

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS653

"Wohnanlage am Kilianipark"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
27.11.2017

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 mit Schreiben vom 16.01.2017 mit Verweis auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnen am Kilianipark" in der Fassung vom 23.11.2016.

Mit Schreiben vom 16.01.2017 erfolgte die Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar	21.02.17	27.02.17			z. T.	z. T.
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	06.02.17	10.02.17			x	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	09.02.17	10.02.17		x		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	14.02.17	21.02.17			x	
B5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	15.02.17	20.02.17		x		
B6	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	30.01.17	07.02.17			x	
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe Energie GmbH (Fernwärme) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.01.17	20.02.17			x	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH Gas Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.02.17	20.02.17			x	
B9	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH Strom Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.01.17	20.02.17			x	
B10	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa Thüringenwasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	03.02.17	20.02.17			x	
B11	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.01.17	26.01.17		x		
B12	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.01.17	02.02.17			x	

Abwägung - Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B13	TEN Thüringer Energie GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	03.02.17	07.02.17	X			
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	09.02.17	14.02.17	X			
B15	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	09.02.17	13.02.17		X		
B16	Thüringer Landesanstalt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	24.01.17	27.01.17		X		
B17	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 900453 99107 Erfurt	21.02.17	24.02.17		X		
B18	Industrie und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99104 Erfurt	17.02.17	22.02.17		X		
B19	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	02.01.17	16.02.17		X		
B20	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	08.02.17	08.02.17			X	
B21	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	31.01.17	07.02.17		X		
B22	Deutsche Post Bauen GmbH Regionalbereich Berlin Dessauer Straße 3-5a 10963 Berlin	Keine Stellungnahme					
B23	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Stellungnahme					
B24	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Postfach 800662 99032 Erfurt	Keine Stellungnahme					
B25	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Stellungnahme					

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung nach § 45 ThürNatG erfolgte mit Schreiben vom 16.01.2017 mit Verweis auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" in der Fassung vom 23.11.2016.

Mit Schreiben vom 16.01.2017 erfolgte die Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	31.01.17	01.02.17		X		
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	09.02.17	09.02.17		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. AHO Thüringen Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.02.17	10.02.17		X		+
N4	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Geschäftsstelle Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.02.17	17.02.17		X		
N5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. 99998 Weinbergen / OT Seebach	20.02.17	20.02.17		X		
N6	BUND Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt		20.02.17			z. T.	z. T.
N7	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	23.02.17	24.02.17		X		
N8	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Stellungnahme					
N9	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Stellungnahme					
N10	NABU Landesverband Thüringen Ortsgruppe Großfahner Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine Stellungnahme					

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte mit der Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" in der Fassung vom 23.11.2016 (betrifft Ö1 und Ö2).

Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zum geänderten Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 08.06.2017 (hier: Ö3).

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		22.03.17	27.03.17		X		
Ö2		29.01.17	07.02.17			z. T.	z. T.
Ö3		Ohne Datum	21.06.17		X		

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

i

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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 16.01.2017 mit Verweis auf den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" in der Fassung vom 23.11.2016.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
i1	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	01.02.17	03.02.17			X	
i2	Amt für Soziales und Gesundheit	19.01.17	24.01.17		X		
i3	Bauamt untere Bauaufsichtsbehörde untere Denkmalschutzbehörde	17.02.17	20.02.17		X		
i4	Tiefbau- und Verkehrsamt	24.02.17	10.03.17		X		
i5	Umwelt- und Naturschutzamt - untere Immissionsschutzbehörde - untere Naturschutzbehörde - untere Abfallbehörde - untere Wasserbehörde - untere Bodenschutzbehörde	24.02.17	28.02.17				

"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		B 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Postfach 2249 99403 Weimar	
mit Schreiben vom	21.02.2017	

Durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange werden durch die Bauleitplanung berührt.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Das für o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan maßgebliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung der gemischten Baufläche umfasst die Bestandsbebauung entlang der Zittauer Straße, die eine dörfliche Baustruktur aufweist sowie die angrenzenden (ursprünglich z.T. baulich genutzten) Freiflächen, zu denen auch das Plangebiet gehört. Südlich und westlich grenzt die Darstellung eine Wohnbaufläche im Bereich des hier vorhandenen Geschosswohnungsbaus an der Ulan-Bator-Straße an.

In dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht nicht der Darstellung einer gemischten Baufläche. Dies gilt auch, wenn berücksichtigt wird, dass in einer gemischten Baufläche eine Wohnnutzung anteilig allgemein zulässig ist. Die geplante Baustruktur im Plangebiet grenzt sich deutlich von der dörflichen Bebauung an der Zittauer Straße ab und orientiert sich bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in erster Linie an den Geschosswohnungsbau der Ulan-Bator-Straße.

Im Hinblick darauf das der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch nur eine Fläche von 0,42 ha umfasst, in der lediglich vier (große) Wohngebäude errichtet werden sollen und in Anbetracht der Randlage des Plangebietes in der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche, ist das Entwicklungsgebot hier jedoch nicht verletzt: der Konkretisierungsspielraum des Flächennutzungsplans wird noch gewahrt, wenn die Abgrenzung zwischen den Darstellungen der Wohnbau- und gemischten Baufläche etwas in die nordöstliche Richtung zugunsten einer Wohnbauentwicklung verschoben wird. Die Aussage in der Begründung, S. 5, das geplante Vorhaben könne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden, kann vor diesem Hintergrund nachvollzogen werden.

(Sollte zukünftig eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen, empfehlen wir, die Abgrenzung der dargestellten Wohn- und gemischten Baufläche entsprechend der unterschiedlichen baulichen Nutzung und Baustruktur der Baugebiete im Bereich der Ulan-Bator-Straße und der Zittauer Straße geringfügig zu korrigieren.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Der Beschluss zur Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 1:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben zwar nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und an die Vorschriften der BauNVO gebunden. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte auf die in der klassischen Bauleitplanung bekannte "Plansprache" gleichwohl zurückgegriffen und es sollten die Begriffe verwendet werden, die sich aus der BauNVO ergeben. Der Baunutzungsverordnung kommt auch im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion zu (BVerwG, Urteil vom 06.06.2002 - 4 CN 4.01). Wenn die Begriffe der BauNVO verwendet werden, ist dabei regelmäßig von den im BauGB bzw. in der BauNVO enthaltenen Legaldefinitionen auszugehen, (soweit nicht explizit anderslautende Definitionen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten sind).

Die in der Planzeichnung angegebenen Nutzungsschablonen enthalten eine Festsetzung zur Anzahl der Geschosse. Diese zeichnerische Festsetzung wurde in der Planzeichenerklärung als "Zahl der Vollgeschosse zwingend + Staffelgeschoss" erklärt. In der textlichen Festsetzungen 2.3 wird unter Angabe der Rechtsgrundlage § 16 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich bestimmt: "Die Zahl der Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschosse sowie die Höhen der baulichen Anlagen werden zwingend festgelegt". Als örtliche Bauvorschrift wird in Pkt. 11.2 zudem bestimmt: "In dem allgemeinen Wohngebiet ist zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Staffelgeschoss mit einer Grundfläche kleiner als zwei Drittel der darunter liegenden Geschossgrundfläche zulässig."

Die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) enthaltene Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse "II + SG" bzw. "III + SG" bzw. "IV + SG" ist auch im Zusammenhang mit der in der örtlichen Bauvorschrift, Pkt. 11.2 enthaltenen Regelung nicht rechtseindeutig. Bei der Festsetzung "+ SG" bleibt unklar, ob nun die angegebene Anzahl der 2 bzw. 3 bzw. 4 Vollgeschosse (unter Ausbildung des letzten Vollgeschosses als Staffelgeschoss) zugelassen werden sollen oder ob das Staffelgeschoss nur als Nicht-Vollgeschoss zulässig sein soll.

Die in den o.g. planungsrechtlichen Festsetzungen angegebenen Rechtsgrundlagen verdeutlichen, dass hier auf die in § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 92 Abs. 2 ThürBO enthaltene Legaldefinition des Begriffs "Vollgeschosse" zurückgegriffen werden soll. Staffelgeschosse gelten nach § 92 Abs. 2 ThürBO dann als Vollgeschosse, wenn sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben"; s. hierzu auch Kommentierung zur ThürBO von Jäde, April 2014, § 2 RN 128 ff., insb. 134 und 140, wonach zur Bestimmung der Grundfläche nicht das darunter liegende Geschoss, sondern die von der Dachfläche im Dachgeschoss überdeckte Fläche maßgeblich ist. Wenn die von dem gestaffelten Geschoss umbaute und überdachte Grundfläche weniger als 2/3 der darunter liegenden Geschossfläche beträgt, können Staffelgeschosse nach Jäde nur im Wege der Befreiung zugelassen werden. (Ursprünglich in der ThürBO enthaltene Sonderregelungen für Staffelgeschosse sind aufgegeben worden.)

(Unabhängig davon, dass es sich bei der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse ausschließlich um eine planungsrechtliche Regelung handelt, kommt es bei der Frage, ob es sich bei dem Staffelgeschoss um ein Vollgeschoss handelt, darauf, dass die Staffelgeschosse nach der örtlichen Bauvorschrift 11.2 mit einer Grundfläche kleiner als zwei Drittel der darunterliegenden Geschossfläche auszubilden sind, insofern nicht an. Daher führt auch die Aufnahme der textlichen Festsetzung 11.2 nicht zur Rechtseindeutigkeit der zeichnerischen Regelung der Zahl der Vollgeschosse.)

Nach der Rechtsprechung gibt es für Bebauungspläne keine planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung eines (zusätzlichen) Staffelgeschosses „+ SG“. Insbesondere gibt § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO keine entsprechende Rechtsgrundlage her (vgl. u.a. BVerwG Beschluss vom 25.02.1997 - 4 NBN 30.96, Thür OVG, Beschluss vom 14.11.1997 - 1 EO 975/96 zu den Festsetzungen "Zahl der Vollgeschosse + DG"). Nach dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof kann jedoch eine planungsrechtliche Festsetzung zur Regelung der Zahl der Vollgeschosse mit einer bauordnungsrechtlichen Örtlichen Bauvorschrift zur Ausgestaltung des letzten Vollgeschosses als Dachgeschoss verbunden werden (vgl. Bayerischer VGH, Urteile vom 09.03.2005 - 1 N 03.1765 und vom 26.05.2006 - 1 N 03.504).

Die nicht rechtseindeutigen o.g. Regelungen zur Zahl der Vollgeschosse sind zu überarbeiten. Dabei ist auch zu klären, ob das letzte Vollgeschoss zwingend als Staffelgeschoss auszubilden ist. (Während nach der textlichen Festsetzung 2.3 die "Zahl der Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschosse" zwingend festgelegt wird, bezieht sich der Begriff "zwingend" in der Planzeichenerklärung nur auf die Festlegung zur "Zahl der Vollgeschosse" und nicht auf die Festlegung "+ Staffelgeschoss"; auch nach der örtlichen Bauvorschrift 11.2 brauchen die Staffelgeschosse nicht zwingend errichtet zu werden.)

Wir empfehlen, in der Nutzungsschablone ausschließlich die (Gesamt-) Zahl der Vollgeschosse festzusetzen und unter Angabe des "§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO und § 92 Abs. 2 ThürBO" in der Planzeichenerklärung zu erläutern. Textlich kann ergänzend festgesetzt werden:

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde zeichnerisch (in der Nutzungsschablone) festgesetzt. Dabei ist das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO) (Vor dem Hintergrund der Anforderung des § 4a Abs. 3 BauGB sollte geprüft werden, ob die Überarbeitung im Hinblick der konkreten zeichnerischen Festsetzungen der Ansichten der geplanten Gebäude, redaktionell erfolgen kann.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung:
Den Empfehlungen bezüglich der Änderung der Geschossigkeit (hier: Verzicht auf den Begriff "+Staffelgeschoss" bzw. "+SG", die Korrektur der Anzahl der Vollgeschosse) sowie den Wegfall der textlichen Festsetzung 2.3 (welche nach Änderung der Nutzungsschablone und der textl. Festsetzung 11.2 obsolet wurde), werden berücksichtigt. Gleichfalls wurde lediglich die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Empfehlung zur Änderung der Planzeichenerklärung (Angabe des "§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO und § 92 Abs. 2 ThürBO" in der Planzeichenerklärung) wird nicht gefolgt. Ein Verweis auf § 20 Abs. 1 BauNVO und die Übergangsregelung des § 92 Abs. 2 ThürBO bedarf es nicht, da die Ermächtigungsgrundlage "§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO" rechtlich eindeutig und ausreichend ist.

In den überarbeiteten Festsetzungen bzw. der textl. Festsetzung 11.2 bedarf es keines Verweises auf die Ermächtigungsgrundlage § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, da hier die Regelungen durch die ThürBO bzw. den § 88 Abs. 1 ThürBO ausreichend sind.

Ungeachtet der Korrekturen in der Planzeichnung und der Nutzungsschablone ergeben sich auf Grund der zeichnerischen Festsetzung der Fassaden keine Änderungen an den Planungszielen bzw. den Grundzügen der Planung. Die Korrekturen wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger getätigt und sind auf Grund der festgesetzten Fassaden und Gebäudehöhen ausschließlich redaktionellem Charakter und bedürfen keiner erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.

Punkt 2:

2. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde nicht rechtseindeutig festgesetzt. Während nach der Planzeichenerklärung die zeichnerisch festgesetzte Oberkante Attika als Höchstmaß In m über NHN gilt, stellen die zeichnerisch festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen nach der textlichen Festsetzung 2.3. zwingende Festlegungen dar. Zeichnerische und textliche Festsetzungen dürfen nicht im Widerspruch zueinander stehen. (Vor dem Hintergrund der Anforderung des § 4a Abs. 3 BauGB sollte geprüft werden, ob die Überarbeitung Im Hinblick der konkreten zeichnerischen Festsetzungen der Ansichten der geplanten Gebäude, redaktionell erfolgen kann.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Der Empfehlung, eine einheitliche Regelung in den Festsetzungen (hier: Begriff "Höchstmaß") zu treffen, wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung 2.3 ist auf Grund der unter Punkt 1. erläuterten Korrekturen obsolet und wurde gestrichen.

Punkt 3:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die In der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zur „Oberkante Attika“ kaum zu lesen sind; die Angaben hierzu unterscheiden sich zudem kaum von den Angaben der Planunterlage. Gleiches gilt für die zeichnerische Festsetzung zur Umgrenzung der Tiefgaragenfläche sowie zu den Angaben der Geländeoberfläche (über die Tiefgarage).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Lesbarkeit der zeichnerischen Festsetzungen wurde verbessert.

Punkt 4:

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wurde zeichnerisch nicht rechtseindeutig bestimmt, da mit Hilfe des Planzeichens Nr. 15.5 der Anlage PlanZV keine entsprechende Fläche abschließend umgrenzt wurde.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Lesbarkeit der Umgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wurde verbessert.

Punkt 5:

Die Pflanzflächen P 3 und (tlw.) P 2, auf die in der textlichen Festsetzung 8 Bezug genommen wird, sind bezüglich der Flächenabgrenzung bzw. -bezeichnung nicht zu erkennen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Umgrenzung der Pflanzflächen P 3 ist eindeutig und nachvollziehbar dargestellt. Die Darstellung der Verkehrsflächenaufteilung wurde im Sinne der besseren Unterscheidung für die Umgrenzung der Pflanzflächen P 3 überarbeitet.

Zur besseren Lesbarkeit wurde die Lage der Bezeichnung "P2" an der Ostseite des Hauses 3 verändert (mit Bezugspfeil) und die Lesbarkeit verbessert.

Punkt 6:

Die Lesbarkeit der "Festsetzungsebene" der Planzeichnung ist zu verbessern. (Bei den Angaben zur Geländeoberfläche ist zu klären, ob es sich um Maximal- oder zwingende Angaben handelt, vgl. hierzu auch textliche Festsetzung 5.4).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Lesbarkeit der Planzeichnung wurde verbessert. Bei den Angaben zur Geländeoberfläche handelt es sich um zwingende Angaben.

Punkt 7:

2. In der textlichen Festsetzung 3.2 ist zu klären, ob hier eine Regelung zu Zufahrten oder auch zur Unterbringung von Stellplätzen getroffen werden soll (vgl. Überschrift der Festsetzung). Zudem ist bei der Formulierung zu berücksichtigen, dass die zeichnerische Festsetzung der Einfahrt keine Flächenfestsetzung betrifft.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Formulierung der textlichen Festsetzung 3.2 wurde überarbeitet.

Punkt 8:

In der textlichen Festsetzung 12.2 ist die angegebene Rechtsgrundlage zu korrigieren. Die maximale Anzahl der Stellplätze kann hier nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorhabenbezogen geregelt werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die textl. Festsetzung 12.2 wurde geändert.

Punkt 9:

3. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind die Belange der Ortsgestaltung bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Da sich das überplante Gebiet an der Schnittstelle zwischen dem Geschosswohnungsbau an der Ulan-Bator-Straße und der dörflichen traditionellen Baustruktur entlang der Zittauer Straße befindet, sind diese Belange hier besonders berührt. Der Übergang zur dörflichen Struktur sollte nicht nur durch eine „Abstaffelung“ der Geschosse und Gebäudehöhen, sondern auch durch entsprechende Anpflanzungsmaßnahmen gestaltet werden. Die beabsichtigte bauliche Dichte des Plangebietes und Anordnung der geplanten Staffelhäuser, infolge dessen entsprechende durchgehende Anpflanzungen im Übergangsbereich nicht möglich sind, sollten zur besseren Berücksichtigung der Belange der Ortsgestaltung überdacht werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Für den Bereich wurde ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt und der Preisträgerentwurf kommt zur Umsetzung. Die angeführten Belange (u.a. Übergang zur dörflichen Struktur sollte nicht nur durch eine „Abstaffelung“ der Geschosse und Gebäudehöhen etc.) wurden berücksichtigt. Bezüglich der Thematik der Bepflanzung und Begrünung wurde ein namhaftes Landschaftsplanungsbüro einbezogen. Die Belange der Ortsgestaltung wurden im vorliegenden überarbeiteten Wettbewerbspreisträgerentwurf und der Landschaftsplanung in dem vorliegenden Übergangsbereich vollständig berücksichtigt.

Punkt 10:

4. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kann nur aufgestellt werden, wenn sich der Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss nicht nur zur Realisierung sämtlicher Erschließungsmaßnahmen, sondern auch zur Realisierung der gesamten Wohnbauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs bis zu einer zu bestimmenden Frist auf Grundlage des Durchführungsvertrages verpflichtet (vgl. Anforderungen gem. § 12 Abs. 1 BauGB). Bezüglich der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und der Vorhaben

muss der Vorhabenträger auch in finanzieller Sicht in der Lage sein. Seine finanzielle Leistungsfähigkeit muss das gesamte Vorhaben umfassen; die Finanzierungsfähigkeit nur der Erschließungskosten ist nicht ausreichend (vgl. u.a. OVG MV, Urteil vom 30.09.2005 - 3 K 35/04).

Im Hinblick des Gesamtumfangs der Wohnanlage am Kilianipark mit einer erheblichen Anzahl von Wohnungen sollte überprüft werden, ob o.g. Anforderungen erfüllt werden können. (Mehrere Personen können dabei nur dann Vorhabenträger im Sinne von § 12 Abs. 1 BauGB sein, wenn alle Personen eine gesamtschuldnerische Verpflichtung vorlegen (vgl. OVG Saarland, Urteil vom 05.09.2013 - 2 C 190/12)).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die vom ThürLVA als Hinweis gegebene Anforderungen an die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers sind erfüllt.

Punkt 11:

5. In der Begründung fehlt eine Angabe, für wie viele Wohnungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan Baurecht schaffen soll. (Die in Pkt. 5 der Begründung genannte Anlage, Vorhabenbeschreibung vom 04.11.2016 und die den Entwurfsunterlagen beigelegte "Kurzdarstellung des Bauvorhabens" (ohne Datum) enthalten ebenso keine entsprechende Angabe.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Angabe der Anzahl der Wohnungen wird in der Begründung ergänzt.

Punkt 12:

6. Die Vorhabenbeschreibung vom 04.11.2016 stellt eher eine deklaratorische Erläuterung des Vorhabens dar. Sie hat insbesondere keinen Festsetzungscharakter. Im Plantitel der Beschreibung ist klar zu stellen, dass sie kein konstitutiver Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Satzungsbestandteil im Sinne von § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist. (Die Angabe "Teil 3 von 3" ist zu streichen.)

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Die Vorhabenbeschreibung wurde aktualisiert, die Angabe "Teil 3 von 3" auf dem Deckblatt der Vorhabenbeschreibung wurde gestrichen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	06.02.2017	

Punkt 1.

Zum Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
Geotopschutz

keine Bedenken.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

Punkt 2.

Die Abteilung Wasserwirtschaft wurde beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung. Gewässer 1. Ordnung sind nicht betroffen; es befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Abteilung Wasserwirtschaft keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 3.

Ziel der Planung ist eine Neubebauung einer derzeitigen Brachfläche. Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist damit zu rechnen, dass die Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoff ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurde. Der geplante Bebauungsstandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

Die triassischen Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen überlagert, deren Mächtigkeit engräumig schwanken kann. An der Erdoberfläche sind unverritztonig-feinsandige

Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm, das an der Basis eine kiesige Komponente aufweisen kann. Nach Osten gehen diese in fluviatile Ablagerungen der Gera und ihrer Nebenbäche über. Die an der Basis ausgebildeten Kiessande werden von tonigen und sandigen Schluffen, genetisch Auelehm, überlagert.

Am Standort können erhöhte Grundwasserstände auftreten, der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen. Insgesamt ist im Plangebiet mit sehr inhomogenen Verhältnissen zu rechnen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte eine der geologischen Situation und den Bauwerken angemessene Untersuchung zur Erkundung und Bewertung des Baugrundes durchgeführt werden, um die Eignung als Baugrund festzustellen. Hierbei sollte auch eine primäre Gipsführung der Festgesteine in Betracht gezogen werden.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie; die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWt und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.). die Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten in der Fassung des BGBl. 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1986 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 3
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	06.02.2017	

Punkt 1:

Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt.
Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

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

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.02.2017	

Punkt 1.

Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

Punkt 2.

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

Plangrundlage - Allgemeiner Hinweis:

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

Bodenordnung :

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

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze

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

Abwägung:

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.02.2017	

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Einwände gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 6
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	30.01.2017	

Punkt 1.

Mit den textlichen Festsetzungen (Anlage Plan + Begründung S- 17 f) sind die Belange der arch. Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt. – Thüringer Denkmalschutzgesetz

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die entsprechenden Belange ausreichend berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 7
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Fernwärme Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2017	

Punkt 1.

Beachten Sie bitte den Bestand an Fernwärmeleitungen. Einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt und die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind zwingend einzuhalten. Erdverlegte Fernwärmeleitungen dürfen nur auf eine max. Länge von 10 m frei gelegt werden; die Leitung darf nicht entlastet werden. Bei Überschreitung dieser Längen sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die vor Baubeginn mit dem Bereich Fernwärme, Herrn Schlenzig Tel. 0361/5642432 abzustimmen sind. Kreuzungen von Fernwärmeleitungen dürfen nur in offener Bauweise erfolgen.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 77/17 bestätigten Leitungsplan der SWE Technische Service GmbH vom 26.01.2017 zu Ihrer Anfrage vom 16.01.2017 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Energie GmbH (Fernwärme) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 8
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Gasnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.02.2017	

Punkt 1.

Nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich. Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.

Der Vorhabenbereich ist über die "Zittauer Straße" gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit "Erdgas H" gern. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 55 mbar betrieben. Der Brennwert (Hs,n) beträgt ca. 11,1 kWh/m³.

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

Wird die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung des Planungsbereiches aus dem öffentlichen Gasnetz möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Gasversorgung GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 9
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Stromnetz Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.02.2017	

Punkt 1.

Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:

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.

Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 15642880.

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 77/17 bestätigten Leitungsplan der SWE-Service GmbH vom 26.01.2017 zu Ihrer Anfrage vom 16.01.2017 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

Abwägung:

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

Begründung:

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der SWE Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa Thüringenwasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.02.2017	

Punkt 1.

Die grundsätzliche Zustimmung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplans "Wohnanlage am Kilianipark" (Stand Juli 2016) wird erteilt.

Die wasserversorgungstechnische Erschließung des Areals wird über die Zittauer Straße und der hier verlaufenden Trinkwasserleitung WT 100 GGG (Baujahr 2005) erfolgen. Diese Erschließung plant und realisiert der Investor / Vorhabenträger unter Beachtung der Vorgaben des Wasserversorgungsunternehmens im Erschließungsvertrag.

Die Erschließungskosten werden für das o. g. Gesamtvorhaben zu 100 % vom Investor / Vorhabenträger getragen. Damit hat er die Möglichkeit im Rahmen seiner eigenen koordinierten Planung, Ausschreibung und Ausführung für das Gesamtvorhaben die Investitionskosten auf der Grundlage des noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrages zu optimieren.

Rechtzeitig vor geplantem Baubeginn sind vertragliche Regelungen zur Wasserversorgung zwischen Vorhabenträger und dem Versorgungsunternehmen zur technischen Lösung, zur Verfahrensweise und zu den Verantwortlichkeiten notwendig.

Die lagemäßige Einordnung von neu zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum (Zuwegung Zittauer Straße) zu garantieren. Bei unvermeidbaren Trassen in nicht öffentlichen Wegeabschnitten ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten der ThüWa ThüringenWasser GmbH nachzuweisen.

Das o. g. Gesamtgrundstück erhält einen Grundstücksanschluss ausgehend von der Zittauer Straße zum ersten Hausanschlussraum (HAR) des nächstgelegenen Wohnhauses. Hier wird der Haupt-Wasserzähler angeordnet. Die Fortführung von Trinkwasserleitungen zu den weiteren Gebäuden und der Einbau weiterer Zähler ist möglich. Dies obliegt, als private Bereich und Zähleinrichtung, jedoch dem Grundstückseigentümer.

Die Rechtsträgerschaft der ThüWa ThüringenWasser GmbH endet an der Absperrarmatur vor dem Hauptwasserzähler.

Es erfolgt keine Vorverlegung von Trinkwasseranschlüssen, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.

Baumpflanzungen sind (auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des GIS 653) 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 im Löschbereich von 300 m um das o. g. Gesamtgrundstück verfügbar.

Als Anlage unseres Schreibens erhalten Sie einen Bestandsplan (Stand 25.01.2017, SWE Service GmbH Reg. Nr. 77/17). Diese Bestandsunterlagen dienen zur Information und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rückfragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. (0361) 5 64 25 19.

Abwägung:

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

Begründung:

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa Thüringenwasser GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWA ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086	
mit Schreiben vom	20.01.2017	

Keine Bedenken, keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 12
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.01.2017	

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

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

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

02 eingesetzte Fahrzeugtechniken

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

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

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

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

Grundlage für die Anforderungen an Straßen sind die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)". Können Wendemöglichkeiten nicht berücksichtigt werden, so sind geeignete Übernahmeplätze für die Bereitstellung der Abfallgefäße zur Leerung zu schaffen (siehe wie o. a. § 10 Abs. 5 AbfWS). Diese Übernahmeplätze müssen entsprechend dimensioniert werden, so dass alle Abfallgefäße, deren üblicher Standplatz auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, auf dieser Bereitstellungsfläche auch Platz finden. Darüber hinaus sollten die Übernahmeplätze auch etwas größer als aktuell benötigt ausfallen oder zumindest erweiterbar sein, da sich die Anzahl der auf diesen Flächen abzustellenden Abfallgefäße jederzeit erhöhen kann, wie z.B. infolge Zuzügen und dergleichen.

03 aktuelles Projekt "hier: falsche Bezeichnung Caravan- u. Campingplatz Dittelstedt"

03.01. Holsystem

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

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

03.02. Bringsystem

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

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

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

Sofern die 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 Umleercontainer im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

03.03. Bauphase

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

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

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

Abwägung:

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

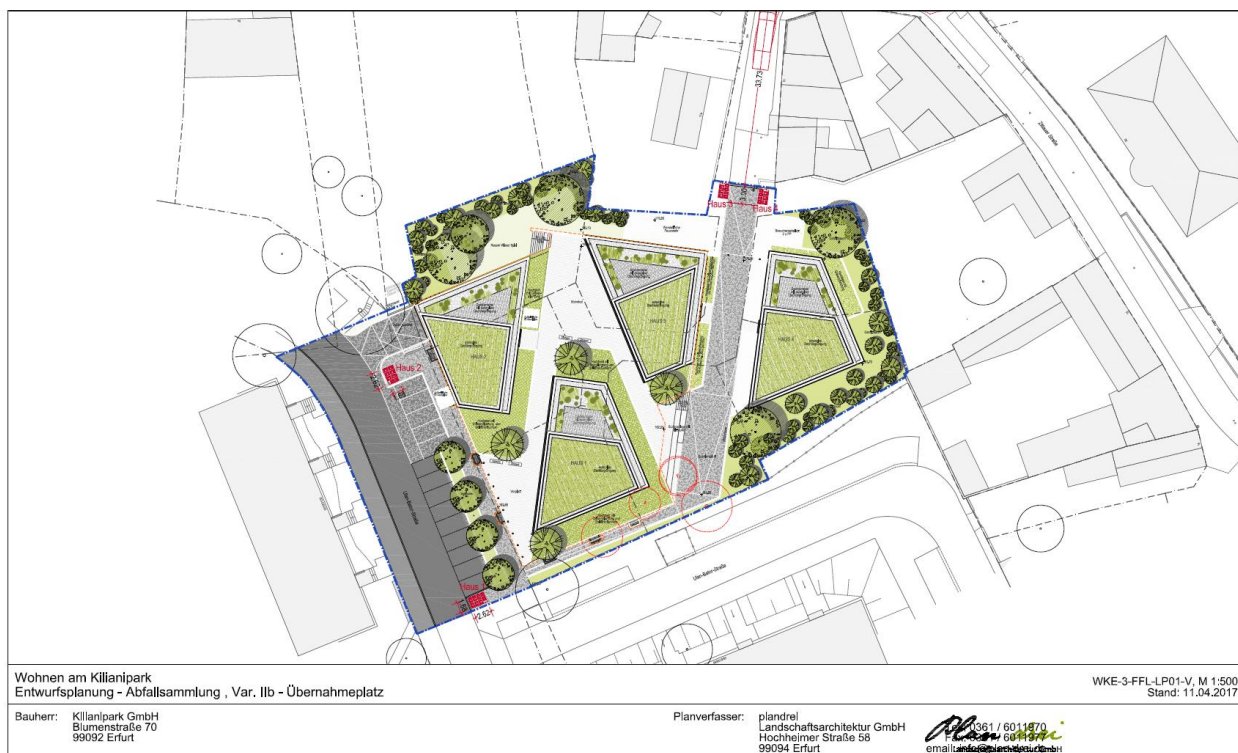
Begründung:

Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung sind entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger und der Straßenverkehrsbehörde sowie der Verkehrsplanung bezüglich der Erschließung des Gebietes (u.a. dreiaxsiges Müllfahrzeug) vorgenommen worden. Die abfalltechnische Erschließung der Häuser 1 und 2 erfolgt über die Ulan-Bator-Straße, die Erschließung des Hauses 3 und 4 über die Zittauer Straße.

Im Bereich der Grundstücksgrenze des Vorhabens zur Zittauer Straße kann u.a. ein Mülltonnenübergabeplatz vorgesehen werden, so dass die abfalltechnische Entsorgung aller Wohngebäude gesichert ist. Im Weiteren wird der Vorhabenträger Abstimmungen mit der SWE Stadtwirtschaft treffen (vgl. Variantendarstellung in der Anlage), die die endgültige Umsetzung der Entsorgung des Hausmülls festlegen.

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

Anlage zur Abwägung B 12 - Variantendarstellung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 13
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	TEN Thüringer Energie GmbH Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.02.2017	

Punkt 1:

Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- oder Erdgasversorgungsanlagen des Netzbetreibers. Es besteht im Planungsbereich kein Investitionsbedarf. Aussagen zu Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH.

Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen beziehen.

Abwägung:

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

Begründung:

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

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

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Von der Planung nicht betroffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 15
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Punkt 1.

Keine Einwendungen

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

Abwägung:

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

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig noch beabsichtigt ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Landesanstalt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	24.01.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 17
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 90 04 53 99107 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.02.2017	

Keine Einwendungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 18
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Industrie und Handelskammer Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.02.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 19
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.01.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 20
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.02.2017	

Punkt 1:

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

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

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

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 so früh wie möglich, mindestens 12 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Diese Information bzw. Ihre Meldung senden Sie bitte an: Meldung-Baubeginn-Pti22-Erfurt@telekom.de .

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,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt vom Grundsatz her gefolgt.

Begründung:

Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen ist im öffentlichen Bauraum (Straßenverkehrsfläche) möglich und bedarf keiner gesonderten Festsetzung. Innerhalb des Baugrundstückes obliegt die Leitungsverlegung dem Vorhabenträger.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung und Koordinierung für die Erschließungsplanung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 21
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	31.01.2017	

Keine Bedenken.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.01.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. AHO Thüringen Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	10.07.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Geschäftsstelle Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	10.02.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	20.02.2017	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	BUND Stadtverband Erfurt Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	Posteingang 20.02.2017	

Nach Sichtung der im Internet eingestellten Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren bringen wir folgende Bemerkungen/Einwände vor:

Prinzipiell wird die Erschließung Innerstädtischer Flächen befürwortet. In diesem Fall soll eine langjährige Brachfläche im Umfeld einer bestehenden Wohngebietes im Erfurter Norden jetzt durch eine Wohnbebauung (nach einem Wettbewerbsverfahren) wieder erschlossen werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan konnten wir lesen, dass für die Verbesserung des Innenstadtklimas neben Grünflächen auch die Dächer der Häuser und Tiefgaragen zur weiteren Begrünung vorgesehen sind (erhöhte Staubbindung, Temperaturpuffer, Schaffung von Kleinstlebensräumen für Pflanzen und Tiere). Ebenso sind weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Neben gestalterischen Aspekten der Begrünung werden auch ökologische Aspekte bei der Auswahl der Pflanzen berücksichtigt, das begrüßen wir.

Folgende Empfehlungen für die weitere Bauplanung möchten wir außerdem geben, damit neben der Erschließung von Wohnraum genügend Raum für Stadt-Natur bleiben kann und der neu entstehende Wohnkomplex lebenswert für Mensch und Natur entwickelt und gestaltet wird.

Punkt 1:

Demnach sollten für Gebäudebrüter und Fledermäuse an den neugeschaffenen Fassadenflächen ebenfalls Quartiere in Form von künstlichen Nisthilfen geschaffen werden. Es ist anzunehmen, dass die Wohnblöcke im Umfeld durch bereits erfolgte Fassadensanierungen nur noch eingeschränkt Lebensraum für diese Tiergruppen bieten. Der ständige Lebensraumverlust lässt die Tiere aus dem Stadtbild immer mehr verschwinden (Mauersegler, Spatzen, Schwalbe, Fledermäuse ...). Der Verlust an Stadtnatur senkt auch die Lebensqualität der Menschen, die in der Stadt wohnen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Nisthilfen o.ä. können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 2:

Außerdem empfehlen wir für die Beleuchtung energiesparende und insektenfreundliche Leuchtkörper. Eine energieeffiziente Bauweise nach EnEV 2016 wäre Pflicht und die Verwendung ökologischer Baustoffe zeitgemäß und nachhaltig. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorzusehen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

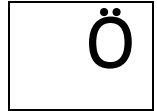
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

- Die Abstimmung zu den Beleuchtungsanlagen, die im Zuge der Baumaßnahmen des Vorhabens im öffentlichen Raum erneuert oder ergänzt werden, erfolgt mit der Stadtbeleuchtung. Die Beleuchtungsanlagen im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes oder der privaten Hof- und Eingangsbereich obliegen dem Vorhabenträger. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.
- Die Verwendung ökologischer Baustoffe betrifft nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.
- Die Regelungen der EnEV sind grundsätzlich zu berücksichtigen.
- Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist vorgesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 7
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	23.02.2017	

Keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von		
mit Schreiben vom	19.12.2016 und 22.03.2017	

Schreiben vom 22.03.2017

Mit Schreiben vom 22.03.17 möchten wir den von uns am 19.12.2016 bei Ihnen eingereichten Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" zurückziehen.

Mit dem Vorhabenträger, der Kilianipark GmbH, haben wir die Sachverhalte aus der Stellungnahme vom 19.12.2016 besprochen und eine einvernehmliche Einigung erzielt. Der Widerspruch zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 wird daher zurückgezogen. Es bestehen keinerlei Einwände mehr gegen die Baumaßnahmen.

Abwägung:

Die Stellungnahme vom 19.12.2016 ist gegenstandslos. Das Schreiben vom 22.03.2017 mit der Rücknahme des Widerspruchs gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark" wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von		
mit Schreiben vom	29.01.2017	

Einspruch gegen die Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:

Punkt 1:

Die geplante Bebauung entspricht nicht der ursprünglich vorliegenden, der zum Kaufzeitpunkt unseres Grundstückskaufes geplanten sowie der im angrenzenden Ortsbereich Gispersleben vorhanden kleinteiligen Einfamilienhausbebauung.

Die mit minimalstem Abstand zur dörflichen Bebauung geplanten 3-, 4- und 5-geschossigen Wohnblöcke führen für uns zu gravierenden Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen:

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

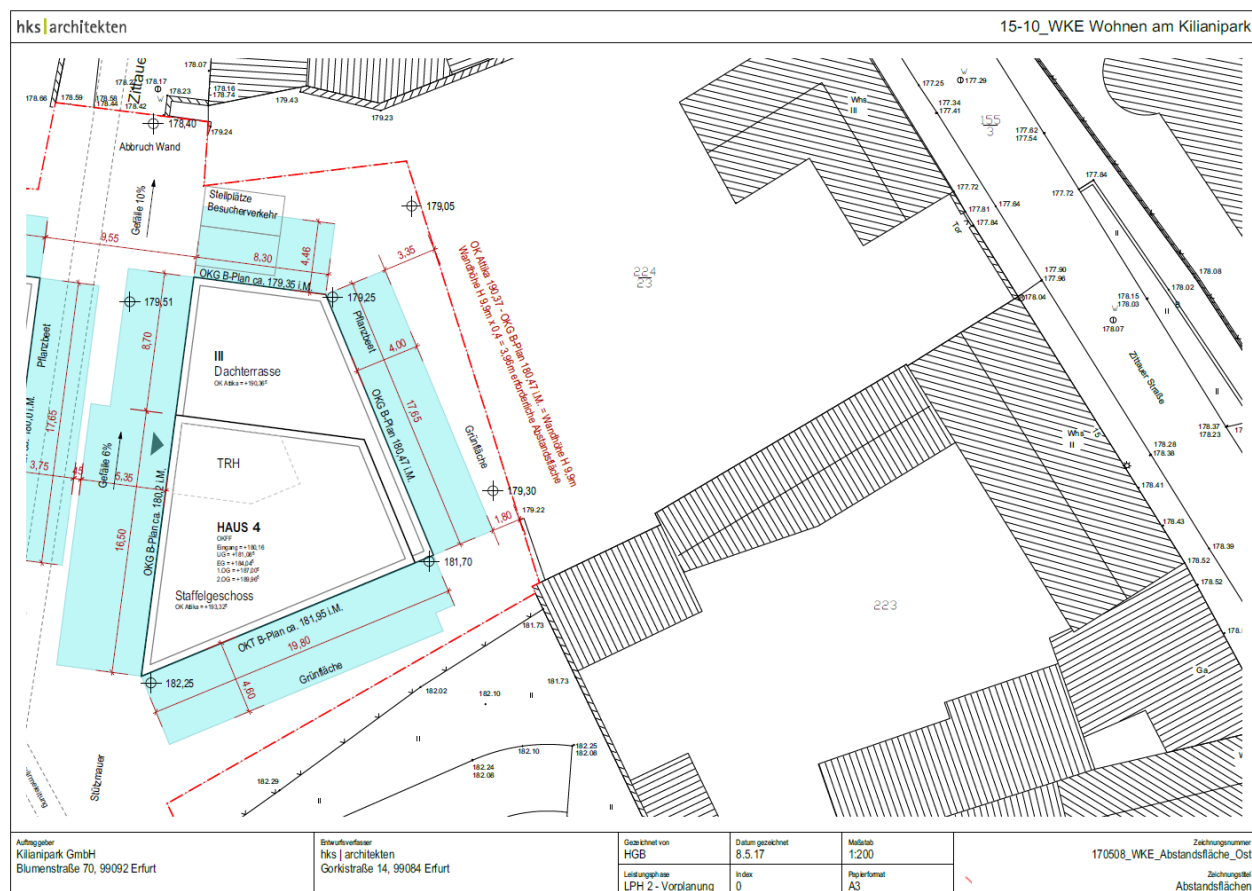
Die vorhandene, im Umfeld befindliche, Bebauung stellt sich als heterogen dar. Auf Grund des Umstandes, dass das antragsgegenständliche Grundstück bis dato im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) lag, ist nicht mit einer dauerhaften Festschreibung des Status Quo auszugehen. Auch in Bereichen, die baurechtlich nach § 34 BauGB zu bewerten sind, sind die Gebäude im baulichen Umfeld zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall u.a. auch die angrenzende Zittauer Straße 30 und 31.

Da durch die geplante Bebauung die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, ergeben sich keine gravierenden Beeinträchtigungen.

Vgl. hierzu die Abbildung der Abstandsflächen auf der Nordostseite des Vorhabens (Auszug).

Übersichtsplan der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen

Auszug (unmaßstäbliche Verkleinerung)



Punkt 2.:

Beeinträchtigungen: 1. Sichtschutzbeeinträchtigung

Infolge der Höhe und des geringen Abstandes, vor allem von Haus 4, sind sämtliche Bereiche unseres Grundstückes und das Wohnhauses direkt und von schräg oben einsehbar, noch dazu von einer großen Anzahl von Bewohnern. Dies stellt eine unzumutbare Beeinträchtigung unserer (2 Erwachsene, 2 Kleinkinder) Privatsphäre dar. Bei einer typischen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung mit Schrägdach wäre dies nicht zu erwarten.

Die Höhe von Haus 4 ist aufgrund der 4 Geschosse schon zu hoch, zusätzlich wird das Haus quasi noch auf eine Erhöhung bzw. ein Podest gesetzt, deutlich oberhalb des gewachsenen Grundes bzw. der benachbarten Grundstücke. Das Heranrücken des Staffelgeschosses dicht an die "dörfliche" Seite sowie die übertriebene Bauhöhe des Erdgeschosses führen dazu, dass die Wirkung von 5 Vollgeschossen erzielt wird. Ursprünglich war im Architektenwettbewerb die Bauhöhe auf 3 Geschosse begrenzt, nun soll das Haus die 2,5-fache Höhe der nur 5,8 m entfernten dörflichen Bebauung entsprechen, die angestrebte "Vermittlung" zwischen Stadt- und Dorflage wird damit eindeutig verfehlt.

Hierdurch werden Privatsphäre und Verschattungseigenschaften der neu zu bauenden Wohnungen über die Interessen der vorhandenen Einwohner (dies betrifft neben unserer Familie noch weitere) gestellt.

Eine als Sichtschutz taugende Bepflanzung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen und scheinbar bei der aktuellen Flächenplanung auch nicht möglich.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Oberverwaltungsgerichte (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Eine Einsehbarkeit des Grundstücks ist auf Grund der vorhandenen Topografie bereits jetzt schon durch die bestehende Wohnbebauung z.B. an der Ulan-Bator-Straße vorhanden.

Eine Bepflanzung in dem Bereich zum Grundstück ist vorgesehen. Dies umfasst u.a. eine Baumanpflanzung sowie zeichnerische Festsetzung und Maßnahme P5 bzw. textliche Festsetzung 8.5.

Punkt 3:

Beeinträchtigungen: 2. Verschattung Wohngebäude und Grundstück

Die für das dörfliche Umfeld untypisch hohe und langgezogene Bebauung in direkter Grenz-nähe führt zu einer starken und langandauernden Verschattung unseres Gartens und auch zur Verschattung des Wohngebäudes sowie der Anlagen zur Energieerzeugung. Die bereits erwähnte Positionierung der Gebäude auf einer Erhöhung sowie das Heranrücken des Staffelgeschosses dicht an die "dörfliche" Seite führen dazu, dass das Gebäude in seiner Mächtigkeit quasi die Fortsetzung, der DDR-Neubaublocke bis in den dörflichen Bereich darstellt, ohne jegliche Vermittlung.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen (siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).

Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).

Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.

Die angeführten Anlagen zur Energieerzeugung betreffen u.E. die Solar- oder Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach des gartenseitigen Anbaus (Südausrichtung) auf dem Grundstück des

Stellungnahmeverfassers. Diese haben nach Auswertung der Luftbilder einen Abstand von min 18,0 m zur Grundstücksgrenze.

Es ist nicht nachvollziehbar, ob und in wie weit auf Grund des Abstandes der Neubebauung eine Verschattung der Solar- oder Photovoltaik-Anlagen auf dem Hausdach durch die Bebauung stattfindet.

Punkt 4:

Beeinträchtigungen: 3. Lärmschutz

Im Sinne des Lärmschutzes möchte ich Punkt 4.1. widersprechen. Ein Fahrrecht innerhalb des Innenhofes wird in Folge der Parkplatzsuche und notwendiger Wendevorgänge zu einer für die dörfliche Umgebung auf dieser Seite untypisches Lärm- und Luftbelastung führen. Da eine Nutzung in Form von Läden sowie Schank- und Speisewirtschaft (Punkt 1) nicht ausgeschlossen wird, lässt sich das maximale Verkehrsaufkommen derzeit kaum abschätzen.

Weitere zusätzliche starke Geräuschbelastungen sind während der sehr langen Bauphase zu erwarten.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe .zu unserem Grundstück ist aus meiner Sicht die Positionierung von geräuschverursachenden technischen Anlagen (Lüftungs-, Klimaanlage, Wärmepumpen) abseits an unbewohnten I abgewandten Seiten notwendig.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 sind z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc. innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht ausgeschlossen. Diese Nutzungen wären planungsrechtlich zulässig, sofern sie sich in das Wohnumfeld einfügen. Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die vorgenannten Nutzungen würden sich daher nicht ergeben.

Zur Umsetzung kommt jedoch ausschließlich Wohnungsbau gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, entsprechend dem Titel des Vorhaben- und Erschließungsplans "Wohnanlage am Kilianipark".

Der ruhende Verkehr für die Wohnnutzungen wird, bis auf notwendige zwei Besucherstellplätze, in der Tiefgarage untergebracht. Eine Befahrung von Kraftfahrzeugen (Ausnahme Rettungs- und Einsatzfahrzeuge) ist in dem Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen Ulan-Bator-Straße und der Fläche der Stellplätze (an der Zittauer Straße) ausgeschlossen. Siehe Erläuterung der zeichnerischen Festsetzung "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" in der Planzeichenerklärung.

Für die Bauphase bzw. den Zeitraum der Herstellung der Gebäude gilt die "Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm" (AVV Baulärm) nebst ihren Anlagen, die die Immissionsrichtwerte des Baulärms vorschreibt.

Der Bebauungsplan setzt ein WA fest, d.h. die Werte der TA-Lärm sind für diesen Bereich einzuhalten, dies gilt auch für gebäudetechnische Anlagen (z.B. Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage etc.).

Punkt 5:

Beeinträchtigungen: 4. Zukünftig Bebauung unseres Grundstückes nicht mehr möglich. Infolge der geplanten dichten, langgezogenen und hohen Bebauung ist eine nachträgliche Bebauung unseres Grundstückes mit ortstypischen Hinterhofbauten (Wohngebäude, EFH) sowie Anlagen welche der Erholung dienen nicht mehr möglich (siehe auch Pkt. 1.3 dieses Schreibens). Dies bedeutet eine nachträgliche Entwertung des Grundstückes, welche zum Kaufzeitpunkt nicht absehbar war. Hier wird auf Kosten der ansässigen Bewohner nur der Gewinnmaximierung von Bauträgern und Investoren gedient.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:

Das Grundstück des Stellungnahmeverfassers befindet sich weiterhin im unbeplanten Innenbereich. Eine Bewertung von Vorhaben, z.B. die Bauabsichten für Nebengebäude, Remisen o.ä. auf dem Grundstück obliegt auf Grundlage des § 34 BauGB der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

Da sich bei der Bewertung des Grundstückes des Stellungnahmeverfassers keine bauplanungsrechtlichen Veränderungen in der Sach- und Rechtslage ergeben haben, ergibt sich keine nachträgliche Entwertung des Grundstückes durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 auf dem Nachbargrundstück.

Fazit:

Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt, da u.a. durch die Planung keine Einschränkungen **zur Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO vorbereitet oder festgesetzt werden** und durch das Bauvorhaben grundsätzlich die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrenzen eingehalten werden müssen.

Ungeachtet dessen ist auf Grund einschlägiger Gerichtsurteile festzustellen:

- Den Abstandsflächenvorschriften fällt nicht die Aufgabe zu, neben der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes ein störungsfreies Wohnen zur Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sicherzustellen (siehe hierzu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg 8. Senat, 10.09.1998, Az: 8 S 2137/98).
- Lediglich eine Unterschreitung der nach den landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen indiziert eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. (vergleiche hierzu OVG Berlin-Brandenburg, 18.09.2013, Az: OVG 2 S 60.13).
- Laut dem VGH Hessen 20.11.2006 - 4 TG 2391/06 (BRS 70, Nr. 168) kann aus dem Rücksichtnahmegebot nicht der Anspruch auf eine bestimmte Dauer der Belichtung bzw. Qualität der Besonnung eines Grundstückes bzw. einer baulichen Anlage abgeleitet werden.
- Nach ständiger Rechtsprechung verschiedener Verwaltungsgerichtshöfe, Obergerichtspräsidenten (z.B. OVG Hamburg, 26.09.2007, Az: 2 Bs 188/07) wird klargestellt, dass eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots wegen einer Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung oder Besonnung oder wegen entstehender Einsichtsmöglichkeiten in

der Regel ausscheidet, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

- Durch das VGH Baden-Württemberg, 08.11.2007, Az: 3 S 1923/07 wurde festgestellt, dass der Grad einer "rücksichtslosen" Betroffenheit des Nachbarn sich nicht nur nach der Intensität der Beeinträchtigungen, sondern auch nach der Bewertung der rechtlichen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit von Bauherr und Nachbar im Einzelfall bestimmt. Dabei können sich unterschiedliche Anforderungen an den Drittschutz ergeben, je nachdem ob es sich um ein allgemein zulässiges, ein befreiungsbedürftiges oder gar um ein erkennbar objektiv rechtswidriges Vorhaben handelt. Der Grundsatz, dass die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächentiefen auch den Inhalt des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots konkretisieren, gelte nur für die vom Schutzbereich der §6 LBO erfassten Belange und damit nicht für den an planungsrechtliche Kriterien.

In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes kann von einer optisch erdrückende Wirkung der Vorhaben, die gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 zur Umsetzung kommen, nicht ausgegangen werden. Dies beruht u.a. auf den sich ergebenden Abständen zwischen den Bestandsgebäuden und der geplanten Neubebauung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 3
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von		
mit Schreiben vom	Ohne Datum - Posteingang 21.06.2017	

Auf Grund der Einarbeitung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden, Naturschutzverbände und der innergemeindlichen Abstimmung sowie der Öffentlichkeit ergaben sich Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von den Änderungen Betroffenen erneut beteiligt. Die Zustimmung der von der Änderung Betroffenen zur geänderten Planung liegt (Schreiben mit Posteingang 21.06.2017) vor.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	01.02.2017	

Punkt 1:

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

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. (Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m³/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen.) Der Grundschutz ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesichert.
2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 - Teil Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung - mit einem Hydrantenabstand von max. 150m. Im Bauplangebiet sind gegenwärtig keine Hydranten vorhanden. Diese müssen ggf. so nachgerüstet werden, dass der max. Abstand zwischen Objektzugang und Löschwasserentnahmestelle 75 m beträgt.
3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.
4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die in der Beratung vom 22.01.2017 getroffenen Festlegungen zwischen Vertretern der Feuerwehr Erfurt, Architekturbüro Dr. Spindler und hks Architekten sind zwingend umzusetzen.

Abwägungsergebnis:

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

Erläuterung:

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind entsprechend den Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung Hydranten vorzusehen. Dazu wurde dem Erschließungsträger die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben. Ein entsprechender Passus bezüglich der Errichtung des zusätzlichen Hydranten wird im Erschließungsvertrag aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I2
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	19.01.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	17.02.2017	

Keine Bedenken.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 bestehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	24.02.2017	

Keine Hinweise und Forderungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die untere Straßenbaulastbehörde und die untere Straßenverkehrsbehörde keine Hinweise und Forderungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS653 bestehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	Bebauungsplanverfahren GIS653 "Wohnanlage am Kilianipark"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	24.02.2017	

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

Punkt 1:

Untere Naturschutzbehörde

Rodungsmaßnahmen/ Fällungen sind zum Schutz wild lebender Tiere gemäß §39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz auf den Zeitraum 1.10. - 28.2. beschränkt. Abweichungen sind gesondert bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt unter Vorlage eines gutachterlichen Begehungsprotokolls zu beantragen.

Die unmittelbar an das B-Plangebiet angrenzenden Baumstandorte sind während der Arbeiten im Zuge der Baumaßnahme, unter Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, der DIN 18920 und der RAS-LP-4, vor Beeinträchtigungen und Schädigungen zu schützen.

Abwägung:

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

Begründung:

Die Vorgaben des §39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz, der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt, der DIN 18920 und der RAS-LP-4 sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

Punkt 2:

Untere Bodenschutzbehörde

- /1/ Gutachten über eine chemische Untersuchung zur Altlastenbestimmung für das Grundstück der ATLANT-Baugesellschaft mbH, Hof- und Werkstattbereich, Zittauer Straße 12 vom 31.05.1993, erstellt durch die Biotest-Analytik GmbH
- /2/ Gutachten zu der Baugrund- und chemischen Bodenuntersuchung des Standortes Zittauer Straße 12 vom 21.10.2010, erstellt vom Büro IBG Fischer, Baugrund- und Baustoffprüflabor, Wandersleben
- /3/ Bericht zur Bauüberwachung zur organoleptisch und chemischen Bodenuntersuchung vom April/Juli 2011, erstellt vom Büro IBG Fischer, Baugrund- und Baustoffprüflabor, Wandersleben
- /4/ Schreiben der BauConsult Dr. Werner Held vom 08.08.2014

Im Ergebnis der Berichte /2/ und /3/ zeigten die in /1/ festgestellten organoleptisch auffälligen Bereiche S1, S2, S4 und S5 keine geruchlichen Auffälligkeiten, die teilweise erhebliche Belastung des Untergrundes mit Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) wurden nicht bestätigt. Auch die Analyse auf Schwermetalle ergab keine erhöhten Belastungen.

Der Bericht /2/ war jedoch hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Belange zu ergänzen, insbesondere der Standort des ehemaligen Tanklagers sollte dokumentiert werden.

Nach Erläuterung des Gutachters und des Büros Dr. Held /4/ war das Tanklager oberirdischer Bauart und auf einer fugenlosen Betonplatte gegründet. Unter der Platte stand gewachsener unauffälliger Baugrund an. Gemäß der gutachterlichen Einschätzung zeigten sich nach dem Beräumen keine weiteren organoleptischen Auffälligkeiten.

Bei den im entsprechenden Horizont entnommenen Proben überschreitet kein Messwert der untersuchten Parameter die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Schadstoffpfad Boden-Mensch für die Nutzungsart Kinderspielflächen.

Nach /4/ wird die Böschung an der Ulan-Bator-Straße im Zuge der neuen Bebauung weiter bis auf Ebene der Ulan-Bator-Straße angefüllt und im südlichen Bereich mit einem Fußweg bebaut.

Zwischen den neuen Häusern und dem Fußweg werden Vorgärten angelegt: Dazu wird Mutterboden angefahren, so dass der bisherige Erdstoff zwischen 50 cm und 2 m abgedeckt wird.

Nach bisherigem Kenntnisstand und der vorgesehenen Planung mit Bodenauftrag besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass (nach vorliegendem Kenntnisstand) seitens der unteren Bodenschutzbehörde kein Handlungsbedarf besteht.

Punkt 3:

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm

Bezüglich der Überschreitung am I P 3/2-EG zur Nachtzeit ist die Festsetzung 7.1 mit einer der vorgeschlagenen Maßnahmen (Abstimmung Vorhabenträger/Schallgutachter) aus dem Punkt 10 des Nachtrages (LG 06/2016) vom 01.11.2016 zu ergänzen.

Von dem Vorschlag der Festverglasung, ist Abstand zu nehmen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Festsetzung 7.1 wird beibehalten, eine Lösungsmöglichkeit mit Festverglasung wird nur dann vorgesehen, wenn die notwendige Fensterlüftung desselben Aufenthaltsraumes durch ein zweites Fenster sichergestellt ist (Klärung im weiteren Verfahren).

Punkt 4:

Untere Immissionsschutzbehörde

Im Rahmen der weiteren Planungen sind die detaillierten (abschließend) Angaben zur Lage und der Beschaffenheit der Lüftungsschächte mit dem Schallgutachter (Büro Frank & Apfel, Hr. Frank) abzustimmen.

Nach dem Hinweis im Nachtrag (LG 06/2016, 01.11.2016) können die festgesetzten (Festsetzung im Entwurf) Mindestabstände entfallen, wenn die Abstände in den Zeichnungen und die Lüftungsquerschnitte eingehalten werden. Dies ist ebenfalls abschließend mit dem o. g. Schallgutachter zu prüfen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Punkt 4:

Untere Immissionsschutzbehörde

Lufthygiene

Die Festsetzung in Punkt 6.1:

"In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes errichtet oder geändert werden, dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verbrannt werden."
ist da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, wie folgt zu ändern:

"Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein."

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte der Fernwärmeanschluss verbindlich aufgenommen werden.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die textl. Festsetzung 6.1 wird geändert.

"Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein."

Punkt 5:

Untere Immissionsschutzbehörde

Verschattung

Das Verschattungsgutachten vom 29.04.2016; welches bereits der öffentlichen Auslegung beigelegt wurde, führt den Nachweis für die Einhaltung des 4 Stunden Kriteriums am 21. März und am 23. September; ebenso das 1 Stunden Kriterium am 17. Januar. Es wird ausgeführt, dass die Kriterien an allen Wohnungen eingehalten sind, jedoch nicht an allen Fens-

tern. Dies ist deutlich aus den Abbildungen ablesbar. Es sollte daher genau dargestellt werden, in welchen Bereichen die Kriterien erfüllt sind und in welchen nicht bzw. wie lang die Belichtung bzw. Besonnung erfolgt, zumal derzeit noch nicht festgelegt ist, welche Fassadenbereiche zu einer Wohnung gehören und wo Aufenthaltsräume vorgesehen werden. Die Wohnungen sind so vorzusehen, dass in den Aufenthaltsräumen das Minimum der Belichtung und Besonnung eingehalten wird. Der Empfehlung des Gutachters Krebs und Kiefer Ingenieure GmbH den fertiggestellten Entwurf erneut zu prüfen, steht noch aus. Es ist derzeit nicht beurteilbar, ob in jeder Wohnung zumindest ein Aufenthaltsraum ausreichend belichtet und besonnt wird. Dies ist zwingend vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, hat dies Auswirkungen auf die Wohnungsverteilung, die Abstände oder Gebäudehöhen.

Die unter Immissionsschutzbehörde kann nur zustimmen, wenn der Nachweis zumindest für einen Aufenthaltsraum pro Wohnung nachgewiesen wird.

Abwägungsergebnis:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Erläuterung:

Der Forderung *"Es ist derzeit nicht beurteilbar, ob in **jeder Wohnung** zumindest ein Aufenthaltsraum ausreichend belichtet und besonnt wird. Dies ist zwingend vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, hat dies Auswirkungen auf die Wohnungsverteilung, die Abstände oder Gebäudehöhen."* wird nicht entsprochen, da gemäß gemeinsamer Abstimmung lediglich die Wohnungen gutachterlich untersucht werden sollten, die sich in den Gebäuden befinden, die die Abstandsflächen untereinander nicht einhalten. Eine Untersuchung für alle Wohnungen in den vier Wohngebäuden bezüglich einer ausreichenden Belichtung in den Aufenthaltsräumen wurde seitens der zuständigen Fachämter zu keiner Zeit gefordert.

Die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung wird grundsätzlich durch die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung sichergestellt. Weitere Anforderungen an Aufenthaltsräume sind in § 47 ThürBO geregelt. Der Vollzug bauordnungsrechtlicher Regelungen liegt in der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Eine Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde ist nicht gegeben.

Soweit im Rahmen der Bauleitplanung keine geringeren Abstandsflächen festgesetzt werden, kann von der Einhaltung der entsprechenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

Eine gesonderte Prüfung der Besonnungsverhältnisse erfolgt lediglich bei Unterschreitung von Abstandsflächen und wurde vorgenommen (vgl. Gutachten / Untersuchungen Anlage zur Begründung).

Dabei ist festzustellen, dass es keine zwingenden gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt. Die DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung häufig in Teilen nicht gegeben. Auch bei teilweiser Unterschreitung der Anforderungen können gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.