

Einfacher Bebauungsplan LIN641 **"Azmannsdorfer Straße"**

Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung

Zwischenabwägung

Abwägung zum Vorentwurf Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
30.08.2010

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

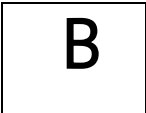
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1 Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.01.2013.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang Stadtverwaltung	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	26.02.13	04.03.13			z.T.	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	08.02.13	15.02.13			z.T.	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	25.02.13	01.03.13	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	04.02.13	08.02.13			X z.T.	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	18.02.13	28.02.13			X	
B6	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.02.13	19.02.13			z.T.	
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	08.02.13	19.02.13			z.T.	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.02.13	14.02.13			z.T.	
B9	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	12.02.13	18.02.13			z.T.	
B10	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	11.02.13	13.02.13			z.T.	
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	06.02.13	13.02.13	X			

Abwägung zum Vorentwurf Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"

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
B12	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	30.01.13	04.02.13	X			
B13	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	25.02.13	01.03.13		X	X	
B14	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	04.02.13	05.02.13	X			
B15	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr Landesbeauftragter für Eisen- bahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	18.02.13	21.02.13		X		X
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	08.02.13	13.02.13		X		
B17	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	07.03.13	11.03.13			z.T.	
B18	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	28.01.13	31.01.13	X			
B19	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	28.01.13	31.01.13	X			
B20	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	25.02.13	27.02.13	X			
B21	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	05.02.13	08.02.13		X		
B22	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3 - 5a 10963 Berlin	keine Äußerung					
B23	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					

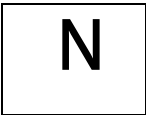
Abwägung zum Vorentwurf Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"

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
B26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



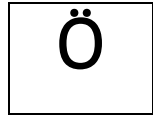
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.01.2013.

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	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	04.02.13	08.02.13	X			
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.02.13	25.02.13	X			
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	18.02.13	22.02.13	X			
N4	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	01.03.13	04.03.13			X	
N5	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	13.02.13	14.02.13	X			
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	30.01.13	04.02.13	X			
N7	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	keine Äußerung					
N8	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Tino Sauer Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Äußerung					
N9	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung					
N10	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



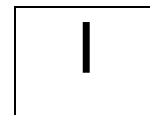
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 28.02.2013 bis 01.03.2013 anhand des Gestaltplanes und der Vorhabenbeschreibung zum Antrag auf Bauleitplanung (DS 602/12) vom durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		27.02.13 01.03.13	01.03.13 01.03.13			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 18.01.2013.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	28.01.13	13.02.13			z.T.	
12	Bauamt	12.02.13 26.02.13	14.02.13 28.02.13			X	
13	Umwelt- und Naturschutzamt	11.03.13	22.03.13			X	
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	28.02.13	12.03.13		X		
15	Amt für Soziales und Gesundheit	keine Äußerung					

"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 Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Referatsgruppe II B, Referat 300 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	26.02.2013	

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Im weiteren Verfahren sollten Aussagen zu den geänderten Bedarfsanforderungen im Hinblick auf den Mehrbedarf an Wohnraum entgegen der bisherigen Auffassung ergänzt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Bedarfsanforderungen in den Ortsteilen der Landeshauptstadt Erfurt haben sich nicht verändert. Nach dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Erfurt (ISEK) von 29.08.2008 soll zur Stärkung der Innenstadt in den Ortsteilen keine weitere Wohnentwicklung stattfinden.

Aufgrund der weiteren positiven Bevölkerungsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt – dargestellt in der städtischen Bevölkerungsprognose – ist jedoch ein stetiger Bedarf an Wohnraum gegeben, so dürfte nach den Angaben der Wohnungsbedarfsprognose¹ der Stadt Erfurt bis zum Jahr 2025 auch die Neubaunachfrage im Eigenheimsegment weiterhin gegeben sein.

Entsprechend der Ziele des ISEK 2020 - Teilbereich Neubau - und des wirksamen Flächennutzungsplanes werden bei Ortschaften wie Linderbach, die – abseits der festgelegten, städtischen Entwicklungsachsen – in der gesamtstädtischen Wohnbauflächenentwicklung der 4. Priorität entsprechen, keine Neuausweisungen im Außenbereich vorgenommen, sondern es werden vorhandene Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt und städtebauliche Missstände behoben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine den realen Bedingungen und Gegebenheiten angepasste Nachnutzung eines ehemals bebauten Bereiches zu Wohnzwecken, bei der Flächen nicht neuversiegelt, sondern größtenteils entsiegelt und darüber hinaus renaturiert werden. Die Nachnutzung dient der Arrondierung des nordöstlichen Ortsrands des Ortsteils Linderbachs, in dem der Übergang zum Freiraum angepasst an das westlich angrenzende Wohngebiet fortgeführt wird. Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen aus dem Baugesetzbuch an einen sparsamen und umweltgerechten Umgang mit Grund und Boden.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist mit 15 Einfamilienhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern gering und kann als eine gesamtstädtisch vertretbare Größe im Rahmen der Eigenentwicklung dörflicher Strukturen als vertretbar angesehen werden.

Die dörflich-landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Dörfern gehen insgesamt zurück, die Ortsteile dienen vorwiegend dem Wohnen im Grünen und Ruhe.

¹ Klupp, Jacobs/ Analyse& Konzepte Hamburg: Wohnungsbedarfsprognose Erfurt, 2013, S.72 ff

Die gewerblichen Flächen in Linderbach liegen nach Süden zur Weimarischen Straße (B4) und schirmen dadurch den Ort von der vielbefahrenen B4 ab. Hier gibt es noch Potentiale für den Ortteil Linderbach, aber auch insbesondere weiter stadteinwärts.

Durch die Entfernung zur Innenstadt von ca. 5 km und die unmittelbar angrenzende Ostumfahrung ist Linderbach städtisch gut angebunden.

Durch ein SB- Warenhaus ist die Versorgung Linderbachs gesichert.

Die Begründung wird um die Darstellung der Bedarfsanforderungen ergänzt.

Belange der Wasserwirtschaft

Punkt 2

Hinweis auf Überschwemmungsgebiete, der Linderbach gehört zu den (Hochwasser-) Risikogebieten

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 400m östlich des Linderbachs und ca. 5m höher als das Gelände direkt am Linderbach. Auf Grund der Entfernung und vor allem der Topographie ist eine Überflutungsgefahr für das Gebiet durch den Linderbach aus Sicht der Unteren Wasserbehörde auszuschließen.

Auf den Sachverhalt wird in der Begründung und im Grünordnungsplan hingewiesen.

Konsequenzen für die Planung und ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 3

Prüfung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-Teil 1 durch die Verkehrsbelastung der Azmannsdorfer Straße und ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen für die nächstgelegenen Wohnhäuser.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Prüfung von Geräuscheinwirkungen nach den Anforderungen der DIN 18005-Teil 1, die von den benachbarten Verkehrswegen ausgehen, vorgenommen: Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm der nördlich gelegenen planfestgestellten ICE-Neubaustrecke Leipzig –Erfurt vorbelastet. Im gesamten Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005-Teil 1 für den Nachtzeitraum und der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ überschritten. In der Abwägung lärmschutztechnischer Belange wird als Zumutbarkeitsgrenze für Geräuscheinwirkungen der in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) fixierte Nacht-Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet in Höhe von 54 dB(A) herangezogen. Der Abstand der nächstgelegenen Wohnhäuser zur Azmannsdorfer Straße wurde ebenfalls so gewählt, dass die Geräuscheinwirkungen unterhalb den Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet liegen und somit die Zumutbarkeitsgrenzen nicht überschreiten. Durch Vorgaben zur Raumnutzungszuordnung werden in den Festsetzungen weitergehende Vorkehrungen für schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer getroffen. Durch zusätzliche Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-

Maßen der Außenbauteile wird in allen Innenräumen ein vollwertiger Lärmschutz sichergestellt.

Im Rechtsplan und in der Begründung wird auf die Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm und die Nichteinhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet hingewiesen.

Punkt 4

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen für die betroffenen Gebiete in der Tag und Nachtzeit eingehalten werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt

Begründung

Der Hinweis betrifft nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes. Mit Verweis auf die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen sind die festgesetzten Immissionsrichtwerte im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes einzuhalten.

Punkt 5

Hinweis auf die Beachtung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Flächennutzungsplan sieht im hier maßgeblichen Bereich der o. g. Planung eine gemischte Baufläche vor. Aus dieser Darstellung kann ein Bebauungsplan für eine (reine) Wohnnutzung nicht entwickelt werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist verletzt. O.g. Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Aufgrund des verletzten Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird im vorliegenden Fall eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Das vom Landesverwaltungsamt vorgeschlagene Verfahren wird angestrebt.

Punkt 6

Notwendigkeit eines Berichtigungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wegen Abweichung vom Flächennutzungsplan. Die über den Geltungsbereich hinausgehende kleine Fläche sollte in das Berichtigungsverfahren mit einbezogen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die über den Geltungsbereich hinausgehende kleine Fläche wird in das Berichtigungsverfahren mit einbezogen.

Ein Berichtigungsverfahren kommt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Betracht, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da die im Flächennutzungsplan östlich des Geltungsbereichs hinausgehende gemischte Baufläche sich aufgrund der geringen Flächengröße und der südwestlich vorhandenen und westlich geplanten Wohnnutzung nicht mehr als eigenständiges Misch- bzw. Dorfgebiet entwickeln lässt, wird die über den Geltungsbereich hinausgreifende gemischte Baufläche in das Berichtigungsverfahren einzubeziehen und hier zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die über den Geltungsbereich hinausgehende Fläche wird momentan landwirtschaftlich-gewerblich von genutzt. Eine Nutzungsänderung ist derzeit nicht geplant.

Punkt 7

Beratende Hinweise für ein weiteres Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bereits mit dem Beschluss über den Vorentwurf wurde das Verfahren geändert. Der Bebauungsplan wird nicht mehr wie ursprünglich angestrebt als Vorhaben und Erschließungsplan im Verfahren nach §12 BauGB durchgeführt, sondern als eine Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	08.02.2013	

Punkt 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im großräumigen Erlaubnisfeld "Weinbergen". Es wurde Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen erteilt. Das Aufsuchungsrecht ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf die geplanten Bauvorhaben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt daraus nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	25.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2013	

Punkt 1

Es wird der Hinweis gegeben, dass die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster nicht geprüft wurde. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Bestätigung des Liegenschaftskatasters wird bis zum Satzungsbeschluss eingeholt. Die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem aktuellen Liegenschaftskataster ist für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes notwendig.

Punkt 2 und 3

Hinweis zu amtlichen Bodenordnungsverfahren und zum Schutz von Festpunkten der geodätischen Grundlagennetze

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht notwendig. Aufgrund ihrer Bedeutung sind geodätische Festpunkte gem. § 5 Thüringer Landesvermessungsgesetz ThürLVerMG besonders zu schützen. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt daraus nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	18.02.2013	

Punkt 1

Hinweis auf archäologische Befunde im Umfeld und deren Anzeigepflicht

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz sind archäologische Funde zu schützen.

Der Hinweis betrifft jedoch nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, da der zu beachtende Sachverhalt mittels des o. g. Thüringer Denkmalschutzgesetzes bereits gesetzlich geregelt wird, dennoch wird ein Hinweis in den Rechtsplan aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Strom) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.02.2013	

Punkt 1-6

1. Hinweise auf Leitungsbestände im geplanten Baubereich mit lebensgefährlicher Spannung
2. Hinweise zur Umverlegung des Leitungsbestand bei Verdrängung durch die Erschließung des Gebietes für Wohnungsbau
3. Hinweise zur Mitführung von Leitungsplänen auf der Baustelle
4. Hinweise zu Mindestabständen, Über- und Unterbauung
5. Hinweise zu Sicherheitsanforderungen
6. Hinweise zu Beschädigungen

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt daraus nicht.

Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zur Erschließung der Baugebiete notwendige Umverlegungen von Leitungen und daran zu stellende Sicherheitsanforderungen sowie Mindestabstandsforderungen, das Mitführen von Plänen etc. sind im Rahmen der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.02.2013	

Punkt 1-8

1. Hinweise zum neu zu verlegenden Leitungsbestand
2. Hinweise zu vertraglichen Regelungen
3. Hinweise zum vorhandenen Leitungsbestand
4. Hinweis zur Einordnung der Trinkwasserleitungen im öffentlichen Bauraum
5. Hinweis zur formellen Antragstellung an das Trinkwassernetz
6. Allgemeine Hinweise zu den separaten Grundstücksanschlüssen
7. Hinweise zur Dimensionierung der Leitungen, Leitungsüberdeckungen, Mindestabständen etc.
8. Hinweise zu Abständen von Baumpflanzungen zu den Leitungen

Abwägung

Die Stellungnahme wird in den genannten Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt daraus nicht.

Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Leitungsverlegungen erfolgen in der Regel im öffentlichen Straßenraum, in den im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen.

Mit dem Bebauungsplan werden im Straßenraum Baumstandorte festgesetzt, die Erschließungsplanung muss die notwendig einzuhaltenden Abstände bei der Leitungsführung entsprechend berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.02.2013	

Punkt 1- 4

1. Hinweise zu Anforderungen an die Tätigkeit der Abfallentsorgung
2. Hinweise zu der eingesetzten Fahrzeugtechnik und daraus resultierender Anforderungen an die Verkehrsflächen
3. Hinweise zum Bring- und Holsystem
4. Hinweise zur Beachtung während der Bauphase

Abwägung

Der Stellungnahme wird in Punkt 2 gefolgt, in den übrigen Punkten wird sie zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt nur aus Punkt 2, in dem die Straßenverkehrsfläche in ausreichender Breite und entsprechende Wendemöglichkeiten für ein Müllfahrzeug geschaffen werden.

Entsprechende Verkehrsflächen und eine Wendemöglichkeit sind mit dem Bebauungsplan festgesetzt.

Es erfolgte hierzu eine Abstimmung mit der SWE-Stadtwirtschaft im Rahmen der Erschließungsplanung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2013	

Punkt 1-8

Es werden Hinweise gegeben:

1. Hinweise auf einen vorhandenen Leitungsbestand der TEN
2. Hinweis zur Bedarfsanmeldung
3. Hinweis auf die Erkundigungspflicht zum Verlauf der Versorgungsleitung bei Erdarbeiten
5. Hinweise auf Regelwerke und DIN-Vorschriften zur Beachtung bei Baumaßnahmen
6. Hinweise zu Schutzmaßnahmen an bestehenden Versorgungsleitungen, Mindestabstände
7. Hinweise bei Tiefbauarbeiten
8. Hinweise zu Abständen von Baumpflanzungen zu den Leitungen

Abwägung

Die Stellungnahme wird in den genannten Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt daraus nicht.

Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Leitungsverlegungen erfolgen in der Regel im öffentlichen Straßenraum in den im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen.

Mit dem Bebauungsplan werden im Straßenraum Baumstandorte festgesetzt, die Erschließungsplanung muss die notwendig einzuhaltenden Abstände bei der Leitungsführung entsprechend berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Deutsche Telekom AG Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.02.2013	

Punkt 1-6

Es werden Hinweise gegeben:

1. Hinweise auf einen vorhandenen Leitungsbestand
2. Hinweis auf die Anzeigepflicht vor Baubeginn
3. Hinweise zu Abständen von Baumpflanzungen zu den Leitungen
4. Hinweise an den Erschließungsträger zur Lage der Leitungen im öffentlichen Straßenraum und in Privatwegen
5. Hinweis zu Nutzungsvereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer
6. Hinweise zur Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungen

Abwägung

Die Stellungnahme wird in den genannten Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise entgegenstehen. Ein planungsrechtliches Regelungserfordernis erfolgt daraus nicht.

Leitungsverlegungen erfolgen in der Regel im öffentlichen Straßenraum in den im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Flächen.

Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan werden im Straßenraum Baumstandorte festgesetzt, die Erschließungsplanung muss die notwendig einzuhaltenden Abstände bei der Leitungsführung entsprechend berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom	25.02.2013	

keine grundsätzlichen Einwände

Punkt 1

Hinweis zu Forderungen hinsichtlich des Lärmschutzes aus dem jetzigen und zukünftigen Eisenbahnbetrieb (Betrieb der Neubaustrecke Ebensfeld-Halle/Leipzig)
Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz müssen zu Lasten des Vorhabens realisiert werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch Schienenlärm werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Ausgehend von den Verkehrsbelegungszahlen der planfestgestellten ICE-Bahnstrecke Erfurt – Leipzig/Halle liegen die Beurteilungspegel der hierdurch hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Plangebiet während des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) zwischen 52 dB(A) und 54 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm entsprechen der für eine Wohnnutzung tolerierbaren Zumutbarkeitsgrenze (hier: Nacht-Immissionsgrenzwert nach 16.BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete). Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich II (resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res} = 30$ dB) auszuführen. Durch eine zentrale Lüftungsanlage oder durch separate Lüftungseinrichtungen ist in den im Nachtzeitraum genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sicherzustellen, dass eine ausreichende Durchlüftung des Raumes bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird. Eine an der Außenfassade des Raumes angeordnete Lüftungseinrichtung ist bei der Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes einzurechnen. Schlaf- und Kinderzimmer mit zur Südseite ausgerichteten Fenstern sind von den Regelungen zur Vorhaltung separater Lüftungseinrichtungen ausgenommen.

Ferner wird mit dem Hinweis "Lärmemissionen" auf die Lärmsituation hinsichtlich des Schienenverkehrs verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.02.2013	

keine grundsätzlichen Einwände

Punkt 1

Es wird eine Beteiligung des Unternehmens IKEA im GVZ Erfurt als Nebenanschießer von Eisenbahnnebeninfrastrukturen in 400 m Luftlinie zum Plangebiet empfohlen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen besteht gem. Aussagen des Umwelt- und Naturschutzamtes, Abteilung Immissionsschutz kein Erfordernis die genannten Firmen zu beteiligen. Hintergrund ist der Aspekt, dass durch das Planvorhaben keine neuen Immissionsorte entstehen, die im Vergleich zu den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Bebauungen näher an das GVZ respektive die Gleisanlagen der genannten Firmen heranrücken. Für die gewerblichen Einrichtungen im GVZ sowie den Betrieb der Schienenverkehrswege werden durch das Planvorhaben somit keine weitergehenden Schutzanforderungen gegenüber dem Status quo ausgelöst.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.02.2013	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	07.03.2013	

Punkt 1

Hinweis auf die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstelle und somit mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Lärmsituation wurde gutachterlich überprüft, um eventuell entstehende Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. ausschließen zu können.

Mit Schreiben vom 04.07.2013 (siehe Stellungnahme Ö 1.3) teilte der landwirtschaftliche Betrieb mit, dass

- das Einbringen von Ernte im Idealfall von nur 6 Tagen und im Regelfall von nur 10 Tagen im Jahr abgeschlossen wird.
- die Anlieferung des Getreides fast ausschließlich in der Tageszeit von 7 bis 22 Uhr erfolgt.
- Einlagerungen nach 22 Uhr turnusmäßig nicht vorgesehen sind.
- witterungsbedingt zur Vermeidung nicht vertretbarer Ertragsausfälle Einlagerungen im Einzelfall auch nach 22 Uhr bis max. 24 Uhr erforderlich sind.
- In den letzten Jahren trat dieser Tatbestand gar nicht, bzw. nur an maximal 2 bis 3 Tagen pro Jahr ein.
- diesen o. g. Ausnahmefall sieht der landwirtschaftliche Betrieb durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen bestätigt das Lärmschutzgutachten, dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte hinsichtlich der vom Betrieb der Getreidelagerhalle einwirkenden Geräuschimmissionen und den geplanten Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN641 "Azmannsdorfer Straße" ergeben, da zum Tageszeitpunkt keine schalltechnischen Probleme bestehen und der genannte Ausnahmefall in der Nacht durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich abgedeckt ist.

Punkt 2

Gewährleistung einer rechtlich gesicherten und konfliktfreien Zuwegung zum Betriebsstandort

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Momentan erfolgt die Erschließung des Betriebsstandortes von der Azmannsdorfer Straße über einen Privatweg am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Der Privatweg ist nach Aussage des Betriebes auf eigene Kosten gebaut worden, die Fläche dafür wurde von einem anderen Privateigentümer gepachtet.

Allein aus der Tatsache, dass die bestehende Gewerbebrache in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll, kann keine Forderung nach einer öffentlich rechtlich gesicherten Erschließung über das Plangebiet entstehen, zumal die Erschließung über das Plangebiet auch momentan nicht gesichert ist.

Punkt 3

Im Vorhabengebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz noch nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig oder beabsichtigt

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es erfolgt aus dem Hinweis kein planungsrechtliches Regelungserfordernis.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Thüringer Landesbetrieb für Arbeitsschutz und technischen Verbraucherschutz Regionalinspektion Erfurt Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.01.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.01.2013	

nicht berührt

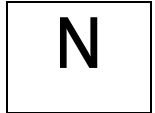
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	05.02.2013	

keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Moritzstraße 14 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	22.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	18.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	01.03.2013	

Punkte 1-2

1. Hinweis auf die Notwendigkeit eines Artenschutzgutachtens
2. Prüfung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel (Gebäudebrüter)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein Gutachten zum Schutz von Zauneidechsen liegt vor, aus dem hervorgeht, dass bis September keine Zauneidechsen am Standort anzutreffen waren.

Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde gibt es keine Anhaltspunkte für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel.

Punkt 2

Der vorhandene Baumbestand sollte erhalten bleiben.

Die auf der Brachfläche bestehende Ruderal- und Spontanvegetation sollte in das Grünkonzept der Bebauungsplanung mit einbezogen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wird mit dem Bebauungsplan eine weitestgehender Erhalt der gewachsenen Bepflanzung angestrebt.

Der bestehende Baumbestand ist Teil des Begrünungskonzeptes und wird erhalten.

Durch die angestrebte Bebauung kann nur ein Teil der bestehenden Ruderal- und Spontanvegetationsflächen in das Konzept einbezogen werden. Dafür werden die nördlich gelegenen momentan versiegelten Flächen entsiegelt und in eine groß angelegte private Grünfläche mit öffentlicher Nutzung umgewandelt.

Der nördlich im Plangebiet liegende verschüttete Graben soll renaturiert werden und zur Einleitung des Niederschlagswassers genutzt werden.

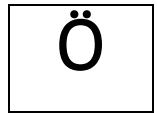
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.02.2013	

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2013	

nicht berührt

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von		
mit Schreiben vom	27.02.2013 01.03.2013	

aus der Stellungnahme vom 04.07.2013

Punkt 1

Ergänzung der Stellungnahme vom 27.02. 2013 und 01.03.2013

Ergänzung des Betriebsablaufes:

- das Einbringen von Ernte im Idealfall von nur 6 Tagen und im Regelfall von nur 10 Tagen im Jahr abgeschlossen wird.
- die Anlieferung des Getreides fast ausschließlich in der Tageszeit von 7 bis 22 Uhr erfolgt.
- Einlagerungen nach 22 Uhr turnusmäßig nicht vorgesehen sind.
- witterungsbedingt zur Vermeidung nicht vertretbarer Ertragsausfälle Einlagerungen im Einzelfall auch nach 22 Uhr bis max. 24 Uhr erforderlich sind.
- In den letzten Jahren trat dieser Tatbestand gar nicht, bzw. nur an maximal 2 bis 3 Tagen pro Jahr ein.
- diesen o. g. Ausnahmefall sieht der landwirtschaftliche Betrieb durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich gesichert.

Abwägung

Die Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen bestätigt das Lärmschutzgutachten, dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte hinsichtlich der vom Betrieb der Getreidelagerhalle einwirkenden Geräuschimmissionen und den geplanten Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN641 "Azmannsdorfer Straße" ergeben, da zum Tageszeitpunkt keine schalltechnischen Probleme bestehen und der genannte Ausnahmefall durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich abgedeckt ist.

aus der Stellungnahme vom 27.02.2013

Punkt 1

Eine Beeinträchtigung der bestehenden Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebs durch ggf. entstehende Konflikte mit der zukünftigen Wohnnutzung darf nicht erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Lärmsituation wurde gutachterlich überprüft, um eventuell entstehende Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. ausschließen zu können.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme Ö 1.3 vom 04.07.2013 des landwirtschaftlichen Betriebs bestätigt das Lärmschutzgutachten, dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte hinsichtlich der vom Betrieb der Getreidelagerhalle einwirkenden Gerä-

schimmissionen und den geplanten Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN641 "Azmannsdorfer Straße" ergeben, da zum Tageszeitpunkt keine schalltechnischen Probleme bestehen und der genannte Ausnahmefall durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich abgedeckt ist.

Punkt 2

Umgestaltung des Zufahrtsgrundstücks, Flurstück Nr. 189/2, zur Allgemeinnutzung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Momentan erfolgt die Erschließung des Betriebes von der Azmannsdorfer Straße (als öffentlich gewidmeter Straße) über einen Privatweg (nicht öffentlich gewidmet) am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes.

Allein aus der Tatsache, dass die bestehende Gewerbebrache in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll, kann keine Forderung nach einer öffentlich rechtlich gesicherten Erschließung entstehen, zumal die Erschließung über das Plangebiet auch momentan nicht gesichert ist.

aus der Stellungnahme vom 01.03.2013

Punkt 1

1950 m² von der östlichen Grenze ausgehend sind Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebs und somit nicht in den Bebauungsplan einzubeziehen. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Anmerkung: es handelt sich um das Flurstück 188/4, Flur 4, Gemarkung Linderbach

Abwägung

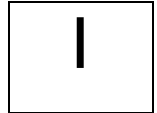
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Fläche bleibt weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sie wird entsprechend ihrer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft i. V. m. textlichen Festsetzungen, die eine aus Lärmschutzgründen gegenüber der zukünftigen und umgebenden Wohnbebauung eingeschränkte Nutzung erlauben, festgesetzt.

Somit kann die Fläche im Eigentum des landwirtschaftlichen Betriebes auch durch diesen weiterhin genutzt werden.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	28.02.2013	

Punkte 1-4

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes durch eine Löschwassermenge von 48m³/h auf die Dauer von 2 Stunden
2. Hinweise zum Einrichten und Erhalten von Löschwasserentnahmestellen. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist mindestens ein Hydrant zu errichten, Maximalentfernung der Grundstückszugänge 75 m
3. Hinweise zur Berücksichtigung der Zugänglichkeit des Gebietes
4. Hinweise zu brandschutztechnischen Maßnahmen für die Gebäude im Genehmigungsverfahren

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten zum Teil gefolgt.

Begründung

Die Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes erfolgt im Wege der Erschließungsplanung durch entsprechende dimensionierte Trinkwasserleitungen, die den erforderlichen Löschwassergrundschatz sicherstellen können, in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Mit Festsetzung der Straßenverkehrsflächen sind die Voraussetzungen zur Herstellung des Löschwassergrundschatzes gewährleistet.

Für das Bebauungsplanverfahren ergibt sich über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen hinaus kein unmittelbares Regelungserfordernis.

Eine Zugänglichkeit des Gebietes (Punkt3) wird über die geplante Erschließungsstraße gewährleistet.

Aus Hinweisen im Bezug auf bauliche Anlage im Baugenehmigungsverfahren (Punkt 4) erfolgt kein Regelungserfordernis auf Bebauungsplanebene.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	12.02.2013 26.02.2013	

aus der Stellungnahme vom 12.02.2013
keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 1

Hinweis auf die Notwendigkeit der Planung für die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs liegenden Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten gefolgt.

Begründung

zu 1: Die genannten Außenbereichflächen sind Teil des Geltungsbereichs und damit planungsrechtlich erfasst.

Punkt 2

Hinweis auf Vorbelastungen (Lärm) von der ICE-Strecke

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkten gefolgt.

Begründung

Bezüglich der Geräuscheinwirkungen durch Schienenlärm werden Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Ausgehend von den Verkehrsbelegungszahlen der planfestgestellten ICE-Bahnstrecke Erfurt – Leipzig/Halle liegen die Beurteilungspegel der hierdurch hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Plangebiet während des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) zwischen 52 dB(A) und 54 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm entsprechen der für eine Wohnnutzung tolerierbaren Zumutbarkeitsgrenze (hier: Nacht-Immissionsgrenzwert nach 16.BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete). Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich II (resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res} = 30$ dB) auszuführen. Durch eine zentrale Lüftungsanlage oder durch separate Lüftungseinrichtungen ist in den im Nachtzeitraum genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sicherzustellen, dass eine ausreichende Durchlüftung des Raumes bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird. Eine an der Außenfassade des Raumes angeordnete Lüftungseinrichtung ist bei der Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes einzurechnen. Schlaf- und Kinderzimmer mit zur Südseite ausgerichteten Fenstern sind von den Regelungen zur Vorhaltung separater Lüftungseinrichtungen ausgenommen.

Punkt 3

Empfehlung eines Grünstreifens zur Abschirmung in angemessener Breite zwischen dem landwirtschaftlichem Betrieb am östlichen Planrand und der heranrückenden Wohnbebauung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit dem Bebauungsplan ist festgesetzt die bestehende Baumreihe (Pappeln) als Abschirmung zwischen Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb zum Erhalt festgesetzt.

aus der Stellungnahme vom 26.02.2013

Punkt 1

Einfügung eines Hinweises (Archäologiepassus) auf die Lage des Geltungsbereiches in einem archäologischen Relevanzgebiet.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt

Begründung

Gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz sind archäologische Funde zu schützen.

Es wird auf dem Rechtsplan durch Hinweis vermerkt, dass sich der Geltungsbereich in einem archäologischen Relevanzgebiet befindet.

Der vorgeschlagene Archäologie-Passus wird dabei übernommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	11.03.2013	

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Das Plangebiet liegt teilweise in einer Klimaschutzzone 1.Ordnung. Aus klimaökologischen und lufthygienischen Gründen sind die Verwendung fester und flüssiger Brennstoffe einschließlich des Betriebes offener Kamine auszuschließen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Auflage wird als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Der Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe sowie der Betrieb offener Kamine wird mit der Lage in der Klimaschutzzone 1.Ordnung begründet.

Punkt 2

Geräuscheinwirkungen durch Schienenlärm

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ausgehend von den Verkehrsbelegungszahlen der planfestgestellten ICE-Bahnstrecke Erfurt – Leipzig/Halle liegen die Beurteilungspegel der hierdurch hervorgerufenen Geräuschimmissionen im Plangebiet während des Nachtzeitraums (22.00 – 6.00 Uhr) zwischen 52 dB(A) und 54 dB(A). Die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm entsprechen der für eine Wohnnutzung tolerierbaren Zumutbarkeitsgrenze (hier: Nacht-Immissionsgrenzwert nach 16.BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete). Zum Schutz gegen Außenlärm sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume nach den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für den Lärmpegelbereich II (resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res} = 30$ dB) auszuführen. Durch eine zentrale Lüftungsanlage oder durch separate Lüftungseinrichtungen ist in den im Nachtzeitraum genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sicherzustellen, dass eine ausreichende Durchlüftung des Raumes bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird. Eine an der Außenfassade des Raumes angeordnete Lüftungseinrichtung ist bei der Ermittlung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes einzurechnen. Schlaf- und Kinderzimmer mit zur Südseite ausgerichteten Fenstern sind von den Regelungen zur Vorhaltung separater Lüftungseinrichtungen ausgenommen.“

Die aufgezeigten Möglichkeiten zu passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in die Festsetzungen übernommen.

Die Festlegung zu passiven Lärmschutzmaßnahmen ist zur Einhaltung von gesunden Wohnverhältnisse und entsprechender Vorschriften sowie zur Genehmigungsfähigkeit notwendig.

Punkt 3

Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehrslärm (Azmannsdorfer Straße)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird durch die zuvor beschriebenen Einwirkungen durch Schienenverkehrslärm bestimmt. Lediglich an den beiden auf der Westseite des Plangebiets vorgesehenen Gebäuden ist eine Geräuscherhöhung durch gleichzeitig einwirkenden Straßenverkehrslärm (Azmannsdorfer Straße) möglich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Prüfung von Geräuscheinwirkungen nach den Anforderungen der DIN 18005-Teil 1, die von den benachbarten Verkehrswegen ausgehen, vorgenommen: Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm der nördlich, gelegenen planfestgestellten ICE-Neubaustrecke Leipzig –Erfurt vorbelastet. Im gesamten Plangebiet wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005-Teil 1 für den Nachtzeitraum und der Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ überschritten. In der Abwägung lärmschutztechnischer Belange wird als Zumutbarkeitsgrenze für Geräuscheinwirkungen der in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) fixierte Nacht-Immissionsgrenzwert für ein Mischgebiet in Höhe von 54 dB(A) herangezogen. Der Abstand der nächstgelegenen Wohnhäuser zur Azmannsdorfer Straße wurde ebenfalls so gewählt, dass die Geräuscheinwirkungen unterhalb den Immissionsgrenzwerten für ein Mischgebiet liegen und somit die Zumutbarkeitsgrenzen nicht überschreiten. Durch Vorgaben zur Raumnutzungszuordnung werden in den Festsetzungen weitergehende Vorkehrungen für schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer getroffen. Durch zusätzliche Festsetzungen zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile wird in allen Innenräumen ein vollwertiger Lärmschutz sichergestellt.

Im Rechtsplan und in der Begründung wird auf die Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm und die Nichteinhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-Teil 1 für ein Allgemeines Wohngebiet hingewiesen.

Punkt 4

Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm (landwirtschaftlicher Betrieb östlich des Plangebietes)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Lärmsituation wurde gutachterlich überprüft, um eventuell entstehende Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. ausschließen zu können.

Mit Schreiben vom 04.07.2013 (siehe Stellungnahme Ö 1.3) teilte der landwirtschaftliche Betrieb mit, dass

- das Einbringen von Ernte im Idealfall von nur 6 Tagen und im Regelfall von nur 10 Tagen im Jahr abgeschlossen wird.
- die Anlieferung des Getreides fast ausschließlich in der Tageszeit von 7 bis 22 Uhr erfolgt.
- Einlagerungen nach 22 Uhr turnusmäßig nicht vorgesehen sind.

- witterungsbedingt zur Vermeidung nicht vertretbarer Ertragsausfälle Einlagerungen im Einzelfall auch nach 22 Uhr bis max. 24 Uhr erforderlich sind.
- In den letzten Jahren trat dieser Tatbestand gar nicht, bzw. nur an maximal 2 bis 3 Tagen pro Jahr ein.
- diesen o. g. Ausnahmefall sieht der landwirtschaftliche Betrieb durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Aussagen bestätigt das Lärmschutzgutachten, dass sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konflikte hinsichtlich der vom Betrieb der Getreidelagerhalle einwirkenden Geräuschimmissionen und den geplanten Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LIN641 "Azmannsdorfer Straße" ergeben, da zum Tageszeitpunkt keine schalltechnischen Probleme bestehen und der genannte Ausnahmefall in der Nacht durch die TA Lärm, Punkt 7.1 rechtlich abgedeckt ist.

Punkt 5

Auflagen/ Festsetzungen zu Geräuschemissionsquellen im Plangebiet

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für die Baugrundstücke im Plangebiet werden Festsetzungen für außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen getroffen:

"Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schalleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gem. Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet."

Die Festlegung begründet sich in der Einhaltung der TA Lärm.

Untere Abfallbehörde

Punkt 6

Im weiteren Planverfahren ist sicherzustellen, dass die für das neue Wohngebiet vorgesehene Erschließungsstraße für dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar ist, da für alle Wohnobjekte Anschluss- und Benutzungszwang zur öffentlichen Abfallentsorgung besteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Durch den Anschlusszwang an die öffentliche Abfallentsorgung wurde eine Wendemöglichkeit für ein dreiachsiges Müllfahrzeug eingeordnet.

Untere Bodenschutzbehörde

Punkt 7

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nachfolgende, im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierten Grundstücke/Flächen:

THALIS-Kennziffer	Lage und Historie		
09500	Azmannsdorfer Straße 34		
	von	bis	Nutzung
	1960	1991	LPG (T) Mönchenholzhausen, Massentierhaltung
	1991		WEHA Vertriebsges. mbH
	1991		Spedition Edmund Müller

Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen derzeit keine Details zu vorhandenen Kontaminationen und davon ausgehenden Gefährdungen von Schutzgütern vor. Aussagen zu Ort, Art und Umfang potentieller Schadensherde sind nicht möglich.

Es werden Hinweise für künftige Rückbau- und Entsiegelungsarbeiten der Gebäude und Freiflächen, für anfallende Abbruch- und Aushubmassen sowie für den Fall, dass kontaminationsverdächtige Areale angetroffen werden, gegeben.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in den o. g. Punkten zur Kenntnis genommen.

Begründung

Fachbehörde und Planer sind gesetzlich verpflichtet, Anhaltspunkten nach einer Belastung mit Schadstoffen nachzugehen.

Es wurde eine geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung erarbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplanes (Anhang zur Begründung) ist. Festsetzungen ergaben sich daraus nicht. Auf der Planzeichnung wird ein Hinweis zum "Schutz von Mutterboden" gegeben.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 7

Mit dem Bebauungsplan sind folgende Gutachten erforderlich:

- Grünordnungsplan (§11 Abs. 2 BNatSchG) inkl. Biotoptypenkartierung
- Flächen für Artenschutzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Artenschutzgutachten / Biotoptypenkartierung (§44 BNatSchG)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Nach BauGB und BNatSchG sind entsprechende Unterlagen für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes erforderlich.

Grünordnungsplan und Artenschutzgutachten werden Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe Anhang zur Begründung).

Aus dem Artenschutzgutachten geht hervor, dass im Untersuchungsraum bis September keine Zauneidechsen angetroffen wurden. Festsetzungen werden daher in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	Vorentwurf zum Bebauungsplan LIN 641 "Azmannsdorfer Straße"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	28.02.2013 und 25.10.2012	

Stellungnahme vom 28.02.2013
keine Einwände

aus der Stellungnahme vom 25.10.2012

Punkt 1

Anordnung einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug am Ende der geplanten Stichstraße

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Zur ordnungsgemäßen und den Sicherheitsvorkehrungen entsprechenden Bestimmungen (kein Rückwärtsfahren) der Müllentsorgung ist es notwendig, dass die Erschließung entsprechend den Anforderungen der Müllentsorgung hergestellt wird.

Punkt 2

Abwasserseitige Erschließung im Trennsystem und Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Baugebiet

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Punkt 3

Regenwasserableitung ist in einen Vorfluter des Linderbachs, ggf. in den nördlich der Wohngebiete im Plangebiet liegenden Graben. Dies mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Regenwasser soll in den nördlich der Wohngebiete im Plangebiet liegenden Graben, Flurstück Gem. Linderbach, Flur 4, 189/2 eingeleitet werden.
Es ist beabsichtigt, den Graben wieder zu öffnen.
Eine positive Abstimmung hat hierzu mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden.

Punkt 4

Bebauung der beiden Grundstücke im Süden des Plangebietes an der Straße "Hochstedter Weg" können erst nach der Kanalerschließung 2016/2017 in dieser Straße bebaut werden

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Kanalerschließung ist für die beiden Mehrfamilienhäuser im Süden des Plangebietes an der Straße "Hochstedter Weg" (Außerhalb des Plangebietes) noch nicht hergestellt und seitens des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt erst für die Jahre 2016/2017 geplant, für die dann entsprechend Mittel in den Haushalt eingestellt werden müssten.

Punkt 5

Im Haushalt des Tiefbau- und Verkehrsamtes der Stadt Erfurt (TVA) sind keine Mittel für die Erschließung im Plangebiet eingeordnet. Das TVA geht davon aus, dass Kosten zur Erschließung des Plangebietes vom Eigentümer übernommen werden und hierzu ein Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Erschließung des Plangebietes soll vom Eigentümer übernommen werden. Hierzu soll vor Erteilung einer Planreife ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.