

Bebauungsplan MAR628

"Wohnbebauung Marbacher Höhe"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
24.06.2014

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch das Schreiben vom 30.12.2011 mit Verweis auf den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" in der Fassung vom 29.06.2011 sowie mit Schreiben vom 24.01.2014 mit Verweis auf den Entwurf des Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" in der Fassung vom 12.11.2013.

Mit Schreiben vom 24.01.2014 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	08.02.12	15.02.12			X	
		04.03.14	11.03.14			z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	11.01.12	16.01.12			X	
		05.02.14	11.02.14			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	07.02.12	13.02.12			X	
		06.03.14	12.03.14			X	
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	05.01.12	12.01.12			X	
		06.03.14	11.03.14			X	
B5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	08.02.12	13.02.12		X		
		29.01.14	03.02.14		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	12.02.14	03.03.14			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gas + Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.01.12	06.02.12			X	
		24.01.12	06.02.12			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringenwasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.02.14	03.03.14			X	
		25.02.14	03.03.14			X	
B9	TEN Thüringer Energie GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	30.01.12	06.02.12			X	
		13.02.14	03.03.14			X	
B10	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	27.01.12	31.01.12			X	
		20.02.14	24.02.14			X	
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	19.01.12	25.01.12		X		
		05.03.14	12.03.14			X	
B12	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Postfach 800662 99032 Erfurt	26.01.12	27.01.12		X		
		ohne	09.01.12		X		
B12	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	14.02.14	13.03.14		X		

Abwägung - Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"

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	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	03.02.12 17.03.14	07.02.12 19.03.14			X	
B14	Thüringer Landesanstalt für Arbeitsschutz Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	23.01.12 29.01.14	26.01.12 03.02.14		X X		
B15	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 900453 99107 Erfurt	05.01.12 07.03.14	10.01.12 12.03.14	X		X	
B16	Industrie und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99104 Erfurt	02.02.12 27.02.14	02.02.12 03.03.14		X X		
B17	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	11.02.14	14.02.14		X		
B18	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	30.01.12 27.02.14	02.02.12 03.03.14		X X		
B19	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	05.01.12 14.02.14	13.01.12 18.02.14		X X		
B20	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Erfurt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	13.01.12 17.02.14	17.01.12 18.02.14	X		X	
B21	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	05.01.12 20.02.14	06.01.12 21.02.14		X X		
B22	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	18.01.12 26.02.14	10.02.12 04.03.14			X	X
B23	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	01.02.12	02.02.12			X	
B24	ThüringenForst Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	03.02.12 14.02.14	05.02.12 20.02.14	X		X	
B25	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	06.01.12	10.01.12		X		
B26	Wehrverwaltung Wehrbereichsverwaltung Ost Prötzeler Chaussee 25 15344 Straußberg	26.01.12	30.01.12	X			
B27	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.02.12 03.02.14	27.02.12 06.03.14			X X	
B28	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3-5a 10963 Berlin	keine	keine				

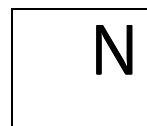
Abwägung - Bebauungsplan MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"

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
B29	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine	keine				
B30	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine	keine				

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG erfolgte durch das Schreiben vom 30.12.2011 mit Verweis auf den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" in der Fassung vom 29.06.2011 sowie mit Schreiben vom 24.01.2014 mit Verweis auf den Entwurf des Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" in der Fassung vom 12.11.2013.

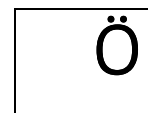
Mit Schreiben vom 24.01.2014 erfolgte eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

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	02.02.12	03.02.12		X		
		17.02.14	18.02.14		X		+
N2	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	18.01.12	19.01.12		X		
		19.02.14	20.02.14		X		
N3	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	ohne	09.02.12		X		
N4	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.01.12	12.01.12		X		
		06.02.14	07.02.14		X		
N5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen / OT Seebach	30.01.12	31.01.12		X		
		28.02.14	28.02.14		X		
N6	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	03.02.12	09.02.12		X		
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	07.03.14	10.03.13			X	X
N8	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine	keine				
N9	BUND Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine	keine				
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine	keine				

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



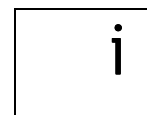
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte anhand der Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" in der Fassung vom 29.06.2011 sowie der Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" in der Fassung vom 12.11.2013.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		28.02.12	01.03.12				X
Ö2		28.02.12	29.02.12				X

"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 24.01.2014 mit Verweis auf den Entwurf des Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" in der Fassung vom 12.11.2013.

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	12.02.14	18.02.14			X	
i2	Amt für Soziales und Gesundheit	29.01.14	31.01.14		X		
i3	Bauamt untere Bauaufsichtsbehörde und untere Denkmalschutzbehörde	07.03.14	13.03.14			z. T.	z. T.
		10.02.14	14.02.14		X		
i4	Tiefbau- und Verkehrsamt	06.03.14	18.03.14		X		
i5	Umwelt- und Naturschutzamt	14.03.14	19.03.14				X
	- untere Immissionsschutzbehörde						
	- untere Naturschutzbehörde				X		
	- untere Abfallbehörde				X		
	- untere Wasserbehörde				X		
- untere Bodenschutzbehörde	X						

"**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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar	
mit Schreiben vom	08.02.2012 04.03.2014	

Punkt 1. Belange der Raumordnung

Stellungnahme vom 08.02.2012

Das Gelände des Elektrogroßhandels BTF GmbH & Co. KG im Ortsteil Marbach soll für die Erschließung von 27 hochwertigen Wohngrundstücken genutzt werden. In der Begründung wird ausgeführt, dass die Zielstellung einer höherwertigen Bebauung beabsichtigt, ist um nicht mit den umliegenden Wohngebieten zu konkurrieren. Die Realisierung neuer Wohnbauflächen sollte aber nach bedarfsorientierten Gesichtspunkten erfolgen.

Mit dem Plangebiet wird die im Flächenutzungsplan verankerte Zielstellung, den Ortsteil Marbach als Wohnschwerpunkt zu entwickeln, weiter fortgesetzt. Die im Norden und Süden des Ortsteiles ausgewiesenen Bauflächen sind bereits realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzung.

Mit der beabsichtigten Nutzung eines ehemals gewerblich genutzten Areals wird dem Grundsatz der Raumordnung entsprochen, der besagt, dass die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke dem Prinzip Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme folgen soll.

Stellungnahme vom 04.03.2014

Zur Überplanung des ehemals durch einen Elektrogroßhandel genutzten Areals im Ortsteil Marbach, mit der Zielstellung, bedarfsgerecht weitere Angebote für individuelle Wohnungsformen zur Verfügung zu stellen, liegt eine positive Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung nördlich der Rochlitzer Straße" vom 08.02.2012 vor. Diese behält auch für den nunmehr vorgelegten Bebauungsplanentwurf mit der neuen Bezeichnung "Wohnbebauung Marbacher Höhe" ihre Gültigkeit.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan MAR628 wurde aus den übergeordneten Planungen entwickelt (Regionalplan und Flächennutzungsplan) - siehe Erläuterung zu Punkt 1.4.1 und 1.4.2 in der Begründung - und überplant eine Gewerbebrache mit bedarfsorientierter hochwertig gestalteter Wohnbebauung (gemäß Gestaltungshandbuch).

Punkt 2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Stellungnahme vom 08.02.2012

Der o.g. Bebauungsplan mit dem Planungsziel ein Wohngebiet im Bereich des vorhandenen

Elektrogroßhandels an der Rochlitzer Straße in Marbach zu entwickeln, ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, in dem für den maßgeblichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt wurde, gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er ist lediglich gem. § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Stellungnahme vom 04.03.2014

Der o.g. Bebauungsplan, nach dem im Bereich des Geländes des Elektrogroßhandels an der Rochlitzer Straße in Marbach ein Reines Wohngebiet festgesetzt werden soll, ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt, in dem für den maßgeblichen Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt wurde, gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er ist lediglich gem. § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan MAR628 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Erläuterung zu Punkt 1.4.2 in der Begründung). Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB genehmigungsfrei und lediglich gem. § 21 Abs. 3 ThürKO anzuzeigen ist.

Punkt 3. Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 3.1

Stellungnahme vom 08.02.2012

Es ist zu prüfen, ob tatsächlich die Planungsabsicht besteht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, bei dem sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB innerhalb einer zu bestimmenden Frist nicht nur zur Erschließung, sondern auch zur Durchführung des gesamten Vorhabens (Errichtung von 27 Wohnhäusern und Garagen und dem Blockheizkraftwerk, Anpflanzung der Bäume) gegenüber der Stadt Erfurt verpflichten muss. Nach den Aussagen der Begründung, 4, 7 ist hier zu vermuten, dass der Vorhabenträger hier vielmehr die planerische Vorbereitung der geplanten Nutzung und die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen übernimmt, danach jedoch die baureifen und parzellierten Baugrundstücke an einzelne Bauinteressenten weiter veräußert.

Wir empfehlen; anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Bebauungsplan als Angebotsplan aufzustellen und weitergehende Regelungen zur Finanzierung der Planung, Herstellung der Erschließung (und der Ausgleichsmaßnahmen, soweit hier erforderlich) in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu regeln.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Das Bauleitplanverfahren wurde mit Stadtratsbeschluss vom 18.12.2013 in einen "Angebotsbebauungsplan" gemäß § 8 BauGB geändert. Weitergehende vertragliche Regelungen auf Grundlage des § 11 BauGB, u.a. bezüglich der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Erschließungsträger, abgeschlossen.

Punkt 3.2

Stellungnahme vom 08.02.2012

Hinweis auf das Berücksichtigungsgebot des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens o.g. Planung ist der erforderliche Ausgleich zu ermitteln und der Vollzug der entsprechenden Maßnahmen ist rechtlich zu sichern. Da es sich um die Überplanung einer gewerblichen Brachfläche handelt, wird der Ausgleichsbedarf hier vermutlich gering sein.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Grünordnungsplan nebst Eingriffsausgleichsbilanzierung erarbeitet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Punkt 3.3

Stellungnahme vom 08.02.2012

Folgende Hinweise werden zu den beabsichtigten Festsetzungen gegeben:

Bezüglich der im Baugebiet WA 1 geplanten Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung weisen wir auf die nach § 20 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 2 ThürBO geltende Definition des Vollgeschoss-Begriffes hin. Soweit im 1. OG unter den geplanten Satteldächern der Einfamilienhäuser Aufenthaltsräume realisiert werden sollen, sollte eine Zwei-Geschossigkeit festgesetzt werden.

Die nach der Begründung, S. 6, Pkt. 5.1.6 beabsichtigte Festsetzung zur Anpflanzung eines Laubbaums je vier Stellplätzen ist hinsichtlich des Vollzuges zu überprüfen. Nach Aussage, S. 7 bezieht sich die Festsetzung auf die Stellplatzanlagen in den Wohnbauflächen". Es ist nicht wahrscheinlich, dass auf einem einzelnen Baugrundstück unter Einhaltung der Vorgabe der GRZ 4 Stellplätze realisiert werden. Sollte die Festsetzung so gemeint sein, dass eine Baumpflanzung für jeden vierten im Baugebiet realisierten Stellplatz erfolgen soll, so ist die in Abhängigkeit von dem Vollzug auf den Nachbargrundstücken stehende Festsetzung nicht möglich, da die Zulässigkeit von Vorhaben für das einzelne Baugrundstück nicht abschließend geklärt wird.

Zur beabsichtigten Regelung der Anpflanzung im westlichen Geltungsbereich empfehlen wir zur Erzielung einer hochwertigen Eingrünung des Wohngebietes auch die Pflanzquantität und -qualität festzusetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

- Die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit und Gebäudehöhen wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Gestaltungshandbuchs konkretisiert und differenziert.
- Die Festsetzung zu den Baumpflanzungen für Kfz-Stellplätze wurde zu Gunsten einer flächenhaften Begrünungsfestsetzung für die Baugrundstücke gestrichen.

- Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurden die Pflanzqualitäten für die Baum- und Strauchanpflanzungen festgesetzt.

Punkt 3.4 Sonstige Hinweise

Stellungnahme vom 08.02.2012

In der Planunterlage ist entsprechend der Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanzV ergänzend die vorhandene Geländeoberkante anzugeben. Aus der Planunterlage muss sich ergeben, wo die in der Begründung, S. 5 erwähnte Hangkante sich befindet.

In der Begründung, S. 3 erschließt sich nicht, was mit dem Sachverhalt, Pkt. 2.4.2 gemeint ist. Es sind ergänzende Erläuterungen zu den klimatologischen Anforderungen erforderlich.

In Pkt. 5.1.3 der Begründung ist zu korrigieren, dass Nebenanlagen neben den mittels der Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auch innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zulässig sind.

Bezüglich der Aussage in der Begründung, Pkt. 5.1.6, 2 Absatz weisen wir darauf hin, dass die planungsrechtliche Festsetzung von Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortkonkret zu erfolgen hat. Diesbezüglich erfolgte hier auch eine entsprechende Flächenfestsetzung im südlichen Geltungsbereich. Der Ersatz von bestehenden Bäumen außerhalb dieser standortkonkreten Erhaltungsfestsetzung kann hingegen nicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a,b BauGB geregelt werden. Eine Ersatzpflanzung wird hingegen regelmäßig auf Grundlage von der im Vollzug ergänzend anzuwendenden naturschutzrechtlichen Baumschutzsatzung geregelt.

Die Angabe der Rechtsgrundlagen in der Begründung, S. 4 ist zu aktualisieren (**BauGB** i.d.F. der Bekanntm. vom 23.09.2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I 2011, S. 1509; **ThürKO** i.d.F. der Bekanntm. vom 28.01.2003, GVBl, S. 41, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 22.06.2011, GVBl, S. 99, 134). Im weiteren Planverfahren ist eine den Anforderungen des § 2a BauGB genügende Begründung mit Umweltbericht zu erarbeiten.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

- Die beratenden Hinweise bezüglich der Festsetzung der Geländeoberkante sowie der entsprechenden Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Höhen der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, wurden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt.
- In der Vorhabenbeschreibung zum Bebauungsplanvorentwurf wurde im Pkt. 2.4.2 dargestellt, dass auf Grund klimatischer Anforderungen (Kaltluftleitbahn) die Bebauung an der Rochlitzer Straße zurückgesetzt werden sollte. Auf Grund der durch das Gestaltungshandbuch veränderten städtebaulichen Struktur wurden weitergehende klimatologische Belange für die Begründung der gewählten Baustruktur nicht mehr notwendig.
- Im weiteren Planverfahren wurden die Festsetzungen zu den Nebenanlagen, den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern überarbeitet und die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde eine Begründung mit Umweltbericht entsprechend den Anforderungen des § 2a BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Punkt 3.5 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ermächtigt dazu, die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Dabei gelten nach § 20 Abs. 1 BauNVO als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden (vgl. hierzu § 85 Abs. 2 ThürBO vom 23.5.2011 1 § 91 Abs. 2 ThürBO-Entwurf von 2013, dessen Inkrafttreten in Kürze zu erwarten ist.)

Planungsrechtlich gibt es keine Ermächtigung, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, festzusetzen. Nur mittelbar über die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses planungsrechtlich gesteuert werden. Die textliche Festsetzung 2.2.2, nach der vorgeschrieben werden soll, inwieweit die Grundfläche des letzten Vollgeschosses durch ein darüber liegendes Staffelgeschoss überbaut werden darf, ist mit der Ermächtigungsgrundlage des § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO nicht vereinbar und zu streichen. Ebenfalls ist die Angabe „+ IS“ in der Nutzungsschablone zu streichen.

Es ist zu prüfen, ob hier eine ergänzende gestalterische Vorschrift zur Ausführung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss getroffen werden kann. (Nach dem Bayr VGH kann eine örtliche Bauvorschrift getroffen werden, nach der eine planungsrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse mit einer örtlichen Bauvorschrift in der Weise verbunden wird, dass die Ausführung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss vorgeschrieben wird (vgl. Urteile vom 26.05.2006 - 1 N 03.504 und vom 09.03.2005 - 1 N 03.1765).

Danach ist es jedoch nicht möglich, vorzuschreiben, dass (bei einer zwingend vorgeschriebenen Zwei-Geschossigkeit) über dem letzten Vollgeschoss ein Staffelgeschoss zu realisieren ist. Auch bestehen Zweifel, ob als örtliche Bauvorschrift derart komplexe Regelungen getroffen werden können, nach denen vorgeschrieben wird, inwieweit die Grundfläche des letzten Vollgeschosses durch ein darüber liegendes Staffelgeschoss überbaut werden darf. Unabhängig davon sind die Formulierungen in der Textfestsetzung 2.2.2 auch aus sich heraus und in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung des Baufensters für zulässiges Staffelgeschoss" unverständlich. (Zur Thematik s. auch ThürOVG, Beschluss vom 14.11.1997 - 1 EO 975/96, BVerwG, Beschluss vom 25.02.1997 - 4 NB 30.96, OVG Münster, Beschluss vom 30.07.1992 - 11 a B 885/92.NE, OVG NW, u.a. Urteil vom 17.01.1994 - 11 A 2396/90, VGH BW, Urteil vom 12.9.1994-8S 1031/94).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung wird geändert. Die Festsetzung mit der Angabe „+ IS“ entstammt ursprünglich noch aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gleichfalls wird in der "Hamburger Richtlinie" (Anleitung zur Ausarbeitung von Bebauungsplänen - Freie und Hansestadt Hamburg - Stadtentwicklungsbehörde - Stand April 1997) unter Punkt 5.7 "Staffelgeschoss" eine derartige planungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeit dargestellt.

Entgegen der Annahme in der Stellungnahme ist das "Staffelgeschoss", welches sich über dem letzten Vollgeschoss befindet, kein Vollgeschoss. Die Festsetzung "+IS" mit Angabe der Geschossigkeit als zwingendes bzw. als Höchstmaß stellt darauf ab, dass im Baugebiet WR 1 zwingend zwei Vollgeschosse und im Baugebiet ein bis zwei Vollgeschosse sowie jeweils ein weiteres Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, zulässig sind.

Die Festsetzung zu den Staffelgeschossen ist als Kann-Vorschrift im Bebauungsplan unter Einhaltung der maximalen Trauf- und Firsthöhe getroffen worden.

Unter Berücksichtigung des beratenden Hinweises wird gemäß der planerischen Zielsetzung für die Option eines Staffelgeschosses und dessen Lageanordnung in den Gestaltungsfestsetzungen unter Punkt 10.7 ein entsprechender Festsetzungstext vorgesehen.

Punkt 3.6 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB getroffene zeichnerische Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ist wegen der sich überlagernden zeichnerischen Festsetzung der Geltungsbereichsgrenze kaum zu erkennen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan wird in diesem Punkt überarbeitet; um Überlagerungen zu vermeiden erfolgt an Stelle einer zeichnerischen eine textliche Festsetzung (textliche Festsetzung 5.).

Punkt 3.7 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlage zu bestimmen. Die Regelung ermächtigt nicht dazu, festzusetzen, dass eine Firsthöhe "1,5 m hinter der Trauflinie erreicht werden" darf (vgl. textliche Festsetzung 2.1.3, Satz 1). Was mit der Formulierung in der textlichen Festsetzung 2.1.3 Satz 2 gemeint ist bzw. bezweckt wird, erschließt sich aus der Festsetzung nicht. (Jedenfalls handelt es sich nicht um eine Regelung nach § 18 Abs. 1 BauNVO, wie angegeben.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Der Passus der in Rede stehenden Festsetzung soll die erforderliche Höhendifferenz (Mindestmaß) zwischen der Trauflinie bzw. der Traufhöhe und der Firsthöhe definieren und beinhaltet deshalb gestalterische Absichten. Der Passus der Festsetzung ist daher grundsätzlich als architektonisch gestalterische Festsetzung gemäß § 88 ThürBO zu werten, wurde in der Formulierung präzisiert und unter Punkt 10.8 "Dachform- & -neigung" eingeordnet.

Punkt 3.8 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Die in der textlichen Festsetzung 2.1.5 enthaltene Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist zu überprüfen. Nach Luftbilddauswertung und Angaben in der Begründung sind die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen noch nicht realisiert.

Die Bestimmung des unteren Bezugspunktes in Abhängigkeit von einer noch nicht realisierten Höhenlage ist problematisch (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 15.02.2012 - 10 D 46/10.NE).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan wurden die aus der Erschließungsplanung vorliegenden Höhen für die öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt (textl. Festsetzung 2.1.4). Eine Korrektur in der Planzeichenerklärung wurde vorgenommen. Die maßgebende Höhe ist damit eindeutig und rechtssicher bestimmt, da die angegebenen Höhen damit die Bezugsebene klar definieren.

Punkt 3.9 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

In der textlichen Festsetzung 4.4 ist zu berücksichtigen, dass keine GFZ (sondern eine GF) festgesetzt wurde.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung 4.4 wurde geändert - Angabe der GF.

Punkt 3.10 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Die deklaratorischen Sachverhalte sollten aus der textlichen Festsetzung 6.1 gestrichen werden. Ein Bezug auf einen "Maßnahmenplan", nach dem die Anpflanzung vorzunehmen ist, ist nicht möglich, da dieser kein Satzungsbestandteil ist.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Die textliche Festsetzung 7.1 (ehemals 6.1) wurde geändert. Der Textteil "gemäß zeichnerischer Festsetzung im Maßnahmeplan" wurde gestrichen.

Punkt 3.11 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Die textlichen Festsetzungen 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 sind zu streichen, da sie keinen städtebau-

lichen Bezug aufweisen, wie § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB es verlangt. Auf artenschutzrechtliche Anforderungen kann hingewiesen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

"... die CEF-Maßnahmen können nach dem Modell des § 1a Abs. 3 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt oder in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden"

Kommentierung, Stür in BauR 9/2010 - S. 1529

In Anbetracht der o.g. Kommentierung sowie des Umstandes, dass das Planverfahren nun ein Angebotsbebauungsplan gemäß § 8 BauGB ist, werden die artenschutzrechtlichen Regelungen als Festsetzungen 7.2 bis 7.5 (ehemals 6.2, 6.3, 6.4 und 6.5) im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 3.12 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Festsetzungen, deren Vollzugsfähigkeit nicht geklärt ist, können nicht getroffen werden. Soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht nachgewiesen ist, ist die Regelung in 6.6 zu streichen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Entsprechend dem Geologischen Bericht ist laut Punkt 6.6 aus hydrogeologischer Sicht eine **gezielte** Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser auf dem Grundstück nicht möglich. Die Festsetzung entfällt.

Punkt 3.13 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

In der textlichen Festsetzung 8.1.5 ist rechtseindeutig Bezug auf die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen und in der textlichen Festsetzung 8.1.6 ist rechtseindeutig Bezug auf die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Pflanzerhaltungsflächen zu nehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

In der textlichen Festsetzung alt 8.1.5 - neu 9.1.5 wurde Bezug genommen auf die "gekennzeichneten Bereiche". Der Textpassus wurde geändert und anstelle dessen angegeben: "In der **zeichnerisch als Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist eine geschlossene Gehölzpflanzung ...".

In der textlichen Festsetzung alt 8.1.6 - neu 9.1.6 wurde der Begriff "Schutzstreifen" angegeben. Der Textpassus wurde geändert und anstelle dessen angegeben: "Erhalt und Entwicklung der **zeichnerisch als Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest-**

gesetzten Fläche durch Ergänzungspflanzungen standortgerechter ..."

Punkt 3.14 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

Der Umfang der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ist im Hinblick der städtebaulichen Erforderlichkeit und der (praxistauglichen) Vollzugsfähigkeit und -kontrolle zu überprüfen. Es ist unklar, warum für dieses kleine randstädtische Wohngebiet derart viele, z.T. komplizierte Festsetzungen getroffen werden müssen. Dies gilt insbesondere für die unter Pkt. 9 getroffenen umfangreichen örtlichen Bauvorschriften.

Die auf Grundlage eines Gestaltungshandbuchs erarbeiteten gestalterischen Vorschriften können ggf. zum Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung gem. § 11 BauGB gemacht werden, wenn sie über eine Gestaltungsempfehlung hinaus eine Verbindlichkeit erlangen sollen. Dies gilt umso mehr, wenn die gestalterischen Vorgaben im Interesse des Eigentümers liegen, wie in der Begründung, S. 5 ausgesagt (Da der Erschließungsträger hier alleiniger Grundstückseigentümer ist, können die vertraglichen Verpflichtungen im Rahmen der einzelnen Kaufverträge dabei ggf. an die späteren Grundstückskäufer weitergegeben werden.)

Auch vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung, durch die Festsetzungen entsprechend eines Gestaltungsleitbildes ein harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebietes und eine "Familienähnlichkeit der Gebäude" erreichen zu wollen, wie in der Begründung ausgesagt, wird bezweifelt, dass die Gestaltungsvorgaben als textliche Festsetzungen noch dem "Verhältnismäßigkeits- und Erforderlichkeitsgrundsatz" entsprechen und dass sie von der Ermächtigungsgrundlage des ThürBO gedeckt sind: (Dies kann erst im Rahmen der rechtsaufsichtlichen Prüfung gem. § 21 Abs. 3 ThürKO - auch vor dem Hintergrund der zu Örtlichen Bauvorschriften ergangenen Rechtsprechung - geprüft werden.) Es wird dringend empfohlen, die umfangreichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen nochmals vor Satzungserlass und -anzeige auf den Prüfstand zu stellen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

In der Stellungnahme des ThürLVA vom 08.02.2012 wurde gefordert, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 8 BauGB geändert werden soll. Da der Grundstückseigentümer und Träger der Erschließung ein städtebauliches und gestalterisches Leitbild in Form des Gestaltungshandbuchs in Auftrag gegeben hat, um das geplante Wohngebiet gegenüber Konkurrenzstandorten abzuheben und eine hochwertige architektonische und städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes sicherzustellen.

In Anbetracht dessen wird aus städtebaulicher Sicht die Erforderlichkeit von Gestaltungsfestsetzungen bzw. gestalterisch motivierten Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen, die eine Umsetzung der Anforderungen u.a. auch bei mehrfachem Eigentümerwechsel öffentlich rechtlich absichern.

Punkt 3.15 beratende Hinweise

Stellungnahme vom 04.03.2014

- In der Planzeichenerklärung ist in der Überschrift zum Planzeichen "private Grünfläche" die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ergänzend anzugeben.
- Zu der textlichen Festsetzung 1.1 ist die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ergänzend anzugeben.
- Zu den textlichen Festsetzung 1.2.1 und 1.2.2, Satz 3 ist anstelle der Rechtsgrundlage § 14 BauNVO die Rechtsgrundlage § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO anzugeben (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.03.2013 - 4 C 15.11).
- Gestaltungsanforderungen von Nebenanlagen werden nicht nach § 14 Abs. 1 BauNVO festgesetzt (vgl. Angabe der Rechtsgrundlage in 1.2.2, 9.7).
- Für die unter 4 getroffenen textlichen Festsetzungen ist § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO anzugeben.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichenerklärung wurde in der Überschrift zum Planzeichen "private Grünfläche" die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie in textlichen Festsetzung "für die reinen Wohngebiete" 1.1 als Rechtsgrundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen zu den "Nebenanlagen" 1.2.1 und 1.2.2 wurden überarbeitet und als Rechtsgrundlage der § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO angegeben.

Für die unter Punkt 4. "Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten" getroffenen Festsetzungen wurde § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO als Rechtsgrundlage angegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	11.01.2012 05.02.2014	

Punkt 1.

Zum 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.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2. (Stellungnahme vom 05.02.2014)

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.

Informativ möchte ich auf Folgendes hinweisen:

Der Bebauungsplan sieht vor, eine bereits bebaute und bisher gewerblich genutzte Fläche für eine hochwertige Wohnbebauung auszuweisen. Der geplante Standort befindet sich im Verbreitungsgebiet gut tragfähiger Gesteine des Unteren Keupers. Hierbei handelt es sich um eine Wechselfolge von vorwiegend Ton- und Schluffsteinen mit Sand-, Dolomit- und Kalksteinen.

Die oberflächennah zu einem bindigen, teils steinigen, lockergesteinsähnlichen Material verwitterten Festgesteine werden von tonig-feinsandige Schluffen brauner bis gelbbrauner Färbung überlagert. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm, das an der Basis eine kiesige Komponente aufweisen kann. Die Mächtigkeit der Lockergesteine kann engräumig wechseln.

Im Anbetracht der vorangegangenen Nutzung sind die Baugrundverhältnisse erheblich beeinflusst, Erdstoffe wurden ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen. Die Erkundung und Bewertung des Baugrundes ist dementsprechend auszulegen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

Punkt 3. (Stellungnahmen vom 11.01.2012 und 05.02.2014)

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 diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	07.02.2012 06.03.2014	

Punkt 1:

In der Stellungnahme vom 07.02.2012 wird angegeben, dass das Plangebiet innerhalb des Erlaubnisfeldes "Weinbergen" liegt. Aus der Stellungnahme vom 06.03.2014 ist zu entnehmen, dass das Erlaubnisfeld "Weinbergen" zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen auf Antrag des Rechtsinhabers aufgehoben wurde. Weitere Aufsuchungs- und Gewinnungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Es werden keine bergbaulichen Belange berührt.

Es liegen im Planbereich dem Thüringer Landesbergamt keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23. Mai 2001) vor. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen keine Hinweise und Anregungen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.01.2012 06.03.2014	

Punkt 1.

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Äußerungen zur Planzeichnung bestehen.

Punkt 2.

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

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/oder 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:

Im Auftrag des Erschließungsträgers wurde eine aktuelle Plangrundlage durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Vermessungsingenieur erstellt und für das Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt.

Ein öffentlich-rechtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht geplant. Die geplanten Parzellierung / Bodenordnung erfolgt über ein privates Bodenordnungsverfahren.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.02.2012 29.01.2014	

Keine Einwände gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.02.2014	

Im geplanten Baubereich ist kein Bestand von fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz und Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.01.2012 (Gas), 10.01.2012 (Strom) 25.02.2014 (Gas), 10.02.2014 (Strom)	

Gasnetz

Punkt 1. (Stellungnahme vom 24.01.2012)

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Stendaler Straße erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit "Erdgas H" und einen max. Betriebsdruck (OP) von 55 mbar betrieben.

Die gastechnische Versorgung der geplanten 27 Stück Anschlussobjekte entlang der Erschließungsstraßen des Gebietes ist als Einzelversorgung möglich.

Zur Umsetzung der in der Vorhabenbeschreibung favorisierten Variante zur Errichtung eines BHKW ist es notwendig, eine Gashochdruckleitung ausgehend von unserem Bestand DN 150, PN 4 in der Rochlitzer Straße heranzuführen und einen Netzanschluss mit einer Gasdruckregelanlage zu erstellen.

Eine netztechnische Prüfung zur Aufstellung und Betriebes eines BHKW an dieser Abnahmestelle im Netz ist zwingend unter Berücksichtigung der Leistungsparameter durchzuführen.

Aussagen zur Möglichkeit der Versorgung trifft einzig und allein der Versorgungsträger. Dies betrifft die Aussage unter Pkt. 2.3.1 in der Vorhabenbeschreibung:

"Aus Sicht des örtlichen Versorgungsträgers, der Stadtwerke Erfurt, ist eine Versorgung des Gebietes aus dem bestehenden Leitungsnetz ohne Einschränkung möglich."

Zur gastechnischen Erschließung (Netzerweiterung innere Erschließung und ggf. äußere Erschließung) des Planungsbereiches ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH über die Art und Weise des Netzausbaus sowie über die Kostentragung zu treffen sowie die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen zu sichern.

Wir bitten um frühzeitige Planbeteiligung.

Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zur Gasleitung zu gewährleisten.

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

Für unseren Bestand gilt :

Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Deshalb sind die Gasleitungen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Ein Errichten von Gebäuden oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien oder Containern aller Art sowie das Pflanzen von Bäumen oder Niveauveränderungen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig.

Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Einweisung in die Lage der Gasleitungen notwendig. Vereinbaren Sie bitte hierzu rechtzeitig (mind. 10 Arbeitstage vor Baubeginn) einen Vororttermin mit unseren zuständigen Netzmeister Herrn Rosenstengel - 0361/5643245.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Die Erschließungskonzeption wurde durch den Erschließungsplaner erarbeitet und abgestimmt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Gasversorgung GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Punkt 2. (Stellungnahme vom 25.02.2014)

Die gastechnische Versorgung der geplanten Wohnbebauung "Marbacher Höhe" ist gemäß der geforderten Einhaltung von geringen Emissionsbelastungen von Feuerungsanlagen durch die Errichtung einer Nahwärmeversorgung mit einem BHKW und Spitzenkesselanlage möglich. Zur Umsetzung der Versorgungsvariante mit Betrieb eines BHKW ist es notwendig, eine Gas-Hochdruckleitung ausgehend von unserem Bestand DN 150, PN 4 in der Rochlitzer Straße heranzuführen und einen Netzanschluss mit einer Gasdruckregelanlage (GDRA) zu erstellen.

Eine netztechnische Prüfung zur Aufstellung und Betriebes eines BHKW an dieser Abnahmestelle im Netz ist zwingend, unter Berücksichtigung der notwendigen Leistungsparameter, durchzuführen. Zur gastechnischen Erschließung des Planungsbereiches ist im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH über die Art und Weise des Netzausbaus sowie über die Kostentragung zu treffen. Die entsprechende Trasse für die Gasrohrleitung und eine Fläche zur Aufstellung der GDRA inklusive Stellplatz für ein Servicefahrzeug ist zu sichern.

Wir bitten um frühzeitige Planbeteiligung.

Für zukünftige Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m (lichte Weite) zur Gasleitung zu gewährleisten. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen bei Beachtung der Hinweise keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.

Für unseren Bestand gilt:

Die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Deshalb sind die Gasleitungen durch geeignete Maßnahmen entsprechend zu schützen. Ein Errichten von Gebäuden oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Das Lagern von Materialien oder Containern aller Art sowie das Pflanzen von Bäumen oder Niveauveränderungen über Gasleitungen ist ebenfalls unzulässig. Im Bereich von Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden. Vor der Bauausführung ist eine Einweisung in die Lage der Gasleitungen notwendig. Vereinbaren Sie bitte hierzu rechtzeitig (mind. 10 Arbeitstage vor Baubeginn) einen Vororttermin mit unseren zuständigen Netzmeister Herrn Rosenstengel - 0361/564 3245.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Die Erschließungskonzeption wurde durch den Erschließungsplaner erarbeitet und abgestimmt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Gasversorgung GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Stromnetz

Punkt 1. (Stellungnahme vom 10.01.2012)

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Wir möchten zum Punkt Elektroenergie unter 2.3.1 feststellen, dass die Liegenschaft derzeit an der Ortsnetzstation Marbach, Stendaler Weg angeschlossen ist. Eine Erschließung im Sinne der Neubebauung stellt dieser Hausanschluss nicht dar. Weiterhin muss angemerkt werden, dass auf der Stellfläche dieser Station eine Wohnbebauung laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan MAR628 vorgesehen ist. Diese mögliche Verdrängung muss zwischen dem Grundstückseigentümer und der SWE Netz GmbH verhandelt werden. Eine Erschließung wäre aus dieser Station vorgesehen. Das Grundstück schneidet eine MS-Verbindung. Im Zuge der Planung ist eine Umverlegung in den öffentlichen Bauraum denkbar oder nötig. Kabellage westlich in Höhe Stendaler Straße unbedingt beachten!

Die nachfolgenden Pläne dienen nur zur Information und berechtigen nicht zum Graben im öffentlichen und nichtöffentlichen Bauraum. Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern geben nur den derzeitigen Kenntnisstand des Stromleitungsbestandes wieder, Änderungen vorbehalten!

Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma bei allen Versorgungsunternehmen der Stadt Erfurt über den aktuellen Bestand an ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen zu informieren. In diesem Fall wird durch die SWE Technische Service GmbH die "Zustimmung zur Grabung" erteilt. Beachten Sie bitte, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Die Erschließungskonzeption wurde durch den Erschließungsplaner erarbeitet und abgestimmt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Punkt 2. (Stellungnahme vom 10.02.2014)

Mit Realisierung der Wohnbebauung Marbacher Höhe ist auf Veranlassung des Eigentümers die bestehende Station Marbach, Stendaler Straße zu entfernen. Ein Standort für die neue Station ist im Bereich Kreuzung Stendaler-/Rochlitzer Straße vorgegeben. Im öffentlichen Bauraum ist daraufhin das Leitungsnetz an den neuen Standort anzupassen. Ausgehend der Station ist ein NS-Grundnetz in das Wohngebiet zu errichten. Grundvoraussetzung ist ein zu erstellender Erschließungsvertrag. Ihr Ansprechpartner ist Herr Wehling, Tel.: 0361 /5642512. Die nachfolgenden Pläne dienen nur zur Information und berechtigen nicht zum Graben im öffentlichen und nichtöffentlichen Bauraum. Die Pläne erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit, sondern geben nur den derzeitigen Kenntnisstand des Stromleitungsbestandes wieder, Änderungen vorbehalten!

Arbeiten im öffentlichen Bauraum bedürfen in jedem Fall der Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Erfurt. Beachten Sie bitte, dass sich auf dem Grundstück eventuell Leitungen und Medien befinden, die nicht grundbuchlich gesichert sein können, die aber bei einer Bebauung Beachtung finden und ggf. umverlegt werden müssen.

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.

Sollten Umverlegungen von Kabeln erforderlich sein, sind diese Aufwendungen für den Verursacher kostenpflichtig und müssen gesondert in unserem Hause beantragt werden.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 /5642880.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 102/14 bestätigten Leitungsplan der SWE Technische Service GmbH vom 07.02.2014 zu Ihrer Anfrage vom 24.01.2014 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Die Erschließungskonzeption wurde durch den Erschließungsplaner erarbeitet und abgestimmt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 8
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringenwasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2012 13.02.2014	

Punkt 1.

Aus der Veranlassung der ThüWa GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz.

Die ThüWa ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des im Bebauungsplan genannten Gebietes nach Realisierung einer Erschließung mit Trinkwasser sichern. Dafür ist der Abschluss eines Vertrages mit dem Erschließungsträger erforderlich.

Die trinkwassertechnische Versorgung erfolgt von der Stendaler Straße.

Abwägung:

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

Begründung:

Dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa Thüringenwasser GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

Die Erschließungskonzeption wurde durch den Erschließungsplaner erarbeitet und abgestimmt. Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWA ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	TEN Thüringer Energie GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.01.2012 20.02.2014	

Punkt 1:

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich keine Gas- und Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

In den von Ihnen angegebenen Baubereichen besteht zurzeit kein Investitionsbedarf des Netzbetreibers.

Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung (aktueller Schachterlaubnisschein). Die erforderliche Auskunft über die von der TEN Thüringer Energienetze GmbH betriebenen Versorgungsleitungen ist durch das ausführende Bauunternehmen im Netzservice Blankenhain, Waldecker Str. 19a, 99444 Blankenhain, Tel.0361-652-3601 einzuholen.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der TEN Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die

Thüringer Netkom GmbH
Schwanseestraße 13
99423 Weimar.

Abwägung:

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

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im ausgewiesenen Baubereich keine Gas- und Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH befinden.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.01.2012 05.03.2014	

Stellungnahme vom 19.01.2012
Von der Planung nicht betroffen.

Stellungnahme vom 05.03.2014
Punkt 1.

Keine grundsätzlichen Bedenken; Berücksichtigung der Schallimmissionen der Autobahn A71; Lärmschutzmaßnahmen sind durch den Bauherren zu planen und zu realisieren; Maßnahmen zu Lasten der Straßenbauverwaltung sind ausgeschlossen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
 Das Bauleitplanverfahren wurde mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden abgestimmt. Auf Grund der Entfernung des Baugebietes von ca. 2,9 bis 4,9 km zur Bundesautobahn A71 sowie der topografischen Situation sind keine Auswirkungen der Schallemissionen der Autobahn A71 auf das Baugebiet zu erwarten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Postfach 800662 99032 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.01.2012	

Nicht betroffen, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	ohne Datum (Posteingang 09.01.2012) 14.02.2014	

Keine Betroffenheit, keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	03.02.2012 17.03.2014	

Punkt 1.

Im Vorhabengebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig. Es ist auch nicht beabsichtigt, in absehbarer Zeit ein Verfahren neu einzuleiten.

Abwägung:

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

Punkt 2.

Zustimmung unter der Maßgabe, dass gegebenenfalls erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig innerhalb des Gebietes bzw. unter Ausschluss einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu realisieren sind.

Abwägung:

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

Begründung:

In dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgen alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe".

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Landesanstalt für Arbeitsschutz Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	23.01.2012 29.01.2014	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 90 04 53 99107 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.01.2012 07.03.2014	

Nicht betroffen / keine Einwendungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Industrie und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.02.2012 07.03.2014	

Keine Betroffenheit / keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 17
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	11.02.2014	

Punkt 1.

Das Gebiet des o.g. Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Wohnbebauung ausgewiesen. Westlich des Gebietes befinden sich zwei Grünland- und ein Ackerfeldblock, welche durch den Haupteerwerbslandwirt Maik Bormann bewirtschaftet werden.

Das beplante Gebiet unterliegt jedoch keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Alle Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplanes geplant und nehmen somit ebenfalls keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch. Das wird durch das Landwirtschaftsamt ausdrücklich begrüßt. Dem Bebauungsplanverfahren MAR628 der Stadt Erfurt stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landwirtschaftsamtes keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 18
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2012 03.02.2014	

Nicht betroffen / keine Einwendungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom	05.01.2012 14.02.2014	

Keine Einwendungen / von der Planung nicht berührt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 20
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Eisenbahnbundesamt Außenstelle Erfurt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.01.2012 17.02.2014	

Von der Planung nicht berührt / keine Bedenken gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 21
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.01.2012 20.02.2014	

Keine Einwände gegen das Vorhaben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 22
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	18.01.2012 26.02.2014	

Punkt 1. (Stellungnahme vom 18.01.2012)

Punkt 6. letzter Absatz ist in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Eine gesonderte textliche Festsetzung erfolgt nicht.

§ 9 Abs. 6 BauGB sieht ausschließlich die nachrichtliche Übernahme von Denkmälern vor. Archäologische Relevanzgebiete sind Denkmälern nicht gleichgestellt. Insoweit wären diese Gebiete lediglich einem Hinweis zugänglich. Ein solcher Hinweis auf zu erwartende archäologische Bodenfunde ist in den Bebauungsplan MAR628 aufgenommen worden.

Punkt 2. (Stellungnahme vom 26.02.2014)

Mit den Hinweisen auf das archäologische Relevanzgebiet und die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bei Bodenarbeiten sind die Belange unseres Amtes in ausreichendem Maße berücksichtigt.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im Bebauungsplan MAR628 wurde ein entsprechender Hinweis auf das archäologische Relevanzgebiet gemacht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 23
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.02.2012	

Punkt 1.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sind die DIN 18920 und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. Ihre Meldung senden Sie bitte an: Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de.

Abwägung:

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

Begründung:

Festsetzungen zu Freihaltebereichen für Telekommunikationsanlagen werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können die notwendigen Telekommunikationsanlagen eingeordnet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Koordinierung der entsprechenden Versorgungsmedien, inklusive der Telekommunikationsanlagen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 24
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	ThüringenForst Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.02.2012 14.02.2014	

Keine Betroffenheit / keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 25
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.01.2012	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 26
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Wehrverwaltung Wehrbereichsverwaltung Ost Prötzeler Chaussee 25 15344 Straußberg	
mit Schreiben vom	26.01.2012	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 27
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.02.2012 03.02.2014	

Punkt 1:**01 Anforderungen an die Tätigkeit Abfallsammlung**

Die GUV-R 2113 "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfWS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs. 5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

02 eingesetzte Fahrzeugtechniken

Die SWE Stadtwirtschaft GmbH setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im Wesentlichen durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,55 Meter	Minstdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,00 Meter	Wendekreis:	22 Meter
zul. GG:	26.000 kg		

Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:

- Parksituation
- Begegnungsverkehr
- Fahrbahnbreite
- Belastungsklasse
- Fahrbahnführung (Schleppkurven beachten!)
 - o in Kurven
 - o in Kreuzungsbereichen
 - o in Einmündungen
- Wendemöglichkeiten

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)".

Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfWS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden kann, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z.B. infolge Zuzügen und dergleichen.

03 aktuelles Projekt "MAR 628 "

03.01. Holsystem

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

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

Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:

Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m³) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkw's und dergleichen geschwenkt werden.

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein, es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.

Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1.100 Litern Fassungsvermögen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m³ Fassungsvermögen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz - der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleercontainer im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

03.03. Bauphase

Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

Sollte eine Vollsperrung oder auch halbseitige Sperrung die Durchfahrt der Entsorgungstechnik verhindern, so sind hierfür entsprechende temporäre Übernahmeplätze einzurichten, an welchen die Abfallgefäße am Entsorgungstag durch die bauausführende Firma bis 06.00 Uhr bereitzustellen sind. Nach erfolgter Leerung sind die Behälter wieder den Grundstücken zuzuordnen.

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

Abwägung:

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

Begründung:

Dem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung sind entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger und der Straßenverkehrsbehörde sowie der Verkehrsplanung bezüglich der Erschließung des Gebietes (dreiachsiges Müllfahrzeug) vorgenommen worden.

Glascontainer oder Altpapiercontainer (Depotcontainer) sind im Baugebiet nicht vorgesehen.

Für die Baugrundstücke, die an die privaten Verkehrsflächen (Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind) anliegen, wurden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Mülltonnenübernahmeplätze vorgesehen.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. AHO Thüringen Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	02.02.2012 17.02.2014	

Keine Betroffenheit / keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.01.2012 19.02.2014	

Keine Betroffenheit / keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	ohne Datum (Posteingang 09.02.2012)	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.01.2012 06.02.2014	

Keine Betroffenheit / keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	30.01.2012 28.02.2014	

Keine Betroffenheit / keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Lauwetter 25 98527 Suhl	
mit Schreiben vom	03.02.2012	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 7
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	07.03.2014	

Punkt 1.

Bebauungsplanentwurf wird abgelehnt.

Es erfolgt ein zu starker Eingriff in den nach BNatSchG § 30 geschützten Bereich der Streuobstwiese, es kommt zum Verlust zahlreicher Obst- und Laubbäume und damit zur Störung und Beeinträchtigung der an diese gebundenen Tierarten. Die Bebauung sollte nur in geringerem Umfang stattfinden und sich auf Bereiche außerhalb der Streuobstwiese beschränken.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Erläuterung:

Im Bereich des Bebauungsplangebietes MAR 628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe" befindet sich eine nach § 30 BNatSchG i.V.m. §18 ThürNatG gesetzlich geschützte Streuobstwiese. Das ursprüngliche Bebauungskonzept wurde im Zuge der Planung zugunsten der Streuobstwiese um 4 Baufelder reduziert.

Auf Grund des Schutzstatus der Streuobstwiese sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Streuobstwiese führen können.

Gemäß § 30 BNatSchG wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde per Bescheid eine Ausnahme von den Verboten erlassen, da der Eingriff in die Streuobstwiese durch die folgenden beauftragten Maßnahmen ausgleichbar ist:

- Erhalt und Pflege der im Bereich der Bauflächen B20 und B21 zum Erhalt festgesetzten Obstbäume
- Erweiterung der Streuobstwiese nach Westen (Entbuschung, b=5,00 m; A=195 m²)
- Ergänzungspflanzung von 11 Obstbäumen im Kernbereich der Streuobstwiese
- Stabilisierungsschnitt der bestehenden Obstbäume
- regelmäßige Mahd der Streuobstwiese

Im Bebauungsplan sind unter der textlichen Festsetzung 7.1 (ehemals 6.1) "Streuobstwiese" diese Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die vom Erschließungsträger erwünschte Reaktivierung und Aufwertung der Gewerbebrache zu einem großzügig durchgrüntes Wohngebiet unter Erhalt eines Großteils der Streuobstwiese ist auf Grund der hohen Aufwendungen für die Erschließungs- und Entwicklungskosten

wirtschaftlich nur dann tragbar, wenn diese vorgesehene Gesamtmaßnahme zur Umsetzung kommt.

Die Überplanung der Streuobstwiese ist auf den Randbereich beschränkt worden und auf Grund der städtebaulichen Zielstellung sowie der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit ihrem langfristigen Erhalt vereinbar. Die Auswirkungen der Neubebauung bzw. die durch den Eingriff in den Naturhaushalt (Fauna und Flora) wurden gutachterlich vollumfänglich untersucht und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (textliche Festsetzung 6.2 bis 6.5) kompensiert, so dass die Störungen und Beeinträchtigungen auf die an die Streuobstwiese gebundenen Tierarten minimiert werden.

Punkt 2.

Die geplante Entsiegelung des ehemaligen Gewerbegebietes hingegen ist zu begrüßen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Erläuterung:

Die vorgesehene Entsiegelung des ehemaligen Gewerbegebietes erfolgt im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wohnbaumaßnahme.

Punkt 3.

Zum Grünordnungsplan:

Es erfolgen im Text keine detaillierten quantitativen Angaben, wie viele Obst-, Laub- und Nadelbäume insgesamt gefällt werden sollen (wichtig für die Bewertung und Bilanzierung).

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Ermittlung des Eingriffes und der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte auf Grundlage des Bilanzierungsmodells des Freistaates Thüringens (1999 und 2005). Somit wurden Eingriffe in flächige Biotopflächen flächenhaft bilanziert.

Die Wertigkeit des jeweiligen Biotops vom Typ "Feldhecke" drückt die Qualität der erfassten Gehölzfläche aus, unter anderem auch hinsichtlich des Vorkommens von Obst- / Laub- / Nadelgehölzen. Detaillierte Informationen zur Lage der zu fällenden Obst- / Laub- / Nadelgehölzen sind in der Karte "Bestandskarte / Biotoptypen" enthalten.

Eine Änderung / Überarbeitung des Grünordnungsplans bzw. der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Punkt 4.

Zum Grünordnungsplan:

S. 25: Maßnahme A9 - Die Erhaltung eines Einzelbaums stellt keine Ausgleichsmaßnahme dar.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

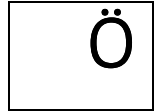
Erläuterung:

Der Einzelbaumerhalt ist unter der Maßnahme A7 gelistet. Hier handelt es sich um derzeit abgängige Bestände in der Streuobstwiese, die mit aufwändigen und langfristigen Schnittmaßnahmen erhalten werden.

Die Zulässigkeit der Anerkennung von Pflegemaßnahmen ergibt sich aus §15 Abs. 3 ThürNatG, nach dem zur Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auch auf Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes zurückgegriffen werden soll. Die Maßnahme A9 beinhaltet Neupflanzungen in der Streuobstwiese.

Eine Änderung / Überarbeitung des Grünordnungsplans ist daher nicht erforderlich.

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von		
mit Schreiben vom	28.02.2012	

Punkt 1.

Widerspruch gegen den Vorentwurf MAR 628; fehlende Nachhaltigkeit der äußeren Erschließung.

Hier im Besonderen:

- fehlender 2. Rettungsweg
- Feuerwehrezufahrten
- öffentlicher Nah- und Personenverkehr

mit dem Einfluss auf den ruhenden Verkehr im Bestandswohngebiet.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das Plangebiet ist über die umliegenden öffentlichen Straßen ausreichend erschlossen. Die Verkehrserschließung wurde darüber hinaus mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Da es bei dem in Rede stehenden Baugebiet um lediglich 25 Baugrundstücke handelt, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Erschließungssystem nicht zu erwarten.

Die Bauleitplanung wurde ebenfalls mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt, alle für das Bauleitplanverfahren relevante Belange wurden eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich zudem in überschaubarer Entfernung (ca. 270 m Luftlinie) zu der Haltestelle der Stadtbuslinien 90 und 95 am Marbacher Schlässchen bzw. ca. 250 m zur Haltestelle Oberer Stadtweg der Stadtbuslinie 90. Daher besteht eine sehr gute fußläufige Anbindung des Baugebietes an die jeweiligen Stadtbuslinien.

Ungeachtet dessen können auf jedem Baugrundstück bis zu drei Stellplätze für Pkw hergestellt werden. Ebenfalls werden in der Planstraße A mehrere öffentliche Pkw-Stellplätze, z.B. für Besucher vorgesehen. Negative Auswirkungen des im Baugebiet entstehenden ruhenden Verkehrs auf andere Bereiche der Ortslage Marbach sind daher nicht zu erwarten.

Punkt 2.

Des Weiteren ist für die gesamte Ortslage Marbach die fehlende öffentliche Infrastruktur ein Versagensgrund für weitere Baumaßnahmen mit Bevölkerungszuwachs. Hier muss mit Sachverständigen an neuen Lösungen für eine äußere Erschließung des Ortsteiles gearbeitet werden, um Neuansiedlungen gesichert durchführen zu können.

**Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.**

Erläuterung:

Der Begriff "öffentliche Infrastruktur" wurde nicht weiter spezifiziert. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im Rahmen der kommunalen Entwicklungsplanungen (u.a. Schulnetzplanung) eine auskömmliche Infrastruktur für den Ortsteil Marbach durch die Stadt Erfurt bereitgestellt wird.

Eine Versorgung mit Kindergartenplätzen oder Schulplätzen ist in der Stadt Erfurt gewährleistet. Ebenso besteht die Möglichkeit einer ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln bzw. Waren des täglichen Bedarfes, da im Baugebiet MAR138 "Meininger Straße / südlich Lückenauer Straße" ein Einkaufsmarkt planungsrechtlich gesichert ist. Ein entsprechender Stadtratsbeschluss zur Reaktivierung dieser Einzelhandelseinrichtung wurde durch den Stadtrat (Drucksache 0875/13) am 11.09.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 17 am 18.10.2013 bekannt gemacht. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt nicht der Stadt sondern dem Eigentümer der Immobilie bzw. einem entsprechenden Betreiber.

Für die Ortschaft Marbach wurde bereits in der Vergangenheit ein Verkehrskonzept erarbeitet und umgesetzt, welches die Erschließung u.a. der einzelnen Baugebiete gewährleistet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von		
mit Schreiben vom	28.02.2012	

Punkt 1.

Widerspruch gegen den Vorentwurf MAR 628; fehlende Nachhaltigkeit der äußeren Erschließung.

Hier im Besonderen:

- fehlender 2. Rettungsweg
- Feuerwehrezufahrten
- öffentlicher Nah- und Personenverkehr

mit dem Einfluss auf den ruhenden Verkehr im Bestandswohngebiet.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Erläuterung:

Das Plangebiet ist über die umliegenden öffentlichen Straßen ausreichend erschlossen. Die Verkehrserschließung wurde darüber hinaus mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Da es bei dem in Rede stehenden Baugebiet um lediglich 25 Baugrundstücke handelt, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Erschließungssystem nicht zu erwarten.

Die Bauleitplanung wurde ebenfalls mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz abgestimmt, alle für das Bauleitplanverfahren relevante Belange wurden eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich zudem in überschaubarer Entfernung (ca. 270 m Luftlinie) zu der Haltestelle der Stadtbuslinien 90 und 95 am Marbacher Schlösschen bzw. ca. 250 m zur Haltestelle Oberer Stadtweg der Stadtbuslinie 90. Daher besteht eine sehr gute fußläufige Anbindung des Baugebietes an die jeweiligen Stadtbuslinien.

Ungeachtet dessen können auf jedem Baugrundstück bis zu drei Stellplätze für Pkw hergestellt werden. Ebenfalls werden in der Planstraße A mehrere öffentliche Pkw-Stellplätze, z.B. für Besucher vorgesehen. Negative Auswirkungen des im Baugebiet entstehenden ruhenden Verkehrs auf andere Bereiche der Ortslage Marbach sind daher nicht zu erwarten.

Punkt 2.

Des Weiteren ist für die gesamte Ortslage Marbach die fehlende öffentliche Infrastruktur ein Versagensgrund für weitere Baumaßnahmen mit Bevölkerungszuwachs. Hier muss mit Sachverständigen an neuen Lösungen für eine äußere Erschließung des Ortsteiles gearbeitet werden, um Neuansiedlungen gesichert durchführen zu können.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird in diesen Punkten nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der Begriff "öffentliche Infrastruktur" wurde nicht weiter spezifiziert. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im Rahmen der kommunalen Entwicklungsplanungen (u.a. Schulnetzplanung) eine auskömmliche Infrastruktur für den Ortsteil Marbach durch die Stadt Erfurt bereitgestellt wird.

Eine Versorgung mit Kindergartenplätzen oder Schulplätzen ist in der Stadt Erfurt gewährleistet. Ebenso besteht die Möglichkeit einer ausreichende Versorgung mit Lebensmitteln bzw. Waren des täglichen Bedarfes, da im Baugebiet MAR138 "Meiningener Straße / südlich Luckenauer Straße" ein Einkaufsmarkt planungsrechtlich gesichert ist. Ein entsprechender Stadtratsbeschluss zur Reaktivierung dieser Einzelhandelseinrichtung wurde durch den Stadtrat (Drucksache 0875/13) am 11.09.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 17 am 18.10.2013 bekannt gemacht. Die Umsetzung der Maßnahme obliegt nicht der Stadt sondern dem Eigentümer der Immobilie bzw. einem entsprechenden Betreiber.

Für die Ortschaft Marbach wurde bereits in der Vergangenheit ein Verkehrskonzept erarbeitet und umgesetzt, welches die Erschließung u.a. der einzelnen Baugebiete gewährleistet.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	12.02.2014	

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 48m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.) Der Grundschutz ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesichert.
2. Einrichten und Erhalten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 - Teil Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung - mit einem Hydrantenabstand von max. 150m. Gegenwärtig sind Löschwasserentnahmestellen in der Stendaler Straße vorhanden. Für den Bereich des Bauplangebietes sind ggf. weitere Hydranten min. DN 80 so zu errichten, dass der Abstand zwischen den Zugängen zu den Objekten und dem Hydranten maximal 75m beträgt
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 brand-schutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägungsergebnis:

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

Erläuterung:

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

Der Löschwassergrundschutz ist laut Stellungnahme gewährleistet. Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind im Bereich der Planstraße A (öffentliche Straßenverkehrsfläche) entsprechend den Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung Hydranten vorzusehen. Dazu wurde dem Erschließungsträger die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	29.01.2014	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 3
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	07.03.2014	

Untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1. - GFL 1 (Planstraßen B und C)

Die Erschließung der Baufelder über Privatstraßen erachten wir nach wie vor als problematisch und durch die erforderlichen Baulasteintragungen verfahrenstechnisch sehr aufwendig.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erläuterung:

Die Festlegungen zum Erschließungskonzept berühren nicht die Belange der Bauaufsicht. Die vorgesehene Erschließung ist mit dem Straßenbaulastträger sowie dem kommunalen Entwässerungsbetrieb abgestimmt. Da es sich um max. 6 Baugrundstücke handelt, die von den privaten Erschließungswegen angeschlossen werden, bestehen keine verfahrensrechtlichen und / oder planungsrechtlichen Belange, die gegen diese Erschließungsplanung sprechen.

Punkt 2. - Private Grünfläche

Auch wenn grundstücksrechtlich die Zuordnung der im später öffentlichen Straßenraum ausgewiesenen privaten Grünfläche in den Kaufverträgen geregelt werden kann, ist eine gemeinschaftliche Pflege (siehe Begründung) in der Durchführung fraglich.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der Erschließungsträger hat zur Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität des Baugebietes einen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsleitfaden beauftragt. Diese ist Gegenstand der Festsetzungen.

Da die Bauwerber die Grundstücke vom Erschließungsträger in Kenntnis des Gestaltungshandbuchs erwerben, sind die Anforderungen zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen bekannt, so dass eine Bescheidung bzw. Bearbeitung der Bauanträge im Genehmigungsverfahren (§ 61 ThürBO) nicht ausgeschlossen ist.

Punkt 3. - Textliche Festsetzung Punkt 2.1.3

Unser Erachtens ist in den Nutzungsschablonen mit minimalen und maximalen Traufhöhen, maximaler Firsthöhe, Dachformen und Dachneigungen der Spielraum für die Höhenentwick-

lung des obersten Geschosses (Dachgeschoss/ Staffelgeschoss) ausreichend definiert. Die Ausführungen in Punkt 2.1.3 sind nur verwirrend und könnten entfallen.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Erläuterung:

Der Passus der in Rede stehenden Festsetzung soll die erforderliche Höhendifferenz (Mindestmaß) zwischen der Trauflinie bzw. der Traufhöhe und der Firsthöhe definieren und beinhaltet deshalb gestalterische Absichten. Der Passus der Festsetzung ist daher grundsätzlich als architektonisch gestalterische Festsetzung gemäß § 88 ThürBO zu werten, wird in der Formulierung präzisiert und unter Punkt 10.8 "Dachform- & -neigung" eingeordnet.

Punkt 4. - Textliche Festsetzung Punkt 7.1. Verwendungsverbot von Brennstoffen

" ... Alternativ kann je Baugrundstück maximal ein offener Kamin ... zugelassen werden ... "In der Begründung ist die Zulässigkeit von offenen Kaminen als Ausnahme formuliert.

Ebenso bedarf es einer Eindeutigkeit in der textlichen Festsetzung.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Erläuterung:

Die textliche Festsetzung 8.1 (ehemals 7.1) sowie die entsprechende Erläuterung in der Begründung werden überarbeitet.

Punkt 5. - Textliche Festsetzungen Punkt 9.3.3 Einfriedung

Eine Höhenfestsetzung für Hecken als Einfriedung ist nicht vollziehbar.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Erläuterung:

In der textlichen Festsetzung 9.1.4 (alt 8.1.4) letzter Satz und in der textlichen Festsetzung 10.3.3 (alt 9.3.3) (Passage "Hecken sowie in die Hecke integrierten") werden die Festsetzungen zu den Heckenhöhen gestrichen.

Punkt 6. - Textliche Festsetzung Punkt 9.7 Baukörperform &-fügung

Eine bündiger Anschluss von Garagen an den Hauptbaukörper bedeutet, Fertigteilgaragen sind nicht einsetzbar oder die Herstellung der Bündigkeit ist nur mit hohem konstruktiven Aufwand verbunden (Risse!). *"Bündig" sollte durch "flächenbündig" ersetzt werden.*

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der Begriff "bündig" wurde im Gestaltungshandbuch im Hinblick auf einen flächenbündigen Anschluss, d.h. ohne Absatz oder größeren Zwischenraum definiert (Bauwerkstrennfugen zwischen z.B. Garage / Carport und Wohnhaus sind davon ausgenommen).

Punkt 7. - Textliche Festsetzungen Punkt 9.16 Farbigkeit

Das RGB-Farbsystem ist ein Lichtfarbsystem, d.h. die Farben sind nicht reell und nur auf dem Bildschirm sichtbar. Das CMYK-Farbmodell ist ein Farbsystem für Druckfarben und für die Außengestaltung nicht einsetzbar.

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

Erläuterung:

Mit den in den Festsetzungen angegebenen Farbsystemen ist eine Reproduktion der festgesetzten Fassaden möglich.

Punkt 8. - Vielzahl der Festsetzungen

Bei der Vielzahl der Festsetzungen in der Umsetzung des Bebauungsplanes ist das Genehmigungsverfahren nach § 63a ThürBO fast ausgeschlossen, da eine komplette Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen muss und deren Umsetzung bei dieser Festsetzungsdichte in Frage gestellt wird. Dies ermöglicht weder das kostengünstigere Genehmigungsverfahren noch die zügigere Behördenbearbeitung für die dann betroffenen Bauherren.

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

Erläuterung:

Die Frage, ob die Bauanträge im Genehmigungsverfahren (§ 63a ThürBO) oder im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63b ThürBO bearbeitet und beschieden werden, ist nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Wohngebietes relevant. Die Prüfung der Bewertung, ob das Vorhaben gemäß § 63 a ThürBO im Genehmigungsverfahren bearbeitet wird, obliegt nach der zur Zeit vorgenommenen Praxis dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Da die Bauwerber die Grundstücke vom Erschließungsträger in Kenntnis des Gestaltungshandbuchs erwerben, sind die Anforderungen zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen bekannt, so dass eine Bescheidung bzw. Bearbeitung der Bauanträge im Genehmigungsverfahren (§ 63a ThürBO) nicht ausgeschlossen ist.

Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 4
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	06.03.2014	

Keine Hinweise, keine Forderungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 5
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren MAR628 "Wohnbebauung Marbacher Höhe"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	14.03.2014	

Die untere Abfallbehörde, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Wasserbehörde, die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen) und untere Naturschutzbehörde stimmen dem Bebauungsplan zu.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1:

Sofern aus planungsrechtlichen Gründen zur Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets ausschließlich eine Einstufung als Reines Wohngebiet (WR) zulässig ist, sind zur Vorbeugung und Vermeidung von Konflikten des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Nichtwohnungen folgende Ergänzungen/Änderungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 vorzunehmen (Änderungen sind in kursiver Schrift dargestellt):

"Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit maximal zwei Wohneinheiten. Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO und Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch - unter den Geltungsbereich der TA Lärm gefassten - Geräusche ist sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort einen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im Tageszeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und 40 dB(A) während der lautesten Stunde im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht überschreitet.

Begründung

Mit der Festlegung eines Baugebietes in einem Bebauungsplan werden mit Verweis auf Nr. 6.6 i.V.m. Nr. 6.1 der TA Lärm die einzuhaltenden Schutzpflichten vor Umwelteinwirkungen durch Geräusche definiert. Bei einer Einstufung als Reines Wohngebiet (WR) gelten für das Plangebiet um 10 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte gegenüber den angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets (hier: bestandsgeschützte Kleingartenanlagen im Südwesten sowie Bebauungen im unbeplanten Innenbereich östlich der Stendaler Straße). In Anbetracht der um 10 dB(A) differenzierenden Beurteilungsgrößen kann nicht sichergestellt werden, dass außerhalb des Plangebiets befindliche Geräuschemittenten die für ein WR geltenden Immissionsrichtwerte einhalten.

Konflikte zwischen störenden und störepfindlichen Nutzungen sind im Bebauungsplan zu lösen, sofern sie nicht auf der Ebene des Planvollzugs bewältigt werden können. Bei der vorliegenden Überplanung eines Bestandsgebietes können Konflikte zum Lärmschutz ausschließlich im Bebauungsplan gelöst werden.

Eine räumliche Trennung zwischen potenziell störenden und stöempfindlichen Nutzungen durch Vorhaltung von Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist angesichts der geringen Größe der Plangebietsfläche nicht praktikabel.

In Bestandssituationen gilt der durch die Rechtsprechung gedeckte Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme, sodass eine hinzukommende neue Nutzung nicht den vollen Schutzstatus (z.B. den Lärmschutzwert nach DIN 18005) in Anspruch nehmen kann, der ohne Vorprägung der Situation anzusetzen wäre. Mit Verweis auf die bislang gewerbliche Nutzung der Plangebietsfläche ist zu berücksichtigen, dass für die Nachbarn bisher keinerlei lärmschutztechnische Anforderungen bzw. Beschränkungen vorlagen.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgend und unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und erzielbarer Lärminderung wird dem Plangebiet immisionsschutzrechtlich der Schutzstatus für allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete zuerkannt. Die zugehörigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 d) der TA Lärm betragen 55 dB(A) - tags und 40 dB(A) - nachts. Gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm ist es grundsätzlich statthaft, die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltende Werte zu erhöhen. Die für eine Wohnnutzung tolerierten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c) der TA Lärm werden selbst im ungünstigsten Fall um 5 dB(A) unterschritten.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten mit erhöhtem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen) sollte die Zulässigkeit von Räumen für diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 8 BauNVO auf eine Ausnahmezulässigkeit beschränkt werden. Da an anderen Stellen des Stadtgebietes geeignete Flächen für die Errichtung von Seniorenbetreuungs- und -pflegeheimen zur Verfügung stehen, können entsprechende Wohngebäude im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für andere Wohnheime. Die besonderen städtebaulichen Gründe für den Ausschluss von Wohn- und Pflegeheimen liegen in der Entwicklung eines durch Einzelhausbebauung geprägten Quartiers.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erläuterung:

In Gebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO dürfen nur einzelne Räume, in Gebieten nach §§ 5 bis 9 BauNVO auch ganze Gebäude für Tätigkeiten nach § 13 BauNVO genutzt werden.

Der Ordnungsgeber lässt für reine Wohngebiete Räume für freie Berufe regelmäßig zu. Die Beschränkung auf einzelne Räume stellt klar, dass die Tätigkeit "wohnartig" ausgeübt wird. Das Gebäude muss also insgesamt noch durch Wohnnutzung geprägt sein. Eine umfangreichere freiberufliche Nutzung kann nicht durch eine reine Wohnnutzung in einem anderen Gebäude auf dem Baugrundstück kompensiert werden. Gleichfalls wird sichergestellt, dass durch die wohnartig ausgeübte freiberufliche Nutzung keine Störung des Wohnumfeldes erfolgt.

Aus städtebaulicher Sicht besteht daher keine Erforderlichkeit, einen Ausnahmeverbehalt für Räume für freie Berufe festzusetzen.

Auf Grund der Festsetzung, dass ausschließlich Wohngebäude nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Räume für freie Berufe zulässig sind, sind im Umkehrschluss die in § 3 Abs. 4 BauNVO

angegebenen Wohngebäude, die ganz (z.B. Pflegeheime etc.) oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, nicht zulässig. Einen Regelungsbedarf, wie in der Stellungnahme gefordert, bedarf es daher nicht.

Südlich und südöstlich des Plangebietes befinden sich die Baugebiete MAR413 und MAR414, die beide als WA festgesetzt sind. Westlich an das Plangebiet grenzen Grünflächen, die zwar im Flächennutzungsplan als Flächen für Dauerkleingärten dargestellt sind, jedoch bis auf einen privaten Garten als Wiese genutzt werden. Erst in größerem Abstand, d.h. südwestlich der verlängerten Rochlitzer Straße und des Weges "Marbacher Höhe" liegen die Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz. An das Plangebiet grenzt östlich bzw. nordöstlich die Ortslage Marbach, die einem faktischen WA entspricht - eine Teilfläche Rochlitzer Straße / Stendaler Straße ist im Bebauungsplan MAR413 als WA festgesetzt. Der in der Stellungnahme unter "Begründung" angegebene Unterschied von 10 dB(A) zur Wohnbebauung östlich der Stendaler Straße besteht daher nicht.

Die angeführte Nr. 6.7 der TA-Lärm bezieht sich auf gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschentwicklung vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete. In der Verwaltungsvorschrift ist kein Verweis auf Kleingartenanlagen enthalten.

Die TA-Lärm ist eine Verwaltungsvorschrift, die sich ausschließlich an die Immissionsschutzbehörde richtet. Die Forderung der Festsetzung zur Einhaltung von Werten von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts entspricht einem rechtsverbindlichen Zuschlag von 5 dB(A) auf den Immissionsrichtwert für ein WR und ist planungsrechtlich hier nicht möglich ist. Die vorgeschlagene Festsetzung ist im Rahmen des abschließenden Festsetzungskatalogs für Bebauungspläne nicht zulässig.