

vorhabenbezogener Bebauungsplan ALT698

"Einkaufszentrum Anger 7"

Entwurf

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
25.09.2017

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 09.06.2017.

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 Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	18.07.17	24.07.17			X	
B2	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	21.06.17	26.06.17		X		
B3	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	14.07.17	20.07.17			X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	21.07.17	27.07.17			X	
B5	Stadwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.07.17	27.07.17		X		
B6	Stadwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	10.07.17	27.07.17			X	
B7	Stadwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.07.17	27.07.17			X	
B8	Stadwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.07.17	06.07.17			X	
B9	Stadwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.06.17	04.07.17			X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	26.06.17	04.07.17		X		
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	05.07.17	10.07.17		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	20.06.17	23.06.17		X		
B13	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	14.07.17	19.07.17			X	
B14	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	20.07.17	20.07.17			z. T.	
B15	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	10.07.17	13.07.17		X		
B16	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	10.07.17	12.07.17		X		
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	20.06.17	22.06.17			X	
B18	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	11.07.17	14.07.17		X		
B19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.06.17	30.07.17			z. T.	
B20	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	07.07.17	13.07.17			X	
B21	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	07.08.17	08.08.17			X	
B22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

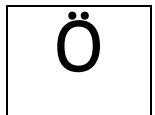
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 09.06.2017.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.06.17	22.06.17		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	14.07.17	14.07.17		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	17.07.17	17.07.17		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	20.07.17	24.07.17		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	20.07.17	21.07.17			z. T.	
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	04.07.17	05.07.17		X		
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	19.07.17	19.07.17		X		
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	21.07.17	21.07.17		X		
N9	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



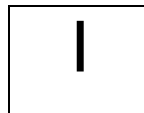
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 anhand der Planfassung vom 28.02.2017 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	22.06.17	26.07.17			X	
Ö2	21.06.17	22.06.17			X	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 09.06.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	15.06.17	20.06.17		X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	03.07.17	10.07.17			X	
I3	Bauamt	21.07.17	24.07.17			z. T.	
I4	Umwelt- und Naturschutzamt	21.07.17	25.07.17			z. T.	
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	18.07.2017	

Stellungnahme Raumordnung

Weitergehende Hinweise

Punkt 1

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Es ist beabsichtigt, im Innenbereich des innerstädtischen Quartiers zwischen Reglerkirche, Bahnhofstraße, Anger und Trommsdorffstraße ein Einkaufszentrum zu errichten. Darüber hinaus sollen weitere Wohnungen, Büroflächen und Einrichtungen der Tagespflege entstehen.

Konkrete Angaben zum Umfang der einzelnen Nutzungen u.a. Angaben zu den Verkaufsflächen und Sortimenten sowie zu Anzahl der geplanten Wohnungen und Wohnformen enthalten die vorgelegten Unterlagen nicht.

Zum Einkaufszentrum wird nur ausgeführt, dass dieses eine Fläche von 6.000 m² umfasst und 2.800 m² im 1. OG den zentralen Kern darstellt.

Inwieweit es sich bei diesen Angaben um die Verkaufsfläche handelt, wird nicht erläutert.

Aufgrund der oberzentralen Funktion der Stadt Erfurt und der Lage des Standortes am östlichen Rand des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches "Altstadt" (ZVB) kann grundsätzlich festgestellt werden, dass die Planung eines Einkaufszentrums in Übereinstimmung mit dem Konzentrationsgebot, gemäß Ziel 2.6.1 Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) steht. Raumordnerische Auswirkungen auf nächste zentrale Orte sind zudem nicht zu erwarten, so dass dem Grundsatz 2.6.3 LEP (Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes) entsprochen wird. Durch das Vorhaben kann die eigene Handelsstruktur der Stadt Erfurt ergänzt werden und eine Attraktivitätserhöhung erfahren.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Erfurt von 2016 (EHK, Junker & Kruse) wurde der Bereich als großflächige Brachfläche am östlichen Rand des ZVB "Altstadt" dargestellt (EHK, 7.2, S. 84. Potenzialflächen sollen gemäß dem EHK zur Verdichtung des Angebotes, auch für großflächigen Einzelhandel genutzt werden können.

Im "Standortprofil" zur Entwicklung des ZVB "Altstadt" wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der hohen Verkaufsflächenausstattung und Zentralität Erfurts in den typischen zentrenrelevanten Sortimenten rechnerisch tragfähige Entwicklungspotenziale mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel nicht ableitbar sind (EHK, 7.2.1, S. 87).

Nach Empfehlungen des EHK sollten Einzelhandelsvorhaben in der Altstadt ab einer Größenordnung von 5.000 m² VKF aus diesem Grund einer dezidierten politischen und fachlichen Bewertung unterzogen werden, um mögliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt als auch auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet aufzuzeigen und die Ergebnisse in einem Abwägungsprozess mit einstellen zu können. Eine ganzheitliche Betrachtung sei dabei auch unter Berücksichtigung mehrerer möglicher Vorhaben im Stadtgebiet bzw. in der Altstadt und bestehender Leerstände oder Potenzialflächen unter absatzwirtschaftlichen wie städtebaulichen Gesichtspunkten zu empfehlen.

Aus raumordnerischer Sicht werden diese Empfehlungen unterstützt, um insbesondere den neu entstehenden Gebäudekomplex funktional und logistisch vorteilhaft in die benachbarte Einzelhandelsstruktur einzubinden und Kundenströme zu lenken. Im weiteren Planungsverlauf sollte daher eine Auswirkungsanalyse mit einer Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten der Einzelhandelsflächen bzw. anzusiedelnder Sortimente erarbeitet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben befindet sich in der 1a-Lage des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt, das die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion aufgrund der landesplanerischen Einstufung als Oberzentrum übernehmen soll.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umsetzung eines Einkaufszentrums mit einer Größe von ca. 4.000 m² Verkaufsraumfläche. Damit wird die kritische Größenordnung nach Empfehlungen des EHK von 5.000 m² VKF nicht erreicht. Aus diesem Grund kann auf eine dezidierte politische und fachliche Bewertung verzichtet werden, um mögliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt als auch auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet aufzuzeigen.

In den textlichen Festsetzungen wird die Verkaufsflächenobergrenze von unter 5.000 m² festgesetzt, so dass negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Damit wird gleichzeitig die Aufgreifschwelle für Lebensmittelbetriebe und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterschritten.

Aus diesem Grund kann auch auf die Festsetzung von Sortimenten verzichtet werden.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen des Immissions-schutzes:

Weitergehende Hinweise

Punkt 1

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Für die Beurteilung der Geräuschsituation im Plangebiet ist bezüglich des Parkbereiches im Untergeschoss, sowie der Anlieferung und des Kundenverkehrs des Einkaufszentrums, eine Schallimmissionsprognose erforderlich. Dabei ist, wenn geplant, besonders die Anlieferung während der Nacht zu untersuchen. Wenn erforderlich sind Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die erforderlichen Maßnahmen aus dem Gutachten sind bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Punkt 2

Hinweis zum Planvollzug:

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 1

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält im Bereich des hier maßgeblichen Plangebietes die Darstellung einer gemischten Baufläche. Östlich und südöstlich schließt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für kirchlichen, sozialen, kulturellen und sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen im Bereich des bestehenden Ursulinenklosters sowie der Edith-von-Stein-Schule an. Südwestlich befindet sich im Bereich der vorhandenen Reglerkirche eine weitere Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die beabsichtigte Baurechtschaffung für ein Einkaufszentrum mit Wohnanlage und Büroflächen in dem sich hinter der Anger- bzw. Bahnhofstraßenbebauung befindlichen Innenstadtquartier kann aus dieser Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden.

Das gilt insbesondere auch für die Absicht, Baurecht für ein Einkaufszentrum bzw. für großflächigen Einzelhandel im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 1,2 BauNVO im Zusammenhang mit Büroflächen und einer erheblichen Anzahl an Wohnungen auf insgesamt 3 bzw. 4 Geschossebenen zu schaffen.

Im Hinblick der Lage der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Erfurts sowie der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans aktuellen Bestandsnutzung (- aufgrund des vorhandenen Wohnungsanteils ist von einer „Gemengelage“ zwischen einem Kern- und einem Mischgebiet auszugehen -) lässt die Flächennutzungsplandarstellung von gemischten Bauflächen die Entwicklung einer entsprechenden Nutzungsmischung hier zu.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 1

Die Art der baulichen Nutzung sollte vorhabenbezogen i.V.m. einer Festsetzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB oder als sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 2, 3 BauNVO mit einer vorhabenkonkreten Zweckbestimmung unter Anwendung der Gliederungsvorschrift des § 1 Abs. 7 BauNVO zur geschoss- bzw. ebenenspezifischen Regelung der zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. (Die Festsetzung eines Kerngebietes im Sinne von § 7 BauNVO kommt wegen des beabsichtigten hohen Wohnanteils hier nicht in Betracht; vgl. hierzu u.a. OVG Rh.-Pf., Urteil vom 29.01.2015 - 1 C 10442/14, OVG NRW, Urteil vom 26.06.2014 - 7 D 68/12.NE und Bayer. VGH, Beschluss vom 17.07.2013 - 14 ZB 12.1153.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die erforderlichen Korrekturen sind bereits im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Punkt 2

Im Hinblick der Konzentration der rückwärtigen Kfz-Erschließung des erst kürzlich errichteten Parkhauses "Reglermauer" sowie des nun geplanten Einkaufszentrums Anger 7 mit Büros und Wohnungen hinter der Bebauung an der Bahnhofstraße bzw. am Anger sind die verkehrlichen und ortsgestalterischen Belange hier besonders berührt. Die entsprechenden Belange bedürfen nach entsprechender Ermittlung und Bewertung (§ 2 Abs. 3 BauGB) einer Abwägungsentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB), um strukturelle städtebaulichen und verkehrlichen Problemen zu vermeiden.

Zur geplanten Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt über die Straße "Reglermauer" sollten vorhabenkonkrete Festsetzungen zur architektonischen Einbindung und hochwertigen Gestaltung der Anlieferungsbereiche, einschließlich des "Vorplatzes EKZ" sowie der geplanten Rampenzufahrt zur Tiefgarage getroffen werden. Ein entsprechender Regelungsbedarf wird insbesondere aufgrund der Nähe des Vorhabengebietes zur Reglerkirche und Ursulinenkloster sowie zur Edith-von-Stein-Schule gesehen. In der Begründung sind die berührten abwägungsbedachtlichen Belange nach § 2a BauGB darzulegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Entsprechend der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die in einem Kerngebiet zulässig sind, mit der Ausnahme von Tankstellen jeglicher Art im Vorhabengebiet zulässig, mit der Einschränkung, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe über 700 m² nur ausnahmsweise zulässig sind. Sonstige Wohnungen sind allgemein zulässig. Im MK3, welches zum großen Teil im Vorhabengebiet liegt, sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einordnung eines Einkaufszentrums geschaffen werden, welches sich jedoch unterhalb des Schwellwertes von 5.000 m² Verkaufsraumfläche bewegt und somit die kritische Größenordnung nach Empfehlungen des EHK nicht erreicht. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt als auch auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet zu erwarten sind.

Es besteht auf großen Teilen bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für Gebäude in rückwärtiger Lage zum Anger und der Bahnhofstraße mit maximalen Traufhöhen von 11,50 bis 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe zwischen 16,00 bis 19,00 m. Die Höhen der Gebäudeteile des Einkaufszentrums bewegen sich in einer Spanne von ca. 8,00 m bis 19,20 m und weichen damit nicht erheblich von dem bisher zulässigen ab.

Durch das neue Vorhaben werden nun teilweise bisher nicht überbaubare Grundstücksflächen auf Grund der Einordnung des Gebäudes des Einkaufszentrums überbaut. Gleichzeitig ergeben sich an anderer Stelle neue nicht überbaubare Grundstücksflächen, die als solche festgesetzt werden.

Hier ist das städtebauliche Ziel, die Ansiedlung eines Handelsmagneten insbesondere zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Altstadt und die Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Hinterhofsituation mit hohem gestalterischen und finanziellen Aufwand gegen den Schutz vor einer heranrückenden Bebauung abzuwägen.

Die Unterbringung auch großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Stärkung der Attraktivität der Altstadt in ihren eher kleinteiligen Strukturen ist beschränkt auf derzeit zur Verfügung stehenden Reserveflächen möglich. Der Anteil dieser, welche sich auch auf Grund ihrer Lage mit einem möglichen direkten Anschluss an eine 1a Einkaufslage befinden, reduziert sich lediglich auf diesen Quartiersinnenbereich. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt zwar die Erweiterung von Handelsflächen im Bereich des Angers und der Bahnhofstraße zu, schafft jedoch nicht die notwendige Kompaktheit, die durch Einzelhandelsunternehmen als Anforderungen für eine mögliche Ansiedlung formuliert werden. Dies kann nur erreicht werden, indem die überbaubare Grundstückfläche, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ALT698 geplant, erweitert wird mit der Folge des Heranrückens der Bebauung an die vorhandenen Baustrukturen. Dass trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und zum Teil der Errichtung von Gebäudeteilen auf der Grundstücksgrenze gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wird durch das Besonnungsgutachten (siehe Anlage 5 der Begründung) nachgewiesen.

Zur Steigerung der städtebaulich-gestalterischen Qualität des Baukörpers wurden im Zwischengeschoss und dem 2. Obergeschoss zwei Wohnetagen im südlichen Bereich in die Einzelhandelsebenen eingeschoben.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen im Süden, Osten und Norden ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens sowie aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Die Überschreitungen resultieren im Wesentlichen aus der Einordnung der Verkaufsflächen mit funktional erforderlichen höheren Geschosshöhen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Es wird damit eine Oberkante Attika von 11,65 m erreicht. Durch ein Wegrücken von der Grundstücksgrenze würden sich die Grundfläche des Gebäudes und damit die Verkaufsflächen reduzieren, wodurch die Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums nicht mehr gegeben wäre.

Die auf den Geschossen des Einkaufszentrums befindlichen Wohnungen erzeugen durch die zurückgesetzte Einordnung keine Abstandsfläche, die größer ist als die des darunterliegenden Einkaufszentrums.

Derzeit befindet sich ein Bestandsgebäude an der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Attikahöhe von 16,61 m, was zu einer deutlich größeren Abstandsflächenunterschreitung führt.

Durch das geplante Vorhaben wird die Situation für die östlichen und südlichen Nachbarn gegenüber dem Bestand deutlich verbessert. Im Norden ist aus funktionalen Gründen zur Einbindung der Bestandsgebäude Anger 7 einschließlich des denkmalgeschützten Speichers und Anger 11 die Einordnung des zentralen Erschließungsbereiches des Einkaufszentrums mit unterschrittenen Abstandsflächen zur Bebauung Anger 7 bis 11 erforderlich. Die direkt angrenzenden Gebäude sind nur eingeschossig mit einer Attikahöhe von ca. 6,50 m geplant. Der zentrale Erschließungsbereich hinter den Bestandsgebäuden Anger 7 und 8 ist zweigeschossig mit einer Attikahöhe von ca. 11,50 m geplant. Er dient der Einbindung des Vorhabens an die Bestandsgebäude Anger 7 einschließlich des denkmalgeschützten Speichers.

Die Wohnungen über dem Einkaufszentrum sind im nördlichen Bereich deutlich zurückgesetzt, so dass sie keine Abstandsflächen erzeugen, die größer sind als die des darunterliegenden Einkaufszentrums. Das Vorhaben grenzt zudem an Nebenräume der Bebauung Anger 8 bis 11, wie Müllräume, Lagerräume, Lüftungsanlagen oder ähnliches an, so dass die Nachbarn nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

Dass trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und zum Teil der Errichtung von Gebäudeteilen auf der Grundstücksgrenze gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wird durch den Nachweis Tageslicht in Innenräumen nach DIN 5034-4 (siehe Anlage 5 der Begründung) nachgewiesen.

Der derzeit unstrukturiert bebaute Bereich der Reglermauer wird durch den neu konzipierten Gebäudekomplex des Einkaufszentrums städtebaulich aufgewertet und die Attraktivität der Altstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt. Die fußläufige Erschließung wird von den Fußgängerzonen Bahnhofsstraße und Anger und der Straße Reglermauer erfolgen. Die Andienung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wird für das Vorhaben und die angrenzenden Grundstücke über die Straße Reglermauer und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen geplant und entsprechend geregelt werden.

Im Ergebnis der Realisierung des Einkaufszentrums sollen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Freifläche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke hinter der Bahnhofstraße 2 - 4 neu gestaltet und die Zugänglichkeit sowie die Flächen für die Ver- und Entsorgung neu geordnet werden.

Im Bebauungsplan wurden dazu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Konkrete Vereinbarungen dazu werden im Durchführungsvertrag geschlossen.

Die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen ist nach den Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und Stellplätze in Tiefgaragen im gesamten Baugebiet zulässig. Lediglich wurde die Herstellung der notwendigen Stellplätze, außer im angrenzenden Parkhaus, um den Anteil der für Besucher notwendigen Stellplätze vermindert. An diesem Prinzip ändert der vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ALT580 "Parkhaus Reglermauer" wurde durch die Abteilung Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer erstellt.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung sind folgende Verkehre über den Knoten Trommsdorffstraße / Reglermauer abwickelbar:

450	Stellplätze von denen
180 - 200	gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze sein können

Mit dem Bauvorhaben Einkaufszentrum Anger 7 würden sich folgende Stellplatzzahlen für das Gesamtgebiet ergeben:

192	Stellplätze im Parkhaus Reglermauer
132	Stellplätze in der Tiefgarage Anger 7, Bahnhofstraße 4a
132	Stellplätze im Umfeld auf den verschiedenen Baugrundstücken
3	Carsharingstellplätze

459 Stellplätze im Gesamtgebiet, von denen maximal 200 Stellplätze gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze sein dürfen.

Da die angedachte Größenordnung der o.g. Verkehrsuntersuchung nicht maßgeblich überschritten wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf die Verkehrsorganisation im Einmündungsbereich und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes beherrschbar sind.

Die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für das Vorhaben vermindert um den Anteil für Besucherstellplätze wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Regelung zum Anteil von gebührenpflichtigen Kurzzeitstellplätzen im Gesamtquartier (Parkhaus Reglermauer und Einkaufszentrum Anger 7) soll im Durchführungsvertrag bzw. Durchführungsverträgen geregelt werden.

Zur geplanten Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt über die Straße "Reglermauer" werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorhabenkonkrete Festsetzungen zur architektonischen Einbindung und hochwertigen Gestaltung der Anlieferungsbereiche, einschließlich des "Vorplatzes EKZ" sowie der geplanten Rampenzufahrt zur Tiefgarage getroffen und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

In der Begründung sind die berührten abwägungsbeachtlichen Belange nach § 2a BauGB aufgrund der Nähe des Vorhabengebietes zur Reglerkirche und Ursulinenkloster sowie zur Edith-von-Stein-Schule dargelegt.

Punkt 3

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT698, dessen Geltungsbereich sich zum Teil mit dem Geltungsbereich des erst im Jahr 2015 aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans ALT580 "Parkhaus Reglermauer" überschneidet bzw. dessen Geltungsbereich innerhalb des im Jahr 1999 aufgestellten Bebauungsplans EFM123 "Anger / Trommsdorffstraße / J.-Gagarin-Ring / Bahnhofstraße" liegt, kann zu praktischen Anwendungsschwierigkeiten o.g. Satzungen bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB führen.

Als Hilfestellung (für die Verwaltungspraxis und für die Öffentlichkeit) empfehlen wir die drei Planungen (mittel- bzw. längerfristig nach Vorhabenrealisierung des Bebauungsplans ALT698) durch den Erlass eines entsprechenden Bebauungsplans zusammenzufassen (bzw. zumindest redaktionell für den räumlichen Bereich des Bebauungsplans EFM123 eine zusammengefasste Zulässigkeitsgrundlage unter Berücksichtigung der jeweils verdrängten Festsetzungen durch die nachfolgenden Planungen zu erstellen).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Nach Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 wird ein redaktioneller Verweis auf dem Bebauungsplan EFM123 eingetragen zu den diese Norm in Teilen verdrängenden Bebauungsplänen ALT580 und ALT698.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	21.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.07.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

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

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplanentwurf wurde die automatisierte Liegenschaftskarte verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wurde von einem öffentlich bestellten Vermesser bestätigt.

Punkt 2

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.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Durchführung eines amtlichen Bodenordnungsverfahrens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht geplant.

Punkt 3

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	21.07.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Bei der Fläche der TG handelt es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet. Bodeneingriffe bedürfen daher einer Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThDSchG

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.07.2017	

Anlagenbestand: Fernwärme

Im geplanten Baubereich ist kein Bestand an fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen vorhanden.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.07.2017	

Stellungnahme

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

Im Planungsgebiet befinden sich eine Vielzahl von Kabeltrassen (Mittel- und Niederspannung) und zwei Trafostationen. Die Stat. Reglermauer besitzt eine dingliche Sicherung. Das NS-Grundnetz und die vorhandenen Hausanschlusskabel versorgen einen Teil der südlichen Angerbebauung. Dieses ist teilweise sehr komplex verlegt. Bei einer Baufeldfreimachung greift diese in die Bestandsnetzstruktur ein, wodurch einzelne Anschlüsse so nicht versorgt werden können.

Für das neu zu errichtende Einkaufszentrum ist eine stromtechnische Erschließung zu planen. Dazu ist ein bereitzustellender Stationsstandort unabdingbar. Für die Grundsatzplanung ist die frühzeitige Beteiligung der SWE Netz wichtig.

Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt. Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbauausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten. Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Der vorhandene Trafo soll im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets umverlegt und neu in das Stromnetz eingebunden werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Die grundsätzliche Zustimmung zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans "ALT 698" (Stand 02/2017) wird erteilt.

Für den Erweiterungsbau sind nachstehende Fakten zu berücksichtigen.

Das Baugrundstück des Einkaufszentrums ist von der vorhandenen Bebauung des Angers und der Bahnhofstraße umschlossen. Es grenzt nicht an öffentliche Straßen mit Trinkwasserversorgungsanlagen. In der Straße "Reglermauer" verläuft keine Trinkwasserversorgungsleitung. Die wasserversorgungstechnische Erschließung des geplanten Einkaufszentrums kann somit nur über die vorhandene Hausanschlussleitung des Gebäudes Anger 7 erfolgen.

Der vorgenannte Grundstücksanschluss des Gebäudes Nr. 7 kann grundsätzlich genutzt werden, wobei die Leistungsfähigkeit des Grundstücksanschlusses vom hauseigenen/beauftragten Planer zu überprüfen ist. Bei erforderlicher Dimensionserhöhung ist durch den Bauherren/Grundstückseigentümer eine Änderung des vorhandenen Anschlusses (zwischen Versorgungsleitung und Wasserzählerstandort) bei der SWE Netz GmbH, Tel. (0361) 5 64 17 77, zu beantragen. Die Änderung eines Anschlusses ist für den Antragsteller kostenpflichtig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Punkt 2

Gemäß DIN 1988 einschließlich Ergänzungsnormen wird ein Wasserzähler an der straßenwärts gelegenen Hauswand in einem frostsicheren Raum vorgesehen.

Die Rechtsträgerschaft der ThüWa ThüringenWasser GmbH endet an der Absperrarmatur vor dem Wasserzähler im Hausanschlussraum (HAR) des Gebäudes Nr. 7. Die weiterführende Privatleitung zum Einkaufskomplex obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die ThüWa ThüringenWasser GmbH stellt für jeden Anschluss einen Zähler zur Messung des Gesamtverbrauchs des Gesamtbaugrundstückes (Flurstücke 55/2 + 55/5) zur Verfügung. In diesem Fall der Wasserzähler im Hausanschlussraum (HAR) des Wohnhauses Anger Nr. 7. Der Einbau weiterer Zähler nach dem Standort des Hauptzählers als Unterzähler für den Einkaufskomplex ist möglich, obliegt jedoch dem Grundstückseigentümer. Diese Zähler stellen dann private Zähleinrichtungen dar.

Bitte beachten Sie, dass Grundstücksanschlüsse ausschließlich der Trinkwasserversorgung dienen. Die Bereitstellung von Löschwasser über die Hausanschlussleitung wird aus hygienischen Gründen nicht befürwortet.

Zur Projektierung von Haustechnik ist rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen einzuholen.

Die Funktionstüchtigkeit unserer Anlagen muss gewährleistet sein. Es ist eine entsprechende Sicherung der Anlagen durch den Baubetrieb vorzunehmen. Wir verweisen auf das technische Regelwerk DVGW "Technische Mitteilung GW 315". Jegliche Überbauung durch weitere Medien ist auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben Trinkwasserleitungen ist in Anlehnung an die DIN 18012 zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung sicher zu stellen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gemäß DIN EN 805 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage (z.B. Styrodurplatten mit einer Dicke von ca. 150 mm) eingesetzt werden. In Anlehnung an die DIN 18012 ist in allen Räumlichkeiten für den Anschluss eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwassers (über 25 °C) zu gewährleisten. Des Weiteren ist für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen. Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen.

Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen muss der Kunde eine Mindestwasserentnahme bzw. durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist. Als geeignete Maßnahmen kommen in Frage:

- 1. bei Trinkwassertemperatur < 170 °C;
einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb von 5 Tagen ¹⁾*
- 2. bei Wassertemperatur > 170 °C;
einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb eines Tages ¹⁾*

¹⁾Kundenanlage, die unmittelbar mit dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz verbunden ist.

Weiterhin sind als lichte Abstandsmaße einzuhalten:

- bei Parallelverlauf

<i>von Fundamenten</i>	<i>•Regelabstand</i>	<i>1,00 m ¹⁾</i>	<i>•Mindestabstand</i>	<i>0,60m ²⁾</i>
<i>von Schachtbauwerken</i>	<i>•Regelabstand</i>	<i>0,80 m ¹⁾</i>	<i>•Mindestabstand</i>	<i>0,40m</i>
<i>von Leitungen</i>	<i>•Regelabstand</i>	<i>1,00 m</i>	<i>•Mindestabstand</i>	<i>0,40m ²⁾</i>
<i>von Bäumen</i>	<i>•Regelabstand</i>	<i>2,50 m</i>	<i>•Mindestabstand</i>	<i>1,50m ²⁾</i>

- bei Kreuzungen
von Leitungen

• Regelabstand 0,40 m • Mindestabstand 0,20 m

Kreuzungen/Querungen von Fundamenten/von Schachtbauwerken sind nicht statthaft.

- ¹⁾ Die Gründungstiefe muss mindestens dem Regelabstand entsprechen.
- ²⁾ Besondere Abstimmung mit der ThüWa ThüringenWasser GmbH erforderlich.

Die Pflanzung von Bäumen auf Leitungen/Kabeln oder anderen Anlagen der ThüWa ThüringenWasser GmbH ist unzulässig. Überlagerungen von Wasserleitungen/Kabeln mit Abwasserkanälen einschl. Querungen in einem Winkel von weniger als 45° sind unzulässig.

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des ALT698) mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zwischen Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasserversorgungsunternehmens) einzuplanen und zu pflanzen.

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind ca. 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden in den Bereichen Anger, Trommsdorffstraße, Juri-Gagarin-Ring, Bahnhofstraße verfügbar. Eine Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzbehörde ist erforderlich.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.07.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

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.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen.

Punkt 2

eingesetzte Fahrzeugtechniken

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

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

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!)*
 - *in Kurven*
 - *in Kreuzungsbereichen*
 - *in Einmündungen*
- *Wendemöglichkeiten*

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage v. 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.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Wendeanlage vorgesehen.

Punkt 3

aktuelles Projekt "Einkaufszentrum Anger" 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 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 Be-
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

halten, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 m 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 Altpapierfassung 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 Altpapierfassung 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 Umleerbehälter 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 halbseitiger 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 Entsorgungstermine mitteilen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Die Anforderungen an die Entsorgung der vorhandenen Grundstücke während der Bauphase sind im Vollzug der Satzung zu berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.06.2017	

keine Bedenken, nicht betroffen

Stellungnahme

Hinweis:

An den Häusern Anger 6, Anger 9, Bahnhofstraße 1 sowie Bahnhofstraße 5a befinden sich Wandabspannungen der EVAG, welche bei Baumaßnahmen für das geplante Einkaufszentrum beachtet werden müssen. Im beigefügten Lageplan wurden sie eingezeichnet.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.07.2017	

Stellungnahme:

Punkt 1

Erhalt von Anger 7, 4. rückwärtiges Gebäude / Speicherbau

Das rückwärtige Gebäude zu Anger 7 (4. Gebäude / Speicherbau) ist Kulturdenkmal und zu erhalten. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan hat das Gebäude wohl auch deshalb bereits aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Rest der Darstellung hat diese Anforderung jedoch noch nicht realisiert (rot für Erhalt, grün für Neubau EKZ). Der Vorentwurf zur Ausführungsplanung (perspektivische Darstellung), der beigelegt ist, berücksichtigt das ebenso nicht.

Abwägung

Die Hinweise betreffen nicht Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Das Gebäude befindet sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger beabsichtigt jedoch den ihm möglichen weitestgehenden Erhalt des Gebäudes bei Einbeziehung der Substanz in das Einkaufszentrum. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden intensive Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde geführt und die Planung wurde entsprechend überarbeitet.

Punkt 2

Anbindung an Speicherbau

Ich weise darauf hin, dass die Anbindung an den Speicherbau (direkt angrenzend) noch zu klären ist. Das Ergebnis dieser Klärung muss in die Entwicklung des Entwurfes einfließen. Die mehrgeschossige Anbindung vom EKZ und von Haus 2 in voller Breite an die Fassade und an das Dach funktionieren so wie hier dargestellt jedenfalls nicht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden intensive Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde geführt und das Ergebnis fand Eingang in den Bebauungsplanentwurf.

Punkt 3

Einfügung hinsichtlich Kubatur

Bevor das Projekt in die Reifephase geführt wird, ist zu klären, ob die Kubatur des Neubaukomplexes sich in die Umgebung einfügt. Ich habe hierzu meine grundsätzlichen Zweifel. Es handelt sich immerhin um eine fünfgeschossige Bebauung mit nicht gewöhnlichen Geschosshöhen (EKZ). Diese Einfügung ist auf jeden Fall zu prüfen und nachprüfbar nachzuweisen (Schnittdarstellungen). Der Bebauungsplan hat die zulässigen absoluten Höhen dann festzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es besteht auf großen Teilen bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für Gebäude in rückwärtiger Lage zum Anger und der Bahnhofstraße mit maximalen Traufhöhen von 11,50 bis 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe zwischen 16,00 bis 19,00 m.

Die Höhen der Gebäudeteile des Einkaufszentrums bewegen sich in einer Spanne von ca. 8,00 m bis 19,20 m und weichen damit nicht erheblich von dem bisher zulässigen ab. Im Bebauungsplanentwurf wurden die entsprechenden Gebäudehöhen als zwingendes Maß festgesetzt und auf den Ansichten der Anschluss an die vorhandene Bebauung zum Teil mit dargestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Schon aus formeller Sicht leidet der vorgelegte B-Plan an rechtserheblichen Mängeln, da - entgegen der Mitteilung in der Internetveröffentlichung - der dazugehörige Umweltbericht nicht eingestellt war und mithin nicht zur Kenntnis genommen werden konnte.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Mit dem Stadtratsbeschluss 0386/17 vom 11.05.2017, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2017, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" gefasst, der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 erfolgt.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Schon aus dem Wortlaut des Gesetzes ergibt sich somit, dass zu einer Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB noch kein fertiger Umweltbericht vorliegen kann.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping).

Eine Mitteilung in der Internetveröffentlichung, dass ein dazugehöriger Umweltbericht eingestellt sei, hat es nach Recherche nicht gegeben.

Punkt 2

Aber auch im Übrigen leidet dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan an materiellen Rechtsmängeln. Von diesem Bebauungsplan betroffen ist im Umfeld das Gelände des Ursulinenklosters mit den Flurstücken in der Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 135 Flurstücke 51, 52 und 53.

Punkt 2.1

Gemäß der Planzeichnung ist eine Bebauung des im Eigentum des Ursulinenklosters -das der Kirchengemeinde des Bistums Erfurt untersteht - stehenden Grundstücks, Flurstück 53, mit dem Treppenhaus des geplanten Einkaufszentrums beabsichtigt. Dies wäre eine Inanspruchnahme eines fremden Grundstücks, die keinesfalls in Betracht kommt. Zudem handelt es sich bei dem Flurstück 53 um die Feuerwehraufstellfläche für Haus 2 des in Trägerschaft des Bistums Erfurt stehenden Bildungshauses St. Ursula. Ohne eine solche Rettungsstation vorweisen zu können, ist der Betrieb des Bildungshauses gefährdet, da im Katastrophenfall eine Hilfe für betroffene Personen nicht gewährleistet werden kann. Entsprechendes weist das Brandschutzkonzept für das Bildungshaus aus. Darüber hinaus befinden sich auf diesem Teilgelände die Unterbringung des Hausmeisters des Ursulinenklosters sowie eine große Eiche, die nicht zur Disposition stehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Bei dem noch im Vorentwurf dargestellten Treppenhaus handelte es sich nicht um ein Treppenhaus für das Einkaufszentrum, sondern wurde allein auf Wunsch eines kirchlichen Trägers, der auch Stellplätze in der Tiefgarage und Büroflächen im Vorhabenbereich anmieten und die Tagespflege betreiben möchte, geplant. Es hat weder interne Erschließungsfunktion für das Einkaufszentrum, noch für die Wohnungen.

Deshalb wurde es im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nicht festgesetzt.

Informell wäre zu ergänzen, dass das Treppenhaus nunmehr auch in das Gebäude integriert wurde.

Punkt 2.2

Zudem entsteht mit dem geplanten Einkaufszentrum einschließlich der Büros, Wohnungen und Tagespflegeplätze eine Inanspruchnahme des Parkhauses "Reglermauer", die mit den derzeitigen Berechnungen des Ziel- und Quellverkehrs keinesfalls in Einklang gebracht werden kann. Das für die Errichtung des Parkhauses vorgelegte Verkehrsgutachten zu den Verkehrsströmen war bereits zum Zeitpunkt der Planungen für die Errichtung des Parkhauses veraltet und ist es nunmehr endgültig.

Am Scheitelpunkt Reglermauer/Trommsdorffstraße befindet sich in Trägerschaft des Bistums Erfurt stehende "Edith-Stein-Schule" die durch den zunehmenden Verkehr in das bestehende Parkhaus sowie die unter dem Einkaufszentrum zusätzlich entstehende Parkfläche erheblich beeinträchtigt würde. Ebenso befindet sich auf dem Gelände und mithin über Reglermauer/Trommsdorffstraße zugänglich, der Katholische Kindergarten St. Ursula in Träger der St. Martin Katholische Kindertageseinrichtungen im Bistum Erfurt gGmbH, sowie das Bildungshaus St. Ursula in Trägerschaft des Bistums Erfurt.

Der Zugang sowohl zur Edith-Stein-Schule wie zur Kindertagesstätte wie auch zum Bildungshaus ist im Wesentlichen über den Zugang Reglermauer eröffnet, ein gefahrloses Erreichen
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

von Schule, Kindertagesstätte und Bildungshaus, insbesondere für die Kindergartenkinder und Schüler der Klassen 5-9 durch einen sich intensivierenden Verkehr zu Parkhaus und Parkflächen, kann dann nicht mehr gewährleistet werden. Unfälle jedweder Art sind vorprogrammiert und durch die aufeinandertreffenden Personengruppen Kindergartenkinder/Eltern/Erzieherinnen/Schüler/Lehrer/Besucher des Bildungshauses einerseits und Besucher/Mitarbeiter/Nutzer des Einkaufszentrums, der Büros, der Wohnungen und der Tagespflege andererseits, nicht zu vermeiden. Diese Einrichtungen befinden sich jedoch seit zum Teil Jahrzehnten an diesem Standort und es muss gewährleistet sein, dass die Kindergartenkinder/Eltern/Erzieherinnen/Schüler/Lehrer/Besucher des Bildungshauses ohne Gefahren für Leib oder Leben oder sonstige Beeinträchtigungen ihre Wege absolvieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen ist nach den Festsetzungen der bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und Stellplätzen in Tiefgaragen im gesamten Baugebiet zulässig. Lediglich wurde die Herstellung der notwendigen Stellplätze, außer im angrenzenden Parkhaus, um den Anteil der für Besucher notwendigen Stellplätze vermindert.

An diesem Prinzip ändert der vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ALT580 "Parkhaus Reglermauer" wurde durch die Abteilung Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung zur Einordnung eines Parkhauses am Standort Reglermauer erstellt. Im Ergebnis kann Folgendes festgestellt werden:

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung sind folgende Verkehre über den Knoten Trommsdorffstraße / Reglermauer abwickelbar:

450	Stellplätze von denen
180 - 200	gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze sein können

Mit dem Bauvorhaben Einkaufszentrum Anger 7 würden sich folgende Stellplatzzahlen für das Gesamtgebiet ergeben:

192	Stellplätze im Parkhaus Reglermauer
132	Stellplätze in der Tiefgarage Anger 7, Bahnhofstraße 4a
132	Stellplätze im Umfeld auf den verschiedenen Baugrundstücken
3	Carsharingstellplätze

--

459	Stellplätze im Gesamtgebiet, von denen maximal 200 Stellplätze gebührenpflichtige Kurzzeitstellplätze sein dürfen.
------------	---

Da die angedachte Größenordnung der o.g. Verkehrsuntersuchung nicht maßgeblich überschritten wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf die Verkehrsorganisation im Einmündungsbereich und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes beherrschbar sind.

Die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für das Vorhaben vermindert um den Anteil für Besucherstellplätze wurde im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Regelung zum Anteil von gebührenpflichtigen Kurzzeitstellplätzen im Gesamtquartier (Parkhaus Reglermauer und Einkaufszentrum Anger 7) soll im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Einkaufszentrum Anger 7" ggf. durch Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Parkhaus Reglermauer" geregelt werden.

Durch die Beschränkung der Anzahl der Stellplätze und insbesondere der Zahl der Kurzzeitstellplätze wie oben dargestellt und die Einbindung in das Parkleitsystem der Stadt kann weiterhin von einem gefahrlosen Erreichen der Bildungseinrichtungen ausgegangen werden.

Punkt 2.3

Wie Ihnen aus verschiedenen Gesprächen bekannt ist, beabsichtigt das Bistum Erfurt als Träger der Edith-Stein-Schule auf dem Grundstück in der Flur 130 Flurstück 9/3 einen Erweiterungsbau, der dringend notwendig ist, um den gestiegenen Schülerzahlen Rechnung tragen zu können. Hinsichtlich der Verkehrsströme würde dies die Situation zusätzlich verschärfen. Wir bitten daher dringend, das Verkehrsgutachten, das aus dem Jahre 2007 datiert, zu überarbeiten und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen, um zu einer realistischen Einschätzung der Verkehrssituation zu gelangen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Siehe Begründung Punkt 2.2

Die oben benannte Verkehrsuntersuchung hat trotz des frühen Erarbeitungstermins nichts an Aktualität für dieses Bebauungsplanverfahren verloren, da sich an den Ausgangsparametern und der Leistungsfähigkeit des Knotens nichts geändert hat.

Für die beabsichtigte zukünftige Erweiterung der Edith-Stein-Schule in Trägerschaft des Bistums Erfurt und deren Auswirkungen auf die vorhandenen und prognostizierten Verkehrsströme und die Leistungsfähigkeit des Knotens sind zur gegebenen Zeit entsprechende Überlegungen anzustellen und ggf. auch Gutachten zu beauftragen.

Punkt 2.4

Aus Ihren Beschreibungen des Bauvorhabens ist nicht ersichtlich, wie viele Wohnungs- und Büroeinheiten tatsächlich geplant sind und geschaffen werden sollen. Es ist lediglich erwähnt:

„Insgesamt wird in 2 Ebenen eine Fläche von ca. 6.000 m² für Verkaufsflächen, Wohnungen und Büros geschaffen. Auf der Südseite sind Wohnungen auf 2 Ebenen vorgesehen. Diese haben auf der Südostseite vorgelagerte Sonnenloggien, die den uneingeschränkten Blick in das herrliche Grün des Gartens der benachbarten Schule (...) freigeben.“

Der Träger der Edith-Stein-Schule wie auch der Träger der Katholischen Kindertageseinrichtung St. Ursula, die St. Martin Katholische Kindertageseinrichtungen im Bistum Erfurt gGmbH, achten darauf, dass ihre Einrichtungen als Orte des geschützten Aufenthaltes und ungestörten Lernens genutzt werden können. Dass durch die Errichtung dieser neuen Immobilie nunmehr die dort lernenden und sich aufhaltenden Kinder und Jugendliche den neugierigen Blicken der Anwohner, Mitarbeiter und sonstigen Nutzer ausgesetzt werden, ist in keiner

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Weise hinnehmbar. In Zeiten, in denen nach Missbrauchsskandalen genauestens darauf zu achten ist, dass Kinder und Jugendliche ungestört sich in ihren Lebensräumen aufhalten können, kann eine „Zurschaustellung“ nicht hingenommen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Ein Nebeneinander von sozialen Einrichtungen, Büro- und Wohnnutzungen ist in vielen Baugebieten planungsrechtlich zulässig und städtebaulich gewünscht. Die vom Einwander geschilderten Straftatbestände sind hingegen für eine städtebauliche Planung irrelevant.

Auch die nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes EFM123 zulässige Bebauung würde eine Einsicht auf die Freiflächen von Kindertageseinrichtung und Schule ermöglichen. Jedoch rückt die neue Bebauung des Einkaufszentrums näher an die Freifläche von Norden heran.

Hier ist das städtebauliche Ziel, die Ansiedlung eines Handelsmagneten insbesondere zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts Altstadt und die Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Hinterhofsituation mit hohem gestalterischen und finanziellen Aufwand gegen den Schutz vor einer heranrückenden Bebauung abzuwägen.

Die Unterbringung auch großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zur Stärkung der Attraktivität der Altstadt in ihren eher kleinteiligen Strukturen ist nur noch auf wenigen derzeit zur Verfügung stehenden Reserveflächen möglich. Der Anteil dieser, welche sich auch auf Grund ihrer Lage mit einem möglichen direkten Anschluss an eine 1a Einkaufslage befinden, reduziert sich lediglich auf diesen Quartiersinnenbereich. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt zwar die Erweiterung von Handelsflächen im Bereich des Angers und der Bahnhofstraße zu, schafft jedoch nicht die notwendige Kompaktheit, die durch Einzelhandelsunternehmen als Anforderung für eine mögliche Ansiedlung formuliert wird. Dies kann nur erreicht werden, indem die überbaubare Grundstückfläche, wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ALT 698 geplant, erweitert wird mit der Folge des Heranrückens der Bebauung an die vorhandenen Baustrukturen. Dass trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und zum Teil der Errichtung von Gebäudeteilen auf der Grundstücksgrenze gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können, wird durch den Nachweis Tageslicht in Innenräumen nach DIN 5034-4 (siehe Anlage 5 der Begründung) erbracht.

Zur Steigerung der städtebaulich-gestalterischen Qualität des Baukörpers wurden im Zwischengeschoss und dem 2. Obergeschoss zwei Wohnetagen im südlichen Bereich in die Einzelhandelsebenen eingeschoben.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen im Süden, Osten und Norden ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens sowie aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich.

Die Überschreitungen resultieren im Wesentlichen aus der Einordnung der Verkaufsflächen mit funktional erforderlichen höheren Geschosshöhen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Es wird damit eine Oberkante Attika von 11,65 m erreicht. Durch ein Wegrücken von der Grundstücksgrenze würde sich die Grundfläche des Gebäudes und damit die Verkaufsfläche reduzieren, wodurch die Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums nicht mehr gegeben wäre.

Die auf den Geschossen des Einkaufszentrums befindlichen Wohnungen erzeugen durch die zurückgesetzte Einordnung keine Abstandsfläche, die größer ist als die des darunterliegenden Einkaufszentrums.

Derzeit befindet sich ein Bestandsgebäude an der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Attikahöhe von 16,61 m, was zu einer deutlich größeren Abstandsflächenunterschreitung führt.

Durch das geplante Vorhaben wird die Situation für die östlichen und südlichen Nachbarn gegenüber dem Bestand deutlich verbessert.

Im Norden ist aus funktionalen Gründen zur Einbindung des Bestandsgebäudes Anger 7 einschließlich des denkmalgeschützten Speichers und Anger 11 die Einordnung des zentralen Erschließungsbereiches des Einkaufszentrums mit unterschrittenen Abstandsflächen zur Bebauung Anger 7 bis 11 erforderlich. Die direkt angrenzenden Gebäude sind nur eingeschossig mit einer Attikahöhe von ca. 6,50 m. Der zentrale Erschließungsbereich hinter den Bestandsgebäuden Anger 7 und 8 ist zweigeschossig mit einer Attikahöhe von ca. 11,50 m. Er dient der Einbindung des Vorhabens an die Bestandsgebäude Anger 7 einschließlich des denkmalgeschützten Speichers.

Die Wohnungen über dem Einkaufszentrum sind im nördlichen Bereich deutlich zurückgesetzt, so dass sie keine Abstandsflächen erzeugen, die größer sind als die des darunterliegenden Einkaufszentrums. Das Vorhaben grenzt zudem an Nebenräume der Bebauung Anger 8 bis 11, wie Müllräume, Lagerräume, Lüftungsanlagen oder ähnliches an, so dass die Nachbarn nicht ungebührlich beeinträchtigt werden.

Punkt 2.5

Diese Situation wird dadurch begünstigt, dass nach den Beschreibungen

"... alle im 2. Obergeschoss über eine direkt ebenerdig begehbare Terrasse und eine Etage darüber über Balkone mit gleicher Grundfläche (verfügen). Somit hat jeder Bewohner eine angemessene, überdachte und eingerückte geschützte Freifläche im Grünen und an der Sonne. Dabei blickt man auf und in die Stadt, kommunikative Sichtbeziehungen entstehen."

Auch hier steht eine Beeinträchtigung der Kindergartenkinder, der Schüler, der Nutzer des Bildungshauses und der Schwesternschaft der Ursulinen zu befürchten, eine Situation, die in keiner Weise hinnehmbar ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung Punkt 2.4

Punkt 2.6

Gemäß den Planzeichnungen wird die Zufahrt zur Parkfläche unterhalb des Einkaufszentrums durch den Abbruch der bestehenden Reglermauer und die neue Zuwegung das geplante Mensagebäude der Edith-Stein-Schule verhindern, das jedoch dringend für die Erweiterung der Edith-Stein-Schule benötigt wird. Diese Planungen sind - wie oben bereits erwähnt - Ihnen bekannt. Als freier Träger der Edith-Stein Schule, staatlich anerkanntes katholisches Gymnasium mit staatlich anerkannter katholischer Regelschule, nimmt das Bistum Erfurt auch öffentliche Aufgaben wahr und hat als solche Vorrang gegenüber den öffentlichen Trägern. Es kann daher nicht hingenommen werden, wenn denn durch die Planungen zum neuen Ein-Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

kaufszentrum der freie Träger in der Erweiterung der bestehenden Edith-Stein-Schule beeinträchtigt oder gehindert würde.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die vorhandene Zuwegung zum angrenzenden Grundstück bleibt erhalten. Die Erweiterung des Gymnasiums ist nicht Gegenstand dieser Planung. Jedoch wurden im Bebauungsplanentwurf ALT 698 keine Festsetzungen getroffen, die eine Erweiterung der Edith-Stein-Schule ausschließen. Es wurde eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche GFL aufgenommen. Diese ist mit einem Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Rettungskräften und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Somit bleiben die Erreichbarkeit und die Bebauungsmöglichkeiten des Grundstückes wie bisher bestehen.

Punkt 2.7

Durch den Abbruch der Reglermauer und Neugestaltung der Zuwegung wird die im Westen des Geländes in der Mauer sich befindende Zugangstür zur Kindertagesstätte offensichtlich ersatzlos wegfallen. Diese Tür ermöglichte jedoch bislang einen ungehinderten Zu- bzw. Abgang aus dem Gelände für die Nutzer der Kindertagesstätte. Derartigen Veränderungen kann nicht zugestimmt werden, Dies betrifft ebenso auch die in den Visualisierungen nicht vorgesehenen Einfriedungen der Kindertagesstätte, die durch die Planungen offensichtlich verändert werden sollen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Abbruch der bestehenden Reglermauer ist nicht geplant. Die Zuwegung zur vorhandenen Kita bleibt erhalten. An der Einfriedung der Kindertagesstätte ändert sich nichts, bis auf das, dass das angrenzende Gebäude abgebrochen werden soll. Die Abgrenzung erfolgt durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem Wunsch des Kindergartens (Abgrenzung durch Wand, Zaun o.ä.).

Punkt 2.8

Aus den Veröffentlichungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine Anhaltspunkte, wie die Fassadenansicht an der Ostseite gestaltet werden wird. Sind hier Schaufenster o.a. geplant? Hier sind Rücksichten auf den Nachbarschaftsraum zu nehmen. Angedeutet sind lediglich die auch für Fußgänger nutzbaren Zuwegungen entlang der neuen Einfahrt zur unterirdischen Parkfläche. Dies ist nach hiesigem Dafürhalten komplett neu unter Berücksichtigung der Nachbarrechte zu planen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es sind keine Schaufenster in der Ostfassade geplant. Den Ansichten auf dem Entwurf ist zu entnehmen, dass hier jedoch Fenster zur Belichtung der Flure zwischen den Büros eines kirchlichen Trägers zu den Räumen für die Tagesbetreuung für ältere Menschen bzw. den Wohnungen für das betreute Wohnen eingeordnet wurden.

Punkt 3.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass dieses Bauvorhaben erheblich mit den Interessen der angrenzenden Nutzer kollidiert und zudem den Eigentumsinteressen des Ursulinenklosters als Grundstückseigentümer widerspricht. Durch die Planungen stehen enteignungsähnliche Eingriffe zu befürchten, die nicht hingenommen werden, zudem Beeinträchtigungen der auf dem Gelände betreuten Kinder und Jugendlichen, die den Maßgaben des Kinder- und Jugendschutzes widersprechen.

Wir gehen daher davon aus, dass Planungsänderungen folgen werden, über die Sie uns bitte unterrichten wollen.

Weiterer Vortrag bleibt vorbehalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

siehe Begründung der vorhergehenden Punkte

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	10.07.2017	

keine Einwendungen

Stellungnahme

sonstige fachliche Informationen:

Information, dass weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz anhängig oder beabsichtigt sind.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2017	

Stellungnahme

Hinweise:

Hinweise zu Vorwegnahme des Auftraggebers (Bauherr) in der Planungsphase - Gefahrstoffermittlung und -beurteilung vor Beginn von Tätigkeiten zum Zweck der Herstellung, Änderung und Beseitigung von baulichen Anlagen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.06.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Versorgungsbereich "Altstadt" und damit dem wichtigsten Einzelhandelsstandort der Landeshauptstadt. Dort sind etwa 100.000 m² Verkaufsfläche konzentriert, was annähernd einem Viertel der Erfurter Gesamtverkaufsfläche (430.000 m²) entspricht. Mit 2,09 mm²/inwohner weist Erfurt neben Apolda (2,05 m²) im Vergleich zu allen Mittelzentren Nord- und Mittelthüringens die niedrigste Pro-Kopf-Verkaufsfläche auf.

Das geplante Einkaufszentrum, verbunden mit Wohn- und Büroflächen, stärkt einerseits die Einkaufsinnenstadt Erfurts und schafft andererseits attraktiven Lebens- und Arbeitsraum im Zentrum der Landeshauptstadt. Gleichzeitig wird durch die Bebauung eine bisher ungeordnete Fläche im Quartier Bahnhofstraße/Anger/Trommsdorffstraße städtebaulich deutlich aufgewertet. Die damit im Zusammenhang stehende Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen verbessert die Parkplatzsituation in der Innenstadt weiter.

Die vorgesehenen Verkaufsflächen, welche mit ca. 6.000 m² angesetzt sind, sollten vordergründig mit Sortimenten und Marken besetzt werden, die in Erfurt bisher fehlen, um die Angebotsvielfalt zu erhöhen und den Bestand sinnvoll zu ergänzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Umsetzung eines Einkaufszentrums mit einer Größe von ca. 4.000 m² Verkaufsraumfläche. Damit wird die kritische Größenordnung nach Empfehlungen des EHK von 5.000 mm² VKF nicht erreicht. Aus diesem Grund kann auch auf eine dezierte politische und fachliche Bewertung verzichtet werden, um mögliche Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt als auch auf die übrigen zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstruktur im Erfurter Stadtgebiet aufzuzeigen.

In den textlichen Festsetzungen wird die Verkaufsflächenobergrenze von unter 5.000 m² festgesetzt, so dass negative Auswirkungen auf die zentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund kann auch auf die Festsetzung von Sortimenten verzichtet werden.

Damit wird gleichzeitig die Aufgreifschwelle für Lebensmittelbetriebe und sonstige zentrenrelevante Kernsortimente nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept Mittelthüringen unterschritten.

Punkt 2

Die Industrie- und Handelskammer stimmt dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Einkaufszentrum Anger 7 zu.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	07.07.2017	

Stellungnahme:

Hinsichtlich der öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz keine Bedenken

Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen Zentrale Dienste und Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken. Gewässer I. Ordnung sind nicht betroffen. In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Hinweise:

- zur Bodenbeschaffenheit
- Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Die rechtlichen Grundlagen dafür sind das Lagerstättengesetz sowie das Bundesbodenschutzgesetz, die ungeachtet der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Vollzug der Satzung gelten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Deutsche Telekom AG, T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.08.2017	

Stellungnahme:

Punkt 1

Zur Versorgung des Geltungsbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Abwägung

Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Der Vorhabenträger wird verpflichtet, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Diesbezügliche Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Punkt 2

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stattfinden werden. Im speziellen bitten wir um Übermittlung der Kontaktdaten des Erschließungsträgers und möglichst auch des vom Erschließungsträger beauftragten Ingenieurbüros.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen des Abschlusses des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

Punkt 3

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 Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,*
- in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,20 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind,*
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,*
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,*
- bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6 (2,50 m Mindestabstand zu geplanten Versorgungsstraßen), zu beachten ist*
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	14.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	17.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	20.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.07.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Wir erheben keine generellen Einwände an das o.g. Bauvorhaben zur Schließung von Baulücken im innerstädtischen Bereich.

Die bauliche Ergänzung im dichten Innen-, Altstadtbereich, der sicher nicht leicht zu erschließen ist, sollte sich dennoch auch an den Erkenntnissen, Forderungen des Umweltbundesamtes zur "Stadt von Morgen" orientieren, die unter nachfolgendem Link einzusehen sind: <https://www.umweltbundesamt.de/die-stadt-fuer-morgen>.

Wir begrüßen die Absicht des Investors und die Vorgabe der Stadtpolitik, die Die Dachflächen des 2. Obergeschosses intensiv zu begrünen. Das schafft "...ein einmalig angenehmes Wohnklima im Grünen, mitten in der Stadt", zitieren wir aus der Vorhaben. Die "auf der Südostseite vorgelagerten Sonnenloggien, die den uneingeschränkten Blick in das herrliche Grün des Gartens der benachbarten Schule und auf die Silhouette der historischen Anlage der Reglerkirche im Hintergrund freigeben", fordern gerade dazu auf, auch bei den Baumaterialien und der Wärme und Stromtechnik die Kriterien der Grünen Hausnummer (Neubau) umzusetzen. Damit das sozialökologische Konzept ein Ganzheitliches wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Nach Sichtung des o.g. Links "Stadt von Morgen" kann festgestellt werden, dass das Vorhaben im Wesentlichen den genannten Kriterien entspricht: Es ist Bestandteil der kompakten Stadt, steht für kurze Wege in der Innenstadt, durch die intensiv und extensiv begrünten Dachflächen wird ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Es wird der Lebensraum durch eine Durchwegung des Quartiers und die Verlegung erforderlicher PKW-Stellplätze in die Tiefgarage verbessert. Das Vorhaben selbst wird in kompakter Bauweise ausgeführt und kombiniert Einkaufsmöglichkeiten mit Wohnungen für Senioren in der Innenstadt. Die Nutzung des ÖPNV ist gesichert. Lediglich der Punkt "keine privaten PKW" wird mit dem Vorhaben nicht eingehalten, da sich dieser mit der Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums nicht vereinbaren lässt. Jedoch wird der Anteil der herzustellenden Stellplätze um den für Besucher notwendigen Anteil reduziert.

Hinsichtlich der weiteren Verbesserung der Ökobilanz des Vorhabens wird derzeit statisch und wirtschaftlich untersucht, ob der Bereich der Wohngeschosse für betreutes Wohnen in
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Holzbauweise errichtet werden kann. Allerdings sind aus konstruktiven Gründen die Geschosse des Einkaufszentrums in Beton zu errichten. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Die Fernwärme ist zu nutzen. Durch die extensive und intensive Begrünung der Dachflächen ist die Einordnung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung nicht möglich.

Insgesamt muss aber gesagt werden, dass die Kriterien für die Grüne Hausnummer nicht vollständig eingehalten werden können.

Punkt 2

Sicher wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich sein. Wenn nicht, gibt es alternative Techniken zur ortsnahen Erzeugung von Wärme und Strom für den Eigenbedarf und der Umgebung. Die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80 %, wenn das Mieterstrommodell genutzt wird. Diese Forderung ergibt sich als Konsequenz aus den zuvor genannten UBA-Forderungen oder den Kriterien der "Erfurter Grünen Hausnummer (Neubau)".

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Des Weiteren wurde eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Punkt3

Da nur sehr wenige neue einheimische und klimafeste Bäume gepflanzt werden können und in der Nachbarschaft auch schon vorhanden sind, kommt der Fassadenbegrünung eine Bedeutung zu. Sie trägt zur Staubbinding, als Temperaturpuffer bei und schafft Kleinstlebensräume für Pflanzen und Tiere etc. Wie oben bereits gesagt, wir begrüßen die intensive Dachbegrünung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Derzeit wird die Realisierung der Wohngeschosse über dem Einkaufszentrum in Holzbauweise geprüft. Die Einordnung von Fassadenbegrünung an den Holzaußenwänden wird durch den Vorhabenträger als nicht zielführend und in der Unterhaltung zu aufwendig angesehen.

Die unter dem Einkaufszentrum befindliche Tiefgarage, die gepflasterten Erschließungsflächen sowie die Auskragung des Gebäudes an der Südost- und Südwestseite lassen eine Fassadenbegrünung der Wände des Einkaufszentrums mangels Bodensubstrat sowie Licht und natürliche Bewässerung unter der Auskragung nicht zu.

Punkt 4

Vor Baubeginn ist in diesem Altstadtquartier ein Artenschutzgutachten zum Fledermausaufkommen zu erstellen. Bei Nachweis dieser Arten Geschützten Lebewesen sollte an den Fassadenflächen ebenfalls Quartiere in Form von künstlichen Nisthilfen geschaffen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung wurden die Vorkommen von gebäudebesiedelnden Vogel- und Fledermausarten gutachterlich untersucht. Auf Grund der Biotopausstattung im Geltungsbereich wurde ein Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ausgewiesen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

- Sieben Fledermausarten sind potenziell als selten im Gebiet jagende Arten zu erwarten (vgl. Anlage 2, S. 30).
- Fledermausquartiere in den benachbarten Gehölzen sind nicht vorhanden, da geeignete und entsprechend dimensionierte Gehölze mit Höhlen oder Spalten fehlen.
- An einer der Gebäuderückseiten befinden sich seit mehreren Jahren vier Fledermaus-Flachkästen, die nach Aussage der befragten Leiterin der ortsansässigen Kindereinrichtung auch im Jahr 2017 von zahlreichen Fledermäusen befliegen waren. Es handelt sich offenbar um Sommer- oder Männchenquartiere (Artzugehörigkeit unklar), u.U. auch Wochenstube(n). Eine Eignung als Winterquartier ist nicht gegeben.
- Vermeidungsmaßnahme V3: Umhängen der vier vorhandenen Fledermauskästen an das Gebäude der Kindereinrichtung (östlicher Dachbereich) oder an einen vergleichbaren Ort. Das Umhängen ist erst möglich, wenn die Fledermäuse die Kästen im Spätsommer/Herbst verlassen haben.
- Ausgleichsmaßnahmen: es wird, da die vorhandenen Flachkästen bereits stark verwittert sind, empfohlen vier neue Fledermausflachkästen anzubringen, so dass die älteren Kästen nach erfolgter Neubesatz später entfernt werden können. Als Anbringungsort bietet sich der Bereich unter dem hölzernen Dachüberstand an der benachbarten Kindereinrichtung an, da dieser eine ähnliche Höhe, die gleiche östliche Ausrichtung und freien Zuflug aufweist. Die Maßnahme ist vor Bauherren umzusetzen. Die neuen Standorte der Fledermausflachkästen sind der UNB mitzuteilen.

Vögel:

- Die Kontrollen und Literaturlauswertung erbrachten aktuelle Nachweise von 16 Vogelarten im Gebiet (Anlage 1, S. 28), darunter die Brutvogelarten Hausrotschwanz (1 BP), Haussperling (1-2 BP) und Straßentaube (1 BP).
- Die Potenzialabschätzung vor dem Hintergrund der Habitatausstattung des Planungsraumes erbrachte ein Gesamt-Artenpotenzial von 25 Vogelarten, darunter jedoch nur fünf Arten als regelmäßige oder unregelmäßige Brutvogelarten sowie 20 Nahrungsgäste.
- Bei den Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitete und derzeit nicht bestandsbedroht sind.
- Nach Abschluss der Bebauung inklusive der vorgesehenen umfangreichen Dachbegrünung ist mit einem vergleichbaren Brutvogelbestand zu rechnen.

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

> Vgl. hierzu Artenschutzgutachten als Anlage der Begründung.

Es sind Gehölzfällungen / Rodungen und andere Arbeiten zur Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten der relevanten Vogelarten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) darf abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 artenschutzrechtlich veranlasst zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.

Die Abrissarbeiten der vorhandenen Gebäude können wegen der vorhandenen Brutplätze von Haussperling und Hausrotschwanz sowie der möglichen temporären Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermäuse erst nach dem 01.10. jeden Jahres beginnen. Ein Beginn im Zeitraum 01.03. bis 30.09. jeden Jahres ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Punkt 5

Für die Beleuchtung sollten energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper vorgesehen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Durchführungsvertrag wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, festgelegt, welche sowohl energiesparend als auch insektenfreundlich sind.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.07.2017	

keine Einwände

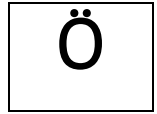
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N7
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.07.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	21.07.2017	

keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
mit Schreiben vom	22.06.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Die Grünfläche unseres Grundstücks ist als "Garten der benachbarten Schule" benannt. Diese Fläche ist ein naturnah gestalteter Kindergartenspielfeld und gehört zum Katholischen Kindergarten St. Ursula in der St. Martin gGmbH, der von Montag bis Freitag bis 17.00 Uhr von 80 Kindern bespielt wird. Der Spielfeld darf nicht öffentlich zugänglich sein, wie es in Teil A2 dargestellt ist.

Zwischen den Teilen A1 und A2 besteht ein Widerspruch in der Darstellung: Der in A2 dargestellte Weg entlang des Einkaufszentrums und der anschließende Gehweg entlang der Tiefgaragenzufahrt befinden sich nahezu vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes und auf dem Grundstück des Kindergartens.

Diese werden in A1 auch nicht entsprechend vorgesehen. Die in A2 visualisierte Lösung ist aus der Sicht des Kindergartens grundsätzlich nicht möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung wurden die Ungenauigkeiten der Plandarstellungen aus dem Vorentwurf und die Aussagen in der Begründung korrigiert.

Punkt 2

Auf den Bauskizzen ist keine Einfriedung bzw. Abgrenzung zum Einkaufszentrum und Wohnbereich zu erkennen. Nach dem Abriss der derzeitigen Bebauung benötigt der Kindergarten eine Einfriedung mit geeigneter Höhe und Art (z.B. einer Mauer). Diese ist in die Planung mit aufzunehmen.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Unabhängig davon wird der Vorhabenträger Gespräche aufnehmen, um die Abgrenzung durch geeignete Maßnahmen entsprechend dem Wunsch des Kindergartens (Abgrenzung durch Wand, Zaun o.ä.) vorzunehmen.

Punkt 3

Die derzeitige Bepflanzung an der Grundstücksgrenze des Kindergartens wird durch die Bebauung beseitigt und somit ist Ersatz erforderlich.

Die Baugrube grenzt direkt an das Gebäude des Kindergartens und so muss die bauliche Sicherung des Gebäudes sichergestellt werden. Auch sind die Auswirkungen der Baugrube auf den Gehölzbestand des Kindergartens (2.8. durch Grundwasserabsenkung) zu prüfen und ggf. eine Klärung erforderlich.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 4

Ebenso ist die Nutzung des Seiteneingangs des Kindergartens - Höhe Reglermauer - durch die Zufahrt zur Tiefgarage nicht mehr möglich. Hier besteht Klärungsbedarf.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Punkt 5

Durch das gesamte Baugeschehen direkt am Spielplatz und Gebäude des Kindergartens kommt es zu massiven Einschränkungen in der Nutzbarkeit.

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

Im Bebauungsplanentwurf wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen, so dass der Betrieb des Kindergartens nicht eingeschränkt wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
mit Schreiben vom	21.06.2017	

Stellungnahme

Punkt 1

Erfreut von dem gelungenen Entwurf spreche ich als "fast" Nachbar ein klares JA = Zustimmung aus. Mit dem Bau würde ein Jahrzehnte langer städtebaulicher Missstand in eine attraktive innerstädtische Handels- und Wohnbebauung gewandelt. Bitte alle Unterstützung dem Bauherrn und seinem Architekten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit dem Stadtratsbeschluss 0386/17 vom 11.05.2017, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 am 09.06.2017, wurde der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7" gefasst, der Vorentwurf gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Damit unterstützt der Stadtrat den Antrag des Vorhabenträgers auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Verwaltung führt das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzes durch.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	15.06.2017	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	03.07.2017	

keine Bedenken

Stellungnahme

Hinweise Nr. 1 bis 4 zu brandschutztechnischen Maßnahmen

Abwägung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	21.07.2017	

Stellungnahme

untere Denkmalschutzbehörde

Punkt 1

Die uns im Rahmen der innergemeindlichen Beteiligung von Ämtern der Stadtverwaltung vorgelegten Planungsunterlagen zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanverfahrens haben wir für unseren Zuständigkeitsbereich geprüft.

Im Ergebnis nehmen wir zu der Problematik wie folgt Stellung:

Es bestehen seitens des Bauamtes erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken, die zu einer Ablehnung des Vorhabens in der aktuell vorliegenden Form führen.

Begründung für die Ablehnung und denkmalschutzrechtliche Hinweise: Das B-Plan-gebiet befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten baulichen Gesamtanlage "Altstadt Erfurt" und in unmittelbarer Umgebung von Einzeldenkmalen, spez. des Speichergebäudes Anger 7, das eines der letzten vorhandenen mittelalterlichen Bauwerke dieser Art am Anger ist. Es gilt §§7 (Erhaltung) 1 3(Erlaubnis) ThürDSchG.

Den städtebaulichen Zielen, der Aufwertung und Neuordnung in diesem Plangebiet kann aus denkmalschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich zugestimmt werden.

Grundlage für die Stellungnahme der UDSB ist der Planungsstand vom 15.5.2017. Der perspektivischen Darstellung in den beigefügten Unterlagen, welche den Speicherbau nicht berücksichtigt, wird hier nicht weiter bewertet.

Folgende Punkte werden als sehr kritisch gesehen und sind in der weiteren Entwurfsbearbeitung zu berücksichtigen, abzustimmen und zu klären, um eine Genehmigungsfähigkeit nach § 13 ThürDSchG zu ermöglichen:

Eingriffe in die Substanz des Speicherbaus Anbindung des Neubaus an das Kulturdenkmals - städtebauliche Einordnung der Neubauten, Höhenentwicklung Einbindung der ehemaligen Hirschlache in Freiraumkonzept

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden intensive Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde geführt und das Ergebnis fand Eingang in den Bebauungsplanentwurf.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Es besteht auf großen Teilen bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für Gebäude in rückwärtiger Lage zum Anger und der Bahnhofstraße mit maximalen Traufhöhen von 11,50 bis 14,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe zwischen 16,00 bis 19,00 m.

Die Höhen der Gebäudeteile des Einkaufszentrums bewegen sich in einer Spanne von ca. 8,00 m bis 19,20 m und weichen damit nicht erheblich von dem bisher zulässigen ab. Im Bebauungsplanentwurf wurden die entsprechenden Gebäudehöhen als zwingendes Maß festgesetzt und auf den Ansichten der Anschluss an die vorhandene Bebauung zum Teil mit dargestellt.

Im Geltungsbereich befindet sich auf den Flurstücken 139/1, 139/3 und 139/4 der ehemalige Verlauf der Hirschlache als historischer Befund. Die Hervorhebung dieser Fläche im Rahmen der Gestaltung der Freiflächen soll auch den Verlauf der ehemaligen Hirschlache kenntlich machen.

Punkt 2

Hinweise:

Zur Bewertung von Höhe und Abstand der geplanten zur vorhandenen Bebauung ist diese in einzelnen Schnittachsen darzustellen.

Weil die als Maßstabsbildner umgebende historische Bebauung der baulichen Gesamtanlage sowie die Abstandsbereiche nicht dargestellt sind, sollte zusätzlich ein Massemodell gefertigt werden.

- *Bitte beachten Sie, dass die im Textteil genannten Angaben zu Flächen aufgrund denkmalpflegerischer Belange flexibel gehalten werden müssen.*
- *Durch Errichtung einer Gesamtunterkellerung erhöht sich der Anteil der Zerstörung vorhandener baulicher und archäologischer Funde/Befunde. Auf die Möglichkeit des Bestandes an historischen Kellern und deren Erhaltungsanforderung nach § 2, 7 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hier gesondert hingewiesen.*

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ihnen teilweise gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden intensive Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde geführt und das Ergebnis fand Eingang in den Bebauungsplanentwurf.

Es besteht auf großen Teilen bereits Planungsrecht am Standort des Vorhabens für Gebäude in rückwärtiger Lage zum Anger und der Bahnhofstraße. Die Höhen der Gebäudeteile des Einkaufszentrums bewegen sich in einer Spanne von ca. 8,00 m bis 19,20 m und weichen damit nicht erheblich von dem bisher zulässigen ab. Im Bebauungsplanentwurf wurden die entsprechenden Gebäudehöhen als zwingendes Maß festgesetzt und auf den Ansichten der Anschluss an die vorhandene Bebauung zum Teil mit dargestellt.

Auch ist eine Gesamtunterbauung des Kerngebietes in diesem Bereich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher z.B. durch eine Tiefgarage nicht ausgeschlossen, so dass sich daraus keine neuen Betroffenheiten gegenüber der rechtsverbindlichen Planung ergeben.

Punkt 3

Im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, bittet die untere Denkmalschutzbehörde um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus' unter "Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

Vorraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.

Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

untere Bauaufsichtsbehörde

Punkt 1

Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde:

- *Grundsätzlich bestehen keine bauaufsichtlichen Bedenken.*
- *Zu beachten sind im weiteren Verfahren die nachbarschaftsschützenden Belange auf Grund der kerngebietstypischen Bebauungsdichte.*
- *Eine Überbauung bis an die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist zu prüfen, da sowohl die Teilflächen des Flurstückes 139/4 der Flur 135 als auch des Flurstückes 3/4 der Flur 130 mit einer Brandschutzabstandsflächenbaulast belastet werden und eine Baulasteintragung zwingend erforderlich ist.*
- *Die Gesamtentwicklung des Quartiers sollte in der Planfortschreibung unbedingt beachtet werden.*

- *Vorhandene Baulasteintragungen wurden dem planenden Amt bereits übergeben.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es ist geplant, die notwendigen Brandschutzabstandsflächenbaulasten zum einen im östlichen Bereich durch eine Vereinigungsbaulast mit einem östlich angrenzenden Flurstück zu erreichen und im südlichen Bereich diese auf dem Nachbargrundstück eingetragen zu lassen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ALT698 "Einkaufszentrum Anger 7"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	21.07.2017	

Stellungnahme:

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

untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

*Mit dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen zu erarbeiten und im weiteren Planungs-
verlauf zu berücksichtigen:*

Artenschutz

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist mit dem Entwurf zum Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten zu gebäudebesiedelnden Vogel-/Fledermausarten anzufertigen. Der Untersuchungszeitraum (März - Ende August) ist im weiteren Verfahrensablauf zu beachten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Es wurde ein Artenschutzgutachten zu gebäudebesiedelnden Vogel-/Fledermausarten im Zuge der Entwurfsbearbeitung angefertigt. Der Untersuchungszeitraum (März - Ende August) wurde beachtet.

Punkt 2

Baumschutz

*Im Planungsraum befinden sich vereinzelt ortsbildprägende Bäume.
Der von der Planung betroffene Baumbestand ist zu erfassen und im Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.*

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei entsprechend der Baumschutzsatzung Erfurt geschützte Einzelbäume vorhanden.

Eine Silberpappel befindet sich auf dem Flurstück 139/4. Hier soll identitätsstiftend durch eine entsprechende Freiflächengestaltung der Lauf der ehemaligen Hirschlache nachempfunden werden. Die Silberpappel im Bett der ehemaligen Hirschlache würde der Intension der Sichtbarmachung widersprechen.

Der zweite Baum (Rosskastanie) befindet sich auf dem Flurstück 67/1 in einem Bereich, in dem die Wendeanlage für die Müll- und Rettungsfahrzeuge geplant ist. Der Erhalt dieses Baumes ist nur bei wesentlichen Änderungen am geplanten Baukörper einschließlich der Reduzierung der Verkaufsfläche möglich, wirtschaftlich jedoch nicht vertretbar und deshalb nicht vorgesehen.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen somit zwei Bäume gefällt werden. Als Ersatzpflanzungen sind vier kleinkronige Laubbäume vorgesehen. Die Arten sind so gewählt, dass die neu gepflanzten Laubbäume den erhöhten Anforderungen des Stadtklimas am Standort entsprechen.

Punkt 3

Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan ist eine Bilanzierung zu erarbeiten, welche den aktuellen die zukünftig zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüberstellt und gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ableitet. Zur Stärkung der ökologischen Funktionen des Planungsraumes sind Dachbegrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde eine Bilanzierung erarbeitet, welche den aktuellen die zukünftig zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüberstellt. Es wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet. Zur Stärkung der ökologischen Funktionen des Planungsraumes wurden Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt.

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Klimaökologie

Die in den Planunterlagen dargestellten Grünflächen und Dachbegrünungen sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen. Die geplanten Arten der intensiven (2. OG) und extensiven (ab 3. OG) Dachbegrünung sind festzusetzen und im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Um die in der Planzeichnung dargestellten Bäume auf dem Zwischendach zu etablieren, ist eine höhere Mächtigkeit von bis zu 60 cm (Ober- und Untersubstrat) notwendig mit dem damit entsprechenden Lastgewicht. Zur Prüfung mit welcher klimatischen Wirksamkeit die intensive Dachbegrünung dimensioniert wird, ist die Höhe der Substratschicht und der Flächenanteil in den Planunterlagen anzugeben.

Begründung:

Der Geltungsbereich liegt in der klimatischen Sanierungszone in der hoch verdichteten Innenstadt. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Ziel ist es, diese Flächen (z. B. durch Begrünung) klimatisch aufzuwerten.

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die in den Planunterlagen dargestellten Grünflächen und Dachbegrünungen wurden im Bebauungsplanentwurf nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, sondern nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a, da Dachflächen baulicher Anlagen planungsrechtlich nicht gleichzeitig als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt werden können. Die Festsetzung erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, eine zusätzliche Aufnahme in einem städtebaulichen Vertrag ist entbehrlich und nicht üblich. In einem Durchführungsvertrag werden in der Regel nur Vereinbarungen zu Festsetzungen aufgenommen, wenn diese einer speziellen Regelung über das Maß der Festsetzungen hinaus bedürfen. Das ist hier nicht der Fall.

Die Festsetzungen zu den Substratdicken wurden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Punkt 2

Lufthygiene

Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht. In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Der Hinweis zur Lage des Bebauungsplanes im Fernwärmesatzungsgebiet ist ebenfalls erfolgt.

Punkt 3

Lärm

Die Gebietskategorie entsprechend ist entsprechend §§ 3-9 BauNVO verbindlich festzusetzen und die Einhaltung der entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1, bzw. der Immissionsrichtwerte nach Punkt 6.1 TA Lärm nachzuweisen.

Die geplante Nutzung als Einkaufszentrum samt Tiefgarage fällt in den Anwendungsbereich der TA-Lärm. Somit ist im weiteren Verfahrensverlauf anhand einer Schallimmissionsprognose nachzuweisen, dass beim Betrieb der geplanten Anlagen die Immissionsrichtwerte gemäß Punkt 6.1 der TA Lärm an den nächstliegenden Immissionsorten der Bestandsbebauung eingehalten werden. Ebenso sind die auf die im Planungsgebiet vorgesehenen Wohnnutzungen einwirkenden Geräuschpegel zu ermitteln und die nötigen schalltechnischen Vorkehrungen zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen abzuleiten.

Es ist mit einer wesentlich höheren Verkehrsbelegung der Erschließungsstraße Reglermauer durch Besucher-, Bewohner-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehr zu rechnen. Die Auswirkungen des Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen gemäß Nr. 7.4 TA Lärm sind hierbei auf Grundlage von Berechnungen darzustellen. Dafür ist von einem Verkehrsplaner die aktuelle Verkehrsbelegung zu erfassen.

Aus diesen Daten sind Prognosewerte im aktuellen Prognosehorizont zu bilden. Die Ergebnisse sind zwingend mit der Abteilung Verkehrsplanung der Stadtverwaltung Erfurt abzustimmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Gebietskategorie wurde nicht entsprechend §§ 3-9 BauNVO sondern auf Grund auch der Hinweise des Thüringer Landesverwaltungsamtes nach § 11 BauNVO verbindlich festgesetzt.

Durch das Büro DR. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GmbH wurde eine schalltechnische Begutachtung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Anlagengeräusche des Bauvorhabens: SB-Markt Anger 7 / Reglermauer die Immissionszielwerte an allen Nachweisorten eingehalten werden. Damit ist sichergestellt, dass durch die Anlagengeräusche keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen der Nachbarschaft hervorgerufen werden. Voraussetzung sind die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Schallschutzmaßnahmen durch absorbierende Verkleidung von Teilen der Tiefgaragenwände und -decken sowie der gesamten Tiefgaragenein- und -ausfahrt. Der maximale Summenschallleistungspegel der Kältetechnik im Bereich der südlichen Lüftungsöffnung in der Tiefgaragendecke darf LWA, gesamt ≤ 65 dB(A) und die Summenschallleistung der Zu-/Abluftöffnungen der Lüftungsanlage darf LWA, gesamt ≤ 55 dB(A) nicht überschreiten.

Die nachgewiesenen Spitzenpegel $L_{max}/dB(A)$ halten an allen Nachweisorten die Immissionsrichtwerte ein.

Bei der Untersuchung des Anlagenverkehrs auf angrenzenden öffentlichen Straßen wurde festgestellt, dass durch den Anlagenbetreiber keine zusätzlichen organisatorischen Maßnahmen erforderlich werden und auch vom anlagenbezogenen Verkehr keine unzumutbaren Geräuschbelästigungen ausgehen.

untere Abfallbehörde

Hinweis:

Die erforderlichen Abfallbehälter aller vorgesehenen Nutzungseinheiten (Einkaufszentrum, Büros, Wohnungen) sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist über den Vorplatz und Anlieferbereich des Einkaufszentrums zu gewährleisten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf wurde festgesetzt, dass Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Anfahrbarkeit für die Entsorgungsfahrzeuge ist über den Vorplatz und Anlieferbereich des Einkaufszentrums gewährleistet.

untere Bodenschutzbehörde

Punkt 1

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich die im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten Objekte Anger 7 bis Anger 12.

Den Grundstücken wurde ein unspezifischer Altlastverdacht zugeordnet, die jeweiligen Nutzungen (Buchdruckerei, Fahrradreparaturwerkstatt, Spediteur etc.) liegen mehrere Jahrzehnte zurück. Die Gebäude dienen heute überwiegend der Wohn- und Geschäftsnutzung. Größtenteils wurden umfangreiche Rekonstruktionsarbeiten durchgeführt. Ehemalige Nebengebäude im Hinterhof wurden bereits rückgebaut.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei künftigen Aushubmaßnahmen in den ehemaligen Hinterhofbereichen dieser Objekte verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen wird, welches nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden kann.

Zur Beurteilung, ob und in welchem Umfang im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen kontaminiertes Material anfällt, ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine repräsentative Beprobung/Schadstoffdeklaration vorzunehmen. Hierbei sind oberflächennahe Bereiche (bis 35 cm) und anschließende Horizonte separat zu beproben.

Der Ergebnisbericht ist der unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise zu übergeben.

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Begründung

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

Die Anforderungen an die Beprobung während der Bauphase sind im Vollzug der Satzung zu berücksichtigen.

untere Wasserbehörde

keine Einwände