

# Einfacher Bebauungsplan JOV573

## "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"

### Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
21.11.2013

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

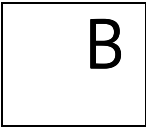
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: 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 17.09.2010 mit Verweis auf den Vorentwurf mit Planstand vom 20.07.2010 sowie mit Schreiben vom 05.08.2013 mit Verweis auf den Entwurf. Mit Schreiben vom 05.08.2013 erfolgte eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Der Präsident Postfach 2249 99403 Weimar	25.10.10 18.09.13	01.11.10 23.09.13			X	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	30.09.10 20.08.13	06.10.10 23.08.13			X X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	19.10.10 17.09.13	25.10.10 23.09.13			X X	
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	14.10.10 19.08.13	21.10.10 23.08.13			X X	
B5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	25.10.10 09.09.13	28.10.10 11.09.13		X	X	
B6	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	05.11.10 26.08.13	19.11.10 28.08.13			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.08.13	26.09.13			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gas + Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.09.10 20.10.10 30.08.13 23.08.13	25.10.10 25.10.10 26.09.13 26.09.13			X X X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringenwasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.10.10 18.09.13	25.10.10 26.09.13			X X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.10.10	25.10.10		X		
B11	TEN Thüringer Energie GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	07.10.10 19.08.13	19.10.10 20.08.13		X X		
B12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	30.09.10	per mail			X	

Abwägung zum Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger 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
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	05.09.10	12.10.10	X			
		20.09.13	26.09.13	X			
B14	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt			X			
		21.08.13	28.08.13	X			
B15	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	14.10.10	19.10.10		X		
		14.08.13	16.08.13		X		
B16	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Erfurt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	30.09.10	30.09.10	X			
		03.09.13	04.09.13	X			
B17	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	18.10.10	20.10.10		X		
		27.08.13	29.08.13		X		
B18	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Postfach 800662 99032 Erfurt	04.10.10	06.10.10	X			
B19	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	08.10.10	08.10.10	X			
		28.08.13	02.09.13	X			
B20	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	25.10.10	27.10.10		X		
		19.09.13	24.04.13		X		
B21	Thüringer Landesanstalt für Arbeitsschutz Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	11.10.10	14.10.10		X		
		07.08.13	12.08.13		X		
B22	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 900453 99107 Erfurt	20.10.10	25.10.10	X			
		19.09.13	25.09.13			X	
B23	Industrie und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99104 Erfurt	25.10.10	27.10.10	X			
		28.08.13	30.08.13	X			
B24	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	05.10.10	11.10.10		X		
		16.08.13	21.08.13		X		
B25	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	26.10.10	03.11.10	X			
		17.09.13	23.09.13	X			
B26	Wehrverwaltung Wehrbereichsverwaltung Ost Prötzeler Chaussee 25 15344 Straußberg	08.10.10	12.10.10	X			
B27	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH	keine					
B28	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3-5a 10963 Berlin	Keine					
B29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine					

"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 17.09.2010 mit Verweis auf den Vorentwurf mit Planstand vom 20.07.2010 sowie mit Schreiben vom 05.08.2013 mit Verweis auf den Entwurf. Mit Schreiben vom 05.08.2013 erfolgte eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

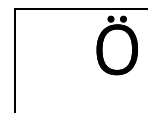
Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. AHO Thüringen Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	11.09.13	11.09.13		X		+
N2	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	04.09.13	11.09.13		X		
N3	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Starße 6c 99099 Erfurt	21.08.13	23.08.13		X		
N4	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.08.13	27.08.13		X		
N5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen / OT Seebach	13.09.13	13.09.13		X		
N6	Verband Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	11.10.13	11.10.13		X		
N7	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	Keine					
N8	BUND Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine					
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	Keine					

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu



### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



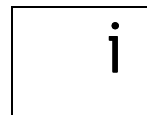
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte anhand der Auslegung des Vorentwurfes des einfachen Bebauungsplans in der Planfassung vom 20.07.2010 in der Zeit vom 27.09. bis 29.10.2010 (Amtsblatt Nr. 15 vom 17.09.2010) sowie mit Entwurf des einfachen Bebauungsplans JOV573 in der Planfassung vom 24.06.2013 im Zeitraum vom 13.08. bis 20.09.2013 (Amtsblatt Nr. 12 vom 05.08.2013).

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
ö1	11.08.13	16.08.13				<b>X</b>
ö2	21.08.13	21.08.13				<b>X</b>
ö3	17.09.13	20.09.13				<b>X</b>
ö4	18.09.13	20.09.13				<b>X</b>
ö5	ohne Datum	23.09.13				<b>X</b>

"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 mit Schreiben vom 05.08.2013 zum Entwurf des einfachen Bebauungsplans JOV573.

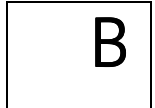
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
i1	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	10.09.13	16.09.13			<b>X</b>	
i2	Amt für Soziales und Gesundheit	12.08.13	14.08.13		<b>X</b>		
i3	Bauamt untere Bauaufsichtsbehörde und untere Denkmalschutzbehörde	18.09.13	20.09.13			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
i4	Tiefbau- und Verkehrsamt	16.09.13	30.09.13		<b>X</b>		
i5	Umwelt- und Naturschutzamt - untere Immissionsschutzbehörde - untere Naturschutzbehörde - untere Abfallbehörde - untere Wasserbehörde - untere Bodenschutzbehörde	26.09.13	02.10.13		<b>X</b> <b>X</b> <b>X</b> <b>X</b>		<b>X</b> <b>X</b>

"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**



(Abwägung und jeweilige Stellungnahme in Reihenfolge der Nummerierung)

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 1</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt, Postfach 2249, 99403 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.10.2010, 18.09.2013	

### **Stellungnahme vom 25.10.2010**

#### **Punkt 1:**

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange stehen o.g. Bauleitplanung nicht entgegen.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die dem gegebenen Hinweis widersprechen.

### **Stellungnahme vom 18.09.2013**

Durch die Entwurfserarbeitung o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange des Immissionsschutzes
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

#### **Punkt 1:**

Belange des Immissionsschutzes

Mit der Konkretisierung der Nutzungsgebiete im Plangebiet zu WA/WB/MI etc. gegenüber dem Flächennutzungsplan, der dieses Gebiet als Mischgebiet MI auswies, ergeben sich unter Umständen andere schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005. Somit können die Lärmwerte des Straßenverkehrs auf der Eugen-Richter-Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) übersteigen. Ebenso am Poeler Weg. Durch diese Ausweisung kann u.U. für Gebiete Schallschutz erforderlich werden.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Der einfache Bebauungsplan setzt ausschließlich die bislang genehmigte und ausgeübten Nutzung u.a. im Bereich der Wohnbebauung Eugen-Richter-Straße und am Poeler Weg fest. Der Bereich Eugen-Richter-Straße (von Friedrich-Engels-Straße bis Poeler Weg) ist u.a. im Lärmaktionsplan (Stand Entwurf) mit entsprechenden Maßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30 km/h in den Nachtstunden, Lärmschutzmaßnahmen) aufgeführt.

Im Bebauungsplan wurde mit einem Hinweis bereits auf die Lärmsituation im Bereich der Eugen-Richter-Straße und der Schlachthofstraße eingegangen.

**Punkt 2:**

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. O.g. einfacher Bebauungsplan enthält die Festsetzung von zwei kleinen Allgemeinen Wohngebieten, von Besonderen Wohngebieten, von Mischgebieten, von eingeschränkten Gewerbegebieten, von einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten, von einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und von einer kleinen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Auch wenn diese Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans geringfügig abweichen, ist davon auszugehen, dass der Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplans nicht überschritten wird und das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB demzufolge nicht verletzt ist.

Die entsprechenden Ausführungen hierzu in der Begründung, Pkt. 1.4.2, S. 7 - 8 werden bestätigt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausführungen in der Begründung zum Entwicklungsgebot bestätigt werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 2</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.09.2010, 20.08.2013	

**Punkt 1:**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o.g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz keine Bedenken.

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1/Zentrale Dienste und 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr.58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBl. 11175°-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zu den Bodenaufschlüssen gegeben.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 3</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.10.2010, 17.09.2013	

### **Punkt 1:**

Bergbauliche Stellungnahme Nr. 381/10 vom 19.10.2010

Bergbauliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort nicht erteilt worden. Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume liegen dem Thüringer Landesbergamt nicht vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise bzw. Anregungen.

Stellungnahme vom 17.09.2013

Die bergbauliche Stellungnahme Nr. 381/10 aus dem Jahr 2010 gilt inhaltlich unverändert fort und wird bestätigt.

Es werden durch das o.g. Vorhaben keine weiteren bergbaulichen Belange berührt. Andere Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische-Hohlräume-Gesetzes im Bereich des Vorhabens liegen dem Thüringer Landesbergamt nicht vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen Belange berührt werden.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 4</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.10.2010, 19.08.2013	

## **Punkt 1**

### **Stellungnahme vom 14.10.2010**

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

#### Bodenordnung:

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

#### Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte (TP und/oder NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind die Festpunkte, entsprechend § 5 des Thüringer Landesvermessungsgesetzes (ThürLVerMG) vom 30. Januar 1997, besonders zu schützen. Im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat 30, Geodätische Grundlagen des TLVerMG zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Dezernat Geodätische Grundlagen  
Hohenwindenstr. 13a  
99086 Erfurt

Das Dezernat 30 entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVerMG durchgeführt. Diese Leistungen sind entsprechend der ThürVwKostOLVerM für den Auftraggeber der Baumaßnahme kostenpflichtig. In der Anlage übergeben wir die Einzelpunktnachweise der betreffenden Festpunkte.

5032903950

Erfurt, Liebknechtstr. 20

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB ist nicht geplant. Der angeführte geodätische Festpunkt Liebknechtstraße 20 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens JOV573.

**Punkt 2:**

**Stellungnahme vom 19.08.2013**

Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

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

Bodenordnung:

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Geodätische Grundlagen gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

Als Plangrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK). Die Bestätigung wurde eingeholt. Ein Bodenordnungsverfahren nach BauGB ist nicht geplant. In der Stellungnahme vom 14.10.2010 wurde auf ein Festpunkt 5032903950 außerhalb des Geltungsbereiches in der Liebknechtstraße 20 hingewiesen (siehe Abwägung zu Punkt 1.). Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des zuständigen Dezernates Geodätische Grundlagen es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme gibt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 5</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.10.2010, 09.09.2013	

**Punkt 1.**

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in Punkt 1 der Hinweise ausreichend berücksichtigt.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung:**

Im Bebauungsplan JOV573 wurde ein entsprechender Hinweis auf archäologische Bodenfunde gemacht.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 6</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2010, 26.08.2013	

### **Stellungnahme vom 05.11.2010**

#### **Punkt 1**

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus Sicht des Thüringer Landesamtes keine Einwände.

Hinweis:

Der Wohnblock "Hamburger Block" ist nicht Denkmalensemble, sondern Einzeldenkmal.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Im Bebauungsplan JOV573 sowie in der Begründung wurde eine entsprechende Korrektur vorgenommen.

### **Stellungnahme vom 26.08.2013**

Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.09.2010, 23.08.2013	

**Punkt 1:**

Bestand an Fernwärmeleitungen vorhanden. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt und die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind zwingend einzuhalten. Fernwärmeleitungen dürfen nur auf eine max. Länge von 10 m frei gelegt werden; die Leitung darf nicht entlastet werden. Bei Überschreitung dieser Längen sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung befindet. Das Bebauungsplangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Änderungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Auswirkungen auf den Leitungsbestand haben, sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 8</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz und Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.10.2010, 26.08.2013, 30.08.2013	

### Gasnetz Stellungnahmen vom 29.10.2010 und 30.08.2013

#### Punkt 1:

Das von Ihnen geplante Territorium ist gastechnisch erschlossen. Die vorhandenen Leitungssysteme werden mit "Erdgas H" und einem max. Betriebsdruck von 23 mbar bis 4 bar betrieben. Die Gas-Hochdruckleitung DN 200 der Druckstufe PN 4 in der Rügenstraße ist mit einem Schutzstreifen vom 6,0 m Breite dinglich gesichert.

Für das von Ihnen geplante Territorium gilt mit Ausnahme des Bereiches in den Grenzen zwischen Lüneburger Straße, Poeler Weg, Wustrower Weg und Schlachthofstraße grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung aus dem öffentlichen Gasversorgungsnetz möglich.

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

#### Hinweis:

Wir setzen Sie hiermit in Kenntnis, dass auf Grund der Bauvoranfrage eines Dritten im Bereich zwischen Flurstück 24/4 und Schlachthofstraße die Weiterführung der Erneuerung der Gas-Hochdruckleitung auf Grundlage des Koordinierungsbescheides Reg.-Nr. 36/08-14003-02 v. 23.05.2008 als Abschluss der Trassenerneuerung "Rügenstraße" noch aussteht. Diese Leitung wird mit einer Überdeckung von 1,0 m (Rohrscheitel bis OKGeländenniveau) verlegt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unser Schreiben vom 25.09.2008 an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

In der Begründung wurde darauf hingewiesen, dass sich das Bebauungsplangebiet im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung befindet.

Das Bebauungsplangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Änderungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Auswirkungen auf den Leitungsbestand haben, sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Im Bereich der Verlängerung der Rügenstraße zur Schlachthofstraße ist eine Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dargestellt. In dieser Fläche befindet sich die Gastrasse Rügenstraße. Änderungen an dem vorliegenden Bestand werden durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen.

### **Stromnetz Stellungnahmen vom 15.10.2010 und 26.08.2013,**

#### **Punkt 1:**

Im geplanten Bauraum befinden sich Fernmelde- und Steuerkabel für Strom- und Fernwärmanlagen.

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Bei Veränderungen des Iststandes innerhalb JOV573 oder Erweiterungen in der Peripherie kann es zum stromtechnischen Netzausbau oder -umbau kommen.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen.

Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

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.

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Beachten Sie bitte, dass Arbeiten in der Nähe von Freileitungen einen erhöhten Sicherheitsaufwand erfordern und eine Unterschreitung der Mindestabstände lebensbedrohliche Folgen haben kann.

#### **Abwägung:**

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

#### **Begründung:**

Das Bebauungsplangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Änderungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Auswirkungen auf den Leitungsbestand haben, sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 9</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringenwasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.10.2010, 18.09.2013	

**Punkt 1:**

Grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans JOV 573 wird erteilt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die wasserversorgungstechnischen Anlagen in den das Gebiet eingrenzenden und kreuzenden öffentlichen Straßen.

- Eugen-Richter-Straße: WT 150 GGG (1995), 100 GGG (1996)
- Poeler Weg: WT 100 GGG (1996), 100 Al / 1986) bis Ecke Poeler Weg / Wustrower Weg
- Wustrower Weg: WT 100 AZ (1986), 80 GGG (1998)
- Rügenstraße: WT 100 St (1938/1939), 50 PEX (2005)
- Lüneburger Straße: WT 100 GG (1950/1923)
- Altonaer Straße: WT 100/150 GGG (2005/2009)
- Steinplatz: eine Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH im B- Planbereich JOV 573
- Liebknechtstraße: WT 150 GG/GGG (1927/1996)
- Hamburger Straße: WT 100 GGG (2009),
- Schlachthofstraße: WT 200 GGG (1994/1995),
- Bremer Straße: WT 100 GGG (1995/) 100 St (1929/1937)

Für geplante Neubauten als s. g. Lückenbebauung, die unmittelbar an eine der vorgenannten Straßen angrenzen, sind aus gegenwärtiger Sicht nur Grundstücksanschlüsse notwendig. Für neue städtebauliche Entwicklungsbereiche ohne vorhandene Trinkwasserversorgungsanlagen und bei wesentlicher Erhöhung des Trinkwasserbedarfes im B-Planbereich sind wasserversorgungstechnische Erschließungsarbeiten erforderlich. Zur Einordnung der finanziellen Mittel für diese Maßnahmen in unseren Investitionsplan ist es erforderlich, dass uns die beabsichtigten Realisierungszeiträume mitgeteilt werden.

Bitte beachten Sie, dass der Zeitraum zwischen schriftlicher Benachrichtigung an uns und gewünschtem Realisierungstermin etwa 1,5 Jahre betragen muss. Für Neuverlegungen innerhalb des Bebauungsplanes JOV 573 können Baukostenzuschüsse durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH erhoben werden.

Die trinkwassertechnische Erschließung einzelner Grundstücke innerhalb des gärtnerisch genutzten Bereichs lehnt die ThüWa ThüringenWasser GmbH aus wirtschaftlichen Gründen ab. Das Gebiet verfügt über einen Gemeinschaftsanschluss in der Rügenstraße und ist somit trinkwassertechnisch versorgt.



Des Weiteren wäre ein erheblicher technischer und finanzieller Aufwand erforderlich, da die Bodenbeschaffenheit (siehe Punkt 1.5.4) den Einsatz von besonderem Rohrmaterial bedingt. Trinkwasserversorgungsanlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH sind zu beachten, zu schützen und von jeglicher Überbauung freizuhalten.

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des JOV 573) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Außenkante Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" maßgebend. In Anlehnung an dieses Regelwerk stellt die ThüWa ThüringenWasser GmbH im Stadtgebiet von Erfurt Löschwasser im Grundschatz in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereit. Im Konzessionsvertrag mit der Stadt Erfurt ist diese Löschwassermenge für den Grundschatz ebenfalls vereinbart.

Als Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan unseres Unternehmens (Stand 13.08.2013, SWE TS- Reg. Nr. 737/13). Diese Bestandsunterlage dient zur Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Rückfragen hierzu an die SWE Technische Service GmbH, Tel. (0361) 5 642528.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Das Bebauungsplangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden. Änderungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Auswirkungen auf den Leitungsbestand haben, sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 10</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.10.2010	

**Punkt 1:**

Zum Vorhaben bestehen seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG keine Bedenken, Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im Baubereich. In der Liebknechtstraße befindet sich eine Bushaltestelle.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.**

**Begründung:**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Bushaltestelle im Bereich der Liebknechtstraße hingewiesen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 11</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energie GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.10.2010 19.08.2013	

**Punkt 1.**

Strom- oder Gasversorgungsanlagen des Netzbetreibers sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung unserer Anlage im angrenzenden Bereich kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht abgeleitet werden.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Eingriffe in den öffentlichen Bauraum sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 12</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.09.2010	

**Punkt 1.**

Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom.  
Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien der Telekom ist zur Zeit nicht geplant.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

Eingriffe in den öffentlichen Bauraum sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 13</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.09.2010 20.09.2013	

**Nicht betroffen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 14</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.08.2013	

**Nicht betroffen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 15</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.10.2010 14.08.2013	

**Keine Einwände, Hinweise und Forderungen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 16</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Erfurt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.09.2010, 03.09.2013	

**Nicht betroffen.**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 17</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.10.2010, 27.08.2013	

**Keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 18</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Postfach 800662 99032 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.10.2010	

**Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 19</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.10.2010, 28.08.2013	

**Keine Einwände / keine Betroffenheit durch die Planung.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 20</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.10.2010 19.09.2013	

**Keine Bedenken, Interessen der Landentwicklungsverwaltung werden z.Zt. von der Planung nicht berührt.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 21</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Landesanstalt für Arbeitsschutz Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.10.2010 07.08.2013	

**Keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 22</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 90 04 53 99107 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.10.2010 19.09.2013	

### **Stellungnahme vom 20.10.2010**

### **Stellungnahme vom 19.09.2013**

#### **Punkt 1.**

Bezug nehmend auf den o.g. Beteiligungsvorgang teile ich Ihnen mit, dass derzeit in dem angegebenen Geltungsbereich der Maßnahme die landeseigenen Flurstücke der Fachhochschule Erfurt, Steinplatz 2 und Altonaer Straße 25, welche durch das Thüringer Ministerium für Wissenschaft, Bildung und Kultur verwaltet werden, betroffen sind. Künftige Anfragen richten Sie bitte an das vorgenannte Ministerium.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.**

#### **Begründung:**

Das Thüringer Ministerium für Wissenschaft, Bildung und Kultur wurde beteiligt. Eine entsprechende Stellungnahme vom 17.09.2013 liegt vor (Keine Einwände / keine Betroffenheit durch die Planung).

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 23</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Industrie und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.10.2010 28.08.2013	

**Keine Einwände / keine Betroffenheit durch die Planung.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 24</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.10.2010 16.08.2013	

**Keine Bedenken / keine Betroffenheit durch die Planung.**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 25</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.10.2010 17.09.2013	

**Keine Einwände / keine Betroffenheit durch die Planung.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 26</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Wehrverwaltung Wehrbereichsverwaltung Ost Prätzeler Chaussee 25 15344 Straußberg	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.10.2010	

**Keine Betroffenheit durch die Planung.**

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



(Abwägung und jeweilige Stellungnahme in Reihenfolge der Nummerierung)

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 1</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. AHO Thüringen Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.09.2013	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 2</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.09.2013	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 3</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.08.2013	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 4</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.08.2013	

**Keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 5</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.09.2013	

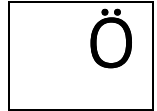
**Keine Einwände**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 6</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.10.2013	

**Keine Einwände**

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



(Abwägung und jeweilige Stellungnahme in Reihenfolge der Nummerierung)

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 1</b>
<b>im Verfahren von</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.08.2013	

**Punkt 1:**

Die Stellungnahmeverfasserin gibt an, dass durch den momentan laufenden Verkauf des Grundstückes Schlachthofstraße 83 sich die Chance der Schaffung eines hochwertigen innerstädtischen Wohn-Quartiers ergibt. Eine Neustrukturierung der Erschließungs- und Verkehrsflächen unter Einbeziehung der Anlieger von Schlachthofstraße 81, 82 und 84 sowie Altonaer Straße 16 und 17 würde zudem die Möglichkeit eines geschlossenen Grünzugs mit sehr guter Aufenthaltsqualität bieten. Dagegen steht jedoch der momentan vorliegende B-Planentwurf mit seinen Festsetzungen von Baugrenzen und Pflanzflächen. Der Abbruch von diversen Hinterhofgebäuden steht sicherlich außer Frage.

Durch die vorgegebenen Baugrenzen wäre aber keine sinnvolle Grundstücksverwertung mehr möglich. Selbst eine eher als negativ zu sehende Blockbebauung (siehe Beispiel in der Anlage) würde nicht funktionieren, da bei der Festlegung der Baugrenze keinerlei Gebäudeabstände und Nebenflächen berücksichtigt wurden.

So wäre nur ein direkter Anbau an den südlichen Treppenraum (TR-2) möglich, was jedoch zu einem noch kompakteren Baukörper führen würde. Grundstückserschließung (Fahrstraßen und Wendestellen für Müllfahrzeug und Feuerwehr) sowie eine verträgliche Stellplatzanordnung ließen sich nur sehr schwer oder gar nicht einordnen.

Weitaus positiver wird eine Bebauung mit kleineren Einzelgebäuden (siehe ebenfalls Anlage) gesehen. Bei der dargestellten Anordnung sind eine verkehrsberuhigte Erschließung inklusiv benötigter Nebenflächen für Parkplätze, Müllstandplätze etc. problemlos und flächenscho-nend möglich.

Die nach Norden gerichteten Giebel können aus energetischen Gründen und zur Reduzierung von Lärmimmissionen (Anlieferverkehr von Nr.83) weitgehend geschlossen (fensterlos) gehalten werden. Diese Möglichkeit bietet eine quer stehende Blockbebauung nicht. Die vorrangige Ost-West-Ausrichtung der Einzelbaukörper würde zudem eine bessere Belichtung beider Gebäudeseiten gewährleisten.

Die Gestaltung der Baukörper könnte sich an das bauhausgeprägte Umfeld anlehnen. Moderne Baukörper mit begehbaren Flachdächern (Mischung aus Gründach und Dachterrassen) würden sich sehr verträglich einordnen.

Zur Baukörpergestaltung und Erschließung der Dächer wäre die Führung der Treppenhäuser bis über Dach denkbar. Balkone an den West- bzw. Südseiten würden die Wohnqualität weiter aufwerten. Durch die Einbeziehung der Flurstücke 132/3, 130/3, 31/1 wären so bis zu 5 Neubauten mit jeweils 8 Wohnungen (Ge2 im EG behindertengerecht, je 3 im 1. und 2.OG) möglich. Eine Abstimmung mit den Anliegern könnte auch eine Erweiterung des Grünzugs bis zum

Gebäudeteil Altonaer Straße 17 ermöglichen. Selbst die rückwärtige Bestandsbebauung von Nr. 84 wäre in ein Gesamtkonzept gut integrierbar. Denn Erhalt und Aufwertung von Bestandsgebäuden dienen aktiv dem Umweltschutz und einer guten Grundstücksausnutzung.

Eine flächensparende Siedlungsentwicklung mit innerstädtischer Verdichtung und starker Durchgrünung sollte doch eigentlich das städtebauliche Ziel sein. Aus vorstehenden Gründen wird in diesem Quartier die Festsetzung von Baugrenzen und Pflanzflächen generell als sehr hinderlich für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandorts gesehen.

Das Instrument der Festsetzung von Bebauungsgrad und Grünflächenanteilen würde hier ebenfalls das städtebauliche Ziel einer qualitativ hochwertigen Bebauung mit entsprechender Durchgrünung garantieren. Auch ohne Definition von Baugrenzen kann bei zukünftigen Bauanträgen Einfluss auf Lage, Größe und Ausrichtung von Baukörpern getroffen werden.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in den einzelnen Punkten nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Das Plangebiet erweist sich als städtebaulich inhomogener Bereich. Auf Grund von mehreren Anfragen bezüglich der Genehmigung von Wohngebäuden im Bereich des gärtnerisch genutzten Bereiches am Poeler Weg sowie der Beantragung von zentrenrelevantem Einzelhandel besteht ein Planerfordernis für Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans JOV573 zur Feinsteuerung des bestehenden Zulässigkeitsrahmens.

Mit der vorliegenden Planung sollen gleichzeitig die bislang in der Rahmenplanung EFN052 "Eugen-Richter-Straße/ Schlachthofstraße" (Beschluss Nr. 185/92 vom 28.10.1992) definierten städtebaulichen Ziele sowie die in der Sanierungssatzung KRV420 "Innere Oststadt" bestimmten Sanierungsziele gebietsbezogen konkretisiert werden.

Das Bauleitplanverfahren für den einfachen Bebauungsplan JOV573 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit nach § 34 Abs. 2 BauGB als gewerblich genutzte Bauflächen, als Wohngebiete und Mischgebiete einzustufen. Durch den einfachen Bebauungsplan wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sondern lediglich eine Feinsteuerung innerhalb der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, vorgenommen.

**Punkt 2:**

Pauschale Aussagen, dass eine stärkere Bebauung der 2. Reihe (Hinterhofbereiche) zu "bodenrechtlichen Spannungen" führen könnten, entbehrt jeder Grundlage. Beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird eher die Gefahr des Beharrens auf den Bestand und keinerlei zufriedenstellende Gebietsentwicklung gesehen.

Der Verweis auf die Möglichkeit, dass der Investor einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan entwickeln kann, wird ebenso kritisch gesehen und ist der Sache nicht dienlich, weil eigentlich für alle Beteiligten entbehrlich. In Erfurt ist eine weitere Zunahme des Wohnungsbedarfs zu erwarten. Innerstädtisch sind dafür nur begrenzt Flächen vorhanden.

So ist es nicht zu verstehen, dass seitens der Stadtplanung eine innerstädtische Verdichtung verhindert werden soll, obwohl eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit mehr als ausreichenden Grünflächen möglich wäre.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in den einzelnen Punkten nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn u.a. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Da der Bebauungsplan JOV573 nicht alle gemäß § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen) aufweist, ist das Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzusehen (u.a. fehlt die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen). Die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB.

Im Blockinnenbereich des Quartiers Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße / Liebkechtstraße befinden sich aktuell noch das Wohnen störende Gewerbebetriebe.

Eine wie von der Stellungnahmeverfasserin angestrebte Neubebauung des Innenhofbereiches mit Wohngebäuden (Mehrfamilienwohnhäuser) ist nach vorliegender städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Bewertung nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da hier eindeutig der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird.

Im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Verdichtung in den unterschiedlichen Planungsvarianten, insbesondere durch zusätzliche Gebäude in "zweiter Reihe" (u.a. durch an die Gebäude Liebkechtstraße und Hamburger Straße heranrückende Bebauung), den notwendigen Erschließungsanlagen, den durch die Wohngebäude hervorgerufenen Verkehren (bei den Gewerbebetrieben sind keine Verkehre in den Abend- und Nachtstunden sowie z.B. Sonntags zu erwarten) ... ergeben sich u.E. erhebliche bodenrechtlich relevante Spannungen, die eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB ausschließen.

Die von der Stellungnahmeverfasserin vorgesehene Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern und deren geplante Erschließung inkl. der Unterbringung des ruhenden Verkehr kann ausschließlich durch ein qualifiziertes Bauleitplanverfahren mit entsprechenden gutachterlichen Aussagen und Sicherung der Erschließung vorgesehen werden.

Hierzu wurde gegenüber der Stellungnahmeverfasserin dargelegt, dass vorbehaltlich eines positive Stadtratsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger) eine über

das bisherige Maß hinausgehende Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern nebst Erschließungs- und Stellplatzanlagen ermöglicht werden kann.

Über die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Neubebauung wäre indes gesondert, z.B. durch ein Gutachterverfahren, zu entscheiden.

Die von der Stellungnahmeverfasserin angeführte innerstädtische Verdichtung kann daher nur mittels eines gesonderten Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass im Ergebnis entsprechender gutachterlichen Untersuchungen und Überarbeitungen dieses Verfahren unterstützt und für eine weitere Konkretisierung der Sanierungsziele in dem in Rede stehenden Blockinnenbereich vorgesehen werden könnte.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 2</b>
<b>im Verfahren von</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.08.2013	

**Punkt 1:**

Die Verfasserin der Stellungnahme stellt dar, dass sie als Mitglied des Gartenvereins "Veilchen" als Radfahlerin den Wustrower Weg benutzt. An der Biegung aus dem Vereinsweg ist eine Ecke, die von den Verkehrsteilnehmern aus beiden Richtungen schlecht einsehbar ist. Es wäre angebracht, aus Richtung vom Kühlhaus kommenden Fahrzeuge durch ein Verkehrsschild auf Radfahrer aufmerksam zu machen, welche aus dem Weg vom Gartenverein kommen.

**Abwägung:**

**Die Stellungnahme betrifft nicht den Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden**

**Begründung:**

Die Stellungnahme bezieht sich auf verkehrliche bzw. verkehrsorganisatorische Belange und findet daher keinen Eingang in das Bebauungsplanverfahren.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 3</b>
<b>im Verfahren von</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.09.2013	

**Punkt 1:**

Es besteht ein eigentumsgleiches Anwartschaftsrecht für das Flurstück Schlachthofstraße 84. Der Stellungnahmeverfasserin liegen folgende Unterlagen zum einfachen Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 24.06.2013 vor:

- Anlage 1 Übersichtsskizze
- Anlage 2 Planzeichnung
- Anlage 3 Begründung.

Weitere Grundlagen sind die Sanierungssatzung KRV 420 "Innere Oststadt" und der B-Plan-Entwurf aus dem Jahr 2010.

**Abwägung:**

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

**Begründung:**

In der Vergangenheit wurden unterschiedliche Planungen bzw. Rahmenplanungen durch den Stadtrat beschlossen, so u.a. städtebaulicher Rahmenplan EFN052 "Eugen-Richter-Straße / Schlachthofstraße" (Stadtratsbeschluss vom 28.10.1992, Beschluss Nr. 185/92 – Bekanntmachung vom 09.12.1992) siehe Begründung zum Bebauungsplan JOV573, die durch spätere Stadtratsbeschlüsse konkretisiert wurden.

In der Begründung zum Bebauungsplan JOV573 im Punkt 1.4.5 "Sanierungssatzung" wird u.a. dargestellt, dass sich eine Teilfläche des Geltungsbereich des Bebauungsplans JOV573, Bereich südlich der Schlachthofstraße, im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Innere Oststadt" KRV420, Stadtratsbeschluss vom 20.12.1995 (Beschluss Nr. 329/95), Veröffentlichung im Amtsblatt am 02.11.1996 befindet und dass der Bebauungsplan JOV573 für diesen Bereich die Sanierungsziele konkretisiert.

Mit dem Stadtratsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0155/13) vom 04.07.2013 wurden daher die Sanierungsziele gemäß der Beschluss zum Vor-entwurf des Bebauungsplans JOV573 überarbeitet und konkretisiert.



## **Punkt 2:**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens und des Abwägungsprozesses bezüglich des Bebauungsplanverfahrens JOV573 wird darauf hingewiesen, dass folgende Punkte keine ausreichende Berücksichtigung gefunden haben:

- Rechte der Allgemeinheit
- Abwägung relevanter städtebaulicher Belange (Wohnungsnot - Schaffung von Wohnkapazitäten)
- Abwägung relevanter allgemeiner wirtschaftlicher Argumente (Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen)
- Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer
- Abwägung spezieller wirtschaftlicher Beeinträchtigungen (Wertminderung von Objekten durch Eingrenzungen der Grundstücksnutzung)

## **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesen Punkt nicht gefolgt.**

## **Begründung:**

Bei dem hier vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein standardisiertes Bebauungsplanverfahren nach Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt daher nach § 3 BauGB. Weiterhin wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens insbesondere die im § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 7 BauGB sowie die unter § 1 Abs. 7 BauGB dargelegten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte

- Rechte der Allgemeinheit
- Wohnungsnot - Schaffung von Wohnkapazitäten
- Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen

wurden als allgemeine Belange in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu erfolgen. Ein pauschaler Verweis auf "Rechte der Allgemeinheit" ohne konkrete Angaben kann der Abwägung nicht zugeführt werden. Gleichfalls besteht in Erfurt keine Wohnungsnot. Vielmehr soll durch die Verlagerung von störenden gewerblichen Einrichtungen das Wohnumfeld aufgewertet werden. Die Erhaltung / Schaffung von Arbeitsplätzen soll vornehmlich gemäß den im Bebauungsplan konkretisierten Sanierungszielen bzw. städtebaulichen Ziele durch Ausweisung von Misch- und Gewerbegebieten sowie im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes (§ 15 BauNVO) in dem WA- und WB-Gebieten erfolgen.

Die in der Stellungnahme angeführten Punkte

- Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer
- Wertminderung von Objekten durch Eingrenzungen der Grundstücksnutzung

wurden im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in das Bauleitplanverfahren eingestellt.

Bebauungspläne bestimmen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums. Dass heißt, sie sind auch an den Gleichheitssatz des Art. 3 GG gebunden und unterliegen dem Erfordernis eines Mindestmaßes an Lastengleichheit.

Grundsätzlich rechtfertigen sich bauplanerische Festsetzungen durch städtebaulichen Gründe, die auch dazu führen, dass dem Gleichheitsgrundsatz Genüge getan wird. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer muss deshalb durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein, urteilte das OVG Baden-Württemberg am 21.01.2002 - 8 S 1388/01.

Für angrenzende Grundstücke wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigung und insbesondere der sanierungsrechtlichen Genehmigung entsprechende Auflagen zur z.B. Grundstücks- und Freiflächengestaltung auferlegt. Der Bebauungsplan konkretisiert die Sanierungsziele, eine Ungleichheit bei der Bewertung des Grundstück der Stellungnahmeverfasserin nicht vor.

### **Punkt 3:**

Zum Quartier „Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße / Liebknechtstraße / Steinplatz“ ergibt sich hinsichtlich des B-Plan-Entwurfes JOV 573 aus dem Jahr 2010 eine vollkommen geänderte/konträre Situation bezüglich des aktuellen Entwurfes vom 24.06.2013 in den folgenden Punkten:

- Baugrenze
- Mischgebiet (2010) - Besonderes Wohngebiet (2013)
- Neufestlegung der Flächen von Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (2013).

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV573 - veröffentlicht im Zeitraum 27.09. bis 28.10.2010 - ist in dieses Quartier als Mischgebiet ausgewiesen. Weiterhin gibt es nur die Baulinien straßenseitig und keine Baugrenzen zu den Hofseiten aller Grundstücke. Ebenfalls sind keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Wie bereits dargestellt, konkretisiert der Bebauungsplanentwurf (gegenüber dem Vorentwurf) die Sanierungsziele. In diesem Zusammenhang wurde eine Änderung des Baugebietes, die Einfügung von Baugrenzen in den Innenhofbereichen der Quartiere sowie der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen notwendig.

Ein Vertrauensschaden auf Grund der Änderung der Festsetzungen des Vorentwurfes (Festsetzung Mischgebiet, Baulinien und Baugrenze nur straßenseitig etc.) gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans JOV573 ergibt sich nicht. Entsprechend § 39 BauGB "Vertrauensschaden" bedarf es hierzu eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die angeführten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft" werden im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Vielmehr sind "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt.

Entschädigung gemäß § 41 BauGB sind auf Grund der zeichnerischen Festsetzung der Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sowie auf den angegebenen Flurstücke 130/3, 132/3 der Flur 38 und Flurstück 31/1 der Flur 39 nicht gegeben. Besagte Flurstücke sind nicht bebaut und auf Grund der Lage in "zweiter Reihe" würde eine Neubebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig sein. § 42 BauGB kommt daher nicht zum Tragen.

Wie bereits zu Punkt 1. dargestellt, bestimmt der Bebauungsplan gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums. Weiterhin wurden mit dem Stadtratsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0155/13) vom 04.07.2013 die Sanierungsziele gemäß der Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplans JOV573 überarbeitet und konkretisiert.

#### **Punkt 4:**

Die Sanierungssatzung KRV 420 "Innere Oststadt" wurde geschaffen, um städtebauliche Missstände bezüglich folgender relevanter Punkte zu beheben:

- Entwicklung der "Inneren Oststadt" als eigenständig funktionierender Stadtteil mit einer charakteristischen Mischung von Wohnen und Gewerbe - Integration von nicht störendem Gewerbe.
- Beseitigung von sozialen und strukturellen Missständen - Leerstände und unzumutbare Restnutzungen in unsanierten Gebäuden.
- Ruhender Verkehr - Parkieranlagen im Wohngebiet - alarmierende Parksituation im Gebiet.
- Erhalt der Nutzung der Grundstücke im wesentlichen Bestandteil.

Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes JOV573 steht in diesen Punkten nicht im Einklang mit den Sanierungszielen der Satzung KRV 420 "Innere Oststadt". Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Regularien tragen aus unserer Sicht nicht zur Erhaltung und Verbesserung des Bestandes bei.

Im Ergebnis eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ändert sich nichts an den Missständen im Bereich der "Hinterhöfe" - bezüglich der bestehenden Gewerbebauten. Die Parkplatzkapazitäten bleiben weiter unzureichend, Leerstände und Restnutzungen von unsanierten Gebäuden werden nicht beseitigt und Ansiedlungen von nicht störenden Gewerbebetrieben werden genauso verhindert wie die Verdichtung von innerstädtischen Wohnangeboten.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Sanierungssatzung für die Innere Oststadt wurde im Stadtrat 1995 beschlossen und ist seit 1996 rechtswirksam.

Der in Rede stehende Bebauungsplan konkretisiert lediglich für einen kleinen Teilbereich der Oststadt die Sanierungsziele. Daneben bestehen weitere Bebauungspläne die für andere Bereiche der Oststadt ebenfalls bereichsbezogen die Sanierungsziele konkretisieren.

Die Beseitigung von sozialen oder / und strukturellen Missständen oder die Restnutzung in unsanierten Gebäuden ist nicht mit dem Instrument der Bauleitplanung steuerbar. Ungeachtet des Defizits von Stellplätzen in der Oststadt hat jedoch eine im Einzelfall zu prüfende und für das Wohnumfeld verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erfolgen (architektonische und ggfls mit schalltechnischen Gutachten ergänzte Lösungen). Ein Erhalt der Nutzungen der Grundstücke kann bei bestehenden Nutzungskonflikten (störendes Gewerbe und Wohnen) weder ein städtebauliches Entwicklungsziel noch ein Sanierungsziel sein.

Auf Grund des Zeitraums sowie der sehr heterogenen städtebaulichen Strukturen und Nutzungen besteht daher aus städtebaulicher und sanierungsplanerischer Sicht die Notwendigkeit, die beiden Quartiere Altonaer Straße, Hamburger Straße, Schlachthofstraße und Bremer Straße sowie Liebknechtstraße / Hamburger Straße / Altonaer Straße und Schlachthofstraße durch eine Bauleitplanung in ihrer baulich-räumlichen Entwicklung zu steuern.

Insoweit sollen auch bauliche Missstände in diesem Bereich durch das Bauleitplanverfahren und die durch das Bauleitplanverfahren konkretisierten Sanierungsziele gezielt beseitigt werden. Dies erfolgt insbesondere auch dadurch, dass durch den Bebauungsplan klare und nachbarschützende Bau- und Nutzungsstrukturen vorgegeben werden.

Mit der Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes soll der Entwicklung der Wohnnutzung sowie der Möglichkeit des Vorhandenseins von (das Wohnen nicht mehr als) nicht wesentlich störendem Gewerbe Rechnung getragen werden.

Die Sicherung der Wohnqualität besteht u.a. darin, störende oder lärmintensive Nutzungen aus den Innenhöfen zu verlagern und die Flächen zu entsiegeln um wohnungsnahen Frei- und Grünbereiche zu schaffen.

Der Bebauungsplanentwurf JOV573 steht daher im Einklang mit den Sanierungszielen, da er diese gebietsbezogen konkretisiert. Zum Beispiel:

- Definition von überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Sicherstellung von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen
- Feinsteuerung der baulichen Nutzung (u.a. Reglementierung von Einzelhandel etc.)
- ...

#### **Punkt 5:**

Im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße" - Entwurf vom 24.06.2013 werden folgende Einwendungen geltend gemacht:

- Die Baugrenze würdigt nicht den 1925 genehmigten Gewerbebau (Alte Druckerei). Wir regen an, die Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze zu korrigieren.
- Gleiche Anregung gilt auch aufgrund von Gleichbehandlungsgrundsätzen. Die Baugrenze beim Nachbargrundstück (Flurstück 41/4) führt um die bestehenden Gewerbebauten - auf unserem Grundstück jedoch durch die bestehenden Gewerbebauten.
- Die aktuelle Situation Wohnen/Gewerbe ist im Bebauungsplan-Entwurf nicht ausreichend gewürdigt. Ein Bebauungsplan kann nicht als "Hilfsmittel" zur Abbruchverfügung genutzt werden!

- Die historische Entstehung der Gebäude auf dem Grundstück wurde nicht berücksichtigt - ursprünglich entstand das Druckereigebäude (1925) und im Anschluss wurde das Wohnhaus (1928) errichtet. Der Rückbau der Gewerbeeinheit würde das historische Zusammenspiel zwischen Wohnhaus und Gewerbeeinheit zerstören.
- Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ignorieren ebenfalls dieses bestehende Gebäude (Gewerbebau). Hinzu kommt, dass im Bebauungsplan-Entwurf JOV573 von 2010 überhaupt keine Eingrenzung von diesen "Flächen" vorgesehen war.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wirken willkürlich festgelegt in Bezug auf die Nachbargrundstücken (Flurstück 41/4 und 31/16). Bezüglich dieser Nachbargrundstücke sind auch hier die Gleichbehandlungsgrundsätzen nicht beachtet. Wir bitten diese Flächeneingrenzungen zu korrigieren.

**Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Nach überschlägiger Berechnung liegt eine GRZ bzw. Überbauung des Grundstücks nebst versiegelten Hofflächen bei 0,86 bzw. 723 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 840 m<sup>2</sup>. Entsprechend den Sanierungszielen soll mit dem Bebauungsplan JOV573 die begonnene Entsigelung von Flächen und die Schaffung von wohnungsbezogenen Grün- und Freiflächen vorangetrieben werden. Dies soll u.a. durch die Festsetzung der Baugrenzen in den Innenhofbereichen (klare Abgrenzung von überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen) und die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das angeführte Druckereigebäude im Innenhof ist im Denkmalsbuch der Stadt Erfurt nicht aufgeführt. Nach Recherchen ist belegbar, dass das Gebäude bis 1995 vermietet und auf Grund gravierender Baumängel seit 1995 leer steht und verfällt. In Anbetracht des hohen Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrades des Grundstücks ist mit einem Abbruch des Gebäudes nebst Entsigelungs- und Begrünungsmaßnahmen den Sanierungszielen genüge getan.

Um die Bereiche für die notwendigen Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken zu definieren, wurden im Bebauungsplan von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

Für angrenzende Grundstücke wurden bereits im Rahmen der Baugenehmigung und insbesondere der sanierungsrechtlichen Genehmigung entsprechende Auflagen zur z.B. Grundstücks- und Freiflächengestaltung auferlegt. Eine Ungleichbehandlung liegt unter Berücksichtigung der aktuellen Verhältnisse bei dem Grundstück der Stellungnahmeverfasserin nicht vor.

**Punkt 6:**

Die Verfasserin der Stellungnahme hat die Immobilien unter den Gegebenheiten des BPlan-Entwurfes aus dem Jahr 2010 erworben. Die Kalkulationen und Finanzierung zum Objekt ba-

sieren auf der umfänglichen Sanierung der Gewerbeeinheit und des sich anschließenden Wohnhauses sowie einer sinnvollen und intakten Integration von "Grün und Parken" im Zusammenhang mit den im nächsten Absatz benannten Grundstücken.

Aufgrund des Bebauungsplan-Entwurfes JOV573 kann ggf. eine Sanierung des Gewerbebaus nicht erfolgen und es würde zu einer Beeinträchtigung, der Wertminderung des Grundstückes führen. Eine solche Beeinträchtigung darf aufgrund des Rechtes auf Eigentum nicht durch dieses Bauleitverfahren erfolgen.

**Abwägung:**  
**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**

Wie bereits u.a. zu Punkt 1. dargestellt, bestimmt der Bebauungsplan gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Inhalt und Schranken des Eigentums. Weiterhin wurden mit dem Stadtratsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplans (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0155/13) vom 04.07.2013 die Sanierungsziele gemäß der Beschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplans JOV573 überarbeitet und konkretisiert.

Die Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit nach § 34 Abs. 2 BauGB als gewerblich genutzte Bauflächen, als Wohngebiete und Mischgebiete einzustufen. Durch den einfachen Bebauungsplan wird der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, sondern lediglich eine Feinststeuerung innerhalb der Art der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes, vorgenommen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat 1995 zur Klärung der "Verkehrsauffassung" richterrechtlich für den einfachen Fall des Bestandsschutzes ein Zeitmodell entwickelt. Dieses wurde durch das Oberverwaltungsgericht Münster mit Urteil vom 14.03.1997, Aktenzeichen 7 A 5179/95 in einem vergleichbaren Fall (Nutzungsaufgabe und Verfall des Gebäudes) konkretisiert:

"Wird ein Gebäude auch über zahlreiche Jahre hinweg nicht genutzt, so führt die bloße Nichtnutzung als solche nicht schon regelmäßig zum Erlöschen des durch die erteilte Baugenehmigung vermittelten Bestandsschutzes; eine Aufgabe der Nutzung und damit ein Erlöschen des Bestandsschutzes ist vielmehr erst dann regelmäßig anzunehmen, wenn das Gebäude selbst in einer Weise dem Verfall preisgegeben wird, der auch nach außen hin verdeutlicht, daß eine (jederzeitige) Wiederaufnahme der nur unterbrochenen Nutzung vom Berechtigten offensichtlich nicht mehr gewollt ist."

Zu dem wurde im vorliegenden Fall im Verkaufsexpose für das in Rede stehende Grundstück von Seiten der Stadtverwaltung auf den Abbruch des Gebäudes verwiesen.

Enteignungstatbestände liegen durch den Bebauungsplan nicht vor, da das Hauptgebäude bestimmungsgemäß baulich genutzt werden kann und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und sowie die Grün- und Freiflächen eine Steigerung des Wohnwertes der Immobilie ermöglichen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 4</b>
<b>im Verfahren von</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>mit Schreiben vom</b>	18.09.2013	

Die Verfasserin der Stellungnahme ist Erwerberin des in dem B-Planentwurf JOV573 liegenden Grundstücks, Schlachthofstraße 83, Flur 38, Flurstück 3/5. Ausweislich der als Anlage 1 beigefügten Eintragungsbekanntmachung in der zweiten Abteilung des das Grundstück betreffenden Grundbuchblattes ist zugunsten der Firma eine Auflassungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 10.05.2013 eingetragen worden. Aufgrund dessen besteht ein gesicherter Erwerbsanspruch in Gestalt eines Anwartschaftsrechtes. Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes JOV573 möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

**Punkt 1:**

Aus dem Auszug des als Anlage 2 beigefügten Planes des Liegenschaftskatasters ergibt sich die Lage und die derzeit bestehende Bebauung auf dem Grundstück in der Schlachthofstraße 83. Aus dem auszugsweise als Anlage 3 beigefügten Ausschnitt des im Entwurf befindlichen Bebauungsplanes lässt sich entnehmen, dass die geplanten Baugrenzen (dort als blaue Linie dargestellt) die bestehende Bebauung in ganz erheblichem Maße beeinträchtigt.

Teilweise führt die geplante Bebauungsgrenze unmittelbar an den bestehenden Gebäuden vorbei (eine weitere bebaubare Fläche, etwa für Balkone etc. ist nicht vorgesehen) bzw. teilt den Bestand wortwörtlich in der Mitte durch. Ein bestehender Gebäudekomplex befindet sich nach der Planung komplett außerhalb der Bebauungsgrenzen. Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes mit den darauf befindlichen Gebäuden war die Überplanung in der jetzigen Art nicht absehbar. Die Stellungnahmeverfasserin kaufte das Grundstück mit dem Ansinnen auf diesem in der Innenstadtlage eine ansprechende Wohnbebauung zu bezahlbaren Mietpreisen zu realisieren.

Dieses Vorhaben wird durch den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan stark eingeschränkt. Eine Bebauung bzw. Nutzung oder Umnutzung der bestehenden Flächen und / oder Gebäude wird durch die geplanten Baugrenzen zu großen Teilen unmöglich gemacht, weshalb unsere Firma durch den Bebauungsplan in eigenen Rechten betroffen wird.

Selbstverständlich haben wir vor dem Erwerb des Flurstückes die baurechtliche Situation, soweit es uns möglich war, abgeklärt. Es galt und gilt die Sanierungssatzung KRV 420 "Innere Oststadt" und es gab damals einen B-Planentwurf aus dem Jahr 2010. Der aktuelle B-Planentwurf steht in einem krassen Missverhältnis zu dem B-Planentwurf 2010. Dieser Entwurf war, soweit uns bekannt, in dem Zeitraum vom 27.09. bis 28.10.2010 veröffentlicht. Damals war das hier gegenständliche Gebiet in dem Bereich unseres Grundstücks als Mischgebiet und nicht wie jetzt als besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen verliefen als Baulinien ausschließlich straßenseitig; es gab keine Baugrenzen zu den Hofseiten aller Grundstücke.

Auch widerspricht der aktuelle Entwurf des B-Planes der bereits oben erwähnten Sanierungssatzung "Innere Oststadt". Nach dieser Sanierungssatzung steht die Mischung von Wohnen und Gewerbe mit der Integration von nicht störendem Gewerbe im Vordergrund. Es sollen Leerstände und unzumutbare Restnutzungen in unsanierten Gebäuden beseitigt werden. Wie bereits ausgeführt, beabsichtigen wir die erhaltenswerten Gebäude, die teilweise durch die Baugrenzen des Bebauungsplan-Entwurfes durchteilt werden, einer ansprechenden und bezahlbaren Wohnnutzung durch Sanierung zuzuführen. Die übrigen Flächen könnten im Einklang mit den bestehenden in dem Quartier befindlichen Gebäuden mit Einzelhäusern für jeweils acht Familien bebaut werden; auch eine andere Gestaltung, etwa eine Blockbebauung wäre möglich.

Ein beauftragter Architekt hat sich bezüglich der Bebauung des Quartiers bereits Gedanken gemacht eine ansprechende Wohnbebauung zu realisieren. Zur Veranschaulichung werden als Anlagenkonvolut 4 drei verschiedene Entwürfe zur Nutzung des betroffenen Quartiers beigefügt. Nach der derzeitigen Fassung des Entwurfes des B-Planes könnte die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken gar nicht bzw. nur beschränkt realisiert werden.

Gerne sind wir bereit in diesem Zusammenhang mit der Stadtverwaltung eine entsprechende Lösung zu finden, die dann Eingang in den Bebauungsplan finden sollte. Dies auch deshalb, um die bestehende Mietsituation im Innenstadtbereich zu entschärfen. Die vorstehenden Argumente sind im Rahmen der durchzuführenden Abwägung zu berücksichtigen.

**Abwägung:**  
**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

**Begründung:**  
Der Bebauungsplan JOV573 steht nicht im Widerspruch zu den Sanierungszielen sondern konkretisiert für den in Rede stehenden Bereich die Sanierungsziele.

Im Blockinnenbereich des Quartiers Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße / Liebknechtstraße befinden sich aktuell noch das Wohnen störende Gewerbebetriebe.

Eine wie von der Stellungnahmeverfasserin angestrebte Neubebauung des Innenhofbereiches mit Wohngebäuden (Planung des Architekten mit unterschiedlichen Bebauungsvarianten mit Mehrfamilienwohnhäuser) ist nach vorliegender städtebaulicher und bauplanungsrechtlicher Bewertung nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, da hier eindeutig der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird.

Im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Verdichtung in den unterschiedlichen Planungsvarianten, insbesondere durch zusätzliche Gebäude in "zweiter Reihe" (u.a. durch an die Gebäude Liebknechtstraße und Hamburger Straße heranrückende Bebauung), den notwendigen Erschließungsanlagen, den durch die Wohngebäude hervorgerufenen Verkehren (bei den Gewerbebetrieben sind keine Verkehre in den Abend- und Nachtstunden sowie z.B. Sonntags zu erwarten) ... ergeben sich u.E. erhebliche bodenrechtlich relevante Spannungen, die eine Genehmigungsfähigkeit auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB ausschließen.



Die von der Stellungnahmeverfasserin vorgesehene Bauungsvarianten mit Mehrfamilienwohnhäusern und deren geplante Erschließung inkl. der Unterbringung des ruhenden Verkehrs können ausschließlich durch ein eigenständiges und vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren mit entsprechenden gutachterlichen Aussagen und Sicherung der Erschließung vorgesehen werden, da der vorliegende Bebauungsplan andere planerische Ziele (Feinsteuerung von Nutzungen u.a. durch die Reglementierung von Einzelhandel etc.) verfolgt.

Hierzu wurde gegenüber dem beauftragten Architekten der Stellungnahmeverfasserin dargelegt, dass vorbehaltlich eines positiven Stadtratsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (einschließlich der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger) eine über das bisherige Maß hinausgehende Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern nebst Erschließungs- und Stellplatzanlagen ermöglicht werden kann.

Über die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität der Neubebauung wäre indes gesondert, z.B. durch ein Gutachterverfahren, zu entscheiden.

Die von der Stellungnahmeverfasserin angeführte innerstädtische Verdichtung kann daher nur mittels eines gesonderten Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass im Ergebnis entsprechender gutachterlichen Untersuchungen und Überarbeitungen dieses Verfahren unterstützt und für eine weitere Konkretisierung der Sanierungsziele in dem in Rede stehenden Blockinnenbereich vorgesehen werden könnte.

Ungeachtet dessen ist die von der Stellungnahmeverfasserin beabsichtigte Neubebauung mit ein bis fünf Wohngebäuden nicht in der Lage, die Mietsituation in der Innenstadt zu entschärfen zumal auf einer Teilfläche aktuell noch störende gewerbliche Nutzungen (u.a. Reifenhandel und -montage) vorhanden sind.

#### **Punkt 2:**

Außerdem sind wir der Auffassung, dass der Bereich, der durch den einfachen Bebauungsplan JOV573 erfasst wird, nicht im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB überplant werden kann.

Schon durch die Schaffung der neuen Baugrenzen wird die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung wesentlich verändert. Der Entwurf widerspricht auch den aktuellen Sanierungszielen der einschlägigen Sanierungssatzung.

Wir bitten Sie uns schriftlich über das Abwägungsergebnis bezüglich unserer Bedenken zu informieren.

Es wird nochmals bekräftigt, dass wir selbstverständlich an einer für beide Seiten akzeptablen Entwicklung des Bereiches in dem sich unser Grundstück befindet interessiert sind. In diesem Zusammenhang stehen wir selbstverständlich für Rückfragen und ein gemeinsames Gespräch gerne zur Verfügung.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung:**

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn u.a. durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Da der Bebauungsplan JOV573 nicht alle gemäß § 30 Abs. 1 BauGB notwendigen Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen) aufweist, ist das Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzusehen (u.a. fehlt die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen). Die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher auf der Grundlage von § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB.

Ungeachtet der Tatsache, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, besteht die planungsrechtliche Möglichkeit sowie auch die planungsrechtliche Erforderlichkeit zur Festsetzung u.a. eines besonderen Wohngebietes sowie von Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan JOV573.

Der Bebauungsplan JOV573 steht nicht im Widerspruch zu den Sanierungszielen sondern konkretisiert für den in Rede stehenden Bereich die Sanierungsziele. Beispiele:

- Definition von überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen
  - Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Sicherstellung von wohnungsnahen Grün- und Freiflächen
  - Feinsteuerung der baulichen Nutzung (u.a. Reglementierung von Einzelhandel etc.)
- ...

Da es sich bei dem Planverfahren um ein standardisiertes Bauleitplanverfahren nach BauGB handelt, erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Abwägungsbeschluss des Stadtrates über den Bebauungsplan JOV573 eine schriftliche Benachrichtigung des Abwägungsergebnisses.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 5</b>
<b>im Verfahren von</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>mit Schreiben vom</b>	ohne Datum - Fax vom 20.09.2013	

Die Stellungnahmeverfasserin ist Eigentümerin des Flurstückes 35/4, auf dem sich eine Tankstelle befindet. Diese Tankstelle wurde im Jahr 1997 nach Abriss Altbestand und aufwendiger Sanierung völlig neu errichtet. Ein Weiterbetrieb ist unbefristet geplant. Die Tankstelle ist an einen Verwalter verpachtet.

#### **Punkt 1:**

##### **Baugrenzen**

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht Baugrenzen vor. Diese Baugrenzen sind so angeordnet, dass jegliche Änderung oder Erweiterung des Tankstellenstandortes ausgeschlossen wird, da nördlich und östlich des Tankstellengebäudes eine Baugrenze direkt am Gebäuderand verläuft.

Diese Baugrenzen schließen einen Umbau der Tankstelle und damit eine weitere wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes aus. Die Stellungnahmeverfasserin erklärt sich damit nicht einverstanden, da das Eigentumsrecht der Stellungnahmeverfasserin hinsichtlich der Baugrenzen abgeschnitten wird. Die Stellungnahmeverfasserin bittet deshalb um Prüfung, ob die Baugrenzen an der Grundstücksgrenze entlang geführt werden können.

Ein Teil des Tankdaches liegt nach dem Entwurf bereits jetzt außerhalb der Baugrenzen, so dass eine Änderung im Bestand oder der Dimensionen des Tankdaches ausgeschlossen wird. Dies ist ebenfalls eine unzumutbare Einschränkung, da ein Spielraum für eine den wirtschaftlichen Verhältnissen angepasste Neuordnung der Baukörper bestehen bleiben muss.

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

##### **Begründung:**

Der Bebauungsplan stellt den genehmigten Bestand dar. Daher werden z.B. die Baugrenzen entlang der nördlichen und östlichen Fassade geführt. Eine bauliche Entwicklung ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich und gegeben.

Das Dach über den Zapfsäulen ist baurechtlich genehmigt und steht daher unter Bestandschutz. Die Führung der Baugrenze in dem Bereich ist bei einer Neubebauung bindend. Bei geringfügigen Überschreitungen bestehen die Möglichkeiten von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

## **Punkt 2:**

### Heranrückende Wohnbebauung

Die Tankstelle befindet sich bisher an einem Standort, wo kein Konflikt zwischen Gewerbeausübung und Wohnen entstehen kann. Die Baugenehmigung bestimmt daher auch einen Betrieb von 24 h und legt fest, dass

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

einzuhalten sind.

Die Baugenehmigung enthält weiterhin in Anbetracht der bisherigen Lage der Tankstelle als Auflage, dass die Einfahrt zur Waschhalle in östlicher Richtung zu platzieren ist und damit die Trockenseite (lärmintensiv) auf der Wohnbebauung abgewandten Seite liegt.

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan ist nunmehr zu entnehmen, dass Flurstück 37/5 und Flurstück 33/21 Innerhalb der Baugrenzen liegen und damit eine heranrückende Wohnbebauung möglich ist. Wir bitten daher um planerische Konfliktbewältigung in der Weise, dass ein uneingeschränkter Tankstellenbetrieb auch in Zukunft wie am 18.12.1998 genehmigt stattfinden kann.

Der Bestand der Tankstelle muss uneingeschränkt gewährleistet werden, ohne dass Lärmkonflikte zu einer weiteren Nutzungseinschränkung führen. Weiterhin ist bei Bebauung des Flurstücks 37/5 die Sichtbarkeit der Tankstelle nicht mehr gewährleistet. Dies ist unbedingte Voraussetzung für einen Tankstellenbetrieb.

## **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

## **Begründung:**

Die in Rede stehenden Flurstücke 37/5 und 33/21 befinden sich bisher im unbeplanten Innenbereich. Eine Bewertung von Vorhaben auf diesen Grundstücken erfolgt auf Grundlage des § 34 BauGB. Der Bebauungsplan reglementiert für diese Flurstücke durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche den Bereich, der bebaut sowie der nicht bebaut werden soll.

In Anbetracht der im Quartier Schlachthofstraße, Lüneburger Straßen Eugen-Richter-Straße und Steinplatz bestehenden Gebäudetiefen und der im Bebauungsplan JOV573 festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich gegenüber der planungsrechtlichen Situation im unbeplanten Status eindeutige Einschränkungen, die sich zu Gunsten einer Bebauung / Nutzung des Flurstücks 35/4 der Stellungnahmeverfasserin auswirken.

Eine heranrückende Wohnbebauung ist aus den Festsetzungen des Bebauungsplans JOV573 nicht abzuleiten, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan (d.h. ohne Bauverpflichtung) handelt. Mit der erteilten Baugenehmigung für die Tankstelle (in Verbindung mit den festgelegten Immissionswerten, die gemäß TA-Lärm einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechen) ergibt sich ein Bestandsschutz für die Tankstelle.

Im Rahmen der Planung und Genehmigung für eine Neubebauung im Bereich der Schlachthofstraße sind daher die im Umfeld genehmigten Nutzungen (u.a. die Tankstelle) nebst den entsprechenden Immissionsrichtwerten zu berücksichtigen.

Die befürchtete Verschlechterung der baurechtlichen Situation durch eine heranrückende lärmempfindliche Nutzung und Einschränkungen bezüglich der festgesetzten Immissionsrichtwerte für ein WA wird durch den Bebauungsplan nicht hervorgerufen, vielmehr stellt der Bebauungsplan durch Festsetzung eines Mischgebietes die bauplanungsrechtliche Situation klar.

Zur Absicherung der Zufahrtssituation der Tankstelle wurde eine Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zeichnerisch festgesetzt.

Wie bereits durch die Stellungnahmeverfasserin angeführt, befindet sich das Flurstück 37/5 nicht in ihrem Eigentum. Auf Grundlage des § 34 BauGB wäre das Flurstück 37/5 bereits in der Vergangenheit (d.h. auch ohne Bebauungsplan) bebaubar gewesen und besagte Bebauung an der Schlachthofstraße hätte die Einsicht auf die Tankstelle einschränken können.

Dieser Umstand war der Stellungnahmeverfasserin bereits seit dem Neubau der Tankstelle 1997 bewusst.

### **Punkt 3:**

#### **Werbeanlagen**

Derzeit hat die Stellungnahmeverfasserin einen Vertrag über die Nutzung des Flurstückes 37/5 für die Aufstellung des Preisemastes. Dieser Vertrag ist befristet und wird höchstwahrscheinlich nicht verlängert werden. Durch den Bebauungsplan sollen Werbetafeln außerhalb der bebaubaren Flächen nicht mehr zugelassen werden. Eine Ausnahmeregelung ist am Ort der Leistung vorgesehen. Von dieser Ausnahmeregelung kann die Stellungnahmeverfasserin nach Kündigung des Vertrages durch den Grundstückseigentümer der Fläche 37/5 nicht Gebrauch machen, da es sich bei der Fläche der Tankstelle um eine Fläche nach WHG handelt, die versiegelt ist. Die Stellungnahmeverfasserin hätte dann keine Möglichkeit, einen neuen Preisemast aufzustellen, der von der Straße aus die Preise ausweist. Die Änderung der Ausnahmeregelung ist daher zwingend.

#### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung:**

Die Werbeanlage / Preisemast befindet sich aktuell innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß der textlichen Festsetzung 5.2.2 sind weiterhin freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Berücksichtigung der festgesetzten Höhen- und Breitenmaße zulässig. Die Anbringung bzw. Einordnung von Werbeanlage ist nicht zwingend als freistehende Werbeanlage vorgeschrieben, sondern kann auch am Gebäude vorgenommen werden (Einhaltung der Traufhöhe).

In wie weit eine Freiaufstellung der Werbeanlage notwendigerweise mit einem Eingriff in den Untergrund verbunden ist (z.B. für Fundamente) oder entsprechende Maßnahmen für eine Abdichtung nach Einbringung von Fundamenten notwendig wird, ist nicht Belang des Bebauungsplanverfahrens. Wie bereits dargestellt, handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne Bauverpflichtung für das Flurstück 37/5.

#### **Punkt 4:**

##### Zufahrtssituation

Die Zufahrt zur Tankstelle erfolgt derzeit über das Flurstück 37/7 (Eigentum Bayern Haus); hier ist der Vertrag über die Nutzung des Grundstückes 37/7 befristet; sowie über 45/1 (Eigentum Stadt Erfurt). Auch die Zufahrt zur Tankstelle sollte über das Eigentum der Stellungnahmeverfasserin (Flurstück 35/4) erfolgen.

Die Zufahrtssituation wie im Bebauungsplan beibehalten, ist für die Stellungnahmeverfasserin nicht hinnehmbar. Aufgrund der Grundstückszuordnung nach Rückübertragung ergab sich die Situation, dass das Flurstück der Stellungnahmeverfasserin im Bereich der Zufahrt durch das Hochhaus überbaut wurde und damit als Zufahrt nicht genutzt werden kann. Deshalb muss die Stellungnahmeverfasserin auf fremde Grundstücke ausweichen. Die Stellungnahmeverfasserin regt daher an, die Zufahrtssituation im Bebauungsplan zu regeln.

Die Stellungnahmeverfasserin zeigt hiermit nochmals Bereitschaft an, das Flurstück 45/1 von der Stadt zu erwerben oder wertgleich zu tauschen. Der Zweck der Im Bebauungsplan auf dem Flurstück 35/4 und 35/7 eingezeichneten und von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ergibt sich daher nicht und erschließt sich derzeit nur als weitere Baubeschränkung auf dem Eigentumsgrundstück der Stellungnahmeverfasserin. Auch damit erklärt sich die Stellungnahmeverfasserin nicht einverstanden.

##### **Abwägung:**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

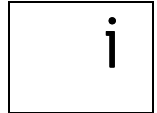
##### **Begründung:**

Entsprechende Kaufanträge seitens der Stellungnahmeverfasserin liegen der Verwaltung nicht vor. Die Erreichbarkeit bzw. Zufahrbarkeit der Tankstelle ist uneingeschränkt gegeben.

Der Bebauungsplan ändert nicht die vorhandene Zufahrtssituation. Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. gewidmeten Straßenflächen wurden keine Festsetzung getroffen. Lediglich im Bereich der Zufahrt von der Schlachthofstraße wurde mittels einer Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ein Bereich definiert, der nicht überbaut werden darf und für die Erschließung (Schleppkurven) potentiell freizuhalten ist.

Die angeführte Baubeschränkung ergibt sich nicht, da diese Fläche notwendigerweise zur ausreichenden Erschließung (Schleppkurven) für die Tankstelle benötigt wird und daher grundsätzlich nicht bebaut werden darf.

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



(Abwägung und jeweilige Stellungnahme in Reihenfolge der Nummerierung)

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i 1</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.09.2013	

**Punkt 1:**

Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o.g. Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.)
2. Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten), Hydrantenabstände: max. 150 m.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

**Abwägungsergebnis:**

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

**Erläuterung:**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im erschlossenen innerstädtischen Bereich mit entsprechenden Löschwasserentnahmestellen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde u.a. auch die ThüWa um Stellungnahme gebeten. Entsprechend der Stellungnahme der ThüWa vom 18.09.2013 stellt die ThüWa Löschwasser im Grundschutz von 96m<sup>3</sup>/h auf die Dauer von 2 Stunden bereit.

Für die Baumaßnahmen erfolgt die Prüfung der erforderlichen Zugänge und Zufahrten sowie der brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i 2</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.08.2013	

**Keine Einwände.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i 3</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.04.2013 18.09.2013	

### Untere Bauaufsichtsbehörde

Es wird vollumfänglich auf die fachliche Stellungnahme des Bauamtes vom 09.04.2013 verwiesen.

### **Stellungnahme vom 09.04.2013:**

#### **Punkt 1:**

Im Vorentwurf waren die Flächen an der Schlachthofstraße größtenteils als MI- Flächen ausgewiesen. Zur besseren Feinsteuerung wurden außer der Fläche direkt am Steinplatz jetzt eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. besondere Wohngebiete festgeschrieben.

Diese Festsetzung bitten wir im Bereich der Ecke Schlachthofstraße- Altonaer Straße nochmals zu überdenken.

Die genehmigten und vorhandenen Baulichkeiten im Bereich der ehemaligen "Näherei Erfurt Moden" sind auf Grund der vorliegenden Nutzungen (Druckerei, Tischlerei, Reifenhandel, Möbelhandel und Sanitärgrößhandel) als relativ gleichberechtigt nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung gegenüber der ebenfalls vorhandenen Wohnnutzung zu sehen.

Mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet ist hier die Fortentwicklung der Wohnnutzung vorgesehen, da besondere Wohngebiete vorwiegend der Wohnnutzung dienen sollen. Aus unserer Sicht ist hier eine Einschränkung für die benannten Gewerbebetriebe zu erwarten.

#### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Gemäß den Sanierungszielen für die innere Oststadt soll einerseits die Wohnfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden und andererseits störende gewerbliche Nutzungen schrittweise ausgelagert werden. Eine Durchmischung verträglicher Nutzungen wird angestrebt.

Bei dem angeführten Reifenhandel und -montageservice handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen mehr als nicht wesentlich stört.

Bei den in Rede stehenden gewerblichen Nutzungen im Block Liebknechtstraße / Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße sind alsbald Umstrukturierung vorgesehen - Stellungnahme durch den Eigentümer mit Planung für neue Grundstücksnutzung. Durch den Vorhabenträger / Investor gibt es klare Absichten, nach Auslaufen der zeitlich befristeten Verträge der bestehenden gewerbliche Nutzungen (Schlachthofstraße 83), eine Umnutzung bzw. Neubau von Wohnungen vorzunehmen.

In den gewerblich genutzten Gebäuden an der Schlachthofstraße bestehen bereits Wohnnutzungen. Die bestehenden Gewerbebetriebe müssen auf Grund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung bzw. -nutzungen die Werte der TA-Lärm einhalten.

Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, sind durch die Festsetzung WB für den Block Liebknechtstraße / Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße u.E. nicht zu erwarten.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

#### **Punkt 1:**

Begründung, Seite 27 bitte ändern in:

"Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen ~~unter Denkmalschutz stehenden baulichen Gesamtanlagen~~ **Kulturdenkmale** wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Nähere Erläuterungen siehe Punkt 1.4.7 Denkmalrecht. "

Begründung:

Der Begriff Kulturdenkmale umfasst sowohl bauliche Gesamtanlagen als auch Einzelanlagen. In der Planzeichnung sind beide denkmalgeschützten Anlagen vorhanden. Der bisherige Begriff ist nicht ausreichend.

#### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Die Begründung wird korrigiert.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i 4</b>
<b>im Verfahren</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.09.2013	

**Keine Hinweise, keine Forderungen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>i 5</b>
<b>im Verfahren von</b>	Bebauungsplanverfahren JOV573 "Eugen-Richter-Straße / Hamburger Straße"	
<b>mit Schreiben vom</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
	26.09.2013	

Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), untere Naturschutzbehörde, untere Abfallbehörde (mit Hinweis), untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde stimmen dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zu.

Untere Naturschutzbehörde, untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde keine Hinweise / Einwendungen.

#### Untere Immissionsschutzbehörde

Folgende Gebiete bedürfen auf Grund nicht lösbarer immissionsschutzrechtlicher Konflikte einer Änderung der planungsrechtlichen Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung:

#### **Punkt 1:**

Umwidmung des Bereiches (Discounter Lidl) Eugen-Richter-Straße und Poeler Weg von WA in ein MI bzw. mindestens WB.

Für den Discounter Lidl liegt eine Baugenehmigung vom Februar 2002 vor. Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage erteilt, wonach den südlich gelegenen Immissionsorten lediglich der Schutzanspruch für ein Mischgebiet nach Nr. 6.1 c der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zuerkannt wurde. Eine Einstufung dieser Fläche als WA würde der ausgereichten Baugenehmigung immissionsschutzrechtlich entgegenstehen. Es ist darauf hinzuweisen, dass Betroffene einen durchsetzungsfähigen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm haben. Eine planerische Abwägung dieser Belange ist nicht möglich.

Die in Rede stehende Fläche ist weiterhin Geräuscheinwirkungen durch den angrenzenden Sportplatz ausgesetzt. Letzterer unterliegt den rechtsverbindlichen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Eine WA-Umwidmung der Fläche würde den Fortbestand der Sportanlage grundsätzlich in Frage stellen.

**Abwägungsergebnis:  
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Der Discounter Lidl befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche des rechtswirksamen einfachen Bebauungsplans JOV569 "Eugen-Richter-Straße und Heckerstieg / Schlachthofstraße".

Der einfache Bebauungsplan JOV569 setzt für das Grundstück des Discounter Lidl ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE 3 fest. Eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans JOV569 bedarf es nicht, da der Störgrad des GEE dem eines Mischgebietes entspricht. Eine Änderung der planungsrechtlichen Darstellung der Art der baulichen Nutzung von WA auf WB ist nicht möglich, da das in Rede stehende Grundstück Eugen-Richter-Straße 29-43 ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird.

Die geforderte Änderung der Nutzung in ein MI oder auch in ein WB scheidet daher aus. Ungeachtet dessen sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Abs. 2 genannten Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen ... .

Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden (Nr. 1), Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2), sonstige Betriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) in einem WB regelmäßig zulässig.

In Anbetracht der bestehenden Baugenehmigung zur Sanierung der Wohnanlage Eugen-Richter-Straße 29-43 aus dem Jahr 2005 ist eine mittel- oder langfristige Aufgabe der Wohnnutzungen und die Einordnung von gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Eine Festsetzung eines WB oder gar MI wäre demnach ausschließlich dem Gewerbe- oder Straßenlärm geschuldet und würde nach gängiger höchstrichterlicher Rechtsprechung einen "Etikettenschwindel" darstellen.

siehe u.a.:

OVG Rheinland-Pfalz, 08.06.2011, 1 C 11239/10.OVG

BVerwG, 04.05.1988, 4 C 34.86

Auch ist auf die Vorbelastung der Wohnbebauung Eugen-Richter-Straße 29-43 in direkter Nachbarschaft zu dem Sportplatz am Poeler Weg / Straße Am Kühlhaus zu verweisen.

In der Baugenehmigung für den Neubau des Lidl-Marktes (B 0709/2001-n) ist unter Punkt 16. der Auflagen angegeben, dass eine nachträgliche Einhausung der Warenannahme vorzusehen ist.

#### **Punkt 2:**

Umwidmung des Bereiches Poeler Weg / Wustrower Weg von WA in ein MI bzw. mindestens WB

Die Fläche liegt ebenfalls im Einwirkungsbereich der Sportanlage. Die Nutzung der Einrichtung ist im Falle einer unmittelbaren Nachbarschaft zu einem WA-Gebiet gefährdet. Bestandsschutzansprüche können hierbei mit Verweis auf die Bestimmungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) nicht geltend gemacht werden.

Eine Umwidmung dieser Fläche in ein MI würde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Konfliktsituation abschwächen.

#### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Eine Änderung der planungsrechtlichen Darstellung der Art der baulichen Nutzung von WA auf WB ist auf Grund der vorliegenden ausgeübten Nutzung nicht möglich. Das in Rede stehende Grundstück Poeler Weg 3 ist hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Weiterhin besteht ein gewerblich genutzter Raum, der für ein Büro einer Immobilienverwaltung genutzt wird.

Die geforderte Änderung der Nutzung in ein MI oder auch in ein WB scheidet u.E. aus, da es sich hierbei um Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO handelt, die in einem WA regelmäßig zulässig sind. Ungeachtet dessen sind besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Abs. 2 genannten Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden (Nr. 1), Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2), sonstige Betriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5) in einem WB regelmäßig zulässig.

Für das Grundstück Poeler Weg 3 liegen mehrere Baugenehmigungen aus dem Jahr 2002, 2005 und 2011 vor. Auch ist auf die Vorbelastung der Wohnbebauung Poeler Weg 3 in direkter Nachbarschaft zu dem Sportplatz am Poeler Weg / Straße Am Kühlhaus und den Gewerbebetrieben (ehemals Ford Rößler und Kfz-Lackiererei - heute Autohaus und Kfz-Betrieb sowie Pumpenreparaturwerkstatt) zu verweisen.

### **Punkt 3:**

Umwidmung des Bereiches Schlachthofstraße/Altonaer Straße/Hamburger Straße von WB in ein MI.

Die zeitgleiche Herauslösung aller genehmigten und vorhandenen Gewerbebetriebe (Reifenhandel, Möbelhandel, Tischlerei, Druckerei, Sanitärgrößhandel u.a.) aus dem Quartier ist nicht gesichert, sodass beispielsweise der Ersatz nur eines Gewerbes durch Wohnbebauung zwangsläufig mit Einschränkungen für die anderen gewerbliche Einrichtungen verbunden ist.

Für besondere Wohngebiete WB sind weder in der TA Lärm noch in der 18. BImSchV explizit Immissionsrichtwerte festgelegt. Zur Erlangung rechtsverbindlicher Regelungen ist daher grundsätzlich der immissionsschutzrechtliche Schutzstatus der ausgewiesenen WB-Gebiete im Bebauungsplan festzusetzen. Nur bei Kenntnis und Festsetzung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche ist eine geordnete Entwicklung der WB-Flächen möglich. Nach bisheriger Vollzugspraxis der unteren Immissionsschutzbehörde wird einem WB-Gebiet im Tageszeitraum der Schutzstatus für ein MI und im Nachtzeitraum der Schutzanspruch für ein WA zuerkannt.

### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

### **Erläuterung:**

Gemäß den Sanierungszielen für die innere Oststadt soll einerseits die Wohnfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden und andererseits störende gewerbliche Nutzungen

schrittweise ausgelagert werden. Eine Durchmischung verträglicher Nutzungen wird angestrebt.

Bei dem Reifenhandel und -montageservice handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen mehr als nicht wesentlich stört.

Bei den in Rede stehenden gewerblichen Nutzungen im Block Liebknechtstraße / Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße sind alsbald Umstrukturierung vorgesehen. Hierfür wurden im Rahmen der Auslegung des Entwurfes JOV573 bereits mehrere Planungsvarianten des Eigentümers eingereicht. Durch eine Vorhabenträger / Investor gibt es daher klare Absichten, nach Auslaufen der zeitlich befristeten Verträge der bestehenden gewerbliche Nutzungen (Schlachthofstraße 83), eine Umnutzung bzw. Neubau von Wohnungen vorzunehmen.

In den gewerblich genutzten Gebäuden an der Schlachthofstraße bestehen bereits Wohnnutzungen. Die bestehenden Gewerbebetriebe müssen auf Grund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung bzw. -nutzungen die Werte der TA-Lärm einhalten.

Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, sind durch die Festsetzung WB für den Block Liebknechtstraße / Schlachthofstraße / Altonaer Straße / Hamburger Straße u.E. nicht zu erwarten.

#### **Punkt 4:**

In den textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 des Planentwurfs ist der Ausnahmeverbehalt für das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe zu streichen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung, sodass Anschluss- und Benutzungszwang besteht, wenn das betreffende Grundstück durch eine betriebsfertige Fernwärmleitung erschlossen wird. Das Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe dient der Minimierung der Freisetzung von Luftschadstoffen, sofern ein Anschluss an die Fernwärme nicht zustande kommt. Die Lage des Plangebiets in einer Klimasanierungszone sowie der Schutz der außerhalb des Plangebiets gelegenen Klimaschutzzonen I. und II. Ordnung begründen derartige Vorkehrungen.

Im Stadtgebiet Erfurt wurde in den zurückliegenden Jahren der  $PM_{10}$  - Tagesmittelgrenzwert an mehr als den zulässigen 35 Tagen eines Kalenderjahres sowie der  $NO_2$ -Jahresmittelwert an den Belastungsschwerpunkten überschritten. Die höchsten Werte wurden innerhalb der Heizperioden ermittelt. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung dieser Luftschadstoffe bei, weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 10 % als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Vor diesem Hintergrund ist der konsequente Ausschluss (ohne Ausnahmeverbehalt) von festen und flüssigen Brennstoffen notwendig.

#### **Abwägungsergebnis:**

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

#### **Erläuterung:**

Das Umwelt- und Naturschutzamt, untere Immissionsschutzbehörde, wurde mehrfach im Rahmen der Ämterbeteiligung zur Beschlussvorlage in das Bauleitplanverfahren einbezogen.



Der Bebauungsplanvorentwurf JOV573 in der Fassung vom 20.07.2010 hatte bereits die textl. Festsetzung 4.1 zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von festen und flüssigen Brennstoffen bei Feuerungsanlagen mit dem Umweltzeichen "Blauen Engel" zum Inhalt.

Durch die untere Immissionsbehörde wurde hierzu (Stellungnahme vom 27.10.2010) sowie im Rahmen der Ämterbeteiligung zur Stadtratsvorlage des Bebauungsplanentwurfes (DS 0155/13) keine negative Stellungnahme verfasst, sodass eindeutig davon auszugehen war, dass keine immissionsschutzrechtlichen Belange gegen diese Festsetzung sprechen. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung im weiteren Verfahren beibehalten und vom Stadtrat beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf JOV573 mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von festen und flüssigen Brennstoffen bei Feuerungsanlagen mit dem Umweltzeichen "Blauen Engel" wurde öffentlich ausgelegt.

Negative Stellungnahmen der Bürger zu der Festsetzung 4.1 wurden nicht vorgebracht.

Eine Streichung der Festsetzung nach der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans JOV573 wäre planungsrechtlich nur im Rahmen einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes möglich (Streichung einer begünstigenden Festsetzung).

In Anbetracht einer auslaufenden Veränderungssperre und für Vorhaben außerhalb des Sanierungsgebietes ist es zwingend notwendig, dass das Bebauungsplanverfahren JOV573 kurzfristig abgeschlossen und die Rechtswirksamkeit hergestellt wird.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes würde zu einer nicht kalkulierbaren zeitlichen Verzögerung für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens JOV573 führen. In Anbetracht der auslaufenden Veränderungssperre bestünden keine weiteren Versagungsgründe der bislang zurückgestellten Vorhaben. Eine Genehmigung dieser Vorhaben würde die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans JOV573 gravierend erschweren.

Da die textliche Festsetzung 4.1, letzter Satz den Ausnahmeverbehalt anführt, obliegt eine Bewertung und Genehmigung der Anträge für Feuerungsanlagen mit dem Umweltzeichen "Blauer Engel" für festen oder flüssigen Brennstoffen dem zuständigen Fachamt.

Sollten die Belange, die das Fachamt zu vertreten hat, gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit besagter Feuerungsanlagen mit dem Umweltzeichen "Blauer Engel" sprechen, so muss dies durch die zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Bauaufsicht mitgeteilt werden.

#### Untere Abfallbehörde

##### **Punkt 1:**

In der Planzeichnung sollte bei den zeichnerischen Festsetzungen unter dem Punkt - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung - auch die Zweckbestimmung "Wertstoffbehälter-Standplatz" mit aufgenommen werden. Im Plangebiet befindet sich in Höhe der Lüneburger Straße 9 ein Glascontainer-Standplatz.

**Abwägungsergebnis:**  
**Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**

**Erläuterung:**

Der Standort befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche "Lüneburger Straße". Der einfache Bebauungsplan JOV573 trifft für den Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine Festsetzungen, daher kann für den Wertstoffbehälter-Standplatz in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine Festsetzung für Flächen für Abfallentsorgung Zweckbestimmung "Wertstoffbehälter-Standplatz" gemacht werden.