

Information zu den redaktionellen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV734 „Altonaer Höfe“ – Stand Entwurf 18.08.2021 zum Stand Satzung 29.03.2022

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), der Behörden, der anerkannten Naturschutzverbände, der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden der Abwägung unterzogen. Entsprechend des Abwägungsergebnisses wird die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Stand 29.03.2022 zum Stand Entwurf vom 18.08.2021 in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt.

Materielle Regelungsinhalte werden durch die Änderungen, Korrekturen und Ergänzungen im Bebauungsplan vom Stand des Entwurfes zum Stand der Satzung nicht berührt.

1. Planzeichnung – Zeichnerische Festsetzungen

1.1 Planzeichenerklärung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Erläuterung zu „LH min 4,00m“ ergänzt. Das aufgeführte Planzeichen „H max.“ entfällt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 2.

2. Planzeichnung – textliche Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung

In Satz 2.1 wurde irrtümlich statt „Grundflächenzahl“ das Wort „Grundfläche“ verwendet. Die Festsetzung wird entsprechend geändert. Die neue Festsetzung lautet daher:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Planeintrag festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 4.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Bezeichnungen der Baukörper in dem Satz 3.1 werden mit einem Buchstaben und einer arabischen Zahl zur Klarstellung vereinheitlicht. Die vorherigen Bezeichnungen resultieren aus einem älteren Planstand, als das aktuelle Baufeld „D2“ noch anders bezeichnet war.

Die neue Festsetzung lautet daher:

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Balkone, Treppenaufgänge, Notausgänge und auch Terrassen wie folgt überschritten werden:

- Balkone bis 2,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 8,00 m
- ebenerdige Terrassen bis 3,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max.

- 8,00 m
- Dachterrassen dürfen innerhalb der Baufenster A2, B2, C2 und D2 lediglich eine Fläche von jeweils max. 4,00 m Tiefe und 6,00 m Länge einnehmen und müssen an zwei Seiten mindestens 2,00 m Abstand von der Baugrenze halten.
Treppenaufgänge und Notausgänge bis 2,00 m Tiefe auf einer Länge von jeweils max. 3,00 m.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung bzw. Vereinheitlichung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 5.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der textlichen Festsetzung 6.1, Satz 1 wurde der Teil „sofern baulich nicht entgegenstehen“ gestrichen.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 6.

2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In dem Satz 8.3 wird die Rechtsgrundlage „§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB“ in der Spalte „Ermächtigung“ hinzugefügt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 7.

- 2.5** Die textliche Festsetzung 8.4 („Im Plangebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen und der Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verträgliche gewerbliche Nutzungen bzw. Anlagen vorzusehen.“) ist rein deklaratorischer Natur und wurde gestrichen.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Streichung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 8.

3. Vorhaben- und Erschließungsplan

- 3.1** Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein Satzungsbestandteil ist, enthält keinen Ausfertigungsvermerk. Dieser wird ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme ThürLVA, Schreiben vom 07.12.2021 – Punkt 9.

- 3.2** In der Dachaufsicht werden Höhenkoten hinzugefügt, welche die Stelle markieren, an der die Höhen abgenommen wurden. Dies dient unter anderem zur Verdeutlichung, dass es sich beim Bestandsgebäude um ein Pultdach mit Dachneigung handelt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind.

- 3.3** Es wurden fehlerhafte Höhenangaben korrigiert. Die wurden in der Ansicht Süd (D2) die Höhenangabe von 205,50 m ü. NHN (dreigeschossig) auf 204,40 m ü. NHN aktualisiert, die Höhenangabe 208 m ü. NHN (D1) von 208 auf 207,25 m ü. NHN aktualisiert. Die graphischen Darstellungen des Vorhabens (Ansichten) bilden die Höhen bereits vorher korrekt ab, es handelt sich somit um eine redaktionelle Anpassung.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Bauamt Schreiben vom 08.12.2021 – Punkt 1 und 2.

- 3.4** Die graphische Darstellung der Baugrenzen in der Ansicht (Haus D – Süd, Häuser A-C alle Ansichten, Haus D - Nordost) wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen von maßstäblich 6m auf 7m geändert.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung betroffen sind, vgl. Stellungnahme Bauamt Schreiben vom 08.12.2021 – Punkt 1 und 2.

- 3.5** Bemaßung der Baukörper A, B, C wurde von umgerechnet 31,5 m (gemessen) auf umgerechnet 31,75 m (gemessen) geändert.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur betroffen sind.

- 3.6** Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Baufelder A, B und C mit 26,00 m und 7,00 m = 33,00 m bemaßt. Diese Maßangaben stimmen nicht mit den angegebenen Abständen der Baugrenzen in den festgesetzten Fassaden überein. Die Abstände der Baugrenzen in den festgesetzten Fassaden wurden korrigiert.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert, da hier die verbindlichen zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan maßgebend sind. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur betroffen sind.

- 3.7 Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden zwei fehlende Bäume und die Bestandshecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ergänzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind.

- 3.8 In der Legende wurde „Extensive Dachbegrünung“ durch „Extensive Dachbegrünung“ ersetzt.

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur des Schreibfehlers betroffen sind.

- 3.9 Bei der Vorhabenbeschreibung wurde auf Seite 4 eine Ergänzung vorgenommen. "Es ist ein Anteil von ca. 20 % Sozialwohnungen vorgesehen."

Die Grundzüge der Planung werden dabei nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind.

4. Begründung

- 4.1. Seite 6 - Ergänzung des Verfahrensschrittes der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange etc.

"Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 20 vom 29. Oktober 2021 und ist vom 08. November 2021 bis zum 10. Dezember 2021 anhand der Planfassung des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 18.08.2021 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 3 und § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29. Oktober 2021 zur Stellungnahme bis zum 10. Dezember 2021 aufgefordert

Die in der Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Im Ergebnis der Wertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden vereinzelt geringfügige Änderungen / Überarbeitungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Diese redaktionellen Änderungen haben die Grundzüge der Planung nicht tangiert, eine erneute Auslegung und Beteiligung nach § 4a (3) BauGB wurde nicht erforderlich."

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung und Ergänzung des Textes betroffen sind.

4.2 Seite 11f., Punkt 1.4.5 Wohnungsbedarfsprognose Korrektur des Textes zur Wohnbedarfsprognose / Streichung und Ersatz durch aktualisierten Text

~~„Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Erfurt 2030 wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Der Wohnungsmarkt wird als angespannt bezeichnet. Es werden zwei Varianten für die Entwicklung der Haushalte von 2017 bis 2030 aufgeführt:~~

~~Variante 1 Anstieg um 8.380 auf 120.700 Haushalte und Variante 2 Anstieg um 12.600 auf 25.080 Haushalte, wobei die zweite Variante als wahrscheinlicher erachtet wird.~~

~~Der Bedarf kann nur in sehr geringem Umfang durch leerstehende Wohnungen gedeckt werden (der marktaktive Leerstand betrug 2016 nur 1,7%), deshalb sind Wohnungsneubauvorhaben erforderlich.~~

~~Der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOV734 „Altonaer Höfe“ trägt zur Erfüllung der Deckung des Wohnungsbedarfs bei.“~~

„Die Stadt Erfurt verfügt über eine Wohnungsbedarfsprognose, welche in ihrer aktuellen Fassung dem Stadtrat am 01. Juni 2022 zur Kenntnis vorgelegt wurde. Im Ergebnis der Prognoseberechnungen zeigt sich, dass innerhalb der Landeshauptstadt Erfurt bis zum Jahr 2040 ein Bedarf an weiteren etwa 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern besteht. Zusätzlich werden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis 2040 etwa 2.500 weitere Wohneinheiten benötigt.

Bereits gegenwärtig existiert in Erfurt eine nur unzureichende strategische Reserve an marktaktiven leerstehenden Wohneinheiten. Dies führte schon in den vergangenen Jahren stadtteilübergreifend zu Knappheitspreisen auf dem Mietwohnungsmarkt in Verbindung mit einer deutlichen Abnahme an Angeboten preiswerter Wohnungen. Die gesamtstädtische Leerstandsquote liegt derzeit bei unter 2%, wodurch der Erfurter Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt gilt. Der prognostizierte Mehrbedarf an Wohnraum kann demnach vorrangig nur durch den Neubau von Wohnungen gedeckt werden.

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes JOV734 „Altonaer Höfe“ wird die notwendige Bereitstellung eines Teils an nachgefragtem Wohnraum in der Stadt Erfurt ermöglicht.“

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Aktualisierung des Textes betroffen sind.

4.3 Seite 14 "Lärm" – Korrektur des Standes der Schalltechnischen Untersuchung

"Zur Beurteilung der Lärmsituation und der zu erwartenden Schallimmissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 2018 8172-809-VSS-2, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, ~~Januar~~ März 2021, siehe Anlage)."

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur des Schreibfehlers betroffen sind. Der Stand des Gutachten März 2021 ist bereits in dem Anlagenverzeichnis dargestellt.

4.4 Seite 18 – 1.5.4 Altlasten – Ergänzung

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

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind, vgl. Stellungnahme untere Bodenschutzbehörde vom 06.01.2022 – Punkt 2.

4.5 Seite 23 - 1.7.2 Erschließung / Stellplätze, 2. Absatz - Korrektur der Anzahl der neuen Stellplätze in der TG-Erweiterung

"Die erforderlichen Stellplätze werden in einer großen Tiefgarage untergebracht. Im Bestandsteil der Tiefgarage sind derzeit ca. 122 Stellplätze vorhanden, in der Erweiterung finden ~~140~~ 100 Stellplätze Platz. Die derzeit vorhandene Tiefgarage wird hierfür Richtung Osten erweitert. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Altonaer Straße wird erhalten, eine weitere Ein- und Ausfahrt wird im Nordosten an der Schlachthofstraße entstehen."

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur der Anzahl der Stellplätze betroffen sind. Die Anzahl von 100 Stellplätzen in der TG-Erweiterung entspricht u. a. der Vorhabenbeschreibung.

4.6 Seite 23 1.7.3 Durchführungsvertrag – Ergänzung „... (davon ca. 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum ...)“

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann

entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind.

- 4.7** Seite 23 - 1.7.3 Durchführungsvertrag - Korrektur der Anzahl der TG-Stellplätze
"Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches verschiedene Wohnformen in ca. 100 Wohnungen (davon ca. 20% mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum gemäß der im Entwurf vorliegenden städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell), Gewerbeeinheiten und eine Tiefgarage umfasst, die im Zuge der Planung unter einen Großteil des Plangebietes erweitert wird und insgesamt ca. ~~162~~ 222 Stellplätze enthält. Zusätzlich werden ca. 14 Stellplätze oberirdisch, teils im Gebäude integriert, geplant. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht."

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur der Anzahl der TG-Stellplätze betroffen sind. Die Gesamtanzahl der TG-Stellplätze entspricht u. a. der Vorhabenbeschreibung.

- 4.8** Seite 30 - **2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
3. Absatz, Ergänzung der Flächenangabe „Insgesamt ergibt sich somit eine zu begrünende Fläche von ca. 2.900 m²“.

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Ergänzung betroffen sind.

- 4.9** Seite 33 - **2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzung**
Zeichnerische Festsetzung und Textliche Festsetzung 9.1: Zeichnerisch Festgesetzte Bäume – Korrektur der Anzahl der zu erhaltenden Bestandsbäume

„Die Festsetzungen zum Erhalt von ~~26~~ 23 Bestandsbäumen ergeben sich aus der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und zur Bewahrung wertvoller Lebensräume.“

Die Grundzüge der Planung nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der Korrektur der Anzahl der Bestandsbäume betroffen sind. Die Gesamtanzahl von 23 zu erhaltenden Bestandsbäumen ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und entspricht u. a. dem "Bestands- und Konfliktplan".

- 5. Bestands- und Konfliktplan**
Die Bezeichnung des Baumes Nummer 16 und die Bestandshecke an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde hinzugefügt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht geändert. Eine erneute Beteiligung der TÖB, Behörden, anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit kann entfallen, da keine materiellen Regelungsinhalte auf Grund der beiden Ergänzungen in dem Beiplan betroffen sind.