

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ILV622

"Wohnquartier Ilversgehofener Platz"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
24.05.2018

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

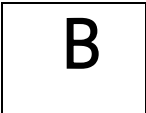
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung
- 1.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

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
- 2.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

1 Tabellarische Zusammenfassung

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.02.2018.

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 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	26.03.18	04.04.18			X	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	20.03.18	26.03.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	15.03.18	21.03.18		X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	19.03.18	23.03.19			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	28.03.18	13.04.18		X		
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.03.18	09.04.18		X		
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.03.18	27.03.18			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	14.03.18	27.03.18			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.03.18	10.04.18			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.03.18	22.03.18			X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	05.03.18	06.03.18		X		

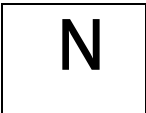
Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	28.03.18	04.04.18		X		
B13	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	02.03.18	15.03.18		X		
B14	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	12.04.18	16.04.18		X		
B15	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	15.03.18	23.03.18			X	
B16	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	05.03.18	08.03.18		X		
B17	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	26.02.18	01.03.18		X		
B18	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	16.03.18	21.03.18		X		
B19	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	27.03.18	29.03.18		X		
B20	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B21	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	09.03.18	16.03.18		X		
B24	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B26	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



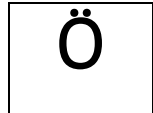
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 16.02.2018.

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	03.03.18	08.03.18		X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.03.18	22.03.18		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	02.03.18	02.03.18		X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	28.03.18	29.03.18		X		
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	27.03.18	09.04.18			X	z.T.
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	12.03.18	14.03.18		X		
N7	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
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



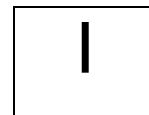
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 26.02.2018 bis 29.03.2018 anhand der Planfassung vom 03.11.2017 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	Bürger 1	22.03.18	26.03.18			X	
Ö2	Bürger 2	22.02.18	14.03.18			z. T.	
Ö3	Bürger 3	06.03.18	07.03.18			z. T.	

"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 16.02.2018.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	22.02.18	26.02.18		X		
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	02.03.18	12.03.18			X	
13	Bauamt	27.03.18	29.03.18			X	z.T.
14	Umwelt- und Naturschutzamt	10.04.18	13.04.18			X	z.T.
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	22.03.18	12.04.18			X	

"X" = trifft zu

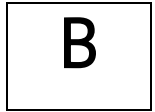
"z.T." = trifft teilweise zu

1.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

Der Vorhabenträger wurde aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut beteiligt und hat sein Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	26.03.2018	

Belange der Raumordnung

Punkt 1

Übereinstimmung mit den Leitvorstellungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2025 und des Regionalplans Mittelthüringen wird bestätigt.
Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Erfurt vom Okt. 2016 wird bestätigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 2

Es wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet - erforderliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm wurden zum großen Teil in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die Punkte 6 und 7 des Punktes 8.4 „Vorschläge für textliche Festsetzungen“ aus dem Gutachten müssen z.T. noch übernommen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Punkt 6 des Punktes 8.4 „Vorschläge für textliche Festsetzungen“ aus dem Gutachten wird als textliche Festsetzung wie folgt übernommen:

Die Emissionen der technischen Anlagen sind auf folgende Werte zu begrenzen:

- Lüfter und Verflüssiger im Außenbereich des Marktes mit $L_w \leq 68 \text{ dB(A)}$
- 2 Wärmepumpen mit je $L_w \leq 71 \text{ dB(A)}$
- 2 Entrauchungsventilatoren für Tiefgarage mit $L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$ von denen nur einer zur Nachtzeit zur Belüftung der Tiefgarage genutzt wird
- 1 Abluftventilator für Backshop mit $L_w \leq 65 \text{ dB(A)}$.

Der Punkt 7 des Punktes 8.4 „Vorschläge für textliche Festsetzungen“ aus dem Gutachten wird als textliche Festsetzung z.T. übernommen. Die textliche Festsetzung 7.7 wird ergänzt wie folgt:

An den Wänden der Einfahrt der Tiefgarage im Rampenbereich sowie im Inneren des Verladebereiches auf einer Fläche von 50 m² ist zur Bedämpfung des Raumes zusätzlich Absorptionsmaterial mit einem mittleren Absorptionsgrad von $\alpha \Rightarrow 0,8$ anzuordnen.

Die Festsetzungen dienen der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch gewerbliche Nutzungen.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

Punkt 3

Hinweise zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

Punkt 4

Angabe von aktuellen Rechtsgrundlagen auf dem Satzungsexemplar

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis wird im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	20.03.2018	

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zu Geologie und Erdaufschlüssen

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die Hinweise sind im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	15.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.03.2018	

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, Bodenordnung und Festpunkten

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die Hinweise wurden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	28.03.2018	

Punkt 1

Belange der archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.03.2018	

Anlagenbestand: Strom

Punkt 1

Durch den Wegfall der Trafostation an der Südspitze des Ilversgehofener Platzes ist das Bau-
gebiet stromtechnisch nicht erschlossen. Für den Supermarkt mit gefordertem MS-Anschluss
muss eine kundeneigene Trafostation in das Gebäude integriert werden. Für die Wohnbebau-
ung ist eine NS-Versorgung aus Richtung Magdeburger Allee 134 vorgesehen (Kabeltrasse).

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Eine Trafostation zur separaten Versorgung des Einzelhandelsbetriebes ist im Bebauungsplan
berücksichtigt.

Die Begründung zur stadttechnischen Erschließung (S. 8) wird ergänzt wie folgt: „Strom: Die
Versorgung der Neubebauung ist über die vorhandene Ortsnetzstation *aus Richtung Magde-
burger Allee 134* gesichert.“

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Anlagenbestand: Gas

Keine planungsrelevanten Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.03.2018	

Punkt 1

Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz: ca. 96 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m um das Grundstück verfügbar

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.03.2018	

Punkt 1

Anhand der Planunterlagen ist nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können.

Abwägung

Der Hinweis wurde im Planverfahren berücksichtigt.

Begründung

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen sind an der Stollbergstraße jeweils den Eingängen zugeordnet im Vorgartenbereich und von der Straße zugänglich. Für die Wohnungen an der Magdeburger Allee sind sie ins Kellergeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Bereich der Anlieferung / Tiefgaragenzufahrt bereitgestellt.

Der Gewerbemüll wird in den Nebenflächen des Einzelhandelsbetriebes abgebildet und über den Anlieferungsbereich entsorgt.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.03.2018	

Punkt 1

Am Rand des B-Plan-Bereichs steht im Gehweg ein Fahrleitungsmast der Stadtbahntrasse der EVAG, der sich voraussichtlich innerhalb der Feuerwehraufstellfläche befindet. Eine Versetzung / Verschiebung ist möglich.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Versetzung / Verschiebung ist geplant und vorabgestimmt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.03.2018	

Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	
mit Schreiben vom	02.03.2018	

Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.04.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.03.2018	

Punkt 1

Von der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG mit der Haltestelle „Ilversgehofener Platz“ gehen Emissionen aus Betrieb der Anlagen und Fahrzeuge sowie Fahrgastwechsel aus.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Emissionen wurden in der Schallimmissionsprognose bewertet und in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	05.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.02.2018	

Keine planungsrelevanten Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.03.2018	

Keine Einwände

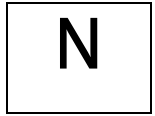
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B19
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B23
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	09.03.2018	

Keine Einwände

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	03.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	22.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	02.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	28.03.2018	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1

Begrüßt / positiv gesehen wird:

Nachnutzung durch Reaktivieren von Brachflächen

Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, Aufwertung des Umfeldes

Konzept der naturnahen Umgebungsbepflanzung

Reduktion des Stellplatzschlüssels

Anlegen von Mietergärten

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

Die Flächenversiegelung soll minimiert und in der Ausführung offenporig (z.B. wassergebundene Decke, Rasensteine etc.) gestaltet werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Versiegelte Flächen sind nur im Straßen- / Platzbereich Ecke Magdeburger Allee / Stollbergstraße sowie in den Zugängen bzw. Zufahrten vorgesehen. Im Innenhof sind die Flächen außerhalb der Tiefgaragenunterbauung als Pflanz- bzw. Rasenflächen geplant.

Punkt 3

Dach- und Fassadenbegrünungen

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan werden Gründächer als Begrünungsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Eine Fassadenbegrünung zu den Straßenseiten ist für diese Blockrandbebauung nicht ortstypisch. In Anbetracht der großen Fensterflächen und der Vielzahl der Balkone im Innenbereich ist dieser ungeeignet für eine wirksame Fassadenbegrünung. Auch aus planungsrechtlicher

Sicht ist eine Begrünungspflicht für Fassaden oder Fassadenteile nicht erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass eine normative Pflicht zum Ausgleich des Eingriffs nicht besteht. Unabhängig davon wurden jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen bereits Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt. Dazu gehören die Begrünung und Bepflanzung des Innenhofes sowie die Begrünung der Dachflächen.

Punkt 4

Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen inkl. Speicher

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Festsetzungen lassen die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen inkl. Speicher zu.

Punkt 5

Ausreichend Fahrradstellplätze einplanen

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

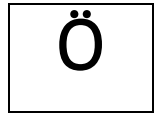
Je Wohneinheit werden zwei Fahrradstellplätze nachgewiesen (in der Tiefgarage, im Kellerbereich, in den Vorgärten und im Hof).

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.03.2018	

Keine Einwände

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Bürger 1	
mit Schreiben vom	22.03.2018	

Punkt 1

Zu der geplanten Mulde, die offensichtlich auch als Regenbecken dienen soll, werden folgende Fragen gestellt:

- Wird das anfallende Regenwasser nicht in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet?
- Wird unter der Mulde eine weitere Versickerungsmöglichkeit in Form einer Rigole bestehen?
- Kann bei Starkregen die Rigole bzw. die Mulde die dabei anfallenden Wassermassen möglicherweise nicht mehr aufnehmen, so dass das Wasser auf die Grundstücke Oststraße 41, Feldstraße 17 und 18, Stollbergstraße 3 und 4 (hier zumindest die Keller) und das Grundstück des ehemaligen Renault-Autohauses (jetzt Garagen) fließen bzw. durch das Erdreich dringen kann?
- Kann ausgeschlossen werden, dass jemals nicht versickerungsfähiges Wasser auf das Grundstück Oststraße 41 gelangen kann?

Die Höhensituation stellt sich wie folgt dar:

- Höhe Grundstück Oststraße 41 = 184,70 bis 184,88 m
- Oberkante Mauerwinkel = 185,05 m
- Oberkante Mulde = 186,22 m
- Unterkante Mulde = 185,90 m
- Wasserzulauf aus neuem Bauvorhaben = 184,20 m
- Höhe Rigole = ?

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Auf Grund der Vorgaben des Entwässerungsbetriebes als Abwasserbeseitigungspflichtigen erfolgt die Regenentwässerung des geplanten Bauvorhabens (außer Balkone in Stollbergstraße) in eine Box-Rigole und nicht in das öffentliche Abwassernetz. Das Regenwasser wird in der Rigole gepuffert und versickert komplett innerhalb des Grundstückes.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens und das Ausreichen der zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 500 m² wurden gutachterlich ermittelt. Die Dimensionierung der Versickerungsrigole erfolgte entsprechend dem „Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., das zugrunde gelegte Regenereignis ist für die Rigolenbemessung a=5 (Jahre).

Zum Schutz gegen Überflutung wird die Rigole durch eine Retentionsmulde ergänzt. Für den Volumennachweis der Mulde wurde gemäß DIN EN 752-2 ein Regenereignis a=30 (Jahre) zugrunde gelegt.

Die konkrete Dimensionierung des Entwässerungssystems (Rigole + Mulde) erfolgt entsprechend der geltenden gesetzlichen und technischen Vorgaben in der dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Ausführungsplanung. Zum Schutz der durch die Geländeanhebung tie-

fer liegenden Nachbargrundstücke soll die derzeit geplante Mulde die Überflutungssicherheit auch bei einem $a=50$ (Jahre) Regenereignis gewährleisten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Bürger 2	
mit Schreiben vom	22.02.2018	

Punkt 1

Das neue 5-geschossige Wohn- und Geschäftshaus würde neben den 2-3-geschossigen Häusern der Magdeburger Allee 150 bis 154 überdimensioniert, belästigend und störend wirken. Die Höhe des Geschäftsbereiches (eingeschossiger Baukörper im Innenhofbereich) mit einer Höhe von über 1,5m über der jetzigen Mauer sei störend und beeinträchtigt den Lichteinfall. Die Bebauung an der Magdeburger Allee ist 2m tiefer als das Nachbarhaus Magdeburger Allee 150 und verdunkelt so den Hof und verschlechtert die Lebensqualität. Grund der Einwände ist das aus §15 BauNVO abgeleitete Gebot der Rücksichtnahme.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes ist heterogen: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser gebildet. Nördlich des Plangebietes dagegen bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im Nebenzentrum Ilversgehofener Platz und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt einer intensiven Nutzung von Innenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse plus zurückgesetztes Staffelgeschoss) nimmt daher die Geschossigkeit der stadtseitigen Magdeburger Allee (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals und eine Aufwertung des Stadtplatzes Ilversgehofener Platz.

Die Tiefe der geplanten Blockrandbebauung (ca. 10,3 m) erwächst aus den heute üblichen Standards von Wohngrundrissen. Ein Versatz in der Bebauungstiefe von 2 m ist eine normale städtische Gegebenheit.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht anzunehmen, da die erforderlichen Abstandsflächen gerade auch durch den eingeschossigen Baukörper im Innenhofbereich eingehalten werden. Damit gehen von der geplanten Bebauung keine Belästigungen oder Störungen aus, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar wären.

Eine Blockrandbebauung in dem geplanten Maß (Höhe und Geschossigkeit) wäre auch ohne Bebauungsplan nach Art und Maß der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB) zulässig. Eine Reduzierung der bereits vor der Planung zulässigen Gebäudekubaturen im Blockrandbereich würde möglicherweise eine Entschädigungspflicht der Stadt gegenüber dem Eigentümer auslösen. Das geschützte Vertrauen der Eigentümer auf den Fortbestand der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit war im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich geschlossener Bauweise, Grenzabstände (Bebauung im Blockinnenbereich) und Belichtung und Besonnung werden eingehalten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Bürger 3	
mit Schreiben vom	06.03.2018	

Punkt 1

Einer 5-stöckigen Bebauung in der Magdeburger Allee wird nicht zugestimmt. Alle Häuser in dieser Zeile sind 3-stöckig (EG, OG, DG). Weitere 2 Etagen erdrücken die angrenzenden kleinen Häuser und beeinträchtigen die dahinter- / danebenliegenden Höfe durch Verdunklung und Schattenwurf.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes ist heterogen: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser gebildet. Nördlich des Plangebiets dagegen bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im Nebenzentrum Ilversgehofener Platz und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt einer intensiven Nutzung von Innenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

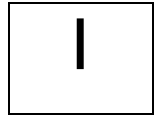
Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse plus zurückgesetztes Staffelgeschoss) nimmt daher die Geschossigkeit der stadtseitigen Magdeburger Allee (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee und der Stollbergstraße erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung des Areals und eine Aufwertung des Stadtplatzes Ilversgehofener Platz.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht anzunehmen, da die erforderlichen Abstandsflächen gerade auch durch den eingeschossigen Baukörper im Innenhofbereich eingehalten werden.

Eine Blockrandbebauung in dem geplanten Maß (Höhe und Geschossigkeit) wäre auch ohne Bebauungsplan nach Art und Maß der Umgebungsbebauung (§ 34 BauGB) zulässig. Eine Reduzierung der bereits vor der Planung zulässigen Gebäudekubaturen im Blockrandbereich würde möglicherweise eine Entschädigungspflicht der Stadt gegenüber dem Eigentümer auslösen. Das geschützte Vertrauen der Eigentümer auf den Fortbestand der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeit war im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich geschlossener Bauweise, Grenzabstände (Bebauung im Blockinnenbereich) und Belichtung und Besonnung werden eingehalten.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	22.02.2018	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	02.03.2018	

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zu Löschwasser und Rettungswegen

Abwägung

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise wurden, soweit sie Regelungsinhalt des Bebauungsplanes sind, berücksichtigt. Weitergehende Hinweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	27.03.2018	

Punkt 1

Hinweis zur Planzeichnung: zur besseren Einordnung Hausnummern der Bestandsgebäude angeben

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Punkt 2

Bei Festsetzung 9.4 i.V.m. 2.1 ist zu prüfen, ob Solaranlagen davon umgriffen sind – ggf. Klarstellung in der Begründung.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Begründung

Eine Oberkante Gebäude (OK) ist nur für den eingeschossigen Baukörper im Innenbereich festgesetzt (Planzeichnung i.V.m. textlicher Festsetzung 2.1). Die straßenbegleitenden Baukörper sind durch die festgesetzte zwingende Anzahl der Vollgeschosse in ihrer Höhe definiert. Solaranlagen sind hier daher nur durch die textliche Festsetzung 9.4 hinsichtlich der Einsehbarkeit von den Straßenräumen beschränkt. (Solaranlagen auf dem eingeschossigen Baukörper im Innenbereich sind auf Grund der Verschattung nicht zu erwarten.)

Punkt 3

Hinweis zur Baulinie / Baugrenze angrenzend an das Gebäude Stollbergstraße 3: die Baulinie ist auf der rückwärtigen Seite zu erweitern, da sonst Abstandsflächen erforderlich sind, die nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen sind nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss. Die Festsetzung des über die Nachbarbebauung hinausgehenden Teilbereichs als Baugrenze lässt hier eine mögliche Reduzierung der Gebäudetiefe zu.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	10.04.2018	

untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Das Schall-Gutachten mit der „Entwurf-Markierung“ ist nicht der Abschlussstand. Das endgültige Gutachten muss ggf. neu geprüft und bewertet werden.

Abwägung

Kein Abwägungsbedarf

Begründung

Das Schall-Gutachten mit Stand 07.11.2017 ist das endgültige Gutachten und lag den Auslegungsunterlagen bei. Die „Entwurf-Markierung“ wurde vor Auslegung entfernt.

Punkt 2

An Immissionspunkten an der Magdeburger Allee / Ilversgehofener Platz werden Grenzwerte für Mischgebiete in Anlehnung an die 16. BImSchV überschritten. Folgende Änderungen von textlichen Festsetzungen sind erforderlich:

Festsetzung 7.1 ändern von:

„... gemäß Lärmpegelbereich V herzustellen. Gemäß des in der Planzeichnung ...“ in:
 „... gemäß Lärmpegelbereich V herzustellen, *wobei die Fenster feststehend auszuführen sind.*
 Gemäß des in der Planzeichnung ...“.

Festsetzung 7.3 ändern von:

„... auf der Westseite zur Magdeburger Allee sind, sind zulässig. Lüftungseinrichtungen ...“ in:
 „...auf der Westseite zur Magdeburger Allee sind, sind (*unter Beachtung der Festsetzungen 7.1 und 7.4*) *zulässig. Technische* Lüftungseinrichtungen ...“.

Festsetzung 7.4 ändern von:

„Außenwohnbereiche, die auf der Westseite zur Straßenseite Magdeburger Allee ohne zusätzliche Schallschutzeinrichtung angeordnet sind, sind zulässig, wenn der Wohneinheit ein zusätzlicher lärmgeschützter Außenwohnbereich (Balkon, Terrasse, Mietergarten) zugeordnet ist.“ in:
 „Außenwohnbereiche, die auf der Westseite zur Straßenseite Magdeburger Allee ohne zusätzliche Schallschutzeinrichtung angeordnet sind, sind zulässig, wenn der Wohneinheit ein zusätzlicher lärmgeschützter Außenwohnbereich (Balkon, Terrasse, Mietergarten) *zusätzliche Schallschutzeinrichtungen (Festverglasung u.a.)* zugeordnet ist.“.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind der Abwägung zugänglich. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV stellen keine normativen Grenzen für den Abwägungsprozess in der Bauleitplanung dar. Im Rahmen des Gebotes der Konfliktbewältigung ist lediglich nachzuweisen, wie ungeachtet hoher Verkehrsimmissionen eine gute Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Dazu steht eine Vielzahl von Instrumenten insbesondere des passiven Lärmschutzes zur Verfügung.

Für die Forderung einer Festverglasung zur Vermeidung eines relevanten Immissionsortes bezüglich des Verkehrslärmes, gibt es bei einer an die Straße heranrückenden Bebauung für die Außenwohnbereiche keine Rechtsgrundlage. Sollten die Grenzwerte des Nachtzeitraumes für Schlafräume überschritten werden, so ist hier eine Festverglasung vorzusehen. Dies betrifft hinsichtlich der geplanten Wohnungsgrundrisse nur 1 Wohnung.

Innerhalb des geplanten Vorhabens werden die Grundrisslösungen so aussehen, dass keine Schlafräume (mit einer Ausnahme) der Magdeburger Allee zugeordnet sind.

Für die Forderung der Festverglasung der Außenwohnbereiche gibt es keine rechtliche Grundlage, da diese nicht zu den schutzbedürftigen Räumen gehören. Des Weiteren ist jeder Wohnung, die zur Magdeburger Allee orientiert ist, ein zusätzlicher ruhiger Außenwohnbereich entweder als Balkon auf der Ostseite oder als Mietergarten im Hofbereich zugeordnet. Dies ist über die entsprechenden Festsetzungen bzw. über den abzuschließenden Durchführungsvertrag sichergestellt.

Eine Lösung für die beiden Konfliktpunkte ist somit im Rahmen des Abwägungsspielraumes in Form von Grundrisslösungen und Alternativen ausreichend sicher gestellt.

Punkt 3

Bei einer Öffnungszeit des Einzelhandelsbetriebes bis 22.00 Uhr ist von einer gewerblichen Nutzung der Tiefgaragenzufahrt sowie Geräuscheinwirkungen durch Nachbereitungstätigkeiten nach 22.00 Uhr auszugehen. Folgende Änderungen von textlichen Festsetzungen sind erforderlich:

Festsetzung 7.5 ändern von:

„Die Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des BG 1 sind auf die Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr zu beschränken.“ in:

„Die Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss des BG 1 sind auf die Zeit von 7.00 - 22.00 21.00Uhr zu beschränken.“.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Öffnungszeiten des geplanten Einzelhandelsbetriebes hängen nicht unmittelbar mit dessen Kundenstellplätzen in der Tiefgarage zusammen. Über die Festsetzungen sowie den abzuschließenden Durchführungsvertrag wird ausreichend sichergestellt, dass nach 22 Uhr keine Abfahrten von Kunden aus der Tiefgarage entstehen. Dies kann durch eine Zufahrtbeschränkung für Kunden in die Tiefgarage ab 21.45 Uhr sowie geeignete technische Maßnahmen erfolgen.

Punkt 4

Festsetzung 7.9 ergänzen: Tiefgaragenstellplätze insgesamt auf max. 79 sowie die gewerblich genutzten auf max. 20 beschränken, und Wände der Einfahrt der Tiefgarage im Rampenbereich absorbierend verkleiden (Absorptionsgrad 0,8)

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die geforderte Begrenzung der Tiefgaragenstellplätze ist im Planverfahren bereits berücksichtigt (textliche Festsetzung 13.1).

Die textliche Festsetzung 7.7 wird ergänzt wie folgt:

An den Wänden der Einfahrt der Tiefgarage im Rampenbereich sowie im Inneren des Verladebereiches auf einer Fläche von 50 m² ist zur Bedämpfung des Raumes zusätzlich Absorptionsmaterial mit einem mittleren Absorptionsgrad von $\alpha \Rightarrow 0,8$ anzuordnen.

Die Festsetzung dient der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch gewerbliche Nutzungen.

Punkt 5

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch gewerbliche Nutzungen ist folgende Festsetzung zu ergänzen:

Die Emissionen der technischen Anlagen sind auf folgende Werte zu begrenzen:

- Lüfter und Verflüssiger im Außenbereich des Marktes mit $L_w \leq 68 \text{ dB(A)}$
- 2 Wärmepumpen mit je $L_w \leq 71 \text{ dB(A)}$
- 2 Entrauchungsventilatoren für Tiefgarage mit $L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$ von denen nur einer zur Nachtzeit zur Belüftung der Tiefgarage genutzt wird
- 1 Abluftventilator für Backshop mit $L_w \leq 65 \text{ dB(A)}$.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung dient der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch gewerbliche Nutzungen.

Punkt 6

Die Begründung der textlichen Festsetzung 6.1 ist gemäß folgendem Textvorschlag zu ändern.

Das Verbrennen fester Brennstoffe in Kaminen, Öfen oder anderen Heizungssystemen (als Regel- und Zusatzheizungen) verursacht gegenüber anderen Medien (Gas, alternative Energien) einen sehr hohen Emissionseintrag an Stickoxyden, Feinstaub und Krebs erzeugende polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Asche und Abluft. Feinstaub und Stickoxide belasten das Herz-Kreislauf-System oder führen zu Bronchitis und Asthma.

Insbesondere in dichter besiedelten Stadtgebieten sind die Emissionsbeiträge von Schadstoffen an die Luft am höchsten, auch aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Wohnen, Verkehr, Gewerbe). Zudem führt die städtebauliche Struktur häufiger zu einer mangelhaften Durchlüftung und Frischluftzufuhr, so dass der Abtransport der lokal emittierten Schadstoffe behindert wird und eine Anreicherung geschieht. Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig

fig Inversionswetterlage auf. Eine Folge dieser reduzierten Luftaustauschbedingungen sind hohe Schadstoffbelastungen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Ausführungen sind informativer.

Punkt 7

Begründung der zeichnerischen Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 7.1 bis 7.4 ändern von:

„Den Fassaden, an denen die zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche IV bis V zugeordnet.“ in:

„Den Fassaden, an denen die zulässigen Grenzwerte nach TA Lärm *Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005* überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen die Lärmpegelbereiche IV bis V zugeordnet.“

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Textabschnitt wird korrigiert. Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 10

Begründung der textlichen Festsetzung 7.5 bis 7.8 ändern von:

„... Die Beschränkung der Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss dient ebenfalls der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge im Einfahrtsbereich der Tiefgarage ...“ in:

„... Die Beschränkung der Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben *und Lieferzeiten* im Erdgeschoss dient ebenfalls der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge im Einfahrtsbereich der Tiefgarage *für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr)* ...“

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Begründung der textlichen Festsetzung 7.5 bis 7.8 wird zur Klarstellung ergänzt wie folgt:

„... Die Beschränkung der Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss dient ebenfalls der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge im Einfahrtsbereich der Tiefgarage *für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr)* ...“

untere Bodenschutzbehörde

Punkt 1

Hinweise zu einer Altlastenfläche und der weiteren Vorgehensweise

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches (ehemalige Stollbergstraße 1, Flurstücke 393/19 und 392/15 teilweise) befindet sich eine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierte Fläche (Kennziffer 10449).

Abwägung

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Begründung

Im Teil C - Hinweise wird folgender Hinweis eingefügt:

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches (ehemalige Stollbergstraße 1, Flurstücke 393/19 und 392/15 teilweise) befindet sich eine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierte Fläche (Kennziffer 10449).

Die Baumaßnahmen im benannten Areal sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal zu begleiten. Anfallendes Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei einem erheblichen Bodenbelastungsverdacht ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Teil C, Hinweis 2 ändern von:

„Mit folgenden artenschutzrechtlichen Anforderungen ist zu rechnen: ...“ in:

„Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen: ...“.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis 2 im Teil C wird zur Klarstellung geändert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ILV622 "Wohnquartier Ilversgehofener Platz" (Entwurf)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	22.03.2018	

Punkt 1

Hinweise zu Feuerwehrrzufahrten und -stellflächen

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Die Hinweise sind im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

2.5 Beteiligung der Betroffenen gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zu Änderungen

Der Vorhabenträger wurde aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut beteiligt und hat sein Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.