m² je zugehöriger Wohninheit zulässig.</p> <p>Im M1_2 ist ein Überschreiten der Baugrenze im Erdgeschoss durch Eingangsbauten in einer Breite von maximal 2,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet „M1_1: Lebensmittellmarkt“ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br/>§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO</p> <p>§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO</p> <p>§ 19 Abs. 4 BauNVO</p>                                          |
| <p><b>Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze</b></p> <p>Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind Spielanlagen und Stellplätze für Fahrräder – diese sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gärten und Gerätehäuser sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen mit einer max. Größe von 7,50 m² zulässig.</p> <p>Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB<br/>§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO</p> <p>§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO</p>                                                                    |
| <p><b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses</b></p> <p>Im M1_1 sind innerhalb der zeichnerisch festgelegten Bereiche Regenrückhaltebecken herzustellen. Das Mindestvolumen beträgt für R1 20,00 m³ und für R2 51,00 m³.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB<br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB</p>                                                                                                     |
| <p><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b></p> <p>Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 18 m³ zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.</p> <p>PKW-Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag, wie Rasenstufenpflaster oder Rasengittersteinen, herzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB<br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>                                                                                                      |
| <p><b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b></p> <p>Innerhalb der Flächen G+F+L wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Bewohner und Versorgungsträger des Flurstücks S27/4 festgesetzt.</p> <p>Innerhalb der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen L wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger des Flurstücks S27/4 festgesetzt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB<br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p>                                                                       |
| <p><b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b></p> <p>Die Fahrbahndecken der Fahrgassen zu den PKW-Stellplätzen sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen. Alle Anlagebereiche der Verkehrszone sind nach dem Stand der Lärminderungs technik lärmarm auszubilden.</p> <p>Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzelfrei sein. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist vorab auf deren schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen.</p> <p>Die Lkw-Ladestation im östlichen Anlageneck des Vollsortiments ist dreiseitig geschlossen mit Dach einzubauen. Die Bauteile müssen eine resultierende Schall dämmung von R<sub>W</sub>res 25 dB aufweisen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB<br/>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>                                                                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>Ortsumfzungen des Lebensmittelmarktes sind auf die Zeit von 00 - 23.00 Uhr zu beschranken. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes hat zwischen 06.00 und 22.00 Uhr mit maximal sieben Lkw und sieben Transportern zu erfolgen.</p>                                                                                                                                                                                              | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>  |
| <p><b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b><br/><b>Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M1</b> sind insgesamt 7 Laubbäume 1. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>                                          | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich des Parklärzens sind geschnittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Im Bereich der Einfriedungen zur Erfurter Allee sind hintergrüne Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m anzulegen. Es sind geschnittene Laubgehölzhecken der Festsetzung 9.7 zu pflanzen.</p>                                                                                                                           | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M2</b> sind insgesamt 4 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>                    | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M3</b> sind insgesamt 8 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist als gestraukt Rasenfläche mit Rasen- sowie Sandflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>                                          | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M4</b> sind mindestens 20% der Fläche <b>M2</b> sind standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzulegende Wege sind wasserdurchlässig (Wassergebundene ausgestattet sein. Wege und sonstige Befestigungen sind breittailig in Vegetationsdecken zu entwässern.</p>            | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M5</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>  | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M6</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>  | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M7</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>  | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M8</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>  | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M9</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p>  | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M10</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |
| <p>Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen <b>M11</b> sind insgesamt 15 Laubbäume 2. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 18/20 cm (3xv) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche unter den Bäumen ist als Rasenfläche sowie als Sandfläche mit Sträuchern und Stauden gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.</p> | <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> |

- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Acer campestre* – Feldahorn

für die Pflanzung von Sträuchern sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 2xv., 60-100cm
- Geschnittene Hecke: H:100-120cm, B:30cm

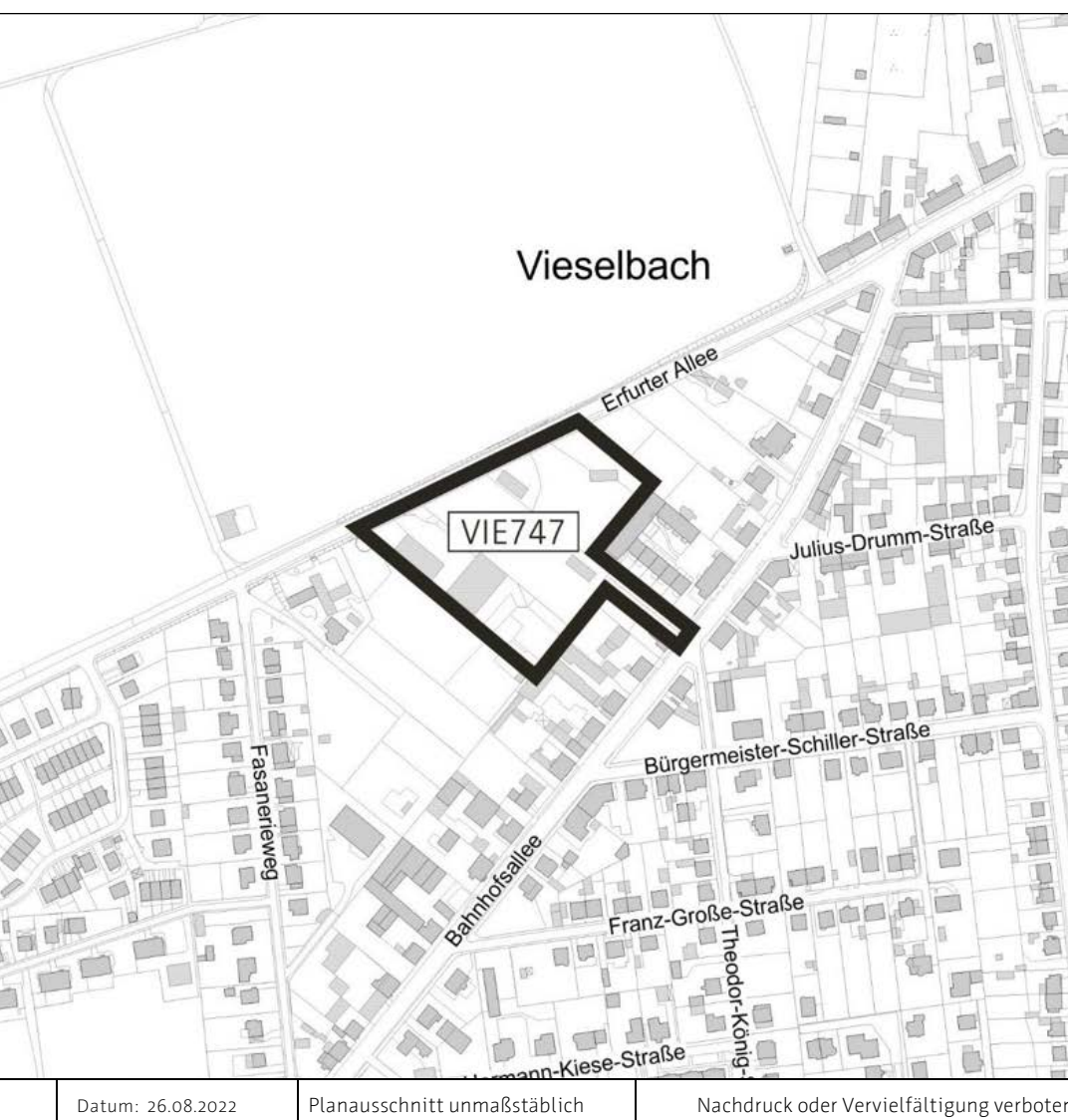
Die zeichnerisch festgesetzten Standorte der Bäume können bis zu 1m vom festgesetzten Standort abweichen, wenn Mindestabstände aufgrund des Nachbarschaftsrechts dem nicht entgegenstehen.

| Festsetzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ermächtigung                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. §88 Abs. 1 ThürBO</b> |
| Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauBG</b>                  |
| Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in ML_1 sind folgende Materialien und Farben zulässig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- weißer Außenputz (NCS 0300-N) mit grauem Sockel (NCS 3502-B)</li> <li>- Glasfassade in Pfosten-Riegel Konstruktion (NCS 4005-Y50 R, NCS 4005-Y80R)</li> <li>- für den Rahmen um die Glasfassade ist ein Gelbton zulässig (NCS 1060-Y, 1070-Y, 1080-Y, 0540-Y, 0550-Y, 0560-Y, 0570-Y, 0580-Y)</li> </ul>                                                                                                                                                           |                                                  |
| Für die Ausbildung der Gebäudefassaden in ML_2 sind folgende Materialien zulässig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kratzputz/Reibputz mit einer Körnung von bis zu 3mm in einem hell-braunen (ähnlich NCS S1005 Y70R) bis hell-grauen (ähnlich NCS S1500 N) Farbton</li> <li>- Farbputzsystemen im Bereich der Giebelwände und Hauseingangsbereiche als Besenrutzputz (ähnlich NCS S5005 Y50R in einem dunkleren farbtverwandten Ton (ähnlich NCS S5005 Y50R bis NCS S5005 N)</li> <li>- Sockelputz als gefilterter Putz in einem dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Ton.</li> </ul> |                                                  |
| Im ML_1 sind als Dachform nur Flachdächer zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>                  |
| Im ML_2 sind als Dachform nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 41° zulässig. Als Dachfläche sind nur rote oder grauweiße Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Glänzende und spiegelnde Dachneindeckungen sind unzulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>                  |
| Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Werbeanlagen</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| Die Anordnung von Werbeanlagen darf ausschließlich an der Fassade der Leistung direkt am Gebäude sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Werbeanlagen erfolgen.                                                                               | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich W ist eine beleuchtete Aufstellkonstruktion / Werbeplanum mit einer max. Höhe von 5,00 m, max. Breite von 2,60 m und max. Tiefe von 0,30 m zulässig.                                          | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| Im ML 1 ist maximal eine Werbefahle mit einer max. Höhe von 2,90 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig.                                                                                                                                      | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| Im ML 1 ist maximal ein beleuchtetes Werbeschild mit einer max. Höhe von 1,90 m und einer max. Breite von 3,90 m zulässig. Die maximale Traufhöhe darf damit nicht überschritten werden.                                                           | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| Untergeordnete Hinweis Schilder sind nur im Erdgeschoss und bis max. 1,50 m Größe zulässig.                                                                                                                                                        | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder und als Blinklichter sind unzulässig.                                                                                                                                  | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO</b>  |
| <b>Standplätze für bewegliche Abfallbehälter</b>                                                                                                                                                                                                   | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO</b>  |
| Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Bereich M 2 sind in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckengpflanzungen nach Festsetzung 9.7 abzuschirmen. | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO</b>  |
| <b>Einfriedigungen</b>                                                                                                                                                                                                                             | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO</b>  |
| Sonstige Einfriedigungen sind nur in Form von Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben bis zu einer Höhe von max. 1,50 m und in Form von standortgerechten Heckengpflanzungen nach Festsetzung 9.7 zulässig.                                 | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO</b>  |
| <b>Stellplätze</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO</b>  |
| Im Baugebiet ML 1 sind maximal 73 PKW-Stellplätze, davon mindestens 1 Stellplatz mit Elektro-Ladeanschluss, herzustellen.                                                                                                                          | <b>l.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO</b> |
| Im Baugebiet ML 2 sind insgesamt 28 PKW-Stellplätze herzustellen, davon sind 12 Stellplätze für das angrenzende Wohnbauvorhaben auf Flurstück 527/4 bereitzustellen.                                                                               | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO</b>  |
| Im Baugebiet ML 1 sind mindestens 12 Fahrradabstellplätze für mindestens 24 Fahrräder herzustellen.                                                                                                                                                | <b>§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO</b>  |

**Archäologie**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszu-  
gehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und  
denkmalschutzrechtliche Siedlungs- oder Grabfundstellen zerstört werden. Deshalb müssen diese  
denkmalschutzrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Ab-  
stimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archä-  
ologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten sollen vorbereitender  
oder des Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnis-  
nehmer im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1, 5 Thüringer Denkmal-  
schutzgesetz).

[illegible]





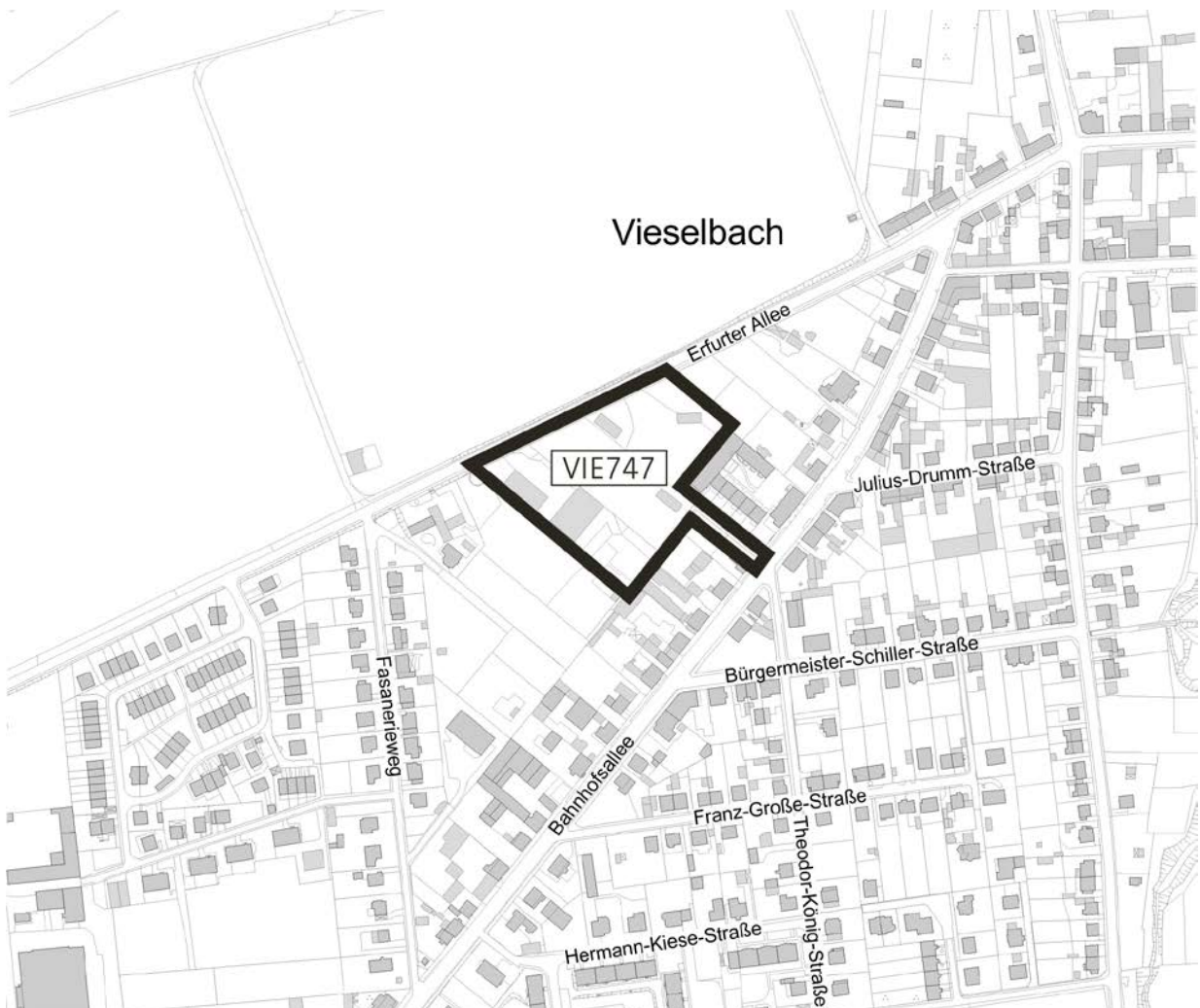


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

## "Südlich der Erfurter Allee" in Vieselbach

Entwurf

Begründung



## Impressum



### Verfasser

quaas-stadtplaner  
Marktstraße 14 (Hof)  
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

### Datum

29.08.2022

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Begründung</b>                                                                                         | <b>5</b>  |
| 1.1      | Planerfordernis                                                                                                      | 5         |
| 1.2      | Verfahrensablauf                                                                                                     | 5         |
| 1.3      | Geltungsbereich                                                                                                      | 5         |
| 1.4      | Übergeordnete Planungen                                                                                              | 6         |
| 1.4.1    | Ziel der Raumordnung und Landesplanung                                                                               | 6         |
| 1.4.2    | Flächennutzungsplan                                                                                                  | 7         |
| 1.4.3    | ISEK Erfurt 2030                                                                                                     | 7         |
| 1.4.4    | Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt                                                              | 8         |
| 1.5      | Ausgangslage und Bestandsdarstellung                                                                                 | 9         |
| 1.5.1    | Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen                                                                       | 9         |
| 1.5.2    | Umweltsituation                                                                                                      | 9         |
| 1.5.3    | Verkehrerschließung                                                                                                  | 11        |
| 1.5.4    | Stadttechnische Erschließung                                                                                         | 11        |
| <b>2</b> | <b>Planerische Zielstellungen</b>                                                                                    | <b>12</b> |
| 2.1      | Städtebauliches Konzept                                                                                              | 12        |
| 2.2      | Verkehrliche Erschließung                                                                                            | 13        |
| 2.3      | Technische Ver- und Entsorgung                                                                                       | 13        |
| 2.4      | Grünordnung                                                                                                          | 14        |
| <b>3</b> | <b>Begründung der Festsetzungen</b>                                                                                  | <b>16</b> |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung                                                                                            | 16        |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung                                                                                            | 17        |
| 3.3      | Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen                                                                            | 18        |
| 3.4      | Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze                                                                    | 19        |
| 3.5      | Verkehrsflächen                                                                                                      | 19        |
| 3.6      | Flächen für Versorgungsanlagen                                                                                       | 20        |
| 3.7      | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die<br>Regelung des Hochwasserabflusses | 20        |
| 3.8      | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft                                            | 20        |
| 3.9      | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                                            | 21        |
| 3.10     | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen                                                           | 21        |
| 3.11     | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                            | 21        |



|          |                                                                                                                           |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4</b> | <b>Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB</b> | <b>23</b> |
| 4.1      | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen                                                                                   | 23        |
| 4.2      | Werbeanlagen                                                                                                              | 24        |
| 4.3      | Standplätze für bewegliche Abfallbehälter                                                                                 | 24        |
| 4.4      | Einfriedungen                                                                                                             | 25        |
| 4.5      | Stellplätze                                                                                                               | 25        |
| <b>5</b> | <b>Hinweise zum Planvollzug</b>                                                                                           | <b>26</b> |
| 5.1      | Archäologie                                                                                                               | 26        |
| 5.2      | Bodenaufschlüsse                                                                                                          | 26        |
| 5.3      | Artenschutzmaßnahmen                                                                                                      | 26        |
| 5.4      | Schallschutz                                                                                                              | 28        |
| 5.5      | Hinweise für die Bauphase                                                                                                 | 28        |
| 5.6      | Baugrund                                                                                                                  | 29        |
| 5.7      | Einsichtnahme von Vorschriften                                                                                            | 29        |
| <b>6</b> | <b>Folgekosten für die Gemeinde</b>                                                                                       | <b>29</b> |
| <b>7</b> | <b>Anlagen</b>                                                                                                            | <b>30</b> |
| 7.1      | Umweltbericht und Baumschutz-Prüfung                                                                                      | 30        |
| 7.2      | Grünordnungsplan                                                                                                          | 30        |
| 7.3      | Allgemeine Baugrunduntersuchung                                                                                           | 30        |
| 7.4      | Schalltechnische Untersuchung, Projekt 5919,                                                                              | 30        |
| 7.5      | Wirkungsanalyse Ansiedlung                                                                                                | 30        |
| 7.6      | Entwässerungskonzept Erläuterung                                                                                          | 30        |

# 1 Allgemeine Begründung

## 1.1 Planerfordernis

Auf den Flurstücken 527/1, 527/3, 527/5 und 516 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Vieselbach sollen Reihenhäuser sowie ein großflächiger Lebensmittelmarkt errichtet werden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Wohngebäuden und eines Lebensmittelhandels auf der Fläche in Vieselbach geschaffen werden.

Die betrachteten Flächen liegen westlich des Ortskerns von Vieselbach und südlich der Erfurter Allee. Eine Umsetzung von Wohnbauvorhaben sowie die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes können nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

## 1.2 Verfahrensablauf

- Der Stadtrat Erfurt hat am 03.02.2021 mit Beschluss Nr.1768/20, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 4 vom 26.02.2021, ist vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2021 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände, der innergemeindlichen Abstimmung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden der Zwischenabwägung unterzogen.

## 1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet befindet sich im südwestlichen Ortsteil in der Gemarkung Vieselbach und wird entsprechend der Planzeichnung begrenzt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Vieselbach befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flur 6: 527/1, 527/2

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 10.689 m<sup>2</sup>.



Luftbild Umgriff Planungsgebiet (Quelle: SVEGIS, Stadt Erfurt 2020)

## 1.4 Übergeordnete Planungen

### 1.4.1 Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RPMT). Darin enthalten sind die für den Standort relevanten Aussagen:

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

- G 2.4.2: Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

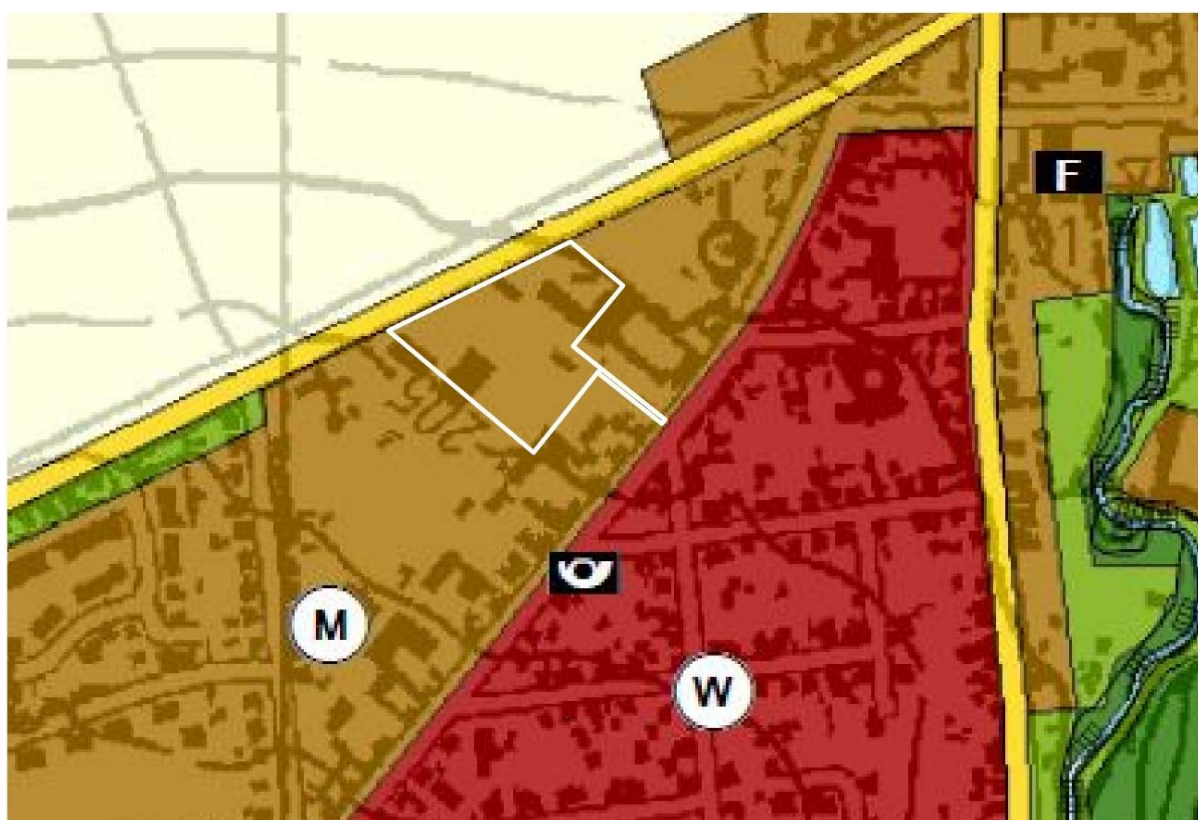
Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

- G 2-3: Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

## 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40 wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020 Nr. 33, wirksam mit Veröffentlichung vom 20.04.2022 im Amtsblatt Nr. 07/2022.

Im Flächennutzungsplan liegt das Planvorhaben zur Errichtung eines Nahversorgers und von Wohnbebauung in der Darstellung einer gemischten Baufläche „M“. Gemischte Bauflächen sollen dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienen. Bei Durchführung des Planvorhabens ist mit den angrenzend bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzungen eine entsprechende Durchmischung gegeben. Da der geplante Lebensmittelmarkt laut Vorhabenbeschreibung mit 1.137 qm eine Gesamtverkaufsfläche aufweist, die nicht erheblich über der Schwelle der Großflächigkeit (von 800 qm) liegt, ist im Hinblick auf den Konkretisierungsspielraum, der den Darstellungen des Flächennutzungsplans inhärent ist, im vorliegenden Fall wegen der gegebenen Verbrauchernähe und städtebaulich integrierten Lage gleichwohl davon auszugehen, dass für den Lebensmittelmarkt unter Einhaltung des Entwicklungsgebots Baurecht geschaffen werden kann. Den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen. Das Planvorhaben kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, Plangebiet weiß eingezeichnet (Quelle: Stadt Erfurt)

## 1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Gemäß ISEK Erfurt 2030, welches am 17. Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossen wurde, wird der Ortsteil Vieselbach siedlungstypologisch der Kategorie Vorstädtisches Dorf zugeordnet. Hauptcharakteristikum der dörflichen Ortsteile dieser Kategorie sind bereits erfolgte starke



Siedlungserweiterungen und teils Überformungen durch ausgedehnte Gewerbeflächen. Gleichzeitig sind die dörflichen Ortskerne mit zum Teil landwirtschaftlichen Betrieben erhalten geblieben. Eine wesentliche Lagegunst der Vorstädtischen Dörfer stellt die gute Anbindung an das ÖPNV-System der Stadt bzw. den SPNV dar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 1, S. 34).

Für die vorstädtischen Dörfer besteht laut ISEK unter anderem die Zielstellung, die bestehende Versorgung zu sichern bzw. auszubauen. Der Ortsteil Vieselbach soll dabei nicht nur die eigene, sondern zudem die Versorgung von Wallichen und in Teilen von Hochstedt mit übernehmen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 88, Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile). Da in Vieselbach bisher kein Nahversorger ansässig ist, ist die Zielstellung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich zu befürworten. Mithilfe des geplanten Nahversorgers kann der Ortsteil Vieselbach seiner im ISEK Erfurt 2030 verankerten und oben beschriebenen Rolle im Siedlungsgefüge gerecht werden.

Weiterhin ist der Ortsteil Vieselbach unter anderem aufgrund seines Bahnhalt punktes dem Vorrangigen Entwicklungsbereich für Wohnungsbau zugeordnet (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 47, Räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau). Gemäß des Leitbildes der kompakten Stadt der kurzen Wege sind in den Ortsteilen dieser Kategorie unter Beachtung der bestehenden Siedlungsstruktur sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus möglich.

Die Planung von acht Wohneinheiten in kompakter Reihenhausstruktur wird daher im Hinblick auf die Zielstellungen des ISEK für den Ortsteil Vieselbach ebenfalls befürwortet.

#### **1.4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 der Stadt Erfurt**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (nachfolgend: Einzelhandelskonzept), gefasst durch den Stadtratsratsbeschluss DS1772/17 am 10.04.2019, geändert gem. Stadtratsbeschluss DS0705/19 am 10.04.2019, dient als städtebauliches Entwicklungskonzept und als Bewertungsgrundlage für die Ansiedlung und Steuerung von Einzelhandel im Stadtgebiet.

Die Steuerungsgrundsätze (vgl. S. 132 ff, Einzelhandelskonzept 2017) dienen der Standortfindung des Einzelhandels und präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Gemäß des Grundsatzes 1 soll die wohnungsnahe Grundversorgung an Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung gewährleistet werden. Es sind bevorzugt Standorte zu wählen, die sich in städtebaulich integrierten Lagen befinden. Bei der Ansiedlung in dörflichen Ortsteilen müssen die Betriebe der Nahversorgung und / oder der Gebietsversorgung dienen und es müssen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Hierfür muss ein Nachweis mittels bspw. einer Auswirkungsanalyse erbracht werden. Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer integrierten städtebaulichen Lage. Zudem wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine Wirkungsanalyse erstellt (Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, Stand 23.02.21). Darin wird festgestellt, dass eine Beeinträchtigung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche in Erfurt nicht möglich ist, da sich die von der Umsatzrückholung betroffenen Lebensmittelmärkte ausschließlich außerhalb dieser schützenswerten Bereiche befinden. Die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde geprüft und wird bestätigt.

## **1.5 Ausgangslage und Bestandsdarstellung**

### **1.5.1 Lage des Geltungsbereichs / aktuelle Nutzungen**

Das Plangebiet befindet sich im süd-westlichen Ortsteil von Vieselbach, südlich der Erfurter Allee.

Das Planungsgebiet wird derzeit teilweise als Betriebsfläche für die Landwirtschaft genutzt, teilweise liegt die Fläche brach mit altem, baufälligem Gebäudebestand. Die vorhandenen Gebäude sollen durch die Planung beseitigt werden. Auf der derzeit als landwirtschaftliche Betriebsfläche genutzten Fläche soll der Lebensmittelmarkt entstehen. Auf dem brachliegenden Teil mit altem Gebäudebestand, welcher zu einem ehemaligen Vierseitenhof (Bahnhofsallee 40) gehört, sollen die Wohneinheiten geschaffen werden.

Die Fläche ist teilweise versiegelt. Auf den vorhandenen unversiegelten, teils begrünten Flächen befinden sich einzelne Bäume.

Östlich, westlich und südlich des Geltungsbereichs befinden sich gemischte Bauflächen mit Wohnnutzung und einzelnen Gewerbebetrieben. Diese sind überwiegend ein- bis zweigeschossig mit dörflichem Charakter. Die angrenzenden Flächen sind nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Sie weisen größtenteils eine in sich geschlossene Struktur auf. Die Bauflächen in unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs, nördlich der Bahnhofsallee und östlich des Fasaneriewegs, weisen eine deutlich aufgelockerte Struktur auf, teilweise mit landwirtschaftlicher Nutzfläche und Tierhaltung.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **1.5.2 Umweltsituation**

#### *1.5.2.1 Altlasten*

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d. h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht begründet hätten.

#### *1.5.2.2 Klima*

Der Geltungsbereich liegt in einer Übergangszone. Diese Flächen haben eine geringe Schutzwürdigkeit. Eine Bebauung der Fläche führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung des Kleinklimas für die Ortslage Vieselbach.

Nördlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Klimaschutzzone 2. Ordnung.

#### *1.5.2.3 Flora und Fauna*

Im Zuge der Bebauungsplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 24.01.2022) durch das Büro GLU GmbH, Jena, im Zeitraum 2020 bis 2021 durchgeführt. Dabei wurde eine faunistische Bestandserfassung der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Reptilien erstellt und eine artenschutzrechtliche Beurteilung und die Ausweisung von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durchge-

führt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro GLU GmbH, Jena, im Zeitraum 2020 - 2021 erstellt.

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig keine nach § 29-30 des Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesenen Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetz ausgewiesene Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-2000- Netzes.

#### *1.5.2.4 Lärm*

Das Plangebiet wird schalltechnisch in erster Linie durch das westlich gelegene Umspannwerk und die Erfurter Allee beeinflusst. Des Weiteren können von den bestehenden Gewerben im Umfeld des Planungsgebietes Lärmbelästigungen ausgehen.

Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung, Projekt 5919, Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Stand 24.03.2021) erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde die dem Lebensmittelmarkt zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt. Die Betrachtung möglicher Lärminderungsmaßnahmen erfolgte in zwei Schritten. Im ersten Schritt wurde ausgehend vom geplanten Lebensmittelmarkt aus geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Im zweiten Schritt wurde ausgehend von den geplanten Wohnhäusern geprüft, unter welchen Bedingungen die Einhaltung möglich ist. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind in der Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, die in den Bebauungsplan übernommen wurden.

#### *1.5.2.5 Archäologie*

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese 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 solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

#### *1.5.2.5 Baugrund*

Der Baugrund wurde im Auftrag des Vorhabenträgers durch ein Gutachten untersucht (Allgemeine Baugrunduntersuchung, Krauss & Coll Geoconsult GmbH & Co. KG, Stand 10.07.2020). Gemäß des Gutachtens stehen im Untersuchungsgebiet überwiegend Lößlehme an. Unterlagert werden die Lößlehme durch bindige und rollige Verwitterungsböden des Festgesteins. Bei diesen Böden kann es nach Niederschlägen zu einem Aufstau von Sickerwasser bis Geländeoberkante kommen.

Die im Gebiet vorhandenen humifizierten Oberböden, die humösen Auffüllungen und die Lößlehme in weicher Konsistenz sind minder tragfähig und zur Überbauung bzw. zur Abtragung von Gebäudelasten nicht geeignet und müssen durch einen verdichtungsfähigen Austauschboden ersetzt werden. Das Gutachten empfiehlt eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten und eine Bodenplatte.

### 1.5.3 Verkehrserschließung

#### *Motorisierter Individualverkehr (MIV):*

Der Ortsteil Vieselbach ist über die Erfurter Allee/ Vieselbacher Straße mit Azmannsdorf verbunden. Eine Straßenverbindung direkt nach Erfurt existiert nicht. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Das Plangebiet ist über die Erfurter Allee mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden. Die Erfurter Allee wurde 2021 grundhaft ausgebaut. Auf der Südseite der Straße ist ein Fuß- und Radweg in ausreichender Breite geplant.

#### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):*

Die Busanbindung ist gegenwärtig gewährleistet durch die Buslinien 43, 52 und 252 in Richtung Erfurt, Niederzimmern und Mönchenholzhausen. Die Bushaltestelle "Brückenstraße" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in östlicher Richtung. Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 0,55 km Entfernung in südlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnan-schlüsse Richtung Weimar, Erfurt, Eisenach, Gera und Leipzig. Durch den Bahnhof Erfurt-Vieselbach ist die Erfurter Hauptbahnhof mit dem Zug in ca. 7 Minuten erreichbar.

### 1.5.4 Stadttechnische Erschließung

#### *Gas*

Im angrenzenden Planungsbereich "Bahnhofsallee" sind Gasversorgungsanlagen der SWE Netz GmbH verortet. Außerdem befindet sich eine weitere Gasversorgungsleitung im Bereich "Erfurter Alle" im Rahmen des durchgeführten TVA-Komplexobjektes Nr.: 66-1241-99. Bei den Gasversorgungsanlagen handelt es sich um Gasmittel-druckversorgungsleitungen (MD) 0 110 bzw. 0 160 PE-HO. Der Betriebsdruck beträgt 700 mbar. Eine gastechnische Erschließung des Planvorhabens ausgehend von dem zukünftigen Gasleitungsbestand in der Erfurter Allee kann durchgeführt und eine Versorgung des Objektes mit Erdgas gewährleistet werden.

#### *Strom*

Die stromtechnische Erschließung des Vorhabens kann durch die SWE Netz GmbH sichergestellt werden. Im nördlichen Parkplatzbereich des Lebensmittelmarktes ist dafür die Errichtung einer Trafostation geplant.

#### *Fernwärme*

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen.

#### *Ver- und Entsorgung*

Die Abfallsammlung kann durch die SWE Stadtwirtschaft GmbH sichergestellt werden. 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. Für den Bereich „Reihenhäuser“ wird dies gewährleistet. Die Abfallentsorgung



erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen.

Die den Lebensmittelmarkt betreffende Entsorgung wird betriebsintern durchgeführt, sodass keine Entsorgung durch die SWE Stadtwirtschaft GmbH erfolgen muss. Für die betriebseigene Anlieferung und Entsorgung ist der Lebensmittelmarkt über den Parkplatz mit den benötigten Transportwegen erschlossen.

### *Trinkwasser*

Das Bebauungsplangebiet kann durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH trinkwasserseitig erschlossen werden. Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.

## 2 Planerische Zielstellungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverfügbarkeiten entwickelt und geht von einer Reihenhausbauung mit entsprechenden Stellplätzen und einem Gemeinschaftsgarten sowie der Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit zugehörigen Stellplatzflächen aus. Insgesamt sollen 9 Nutzeinheiten hergestellt werden, davon 8 Reihenhäuser sowie ein Lebensmittelmarkt inkl. Backshop.

#### Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und eines großflächigen Lebensmittelmarktes.
- Die Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen der Erfurter Allee zu sichern.
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien für Wohngebäude, sonstige bauliche Hauptanlagen und Nebengebäude sowie Freiflächen.
- Sicherung einer klimaangepassten Bebauung beispielsweise durch Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlage auf dem Dach des Lebensmittelmarktes
- Qualifizierung des schematischen Vorentwurfes bezüglich seiner städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualität in Hinblick auf die Einordnung der Wohngebäude und der Stellplatzanlage
- Sicherung von Straßenbegleitgrün in Form von Gehölzpflanzungen

## 2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bereits vorhandene Erfurter Allee erschlossen. Auf der Südseite ist ein gemeinsamer Rad-/Gehweg (Radweg in beide Richtungen) hergestellt. Der Radweg ist Teil des Fernradweges Thüringer Städtekette. Die Zufahrten zu den Grundstücken sollen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des Lebensmittelmarktes entsprechend ausgebaut werden.

Innerhalb der entstehenden Wohnbebauung soll eine Stichstraße die Erschließung der Stellplätze für die Reihenhäuser sowie für die auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 527/4, Wohnbauvorhaben „Vierseithof“ Bahnhofsallee 40) geplante Wohnbebauung gewährleisten.

Um eine bessere fußläufige Erreichbarkeit der südlich gelegenen Bahnhofsstraße und somit eine bessere Verbindung zum Bahnhof Vieselbach gewährleisten zu können, befindet sich das städtische Flurstück 516 teilweise im Planungsumgriff. Diese Verbindung von Lebensmittelmarkt und Reihenhäuser zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee wird im Zuge der Bebauungsplanung ausgebaut, sodass die Verbindung von zu Fuß gehenden und Fahrradfahrenden komfortabel genutzt werden kann.

Im Entwicklungsbereich der Reihenhäuser werden 28 PKW-Stellplätze realisiert. 12 davon dienen der dringend benötigten Bedarfsdeckung im benachbarten Vorhaben „Vierseitenhof Bahnhofsallee 40“ während die weiteren 16 den 8 geplanten Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Je Reihenhaus werden folglich 2 Stellplätze bereitgestellt.

Private Fahrräder der Hausbewohner können in den Vorgärten an speziell dafür installierten Anlagen oder aber im Inneren der Häuser selbst abgestellt werden. In beiden Fällen kann so eine schnelle Verfügbarkeit gewährleistet werden. Eine zentrale Unterbringung der Fahrräder ist aufgrund der fehlenden Fläche, der verringerten Sicherheit (Diebstahlschutz) und der erschwerten Erreichbarkeit nicht vorgesehen.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen 71 PKW-Stellplätze mit mindestens einem Parkplatz mit E-Ladesäule sowie 12 Fahrradbügel mit 24 Fahrradstellplätzen.

## 2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Da der vorhandene Kanal in der Erfurter Allee bereits stark belastet ist, sind im Rahmen des Vorhabens Maßnahmen, u.a. zwei Regenrückhaltebecken, geplant, um eine zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes zu minimieren.

Der Abwasseranschluss des Lebensmittelmarktes und der Wohnbebauung müssen separat erfolgen. Zwingende Randbedingungen für die Festlegung der Anschlusspunkte in der Erfurter Allee sind durch die Geländetopografie in Verbindung mit der Bestandshöhen des Abwasserkanal gegeben.

Das Regen- und Grauwasser wird über Hausanschlüsse in Verteilungsleitungen gesammelt und im Zufahrtsbereich der PKW-Stellplätze in den Stauraumkanal (DN 1000) geleitet, welcher sich über die vollständige Länge des Fahrbereiches bis zum Vierseitenhof zieht. Das ge-

sammelte Wasser wird schließlich über den Mischwasserkanal in der Erfurter Allee abgeleitet. Um dem klimatischen Aspekt der Regenwasserversickerung im Planungsgebiet zusätzlich verstärkt nachzukommen, ist geplant, auf den PKW-Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen zu arbeiten. Grundsätzlich ist keine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Erfurt geplant, sondern ein Verbleib dieser im Eigentum des Vorhabenträgers.

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept (Ratisbona Handelssimmobilien, Stand 17.05.21) erstellt. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, dieses jedoch für das Dachwasser des Marktes, vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Das Entwässerungskonzept ist dem Anhang zu entnehmen.

Die Hauptleitungen für Strom und Gas befinden sich in der Erfurter Allee. Die Hausanschlüsse für die Reihenhäuser werden an jene Verteilungsleitungen angeschlossen, die im Nordosten des Geltungsbereiches bereits zum Vorhaben „Vierseitenhof“ führen und verlaufen folglich über den geplanten Stellplatz. Die Anbringung von PV-Anlagen ist langfristig vorgesehen.

Die Hausanschlüsse für die Telekom werden auf Höhe des nordwestlichen Reihenhauses direkt von der Erfurter Allee aus erschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen.

## **2.4 Grünordnung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Umweltbericht mit Baumschutz-Prüfung (Umweltbericht, GLU GmbH Jena, Stand 24.01.2022) erstellt.

Die sich auf dem zukünftigen Baufeld befindlichen Bestandsgehölze wurden kartiert und auf ihre Erhaltungswürdigkeit beurteilt.

Das Planungskonzept sieht neben der individuellen Gestaltung von im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke entstehenden Privatgärten, die Pflanzung von Hecken als Abstandsgrün zwischen den einzelnen Gärten, die Pflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und des Fußweges vor. Außerdem entsteht ein Gemeinschaftsgarten für die Bewohnerschaft der Reihenhäuser.

Entlang der Erfurter Allee ist die Pflanzung einer Baumreihe geplant. Für den Lebensmittelmarkt ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Baumpflanzungen umranden den Markt mit Parkplatz für eine Verbesserung von Gestaltung und Mikroklima. Eine Fassadenbegrünung ist entgegen der ursprünglich gesetzten Planungsziele nicht vorgesehen. Begründet wird dies durch die großflächige Dachbegrünung auf dem Lebensmittelmarkt sowie den hohen Grünan-

teil in direkter Nähe zu den Außenfassaden, sodass die zusätzlichen Funktionen bei hohem Aufwand für das Mikroklima als gering einzuschätzen sind.



### 3 Begründung der Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

##### *Zeichnerische Festsetzung: Mischgebiet (MI)*

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Randlage eines Baugebietes mit gemischter Nutzung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vieselbach. Hinsichtlich der im vorliegenden Fall maßgeblichen Lage der gemischten Baufläche und der gegebenen Bestandsnutzung kann zur Umsetzung der vorliegenden Planungsziele die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hier grundsätzlich nur die Entwicklungsgrundlage für ein Mischgebiet (und nicht für ein Kern- oder Dorfgebiet) sein.

Zudem erfolgt die Ausweisung als Mischgebiet, da ergänzende Funktionen der Nutzung, die bspw. innerhalb eines WA nicht möglich wären, nicht ausgeschlossen werden sollen. Die Entwicklungsvoraussetzungen für ein Mischgebiet sind aufgrund der umgebenden Mischbebauung gegeben. In unmittelbarer Nachbarschaft des Vorhabens befinden sich sowohl Wohn- als auch Gewerbebauten, sodass sich das Vorhaben städtebaulich und immissionsschutzrechtlich einfügt. Durch den Vorhabenbezug wird sichergestellt, dass dieses Vorhaben in der angemessenen, festgesetzten Art umgesetzt werden kann.

Auch die Festsetzung eines Sondergebietes ist auszuschließen: Ein Sondergebiet ist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festzusetzen, wenn großflächige Einzelhandelsbetriebe (als „großflächig“ gilt ein Betrieb, wenn eine Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> überschritten wird, vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005, somit gilt der geplante Lebensmittelmarkt als großflächig) sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. In der aufgestellten Wirkungsanalyse wird die Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans Mittelthüringen bestätigt. Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und wertet durch die Revitalisierung der Flächen die städtebauliche Situation auf. Somit entspricht die Planung nicht den Kriterien eines Sondergebiets und die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt als Mischgebiet.

##### *Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Nutzungseinschränkungen*

Die Nutzungseinschränkungen für beide Gebiete orientieren sich an dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen ergeben sich auch jeweils eigene Einschränkungen für die beiden Gebiete:

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet „MI\_1: Lebensmittelmarkt“ begründen sich auf die im Rahmen der Planung erstellten Wirkungsanalyse und zielen auf eine standort- und bedarfsgerechte Entwicklung in städtebaulicher und funktioneller Hinsicht ab.

In der Wirkungsanalyse wird festgestellt, dass das Vorhaben mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt kompatibel ist, da der zu prüfende Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Zudem

wird ausgesagt, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, da der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes vollständig aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. aus Vieselbach, realisiert werden kann. Die Dimensionierung des Lebensmittelmarktes wird mit der angegebenen Gesamtverkaufsfläche als „standortgerecht“ eingeschätzt. Die Wirkungsanalyse prüfte die Auswirkungen mit der Annahme, dass der Lebensmittelmarkt ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment anbietet. Um diesen Anforderungen in der Umsetzung zu entsprechen, erfolgt die Beschränkung auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt.

Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in dem Netto-Markt bei ca. 3 % der Verkaufsfläche. Hierbei handelt es sich jeweils um einzelne Waren aus dem sog. Non-Food II-Segment, die dauerhaft – und nicht als temporäre Aktionsware – im Sortiment geführt werden. Dieser Sortimentsbereich ist dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment flächen- und umsatzseitig deutlich untergeordnet; der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept geforderte Flächenanteil von 10 % wird damit klar unterschritten. Die Analyse ist der Anlage der Begründung zu entnehmen.

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nutzungseinschränkungen für das Gebiet „MI\_2: Reihenhäuser“ festgesetzt. Zulässig ist dort die Errichtung von Wohngebäuden. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Einordnung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften ist nicht zulässig.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die im Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten sind als Nutzungen aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht. Insbesondere aufgrund eines "Trading down - Effekts" sowie der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Tankstellen verbundenen Störungen, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und in räumlicher Nähe zu dem Lebensmittelmarkt, entsprechen diese Nutzungen nicht dem Entwicklungsziel dieses Gebietes. Durch zusätzliche Lärmemissionen würden erhebliche Störungen der geplanten und umgebenden Wohnnutzungen hervorgerufen werden, die nicht den Planungszielen des Bebauungsplanes entsprechen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Gebäudeoberkante bestimmt.

#### *2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl*

Die Festsetzung der Grundflächenzahl als Höchstmaß von 0,6 entspricht der Obergrenze eines Mischgebiets nach BauNVO § 17 Abs. 1. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsprechend des städtebaulichen und architektonischen Konzepts wird damit ermöglicht, während der Gebietscharakter gewahrt wird.

### *2.3.1. Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2: maximale Gebäudeoberkante*

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsarten von Lebensmittelmarkt und Reihenhäusern und den damit einhergehenden Ausprägungen der Gebäude bietet die Festlegung der maximalen Gebäudeoberkante die geeignetste Möglichkeit, eine städtebaulich verträgliche Höhe zu gewährleisten. Die maximal festgesetzten Höhen fügen sich mit den festgesetzten Höhen in das dörflich geprägte Umfeld mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden ein und sichern damit eine maßstabsgerechte Bebauung.

### *2.3.1. Textlicher Festsetzung Nr. 2.3: Überschreitung der maximalen Oberkante*

Um während des weiteren Planungsprozesses flexibel auf geringfügige Höhenänderungen reagieren zu können, wird eine geringfügige Überschreitung von 0,5 m grundsätzlich zugelassen. Die Festsetzung zur Anordnung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und technisch bedingten Aufbauten erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese vom Straßenraum gesehen optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen des architektonischen Gesamteindrucks zu vermeiden. Gleichzeitig wird eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung notwendiger Aufbauten und PV-Anlagen ermöglicht.

## **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**

### *2.3.1. Zeichnerische Festsetzung: Baugrenzen*

Da die zu realisierende Bebauung im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans definiert und mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart wird, wurde das Baufeld stringent festgesetzt. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten, welche die äußere Kubatur des Gebäudes begrenzen.

### *Textliche Festsetzung Nr. 3.1 und 3.2: Überschreiten der Baugrenzen*

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen im MI\_2 durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung von attraktiven privaten Freiräumen in direkter Anbindung an die Gebäude und erhöht damit den Wohnwert.

Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen und im Erdgeschoss durch Eingangsbereiche ermöglicht die Ausgestaltung dieser Bereiche für ein geschütztes Eintreten in das Haus. Durch das Festsetzen der maximalen Größe wird die Maßstäblichkeit in Bezug zu den Hauptbaukörpern gewahrt.

### *Textliche Festsetzung Nr. 3.3: Überschreiten der GRZ*

Die Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze des Mischgebiets (§ 6 und § 17 BauNVO) und damit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen können nach § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. durch Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Im MI\_1 ergibt sich aufgrund der Funktion ein erhöhter Stellplatzbedarf und damit eine erhöhte Flächeninanspruchnahme durch Stellplätze und Nebenanlagen. Um die Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit des Lebensmit-

telmarktes zu gewährleisten, wird die Überschreitung durch die in § 19 Abs. 1 genannten Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen.

### 3.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

#### *Zeichnerische Festsetzungen i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1-4.2*

Die konkreten Festsetzungen von Flächen für Nebenanlagen und deren Zweckbestimmung innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sichern eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb des Baugebietes und Qualität der Freiräume auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Spielanlagen und Fahrradstellplätze sind als untergeordnete Anlagen auch außerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Im MI\_2 können private Fahrräder der in den Vorgärten oder aber im Inneren der Häuser selbst abgestellt werden. In beiden Fällen kann so eine schnelle Verfügbarkeit gewährleistet werden. Eine zentrale Unterbringung der Fahrräder ist aufgrund der fehlenden Fläche, der verringerten Sicherheit (Diebstahlschutz) und der erschwerten Erreichbarkeit nicht vorgesehen. Im Bereich des Lebensmittelmarktes sind 12 Fahrradbügel für 24 Fahrräder geplant, die im Bereich der ausgewiesenen Flächen verortet sind.

Die Beschränkung der Größe der zulässigen Garten- und Gerätehäuser hat eine eingeschränkte Versiegelung der Gärten zum Ziel. Eine bedarfsgerechte Nutzung der Freiflächen soll somit ebenfalls gewährleistet werden.

Im MI\_1 und MI\_2 ist jeweils eine Fläche für bewegliche Abfallbehälter festgesetzt. Im MI\_1 befindet sich diese Fläche in direkter Nähe zur der Rampe für Anlieferungen. Damit wird der Ablauf der betrieblichen Abläufe zur Müllbeseitigung gesichert, während der Standort gleichzeitig von den Bereichen mit öffentlichem Besucherverkehr abgeschildert ist. Im MI\_2 ist eine zentrale Abstellanlage für alle Reihenhäuser in direkter Nähe zur Erfurter Allee vorgesehen. Damit wird die Erreichbarkeit durch das Entsorgungsunternehmen gesichert.

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzungen einer möglichst geringen Flächenversiegelung und einer hohen Gestalt- und Freiraumqualität sind oberirdische Garagen unzulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt befinden sich im MI\_1 direkt zwischen Lebensmittelmarkt und der Erfurter Allee, sodass ein möglichst geringer Verkehrsweg für Einkaufende entsteht. Auf dem Parkplatz befinden sich zudem eine Abstellanlage für Einkaufswagen sowie Flächen für den Freisitz des Backshops.

Die Stellplätze im MI\_2 sind nordöstlich der Bebauung, am Rande des Geltungsbereiches angeordnet. Damit befinden sich die Parkplätze abgewandt von den privaten Gärten.

### 3.5 Verkehrsflächen

#### *Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als öffentlicher Geh- und Radweg wird die Zielsetzung einer öffentlichen Nordwest-Südost-Durchwegung des Gebiets als Verbindung zwischen Erfurter Allee und Bahnhofsstraße gesichert.

Durch die Schaffung der Wegeverbindung für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende zwischen Bahnhofsallee und Erfurter Allee wird die Anbindung an den Lebensmittelmarkt sowie den Radfernweg für Bewohnerinnen und Bewohner in Vieselbach verbessert.

### **3.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

*Zeichnerische Festsetzung: Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität (Trafo)*

Mit dieser Festsetzung wird die Lage einer neu zu errichtenden Trafostation festgesetzt. Die Notwendigkeit der Errichtung und die Positionierung erfolgten nach Abstimmungen mit der SWE Netz GmbH.

### **3.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses**

*Zeichnerische Festsetzungen: Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und natürliche Versickerung, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken*

Um die sichere Abwasserableitung nicht zu beeinträchtigen, ist bei Bauvorhaben, besonders bei städtebaulichen Erweiterungen und Verdichtungen darauf hinzuwirken, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes führt. Die durch den Entwässerungsbetrieb festgelegte, von der Grundstücksfläche des Marktes maximal zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser von 20 l/s ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

Für den Bereich MI\_1: „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die entsprechenden Vorgaben umzusetzen. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist das Regenrückhaltebecken R2 für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist das Regenrückhaltebecken R1 für das Dachwasser des Marktes vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden.

### **3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

*Textliche Festsetzungen Nr. 6.1: Wurzelbereiche von Bäumen*

Im Bereich der Baumpflanzungen außerhalb unterbauter Flächen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicherzustellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

*Textliche Festsetzungen Nr. 6.2: Belag von Stellplätzen*

Die Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für PKW-Stellplätze dient der Dämpfung des Regenwasserabflusses sowie der klimaökologischen Ausgleichsfunktion.



### **3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 7.1-7.2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

Das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Bewohner des Wohnvorhabens „Vierseitenhof“ auf dem Flurstück 527/4 wird zum Zweck der Nutzung der Stellplätze festgesetzt, da innerhalb des Geltungsbereichs notwendige Stellplätze für das angrenzende Vorhaben hergestellt werden. Somit werden Nutzung und Zuwegung sowie der Anschluss an die Erfurter Allee zwischen Vierseitenhof und Stellplätzen sichergestellt. Das Leitungsrecht für die Versorgungsträger stellt die Erschließung des „Vierseitenhofs“ sicher.

### **3.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Stand 02.03.2021, Titel: Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose: Neubau Lebensmittelmarkt Erfurter Allee in 99098 Erfurt-Vieselbach) erstellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beruhen auf den Ergebnissen dieser angestellten Untersuchung.

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 8.1-8.4*

Für die Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes sind in dem Gutachten maximale Lärmpegel aufgezählt, um die Einhaltung der vorgegebenen Lärmschutzwerte zu gewährleisten. In den textlichen Festsetzung 8.2 wird darauf Bezug genommen, eine genaue Festsetzung der einzelnen Modelle ist jedoch nicht zielführend. Die konkrete Umsetzung der klima- und lufttechnischen Aggregate ist deswegen grundsätzlich vorab auf deren schalltechnische Verträglichkeit zu prüfen. Es bedarf ergänzend einer Einhausung des Anlieferungsgebietes von drei Seiten mit Dach, sodass keine immissionsrelevanten Anteile seitens der Verlade- und Betriebsgeräusche auftreten. Die Öffnungs- und Anlieferungszeiten des Lebensmittelmarktes werden beschränkt, sodass die vorgegebenen Lärmschutzwerte bei der umgebenden Bebauung auch nachts eingehalten werden. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

### **3.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### *Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung Nr.9.1 bis 9.4: Ausweisung von Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (M1 – M4)*

Mit diesen Festsetzungen zur Begrünung der Anpflanzflächen M1 bis M4 sollen durch Baum- und Strauchbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der natürlichen Bodenfunktion, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden und die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklimas unterstützt werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt. Zudem ergibt sich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen 1. bzw. 2. Ordnung als Hochstamm aus der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt.

Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt können geplante Baumpflanzungen als Ersatz für notwendige Baumfällungen vollständig auf dem Baugrundstück gesichert werden.

Die Mindestanforderungen an Art und Qualität der Baumpflanzungen sichern zu Beginn der Pflanzung eine gestalterische Wirkung sowie eine höhere ökologische Wertigkeit.

Es wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicherzustellen, wird innerhalb der Anpflanzflächen ein prozentuales Mindestmaß für Strauchpflanzungen festgesetzt. Laut Begrünungssatzung der Stadt Erfurt sind 20% der begrünten Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Dies ist durch die Festsetzung der prozentualen Mindestanteile an Strauchpflanzungen in den gärtnerisch anzulegenden Flächen gewährleistet.

Die Heckenstreifen dienen als Blickschutz, sichern die Erholungsfunktion der privaten Garten- und Freiflächen und schaffen Lebensräume für verschiedene Tierarten.

Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der verträglicheren Einordnung des geplanten Verbrauchermarktes in den Landschaftsraum.

Abgestimmt mit dem Freiraumkonzept des Vorhabens sind die Anpflanzempfehlungen aus der Grünordnungsplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Freiflächenbegrünung und -gestaltung ist entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen.

In der Fläche M2, die die privaten Gärten der Reihenhäuser betrifft, ist ein Anteil von 16% versiegelter Fläche maximal zulässig. Die Terrassen können laut Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze eine maximale Größe von insgesamt 160m<sup>2</sup> aufweisen. Die Gesamtfläche von M2 beträgt 1002m<sup>2</sup>. Dies sind 15,9% der Gesamtfläche. Somit kann dieser Wert eingehalten werden.

#### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung Nr. 9.5.: Ausweisung von Flächen nach §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (M5)*

Nach gesamtstädtischen Klimagutachten (Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, 2016) liegt der Bereich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einer klimatischen Übergangszone mit geringer Schutzwürdigkeit. Die festgesetzte extensive Dachbegrünung auf dem geplanten Baukörper des Verbrauchermarktes dient der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen.

Das Gründach schafft Lebensraum für verschiedene Insekten, bindet Staub und kann so insgesamt zu einer thermischen Entlastung des Gebietes beitragen.

Die Festsetzung zu technischen Konstruktionen sichert die Nutzung von Anlagen für erneuerbare Energien bei gleichzeitiger Wahrung des Gründaches.

#### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.6: Baumreihe entlang der Erfurter Allee*

Ziel der Festsetzung ist eine gleichmäßige Gestaltung und Sicherung des Alleecharakters der Erfurter Allee und des darauf zuführenden Geh- und Radweges.

### *Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen Nr. 9.7: Pflanzliste und -qualitäten*

Für die Sicherung der Verwendung standortheimischer und standortgerechter, ökologisch wertvoller und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt.

Die Mindestanforderungen an Qualität und Größe von Baumpflanzungen sind in den Festsetzungen 9.1.bis 9.4. festgelegt, um bereits von Beginn an eine raumwirksame Grünstruktur und ausreichende Entwicklungschancen der Gehölze sicherzustellen.

Sollten die Baumstandorte beispielsweise aufgrund möglicher Leitungen im Untergrund verschoben werden müssen, so ist dies möglich, sofern Belange des Nachbarschaftsrechts gewahrt bleiben.

Es werden Mindestqualitäten für Strauchpflanzungen und Hecken festgesetzt, damit diese von Beginn an wirken und gute Entwicklungschancen haben.

## **4 Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB**

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen. Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

### *Zeichnerische Festsetzung der Ansichten i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 10.1 und Nr. 10.2: Gestaltung der Fassaden*

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenabwicklungen des auf der Planzeichnung unter Festsetzungen A2 dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Mit der Festsetzung werden gestalterische Details vorgegeben, um das Gesamtkonzept zu konkretisieren. Dies erfolgt aus objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes und soll die Realisierung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern.

Ziel der Planung ist, in beiden Bereichen ein mit zeitgemäßer Architekturqualität und Formsprache in sich abgestimmtes, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild des Gebiets zu erreichen.

Die Gestaltung des Lebensmittelmarktes im MI\_1 zielt mit einem hellen Außenputz, einer Glasfassade im Eingangsbereich mit gelben Rahmen auf ein modernes Erscheinungsbild mit freundlicher und einladender Optik ab. Die Glasfassade bietet zudem einen Blick bis in den Verkaufsraum und erhöht den Tageslichtanteil im Markt.

Wesentliche Gestaltungsmerkmale der Reihenhäuser im MI\_2 stellt die zeitgemäße, helle Außenfassade mit zurückhaltende Farbakzente an den Hauseingangsbereichen und Giebelwänden dar. Dadurch ergibt sich eine optische Gliederung, die der Kleinteiligkeit der Umgebung entspricht.

Weitergehende Festlegungen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Bemusterungen etc. abzustimmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 10.3-10.4: Dachgestaltung*

Die Dachgestaltung unterscheidet sich für den Lebensmittelmarkt und die Reihenhäuser aufgrund der differenzierten Gebäudegröße. Das Dach des Marktes weist eine deutlich höhere Fläche auf, sodass bautechnisch ein Flachdach sinnvoll ist und dieses gleichzeitig als Gründach ausgebildet werden kann. Die Festsetzung eines Flachdaches sichert die Ausbildung von einer Dachbegrünung auf dem großflächigen Dachbereich des Lebensmittelmarktes mit entsprechenden klimatischen und gestalterischen Vorteilen.

Die Dachform und Gestaltung der Reihenhäuser fügt sich in die umgebende Wohnbebauung ein. Die zulässigen Farben der Dachziegel bzw. Dachsteine sichern ein einheitliches Erscheinungsbild und eine Integration der Dachlandschaft in die Umgebung.

Zur Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne des Klimaschutzes sind Solar- und Photovoltaikanlagen generell zulässig.

## **4.2 Werbeanlagen**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.6.: Werbeanlagen*

Die Festsetzungen regeln die Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb des Geltungsbereichs. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in den zugelassenen Bereichen und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

Der zulässige Werbepylon im Bereich der Anbindung an die Erfurter Allee dient der visuellen Orientierung und Kennzeichnung des Einfahrtsbereiches. Die Beschränkung der Höhe auf 5m in Verbindung mit der Umgrenzung der Fläche für Werbeanlagen mit der Zweckbestimmung Werbepylon sichert ein maßstäbliches Einfügen. Die konkrete Ausbildung der Werbeanlagen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

## **4.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**

#### *Textliche Festsetzungen Nr. 12.1: Standplätze für bewegliche Abfallbehälter*

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Ortsbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

Da im MI\_2 die Müllabstellplätze von der Erfurter Allee aus sichtbar sind, ergibt sich an dieser Stelle eine hervorgehobene Priorität, eine gestalterische Raumkante zu wahren. Um eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der notwendigen Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen, sind diese nur in Form Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50m beschränkt.

#### **4.4 Einfriedungen**

##### *Textliche Festsetzung Nr. 13.1: Einfriedungen*

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt maßgeblich das Erscheinungsbild der Freiflächen. Um eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der notwendigen Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen, sind diese nur in Form Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,50m beschränkt.

#### **4.5 Stellplätze**

##### *Textliche Festsetzung Nr. 14.1 bis 14.3: Stellplätze*

Im Bereich des Lebensmittelmarktes im Gebiet MI\_1 sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan 71 PKW-Stellplätze, davon ein Stellplatz mit E-Ladesäule, vor. Damit wird sichergestellt, dass der prognostizierte Bedarf von den Kunden des Marktes gedeckt wird und der verkehrliche Ablauf auf dem Parkplatz und der Erfurter Allee nicht negativ beeinträchtigt wird. Die Anzahl ist als maximaler Wert festgesetzt, sodass bei einem eintretenden geringeren Bedarf an PKW-Stellplätzen die Möglichkeit besteht, Teilflächen als Stellplätze für Fahrräder o.ä. umzuwandeln. Der Parkplatz wird zu allen Zeiten frei zugänglich sein, sodass der Stellplatz der E-Ladesäule jederzeit nutzbar ist.

Die festgesetzte Anzahl von 28 Stellplätzen im Gebiet MI\_2 entspricht dem prognostizierten Bedarf an Stellplätzen. Zwölf davon dienen der benötigten Bedarfsdeckung des benachbarten Vorhabens „Vierseitenhof Bahnhofsallee 40“ während die weiteren 16 den acht geplanten Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Je Reihenhause werden folglich 2 Stellplätze bereitgestellt. Nach VollzBekThürBO zu § 49 ThürBO sind für Einfamilienhäuser ein bis zwei Stellplätze pro Haus herzustellen, somit erfüllt die geplante Stellplatzanzahl diese Vorgabe.

In Gebiet MI\_1 ist die Mindestanzahl für Fahrradabstellanlagen angegeben, um den prognostizierten Bedarf zu decken und fahrradfahrenden Kunden einen Abstellplatz in direkter Nähe zum Eingang zu bieten.



## 5 Hinweise zum Planvollzug

### 5.1 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese 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 solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

### 5.2 Bodenaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Rechtliche Grundlage ist 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 der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden.

### 5.3 Artenschutzmaßnahmen

Für die Vorhabenfläche wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Alle bestehenden Biotoptypen wurden erfasst, bewertet und der Planung gegenüber gestellt. Die Gegenüberstellung weist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung sowie der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen im Plangebiet einen Wertzuwachs aus. Mit den vorgesehenen Maßnahmen und der Schaffung von Zielbiotopen innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt.

*Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich insgesamt 7 Einzelbäume und Gehölze, welche der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im besiedelten Bereich der Stadt Erfurt (Baumschutzsatzung) unterliegen und anlagebedingt nicht erhalten werden. Für Verluste der von der Satzung unterliegenden Bäume werden insgesamt 11 hochstämmige Laubbäume (Pflanzqualität StU 12/14cm) im Plangebiet als Ersatz gepflanzt. Mit den geplanten Pflanzungen kann der Forderung der Baumschutzsatzung entsprochen werden.

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel (dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gefunden. Hinweise auf weitere streng geschützte Arten sind aufgrund der Habitatsigenschaften und Verbreitungsgebiete der Arten ebenso auszuschließen. Auf erforderliche Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz, wie u.a.

- den Gebäudeabriss in der Zeit vom 01.11. bis zum 28.02. durchzuführen und
- Gehölzentfernung/Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen

wird im Bebauungsplan hingewiesen, diese sind im Vollzug zu berücksichtigen.

#### *Artenschutzmaßnahmen V1 – V4, C1-C2*

V1: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. – 28./29.02. durchzuführen

V2: Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

V3: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o. 1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V4: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze) die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval, 2GR Dreiloch o. 2M 32mm Flugloch der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

C1: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von drei Quartierskästen (z.B. Typ 1FF, 1FS o. 1FW der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

V5: Zur Vermeidung des Anlockens von Insekten und die damit verbundene Störung der ökologischen Funktionen sowie der Vermeidung von Fallenwirkungen und des damit verbundenen erhöhten Tötungsrisikos von Insekten sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel im Außengelände zu verwenden, d. h. LED < 2.200 Kelvin, zum Boden strahlend. Die Beleuchtungsdauer ist auf ein Minimum zu reduzieren.

C2: Ausgleichsmaßnahme CEF: An geeigneten Anbringungsorten (vorzugsweise Gebäude/ Gehölze - auch in der Nachbarschaft) ist die Anbringung von vier Nisthilfen (z.B. Typ 2GR oval,

2GR Dreiloch, 2M 26mm, 2M 32mm Flugloch oder 1N der Fa. Schwegler oder vergleichbare) vorzusehen. Die Anbringungsorte sind mit dem Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen / mitzuteilen.

Im Ergebnis der Artenschutzrechtliche Einschätzung wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse (dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten) gefunden. Alle erfassten Arten traten im Untersuchungsraum als jagende Arten auf.

Durch anlagebedingte Verluste von Lebensraumbestandteilen, insbesondere durch die Neuversiegelung von Gras- und Ruderalflächen sowie durch die Entnahme von Gehölzen gehen auch für relevante Vogelarten potentielle Brutplätze in geringem Umfang verloren.

Als Ausgleich für diese Vogelniststätten sowie als Ersatz von potenziellen Fledermausquartieren sind Artenschutzmaßnahmen erforderlich, um Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse durch das Vorhaben zu vermeiden und zu verringern.

Zum Schutz von betroffenen Fledermausarten sowie der europäischen Vogelarten, werden zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt (V1-V4).

Zusätzlich werden als vorgezogene CEF-Maßnahmen (C1, C2) an geeigneten Anbringungsorten in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt weitere Quartierskästen sowie Nisthilfen vorgesehen.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

## **5.4 Schallschutz**

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

## **5.5 Hinweise für die Bauphase**

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

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

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.

## **5.6 Baugrund**

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.

## **5.7 Einsichtnahme von Vorschriften**

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

# **6 Folgekosten für die Gemeinde**

Nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses wird ein entsprechender Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.

## **7 Anlagen**

### **7.1 Umweltbericht und Baumschutz-Prüfung**

GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22, Revision 5

### **7.2 Grünordnungsplan**

quaas-stadtplaner, Stand 26.08.2022

### **7.3 Allgemeine Baugrunduntersuchung Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in 99098 Erfurt-Vieselbach an der Erfurter Allee**

Krauss & Coll Geoconsult GmbH & Co. KG, Stand 10.07.2020

### **7.4 Schalltechnische Untersuchung, Projekt 5919,**

Goritzka Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Stand 02.03.2021

### **7.5 Wirkungsanalyse Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in 99098 Erfurt-Vieselbach an der Erfurter Allee**

BBE Handelsberatung GmbH, Stand 23.02.21

### **7.6 Entwässerungskonzept Erläuterung: Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Backshop/Café und Parkplätzen in 99098 Erfurt-Vieselbach. Erfurter Allee**

Ratisbona Handelsimmobilien, Stand 17.05.21

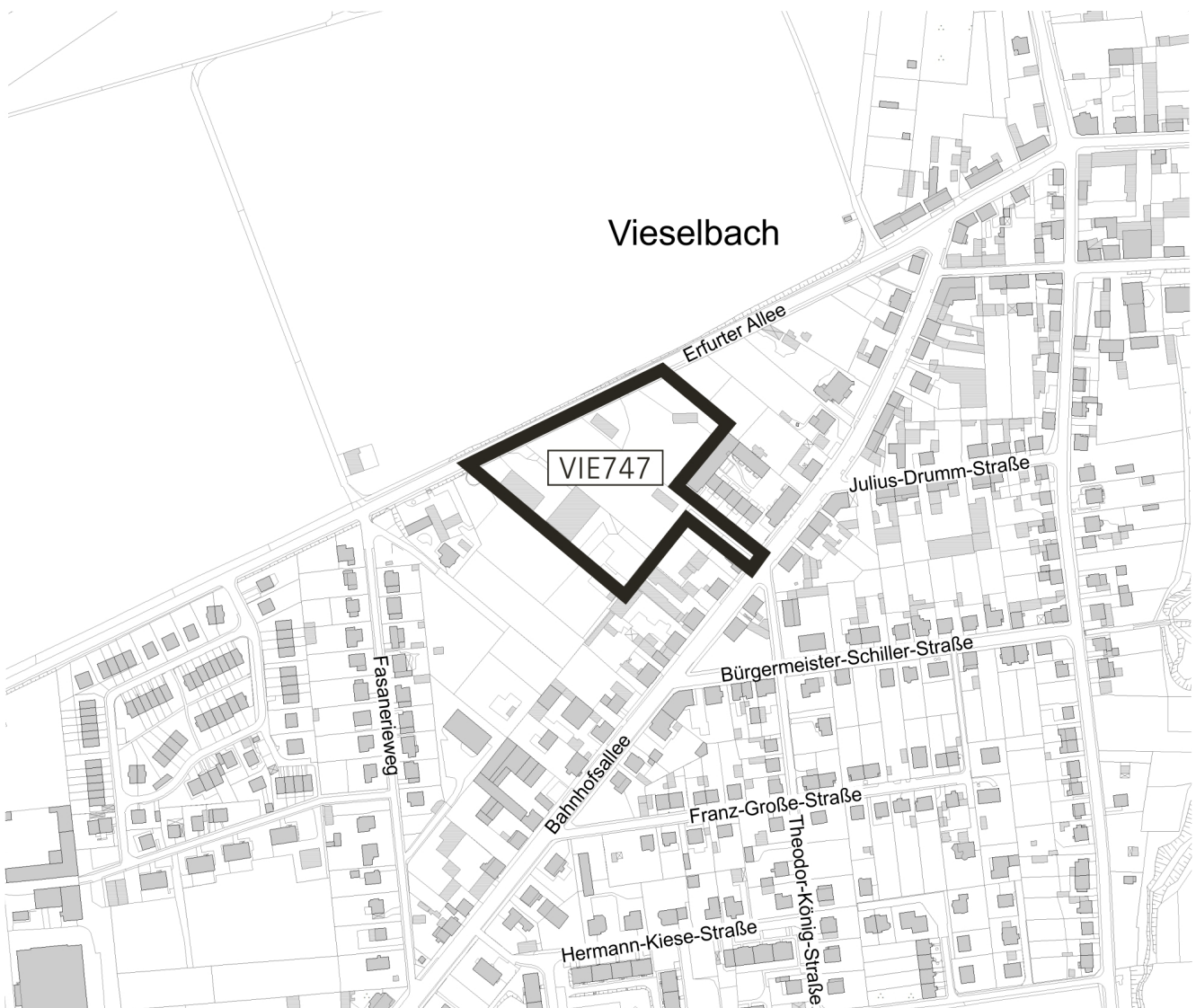
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan VIE747

## "Südlich der Erfurter Allee"

Entwurf

## Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen  
Stellungnahmen





## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Bearbeiter**  
quaas-stadtplaner  
Marktstraße 14 (Hof)  
99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Datum**  
29.08.2022

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

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

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

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

# **1. Tabellarische Zusammenfassung**

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 26.02.2021.

| Reg. Nr.     | Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange                                                                               | Stellungnahme vom    | Eingang              | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|              |                                                                                                                                            |                      |                      |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| B1           | 50Hertz Transmission GmbH<br>TG Netzbetrieb<br>Heidestraße 2<br>10557 Berlin                                                               | 26.03.21             | 26.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B2           | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr<br>Fontainengraben 200<br>53123 Bonn                         | 08.03.21             | 08.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B            | Eisenbahn-Bundesamt<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt                                                                                   | 12.03.21             | 15.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B4           | Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                                                                       | 29.03.21             | 01.04.21             | x             |                              |                        |                             |
| B5           | IHK Erfurt<br>Arnstädter Straße 34<br>099096 Erfurt                                                                                        | 25.03.21             | 30.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B6           | Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt                                                              | 12.03.21             | 23.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B7a)<br>B7b) | SWE Netz GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt<br>- Gas<br>- Strom                                                                  | 25.03.21<br>24.03.21 | 30.03.21<br>30.03.21 |               |                              | x                      |                             |
| B8           | SWE Service GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                                                                                   | 30.03.21             | 30.03.21             |               |                              | x                      |                             |
| B9           | SWE Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                                                                           | 06.04.21             | 19.04.21             |               |                              | x                      |                             |
| B10          | Thüringer Energienetze GmbH & Co KG<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt                                                              | 25.03.21             | 25.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B11          | Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport<br>Werner-Seelenbinder-Straße 7<br>99096 Erfurt                                        | 08.03.21             | 15.03.21             | x             |                              |                        |                             |
| B12          | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Postfach 90 04 54<br>99107 Erfurt                                                               | 26.03.21             | 26.03.21             |               | x                            |                        |                             |
| B13          | Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt               | 24.03.21             | 25.03.21             |               |                              | x                      |                             |
| B14          | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Archäologische Denkmalpflege<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar | 18.03.21             | 23.03.21             |               | x                            |                        |                             |

Zwischenabwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VIE747 „Südlich der Erfurter Allee“

|     |                                                                                                                                                   |                |          |   |   |   |  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|---|---|---|--|
| B15 | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege<br>Petersberg 12<br>99084 Erfurt             | 08.04.21       | 13.04.21 |   | x |   |  |
| B16 | Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum<br>Zweigstelle Sömmerda<br>Uhlandstraße 3<br>99610 Sömmerda                            | 09.03.21       | 15.03.21 |   |   | x |  |
| B17 | Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz<br>Carl-August-Allee 8-10<br>99423 Weimar                                                 | 07.04.21       | 12.04.21 |   |   | x |  |
| B18 | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz<br>Abteilung Arbeitsschutz<br>Regionalinspektion Mittelthüringen<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt | 28.03.21       | 11.03.21 | x |   |   |  |
| B19 | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Postfach 22 49<br>99403 Weimar                                                                                  | 07.04.21       | 13.04.21 |   |   | x |  |
| B20 | ThüWa ThüringenWasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                                                                                | 18.03.21       | 30.03.21 |   |   | x |  |
| B21 | Bischöfliches Ordinariat<br>Bauamt<br>Herrmannsplatz 9<br>99084 Erfurt                                                                            | keine Äußerung |          |   |   |   |  |
| B22 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben<br>Drosselbergstraße 2<br>99097 Erfurt                                                                       | keine Äußerung |          |   |   |   |  |
| B23 | Deutsche Bahn AG<br>DB Immobilien<br>Region Südost<br>Tröndlingring 3<br>04105 Leipzig                                                            | keine Äußerung |          |   |   |   |  |
| B24 | Deutsche Telekom Technik GmbH<br>Postfach 90 01 02<br>99104 Erfurt                                                                                | keine Äußerung |          |   |   |   |  |
| B25 | Kreiskirchenamt Erfurt<br>Schmidtstedter Straße 42<br>99084 Erfurt                                                                                | keine Äußerung |          |   |   |   |  |
| B26 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Region Mitte<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt                                                   | keine Äußerung |          |   |   |   |  |

"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 26.02.2021.

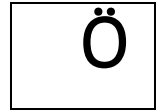
| Reg. Nr. | Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG                             | Stellungnahme vom | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |                                                                                                      |                   |          |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| N1       | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena                              | 08.04.21          | 08.04.21 |               |                              | x                      |                             |
| N2       | Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V.<br>Auenstraße 31<br>99880 Mechterstädt                         | 06.04.21          | 06.04.21 | x             |                              |                        |                             |
| N3       | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt                           | 14.04.21          | 14.04.21 |               |                              | x                      |                             |
| N4       | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Mühlhausen | 01.04.21          | 01.04.21 | x             |                              |                        |                             |
| N5       | ThüringenForst<br>Forststraße 71<br>99097 Erfurt                                                     | 17.03.21          | 22.03.21 | x             |                              |                        |                             |
| N6       | Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.<br>Trommsdorffstraße 5<br>99084 Erfurt              | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |
| N7       | Grüne Liga e.V.<br>Landesvertretung Thüringen<br>Goetheplatz 9b<br>99423 Weimar                      | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |
| N8       | Kulturbund für Europa e.V.<br>Landesverband Thüringen<br>Bahnhofstraße 27<br>99084 Erfurt            | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |
| N9       | Landesjagdverband Thüringen e.V.<br>Franz-Hals-Straße 6c<br>99099 Erfurt                             | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |
| N10      | NABU Thüringen e.V.<br>Leutra 15<br>07751 Jena                                                       | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |
| N11      | Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V.<br>Niederkrossen 27<br>07407 Uhlstädt-Kirchhasel   | keine Äußerung    |          |               |                              |                        |                             |

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu



### 1.3      **Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**



Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes wurde in der Zeit vom 08.03.2021 bis 09.04.2021 durchgeführt.

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung

I

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

Mit Schreiben vom 26.02.2021 erfolgte eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB.

| Reg. Nr. | Stellungnahme von           | Stellungnahme vom | Eingang  | nicht berührt | keine Einwände oder Hinweise | Einwände oder Hinweise |                             |
|----------|-----------------------------|-------------------|----------|---------------|------------------------------|------------------------|-----------------------------|
|          |                             |                   |          |               |                              | wurden berücksichtigt  | wurden nicht berücksichtigt |
| I1       | Bauamt                      | 31.03.21          | 01.04.21 |               |                              | x                      |                             |
| I2       | Tiefbau- und Verkehrsamt    | 31.03.21          | 23.04.21 |               |                              | x                      | z.T.                        |
| I3       | Entwässerungsbetrieb Erfurt | 08.04.21          | 08.04.21 |               |                              | x                      |                             |
| I4       | Amt für Soziales            | 30.03.21          | 01.04.21 | x             |                              |                        |                             |
| I5       | Umwelt- und Naturschutzamt  | 22.04.21          | 27.04.21 |               |                              | x                      | z.T.                        |

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

## **2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

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

**B**

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                             | B1 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                         |    |
| von                                 | 50Hertz Transmission GmbH<br>Heidenstraße 2<br>10557 Berlin |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 26.03.21                                                    |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Im Plangebiet befinden sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                                       | B2 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                                   |    |
| von                                 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der<br>Bundeswehr<br>Fontainengraben 200<br>53123 Bonn |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 08.03.21                                                                                                              |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                          | B3 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                      |    |
| von                                 | Eisenbahn-Bundesamt<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 12.03.21                                                 |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.



| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                      | B4 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                  |    |
| von                                 | Erfurter Verkehrsbetriebe AG<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 29.03.21                                                             |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                     | B5 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                 |    |
| von                                 | IHK Erfurt<br>Arnstädter Straße 34<br>099096 Erfurt |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 25.03.21                                            |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                               | B6 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                           |    |
| von                                 | Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht<br>Postfach 80 02 15<br>99028 Erfurt |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 12.03.21                                                                      |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                           | B7 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                       |    |
| von                                 | SWE Netz GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt<br>- Gas<br>- Strom |    |
| mit Schreiben vom                   | 25.03.21<br>24.03.21                                                      |    |

### *Anlagenbestand Gas*

Keine Einwände. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Gasversorgung, sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

### **Punkt 1**

Im angrenzenden Planungsbereich "Bahnhofsallee" befinden sich Gasversorgungsanlagen des Unternehmens. Außerdem befindet sich eine weitere Gasversorgungsleitung im Bereich "Erfurter Allee" im Rahmen des aktuell durchgeführten TVA-Komplexobjektes Nr.: 66-1241-99 im Bau. Bei den Gasversorgungsanlagen handelt es sich um Gasmitteldruckversorgungsleitungen (MD) 0 110 bzw. 0 160 PE-HO. Der Betriebsdruck beträgt 700 mbar. Bei Bedarf kann eine gas-technische Erschließung des Planvorhabens ausgehend von dem zukünftigen Gasleitungsbestand in der Erfurter Allee durchgeführt und eine Versorgung des Objektes mit Erdgas gewährleistet werden. In der Planungsphase ist deshalb bei Bedarf zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH eine entsprechende Erschließungsvereinbarung abzuschließen. Für die notwendigen Gasversorgungsanlagen sind die entsprechenden Freihaltstrassen und -flächen zu gewährleisten

### **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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 2**

Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Deshalb sind die Gasleitungen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Niveauveränderungen über unseren Leitungen sind unzulässig. Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### *Anlagenbestand Strom*

#### **Punkt 3**

Die Erfurter Allee wird seit 2020 in diesem Bereich erneuert. Es gibt zu beiden Ansiedlungen laufende vertragliche Beziehungen mit der SWE Netz GmbH. Im nördlichen Parkplatzbereich des Lebensmittelmarktes ist die Errichtung einer Trafostation geplant. Kabel in der Öffentlichkeit werden im Zuge des Komplexobjektes vorgesehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die erforderliche Trafostation ein entsprechender Standort festgesetzt. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Service GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

#### **Punkt 4**

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

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

#### **Punkt 5**

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

### **Abwägung**

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

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                          | B8 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                      |    |
| von                                 | SWE Service GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |    |
| mit Schreiben vom                   | 30.03.21                                                 |    |

#### **Punkt 1**

Hinweise zu beiliegenden Leitungsplänen, betreffend Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgungsnetz. Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

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



| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                  | B9 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                              |    |
| von                                 | SWE Stadtwirtschaft GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |    |
| mit Schreiben vom                   | 06.04.21                                                         |    |

### Punkt 1

Für die Abfallentsorgung darf ein Rückwärtsfahren 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 Abfallentsorgung des Wohnbauvorhabens erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10 m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen. Die Abfallentsorgung des Lebensmittelmarktes wird durch den Betrieb selbst übernommen. Dadurch entsteht keine Notwendigkeit für eine dortige Abfallentsorgung.

### 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. 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 nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden). Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Abfallentsorgung des Wohnbauvorhabens erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10 m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen.

Die den Lebensmittelmarkt betreffende Entsorgung wird betriebsintern durchgeführt, sodass keine Entsorgung durch die SWE Stadtwirtschaft GmbH erfolgen muss. Für die betriebseigene Anlieferung und Entsorgung ist der Lebensmittelmarkt über den Parkplatz mit den benötigten Transportwegen erschlossen.

### **Punkt 4**

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

### **Punkt 5**

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

### **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. Im

Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren übergeben. Kein Abwägungsbedarf.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                               | B10 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                           |     |
| von                                 | Thüringer Energienetze GmbH & Co KG<br>Schwerborner Straße 30<br>99087 Erfurt |     |
| mit Schreiben<br>vom                | 25.03.21                                                                      |     |

Keine Betroffenheit. In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                     | B11 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                 |     |
| von                                 | Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport<br>Werner-Seelenbinder-Straße 7<br>99096 Erfurt |     |
| mit Schreiben<br>vom                | 08.03.21                                                                                            |     |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                              | B12 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                          |     |
| von                                 | Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr<br>Postfach 90 04 54<br>99107 Erfurt |     |
| mit Schreiben<br>vom                | 25.03.21                                                                     |     |

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                                              | B13 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                                          |     |
| von                                 | Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation<br>Katasterbereich Erfurt<br>Hohenwindenstraße 14<br>99086 Erfurt |     |
| mit Schreiben vom                   | 24.03.21                                                                                                                     |     |

#### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, zur Bodenordnung und zu Festpunkten.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt.

#### **Punkt 2**

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

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                                                            | B14 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                                                        |     |
| von                                 | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Archäologische Denkmalpflege<br>Humboldtstraße 11<br>99423 Weimar |     |
| mit Schreiben<br>vom                | 08.04.21                                                                                                                                   |     |

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung. Hinweise und Auflagen wurden bereits adäquat in die Planunterlagen aufgenommen.



| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                                                       | B15 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                                                   |     |
| von                                 | Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie<br>Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege<br>Petersberg 12<br>99084 Erfurt |     |
| mit Schreiben<br>vom                | 08.04.21                                                                                                                              |     |

Keine Einwände oder Hinweise zu der vorgesehenen Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                                      | B16 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                                  |     |
| von                                 | Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum<br>Zweigstelle Sömmerda<br>Uhlandstr. 3<br>99610 Sömmerda |     |
| mit Schreiben vom                   | 08.04.21                                                                                                             |     |

Keine Einwände zu der vorgesehenen Planung.  
Folgende Hinweise:

#### **Punkt 1**

Auf Grund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

#### **Punkt 2**

Falls Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplant werden, bitten wir sie das Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda frühzeitig zu beteiligen. Dabei ist es nach § 15 Abs.3 BNatSchG zu vermeiden, hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Es sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                   | B17 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                               |     |
| von                                 | Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz<br>Carl-August-Allee 8-10<br>99423 Weimar |     |
| mit Schreiben vom                   | 07.04.21                                                                                          |     |

*Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*  
Keine Betroffenheit, folgende Hinweise:

#### **Punkt 1**

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**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die untere Naturschutzbehörde wurde bereits zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss beteiligt.

*Belange der Wasserwirtschaft*  
Keine Betroffenheit, folgende Hinweise:

#### **Punkt 2**

Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

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

Keine Betroffenheit, folgende Hinweise:

### **Punkt 3**

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 bereits zum Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss beteiligt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

*Belange des Immissionsschutzes*

Keine Betroffenheit.

*Belange Abfallrechtliche Zulassungen (Abteilung 6) und Abfallrechtliche Überwachung (Abteilung 7)*

Keine Betroffenheit.

*Belange der Immissionsüberwachung*

### **Punkt 4**

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

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 5**

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. 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 (Stand 24.03.2021, Titel: Schalltechnische Untersuchung, Schallimmissionsprognose: Neubau Lebensmittelmarkt Er-furter Allee in 99098 Erfurt-Vieselbach) erstellt. Für die Lüftungsanlagen des Lebensmittelmarktes sind in dem Gutachten maximale Lärmpegel festgesetzt, um die Einhaltung der vor-gegebenen Lärmschutzwerte zu gewährleisten. Es bedarf ergänzend einer Einhausung des Anlieferungsgebietes, sodass keine immissionsrelevanten Anteile seitens der Verlade- und Betriebsgeräusche auftreten, sowie einer Einschränkung der Belieferungs- und Öffnungszeiten. Damit müssen bei den Reihenhäusern keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Des Weiteren gibt die Prognose Anforderungen zur Ausgestaltung des Vorhabens, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern. Die resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

### **Punkt 6**

Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten 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. Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise vermerkt.

### **Punkt 7**

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

### **Punkt 8**

Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 2 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage.

#### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### *Belange des Geologischen Landesdienstes*

#### **Punkt 9**

Hinweis: Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Die Bearbeitung und Dokumentation erfolgt im Geologischen Landesdienst des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN). Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@tlubn.thueringen.de](mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de) zur Verfügung. Rechtliche Grundlage ist 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 - GeoIDG) in der Fassung vom 19.06.2020 (BGBl. I, Nr. 30, S. 1387 ff). Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter [www.infogeo.de](http://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 in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 2 vermerkt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

### *Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus*

#### **Punkt 10**

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**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

**Punkt 11**

Hinweis: Zur Festlegung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine Hinweise und Anregungen.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der erstellte Umweltbericht wird Anlage der Begründung (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22). Es besteht kein Abwägungsbedarf.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                                                                   | B18 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                                                               |     |
| von                                 | Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz<br>Abteilung Arbeitsschutz<br>Regionalinspektion Mittelthüringen<br>Linderbacher Weg 30<br>99099 Erfurt |     |
| mit Schreiben<br>vom                | 28.03.21                                                                                                                                          |     |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.



| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                  | B19 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                              |     |
| von                                 | Thüringer Landesverwaltungsamt<br>Postfach 22 49<br>99403 Weimar |     |
| mit Schreiben vom                   | 08.04.21                                                         |     |

### *Belange der Raumordnung*

#### **Punkt 1**

Gemäß der Begründung soll für den geplanten Lebensmittelmarkt, entsprechend den Steuerungsgrundsätzen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Wirkungsanalyse erstellt werden. Erst auf dieser Grundlage kann eine raumordnerische Bewertung der Planung erfolgen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Wirkungsanalyse erstellt. Darin wird ausgesagt, dass das Vorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt kompatibel ist, da der zu prüfende Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben wird. Zudem wird festgestellt, dass das Vorhaben der Nahversorgung dient, da der zu erwartende Umsatz des Lebensmittelmarktes vollständig aus dem funktionalen Versorgungsgebiet, d.h. aus Vieselbach realisiert werden kann. Die Dimensionierung des Lebensmittelmarktes wird als „standortgerecht“ eingeschätzt. Dem Ansatz in dem Zentrenkonzept, dass ein Lebensmittelmarkt maximal 50 % der lokalen Kaufkraft abschöpfen sollte, kann das Vorhaben nicht entsprechen, da die Umsatzabschöpfung in Vieselbach bei rd. 71 % liegen wird. Dieser Wert ist allerdings aus gutachterlicher Sicht als unkritisch anzusehen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Analyse wird Anlage der Begründung.

### *Beachtung des Entwicklungsgebots*

#### **Punkt 2**

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulicher Randlage eines Baugebietes mit gemischter Nutzung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vieselbach. Hinsichtlich der im vorliegenden Fall maßgeblichen Lage der gemischten Baufläche und der gegebenen Bestandsnutzung kann die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hier grundsätzlich nur die Entwicklungsgrundlage für ein Mischgebiet (und nicht für ein Kern- oder Dorfgebiet) sein.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt und entspricht damit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebietskategorie. Das Vorhaben weist durch die geplanten Nutzungen sowie die umgebenden Bestandsnutzungen den Charakter eines Mischgebiets

auf. Ein Sondergebiet ist nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festzusetzen, wenn großflächige Einzelhandelsbetriebe (als „großflächig“ gilt ein Betrieb, wenn eine Verkaufsfläche von 800m<sup>2</sup> überschritten wird, vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005, somit gilt der geplante Lebensmittelmarkt als großflächig) sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. In der aufgestellten Wirkungsanalyse wird die Kompatibilität mit den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm und Regionalplans Mittelthüringen bestätigt. Der Standort befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und wertet durch die Revitalisierung der Flächen die städtebauliche Situation auf. Somit entspricht die Planung nicht den Kriterien eines Sondergebiets und die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt als Mischgebiet.

### **Punkt 3**

Aus einer gemischten Baufläche, die hier insoweit einem Mischgebiet entspricht, lässt sich in der Regel im Hinblick auf die in § 11 Abs. 3 BauNVO verankerte Vermutungsregel keine Festsetzung zugunsten eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs entwickeln, soweit keine städtebauliche bzw. betriebliche Atypik vorliegt. Von einer entsprechenden Atypik ist in vorliegendem Fall nicht auszugehen (vgl. hierzu Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28.09.2017).

Da der geplante Lebensmittelmarkt laut Vorhabenbeschreibung mit 1.137,08 qm eine Gesamtverkaufsfläche aufweist, die nicht erheblich über der Schwelle der Großflächigkeit (von 800 qm) liegt, ist im Hinblick auf den Konkretisierungsspielraum, der den Darstellungen des Flächennutzungsplans inhärent ist, im vorliegenden Fall wegen der gegebenen Verbrauchernähe und städtebaulich integrierten Lage gleichwohl davon auszugehen, dass für den Lebensmittelmarkt unter Einhaltung des Entwicklungsgebots Baurecht geschaffen werden kann. Den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

Vor diesem Hintergrund können die in der Begründung, S. 6, Pkt. 1.4.2 enthaltenen Aussagen zur Übereinstimmung der Planung mit dem Flächennutzungsplan bestätigt werden. (Da es sich bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht um eine gewerbliche Nutzung im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO handelt, wird gleichwohl empfohlen, den recht allgemein gehaltenen Begründungstext zu konkretisieren.)

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der erläuterte Sachverhalt wird in die Begründung aufgenommen.

### *Weitere Hinweise zum Verfahren*

#### **Punkt 4**

Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a BauGB zu erarbeiten. In diesem Zusammenhang ist in Hinblick auf die § 1 a Abs. 3 BauGB geltende, naturschutzrechtliche Ausgleichsverpflichtung auch darzulegen, wo welche Maßnahmen realisiert werden sollen. Wegen der städtebaulich integrierten Lage wird empfohlen, die Ausgleichsmaßnahmen andernorts nach § 9 Abs. 1 a BauGB zuzuordnen und vom Vorhabenträger refinanzieren zu lassen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Mit dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Die Zuordnung der darin ermittelten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen wurde je nach Umfang der zu leistenden Maßnahmen festgesetzt. Der erstellte Umweltbericht ist Anlage der Begründung (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22).

### **Punkt 5**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung auf eine Vermeidung und Verringerung von motorisiertem Verkehr ausgerichtet werden. Zur Stärkung der Verbrauchernähe sollte im Sinne dieser Belange auf die Sicherung einer attraktiven Fußwegeverbindung von den im Einzugsbereich vorhandenen wohngenutzten Bereichen zum geplanten Lebensmittelmarkt geachtet werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird eine neue Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt. Diese verläuft zwischen Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt von der Erfurter Allee bis zur Bahnhofsallee und ermöglicht einen Zugang zum Lebensmittelmarkt und den Reihenhäusern.

### **Punkt 6**

Dem Fernradweg Thüringer Städtekette sollte bei der Gestaltung, der von der Erfurter Allee erschlossenen Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt, Beachtung geschenkt werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Verlauf des Fernradwegs befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch wird in der Planung darauf Bezug genommen. Durch die Schaffung der Wegeverbindung für zu Fuß Gehende und Fahrradfahrende zwischen Bahnhofsallee und Erfurter Allee wird die Anbindung an den Radfernweg für Bewohnerinnen und Bewohner in Vieselbach verbessert. Zudem werden auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes Fahrradabstellanlagen bereitgestellt. Auf der Parkplatz-Verkehrsfläche können Fahrradfahrende gleichberechtigt neben Autofahrenden und zu Fuß gehenden fahren. Der Radverkehr wird gegenüber dem Ein- und Ausfahrtsverkehr zum Verbrauchermarkt und der Wohnbebauung priorisiert.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                    | B20 |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                |     |
| von                                 | ThüWa ThüringenWasser GmbH<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |     |
| mit Schreiben vom                   | 21.03.21                                                           |     |

### Punkt 1

Das Bebauungsplangebiet kann prinzipiell trinkwasserseitig erschlossen werden. Die innere Erschließung- technische Lösungen und Verantwortlichkeiten- ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.

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

### Punkt 2

Weitere allgemeine Planungshinweise zu Trinkwasseranschlüssen, Wasserzählern, Gebäudeeinführungen, Anschlussgenehmigungsverfahren, Haustechnik, Abstand von Trinkwasserleitungen und Baumpflanzungen.

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

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

**N**

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                         | N1 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                     |    |
| von                                 | Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V.<br>Thymianweg 25<br>07745 Jena |    |
| mit Schreiben vom                   | 08.04.21                                                                |    |

### Punkt 1

Allgemeiner Hinweis zum sorgsamem Umgang mit Boden und Bäumen.

### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### Begründung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VIE747 wurde ein Umweltbericht (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22) erstellt, in dem Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt werden. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                              | N2 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                          |    |
| von                                 | Arbeitskreis Heimische Orchideen e.V.<br>Auenstraße 31<br>99880 Mechterstädt |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 06.04.21                                                                     |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                            | N3 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                        |    |
| von                                 | Landesanglerverband Thüringen e.V.<br>Magdeburger Allee 34<br>99086 Erfurt |    |
| mit Schreiben vom                   | 14.04.21                                                                   |    |

#### Punkt 1

Da auf der Vorhabenfläche einzelne Bäume vorhanden sind, müssen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen eingeplant werden.

#### Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### Begründung

Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VIE747 wurde ein Umweltbericht (GLU GmbH Jena, Stand 24.01.22) erstellt, in dem Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen benannt werden. Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.



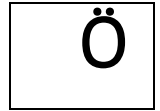
| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                                                                      | N4 |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee"                                                                  |    |
| von                                 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald<br>Landesverband Thüringen e.V.<br>Lindenhof 3<br>99998 Mühlhausen |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 01.04.21                                                                                             |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                                               | N5 |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----|
| im<br>Verfahren                     | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" (frühzeitige Beteiligung) |    |
| von                                 | ThüringenForst<br>Forststraße 71<br>99097 Erfurt              |    |
| mit Schreiben<br>vom                | 17.03.21                                                      |    |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

## 2.3      **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



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



| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                     | I1 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |    |
| von                                 | Bauamt                              |    |
| mit Schreiben vom                   | 31.03.2021                          |    |

#### **Punkt 1**

Hinweis zum archäologischen Relevanzgebiet.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Der Sachverhalt zum archäologischen Relevanzgebiet wird in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise vermerkt und in die Begründung aufgenommen.

| ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME |                                     | 12 |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----|
| im Verfahren                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |    |
| von                                 | Tiefbauamt                          |    |
| mit Schreiben vom                   | 31.03.2021                          |    |

*Verweis auf Stellungnahme vom 16.11.2020.*

Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und im weiteren Verfahren zu beachten.

#### **Punkt 1**

Alle Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz, in diesem Falle die Erfurter Allee, sind gemäß dem geltenden Regelwerk so auszubilden, dass die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dabei sind ausreichend lange Fahrstreifen für die Linksabbiegeverkehre sowie komfortable Querungsmöglichkeiten für Rad Fahrende und zu Fuß Gehende einzuordnen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Anbindung wird gemäß dem geltenden Regelwerk ausgebildet. Dabei sind ausreichend lange Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger auf dem Vorhabengrundstück in die Erfurter Allee geplant.

#### **Punkt 2**

Es sind komfortable Querungsmöglichkeiten für Rad Fahrende und zu Fuß Gehende einzuordnen.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Der Verkehrsbereich der Erfurter Allee, und somit auch der Geh- bzw. Radweg, befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 3**

In der Konsequenz ist die Ein- und Ausfahrt zum Einkaufsmarkt so auszubilden, dass die Anbindung einer potenziellen Bebauung auf der Nordseite der Erfurter Allee bereits berücksichtigt wird.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

#### **Begründung**

Nach Kenntnisstand des Vorhabenträgers sind zum Zeitpunkt der Zwischenabwägung keine konkreten Planungen zum Bereich nördlich der Erfurter Allee bekannt, sodass bei der Planung darauf kein Bezug genommen werden kann. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 4**

Unter Berücksichtigung des aktuell erfolgenden Ausbaus der Erfurter Allee inklusive der Anlage eines straßenbegleitenden Rad-/ Gehweges, dessen Abschluss derzeit für Mitte 2021 avisiert ist, sind die Abstimmungen zur Anbindung der im B-Planverfahren enthaltenen Vorhaben so zu führen, dass die laufenden Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 5**

Weiterhin wird erneut darauf hingewiesen, dass der Knotenpunkt Karl-Marx-Straße/ Rathausstraße/ Brückenstraße/ Erfurter Allee hinsichtlich seiner Geometrie und der daraus resultierenden Sichtverhältnisse nicht unproblematisch ist. Eine relevante Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastungen kann dieser Knoten in seinem derzeitigen Ausbaugrad nicht aufnehmen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Der genannte Knotenpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Vorhaben schafft Rahmenbedingungen für eine Erreichbarkeit ohne PKW, indem vor dem Lebensmittelmarkt mindestens eine E-Ladesäule, 12 Fahrradbügel mit 24 Fahrradstellplätzen sowie eine barrierefreie, wohnortnahe Erschließung von der Bahnhofsallee und Erfurter Allee für zu Fuß Gehenden und Fahrradfahrende geplant ist. Der zusätzliche PKW-Verkehr soll damit auf ein Minimum verringert und die Belastung des Knotenpunkts gemindert werden. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger als Grundlage für weitere Abstimmungen übergeben.

### **Punkt 6**

Die lärmschutzrechtliche Situation ist genauestens zu prüfen. Es ist ein Schallschutzgutachten erforderlich. Dabei muss die Ergreifung verkehrsregelnder Maßnahmen zur Erreichung der emissionsrechtlichen Bauerlaubnisfähigkeit des Vorhabens von vornherein kategorisch ausgeschlossen werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Verkehrsregelnde Maßnahmen sind nicht geplant oder erforderlich. Die Prognose wird Anlage der Begründung.

### **Punkt 7**

Hinsichtlich des aus dem Vorhaben resultierenden ruhenden Verkehrs ist dieser innerhalb des Gebietes so zu regeln, dass dem Stellplatzbedarf der Anwohner und deren Besucher ausreichend Genüge getan wird. Eine Abstellung von Kfz des neuen Gebietes im vorhandenen öffentlichen Straßenraum kann nicht erfolgen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der ruhende Verkehr wird so geregelt, dass der Stellplatzbedarf der Anwohner und Besucher innerhalb des Gebietes gedeckt wird.

Im Entwicklungsbereich der Reihenhäuser werden 28 PKW-Stellplätze realisiert. 12 davon dienen der dringend benötigten Bedarfsdeckung im benachbarten Vorhaben „Vierseitenhof Bahnhofsallee 40“ während die weiteren 16 den 8 geplanten Reihenhäusern zur Verfügung stehen. Je Reihenhaus werden folglich 2 Stellplätze bereitgestellt.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen 71 PKW-Stellplätze davon mindestens ein Stellplatz mit E-Ladesäule.

### **Punkt 8**

Neben den Bedarfen des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs muss auch die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Erschließung durch den Radverkehr angemessen berücksichtigt werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind zwingend in ausreichender Anzahl außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf den eigenen Grundstücken einzuordnen. Die Anzahl der notwendigen Anlagen ist auf der Grundlage der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)" der FGSV zu bemessen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.



### **Begründung**

Die Busanbindung ist gegenwärtig durch die Buslinien 43, 52 und 252 in Richtung Erfurt, Niederzimmern und Mönchenholzhausen gewährleistet. Die Bushaltestelle "Brückenstraße" befindet sich in ca. 0,3 km Entfernung in östlicher Richtung. Der Bahnhof Vieselbach befindet sich in ca. 0,55 km Entfernung in südlicher Richtung. Von dort aus gibt es Regionalbahnanschlüsse Richtung Weimar, Erfurt, Eisenach, Gera und Leipzig. Durch den geplanten Fuß- und Radweg kann dieser fußläufig gut erreicht werden.

Private Fahrräder der Hausbewohner können in den Vorgärten an speziell dafür installierten Anlagen oder aber im Inneren der Häuser selbst abgestellt werden. In beiden Fällen kann so eine schnelle Verfügbarkeit gewährleistet werden. Eine zentrale Unterbringung der Fahrräder ist aufgrund der fehlenden Fläche, der verringerten Sicherheit (Diebstahlschutz) und der erschwerten Erreichbarkeit nicht vorgesehen. Im Bereich des Lebensmittelmarktes sind 12 Fahrradabstellmöglichkeiten (24 Stellplätze) geplant.

### **Punkt 9**

Es ist davon auszugehen, dass aus dem neuen Gebiet ein Bedarf für rad- oder fußläufigen Verkehr (u.a. Schülerverkehr zur Grundschule Vieselbach) entsteht. Dies ist bei der weiteren Bearbeitung angemessen zu würdigen. Ausgehend vom bestehenden Schulwegplan sind die Verkehrsanlagen so zu konzipieren, dass sichere und durchgängige Wege entstehen. Die damit in Zusammenhang stehenden erforderlichen Maßnahmen, z.B. die Anlage neuer Rad-/Gehwegverbindungen und Querungsstellen, müssen Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein. Die Verkehrsführung soll dergestalt ausgelegt sein, dass eine Nutzung weitestgehend selbst-erklärend und intuitiv erfolgt, also der verkehrsorganisatorische Aufwand zur Verkehrsregelung möglichst gering ist.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Bebauungsplan wird eine mind. 3 Meter breite, barrierefreie öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt, die zwischen Wohnbebauung und Lebensmittelmarkt von der Erfurter Allee bis zur Bahnhofsallee verläuft und einen Zugang zu beiden Teilbereichen des Vorhabens ermöglicht.

### **Punkt 10**

Der 2. Rettungsweg ist generell außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sicherzustellen. Dementsprechend sind Feuerwehraufstellflächen auf den eigenen Grundstücken zu berücksichtigen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Fahrbereich in Form einer Stichstraße zu den PKW-Stellplätzen ist ca. 48 m lang und 6 m breit. Er kann daher als Feuerwehraufstellfläche für die Reihenhäuser im Inneren des Areals verwendet werden. Die Akzeptanz des Rückwärtsfahrens zum Verlassen des Gebietes kann in

diesem Fall damit begründet werden, dass es sich um lediglich vier betroffene Reihenhäuser und eine Fahrstrecke von unter 50 m handelt. Die restlichen vier Reihenhäuser an der Erfurter Allee lassen sich über den öffentlichen Straßenraum, welcher als Aufstellfläche verwendet werden kann, von der Feuerwehr erreichen. Der zweite Rettungsweg kann über Handleitern an allen Reihenhäusern gewährleistet werden. Der Lebensmittelmarkt ist über den Parkplatz zu erreichen und bietet dort Stellfläche für die Feuerwehr.

#### **Punkt 11**

Bei den weiterführenden Planungen sind neben dem eigentlichen Anliegerverkehr zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind, ggf. muss eine entsprechende Wendeanlage eingeordnet werden. Standorte für Entsorgungsgefäße (Müllübernahmestellplätze) sind so einzuordnen, dass sie einerseits für das Entsorgungspersonal leicht erreichbar sind, aber andererseits auch keine öffentlichen Flächen in Anspruch nehmen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Abfallentsorgung des Wohnbauvorhabens erfolgt über einen zentralen Müllsammelplatz für alle 8 Reihenhäuser. Dieser ist von der Erfurter Allee weniger als 10 m entfernt und kann von den Entsorgungsfahrzeugen folglich erreicht werden, ohne die Stichstraße befahren zu müssen. Der Fahrbereich in Form einer Stichstraße ist ca. 48 m lang und 6 m breit und erschließt die Reihenhäuser, die nicht bereits von der Erfurter Allee anfahrbar sind. Die Stichstraße dient lediglich der Zufahrt zu den dort vorgesehenen PKW-Stellplätzen, sodass keine Wendeanlagen für größere Fahrzeuge notwendig sind.

Der Lebensmittelmarkt ist von der Erfurter Allee aus über den dazugehörigen Parkplatz erschlossen und ist für die betriebseigene Anlieferung und Entsorgung von Waren ausgelegt. Diese Erschließung ist auch durch anderen Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr nutzbar. Die Straßenbreite beträgt dabei je nach Abschnitt 7 bzw. 8 bzw. 6,5 Meter.

#### **Punkt 12**

Ausgehend vom vorliegenden Planungsstand ist insbesondere kein Erfordernis erkennbar, die in Verbindung mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes und der geplanten Wohnbebauung vorgesehenen Verkehrsflächen künftig dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Diese Verkehrsflächen bleiben private Anlagenteile der Grundstückerschließung und sind im B-Plan als solche festzusetzen. Eine öffentliche Widmung der geplanten Wegeverbindung zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee ist vorstellbar insoweit diese hinsichtlich ihrer Verkehrsbedeutung eine Funktion als netzbildender öffentlicher Fuß- Radweg wahrnehmen soll. Voraussetzung hierfür ist, dass der Vorhabenträger die Anlage komplett zu seinen Lasten herstellt und inkl. der zugehörigen Flächen kostenfrei an die Stadt überträgt.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Verkehrsflächen bleiben private Anlagenteile der Grundstückerschließung. Eine öffentliche Widmung der Wegeverbindung zwischen der Erfurter Allee und der Bahnhofsallee ist vorgesehen. Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Herstellung des Rad- und Gehweges und Übernahme der dadurch entstehenden Kosten.

### **Punkt 13**

Zur Verkehrsanlage gehörende Anlagenteile wie Straßenentwässerung und -beleuchtung sind dabei so herzustellen, dass sie unabhängig von den privaten Anlagenteilen auf den angrenzenden Grundstücken betrieben werden können. Sämtliche Planungen hierfür sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

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

|                                            |                                     |           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>13</b> |
| <b>im Verfahren von</b>                    | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 08.04.2021                          |           |

*Verweis auf Stellungnahmen vom 03.08.2020 und 13.11.2020.*

Die darin gemachten Forderungen und Hinweise sind weiterhin gültig und im weiteren Verfahren zu beachten.

### **Punkt 1**

Um die sichere Abwasserableitung nicht zu beeinträchtigen, ist bei Bauvorhaben, besonders bei städtebaulichen Erweiterungen und Verdichtungen darauf hinzuwirken, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht zu einer zusätzlichen Belastung des Kanalnetzes führt. Hierbei sind in erster Linie Maßnahmen im Sinne der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (wie Minimierung des Versiegelungsgrades, Gründächer, Versickerung u. a.) auszuschöpfen. Alternativ bzw. parallel zur schadlosen Regenwasserbeseitigung auf den Baugrundstücken wären technische Anlagen zur Regenrückhaltung im Rahmen der Erschließung bzw. der Grundstücksentwässerungsanlagen mit restriktiven Einleitbeschränkungen in das Kanalnetz, die im Einzelnen mit dem Entwässerungsbetrieb abgestimmt werden müssen, vorzusehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Das Regen- und Grauwasser wird im Bereich der Reihenhäuser über Hausanschlüsse in Verteilungsleitungen gesammelt und im Zufahrtsbereich der PKW-Stellplätze in den Stauraumkanal (DN 1000) / die Rigole geleitet, welcher sich über die vollständige Länge des Fahrbereiches bis zum Vierseitenhof zieht. Das gesammelte Wasser wird schließlich über den Mischwasserkanal in der Erfurter Allee abgeleitet. Um dem klimatischen Aspekt der Regenwasserversickerung im Planungsgebiet zusätzlich verstärkt nachzukommen, ist geplant, auf den PKW-Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen zu arbeiten.

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Es wird eine Drosselung mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen, um die Belastung des Kanalnetzes zu minimieren. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, das für das Dachwasser des Marktes vorgesehen ist. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Auf dem Markt ist ein Gründach vorgesehen. Das Entwässerungskonzept wird Teil der Anlage der Begründung.

## **Punkt 2**

Für den Bereich der konzipierten Reihenhäuser ergibt sich die Frage, inwieweit die Erschließungsanlagen öffentlich werden und von der Stadt übernommen werden sollen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Grundsätzlich ist keine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Erfurt geplant, sondern ein Verbleib dieser im Eigentum des Vorhabenträgers

## **Punkt 3**

Der Abwasseranschluss des NV-Marktes und der Wohnbebauung müssen separat erfolgen. Zwingende Randbedingungen für die Festlegung der Anschlusspunkte in der Erfurter Allee sind durch die Geländetopografie in Verbindung mit der Bestandshöhen des Abwasserkanals gegeben. Die Abwassererschließung ist bereits im Zuge der städtebaulichen Planung unter Beachtung der wesentlichen Randbedingungen zu klären und darzustellen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Abwasseranschlüsse für den Lebensmittelmarkt und die Wohnbebauung erfolgen separat. Die Abwassererschließung erfolgte im Zuge der städtebaulichen Planung. Im Bebauungsplan werden dazu entsprechende Festsetzungen zu Leitungsrechten und Flächen der Regenwasserrückhaltung getroffen.

## **Punkt 4**

Die "innere" Erschließung des Marktes ist als private Grundstücksentwässerungsanlage einzustufen. Die von der Grundstücksfläche des Marktes maximal zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser von 20 l/s ist durch nachzuweisende geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, dieses jedoch für das Dachwasser des Marktes vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden. Das Entwässerungskonzept wird Teil der Anlage der Begründung.

### **Punkt 5**

Für die "innere Erschließung" (Verkehrs- und Abwassererschließungsanlagen) der Reihenhausbebauung ist zu regeln, inwieweit diese als öffentliche Anlagen von der Stadt zu übernehmen ist bzw. ob das nicht der Fall sein wird. Für den Abschluss eines städtebaulichen- und Durchführungsvertrages mit dem / den Vorhabenträger(n) muss die Abgrenzung klar definiert sein.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Grundsätzlich ist keine Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Erfurt geplant, sondern ein Verbleib dieser im Eigentum des Vorhabenträgers. Für den Übergang der inneren Erschließung in die Erfurter Allee kann unter Umständen ein Teilabschnitt abgetreten werden, in dem die Grauwasser- und Niederschlagswasserleitungen zusammenfließen. Diese Entscheidung wird im Laufe des weiteren Prozesses abgestimmt.

### **Punkt 6**

Der Eigentümer des Flurstückes 527/2 mit der beabsichtigten Reihenhausbebauung führt derzeit die Umgestaltung des südlichen Grundstücksteiles durch (Bauantrag Bahnhofsallee 40 Az.: B 0107 / 2020-1). Die Abwassererschließung dieses Bauvorhabens, insbes. die Regenwasserableitung, muss auf Grund der gegebenen Randbedingungen ebenfalls in Richtung Erfurter Allee erfolgen. Nach den Abstimmungen mit den Bauherren ist entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 528/4 eine Trasse für Versorgungsleitungen vorgesehen. In diesem Bereich wird auch eine Regenwasserrückhalteanlage als Staukanal geplant. Für das derzeitige Grundstück 527/2 ist eine Begrenzung der Einleitmenge für Niederschlagswasser auf insgesamt maximal 20 l/s vorgegeben. Das von der beabsichtigten Reihenhausbebauung abzuleitende Regenwasser ist hier bereits rechnerisch berücksichtigt. Diese Gegebenheiten müssen bei der beantragten VE-Planung einbezogen werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die genannten Gegebenheiten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die Flächen für ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

|                                            |                                     |           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>14</b> |
| <b>im<br/>Verfahren</b>                    | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Amt für Soziales                    |           |
| <b>mit Schreiben<br/>vom</b>               | 30.03.21                            |           |

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

|                                            |                                     |           |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b> |                                     | <b>15</b> |
| <b>im Verfahren</b>                        | VIE747 "Südlich der Erfurter Allee" |           |
| <b>von</b>                                 | Umwelt- und Naturschutzamt          |           |
| <b>mit Schreiben vom</b>                   | 22.04.21                            |           |

## **Untere Naturschutzbehörde**

### **Punkt 1**

Zur Konkretisierung der Begrünungsaufgaben, Maßnahmen zum Erhalt/Schutz des Baumbestandes und der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ist nach § 4 Abs. 4 ThürNatG ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichtes wird hingewiesen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Planverfahren wurden die erforderlichen Unterlagen und Gutachten erstellt. Diese sind als Anhang zur Begründung einsehbar. Die Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

## **Untere Immissionsschutzbehörde**

### **Punkt 1**

#### *Lärm*

In der weiteren Planung muss ein Schallgutachten auf Grundlage der TA Lärm beauftragt werden. Folgende Emittenten sind zu berücksichtigen:

- Kundenverkehr (Parken)
- Anlieferung
- Backshop
- technische Anlagen

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose (Schalltechnische Untersuchung; Stand 24.03.2022) erstellt. Die vom Umwelt- und Naturschutzamt genannten Emittenten wurden vollumfänglich berücksichtigt.

### **Punkt 2**

#### *Klimaökologie*

Aus stadtklimatischer Sicht stehen der Planung keine Belange entgegen. Der Geltungsbereich liegt in der Übergangszone. Auf diesen Flächen ist eine Bebauung und Versiegelung möglich.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.



### **Begründung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Untere Bodenschutzbehörde**

#### **Punkt 1**

Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten müssen durch einen Fachgutachter begleitet werden. Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gem. Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und eine ordnungsgemäße Entsorgung zuzuführen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Untere Wasserbehörde**

#### **Punkt 1**

Die Hinweise der Stellungnahme der uWB vom 25.09 wurden unter Pkt. 2.3 der Begründung Vorentwurf mit Stand vom 03.11.202 (Anlage 3 der KSD-Vorlage), teilweise berücksichtigt. Die Stellungnahme der uWB vom 10.11.2020 sowie die Stellungnahme aus dem Bereich "Strategische Umweltplanung und Nachhaltigkeitsmanagement" vom 12.11.2020 sind unberücksichtigt.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Eine Abwägung und Berücksichtigung der o.g. Stellungnahmen zur DS 1768/20 fand im Rahmen des Umlaufes im KSD statt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen wurden beachtet, sind aber nur teilweise in bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten zugänglich.

#### **Punkt 2**

Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass im Falle einer nicht ausreichend möglichen Ableitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal nicht nur eine rechtzeitige Abstimmung mit den beteiligten Behörden notwendig ist. Vielmehr sind in diesem Fall auch entsprechend frühzeitig die notwendigen Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung und Rückhaltung auf dem Baugrundstück im B-Plan vorzusehen.

Es bedarf einem Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, welches die örtlichen Randbedingungen (u.a. die Hanglage des Grundstückes) sowie die Auswirkungen der angedachten Dachbegrünung im Bereich des Lebensmittelmarktes einschließt.

Im Hinblick auf den nachhaltigen Umgang mit Regenwasser laufen speziell die unter "2.3 Technische Erschließung" der Begründung gewählten Formulierungen den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zuwider. Denn grundsätzlich ist gemäß § 55 WHG die möglichst weitgehende Verwendung, Versickerung oder/und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort einer möglichen Ableitung vorzuziehen. Die anteilige, gedrosselte Ableitung in die Mischwasserkanalisation stellt demnach nur die letzte Möglichkeit einer zielführenden naturnahen Regenwasserbewirtschaftung dar.

Es wird daher als notwendig erachtet, dass ein naturnahes Regenwasserbewirtschaftungskonzept in die Planungsziele unter "2.1 Städtebauliches Konzept" mit aufgenommen wird.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Für den Bereich „Lebensmittelmarkt“ wurde ein Entwässerungskonzept (Ratisbona Handelssimmobilien, Stand 17.05.21) erstellt. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Im nordöstlichen Bereich des Vorhabens, zwischen Erfurter Allee und Parkplatz, ist ein Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser mit einem Volumen von 51 m<sup>3</sup> vorgesehen. Südöstlich des Lebensmittelmarktes am südöstlichen Rande des Geltungsbereichs ist ein weiteres Regenrückhaltebecken, dieses jedoch für das Dachwasser des Marktes, vorgesehen. Somit kann die Einleitmenge des Regenwassers in den öffentlichen Mischwasserkanal von maximal 20,00 l/s gewährleistet werden.

Aufgrund der Boden- und Topografieverhältnisse vor Ort ist keine andere Möglichkeit der Entwässerung gegeben.

Durch die Dachbegrünung, die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze und die den Markt umgebenden Begrünungsmaßnahmen kann eine teilweise Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers gewährleistet werden.

### **Punkt 3**

Im Hinblick auf das benannte Planziel der "Sicherung der klimaangepassten Bebauung" ist die bisherige planerische Berücksichtigung noch nicht ausreichend. In der übergreifenden Betrachtung seitens der "Strategische Umweltplanung und Nachhaltigkeitsmanagement" ist es mit Blick auf die Energieversorgung problematisch, dass die Potentiale zur regenerativen Energiegewinnung, wie sie sich durch die möglichen Kombinationen aus Gründach und Solaranlage ergeben, nicht gehoben werden. Es sollte daher auch ein Energieversorgungskonzept ergänzend in die Planziele aufgenommen werden.

Die Aufnahme eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes sowie des Energieversorgungskonzeptes in die Planungsziele bildet die nötige Basis für eine Umsetzung der Verbindung von Nachhaltigkeit, klimaangepasster Bauweise sowie naturnaher Regenwasserbewirtschaftung im B-Plangebiet im Rahmen der nächsten Planungsschritte.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem nicht Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Ergebnisse der umfangreichen Voruntersuchungen und Gutachten sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Eine Kombination aus extensiver Dachbegrünung und Photovoltaik ist möglich. Ebenso die Etablierung entsprechender technischer Anlagen auf den Gebäuden der Wohnbebauung. Eine Anpassung der Planungsziele und ein Energieversorgungskonzept sind somit nicht nötig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans können eine klimaangepasste Bebauung gewährleisten.

## **Untere Abfallbehörde**

### **Punkt 1**

Als weitergehenden Hinweis für die Wahrnehmung der Aufgaben des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers ist zu nennen, dass die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschafts-satzung der Landeshauptstadt Erfurt (AbfwS) zur Durchführung der kommunalen Abfallent-sorgung im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen sind und die Umset-zung konkret nachzuweisen (Rechtsgrundlage § 10 AbfwS) ist.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.