

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705 **"Wohnen am Bürgerpark"**

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
20.11.2019

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 Stellungnahmen im Rahmen der 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**

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 25.05.2018 und 21.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	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	02.07.18 30.07.19	12.07.18 05.08.19			X z.T.	z.T.
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena neu: Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar	27.06.18 23.07.19	03.07.18 00.07.19		X	X	
B3	Thüringer Landesbergamt // Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Puschkinplatz 7 07545 Gera	26.06.18 23.07.19	04.07.18 30.07.19	X X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation neu: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt	26.06.18 10.07.19	02.07.18 16.07.19			X X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	11.07.18 19.07.19	19.07.18 02.08.19		X	X	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	11.06.18 08.07.19 26.07.19	26.06.18 01.08.19 01.08.19			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.06.18 12.06.18 11.07.19 24.07.19	26.06.18 26.06.18 01.08.19 01.08.19			X X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.06.18 18.07.19	26.06.18 01.08.19			X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung 08.07.19	06.08.19			X	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	05.07.18 24.07.19	10.07.18 29.07.19		X	X	
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	20.06.18 15.07.19	20.06.18 16.07.19	X X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Landwirtschaftsamt Sömmerda neu: Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	04.07.18 12.07.19	09.07.18 18.07.19	X X			
B13	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15, 99085 Erfurt neu: Region Mitte Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt	02.08.18 03.07.19	07.08.18 05.07.19	X	X		
B14	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	26.06.18	02.07.18		X		
B15	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	18.06.18 08.07.19	28.06.18 10.07.19	X	X		
B16	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23, 99084 Erfurt neu: Thüringer Landesamt f. Bau u. Verkehr Europaplatz 3, 99091 Erfurt	20.06.18 17.07.19	28.06.18 22.07.19		X X		
B17	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	07.06.18	13.07.18	X			
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.06.18 29.07.19	02.07.18 06.08.19	X	X		
B19	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	16.08.18 01.08.19	21.08.18 07.08.19		X X		
B22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Deutsche Post AG, Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B24	Bischöfliches Ordinariat, Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B26	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	01.07.19	09.07.19	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



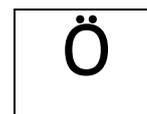
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 25.05.2018 und 21.06.2019.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	21.06.18 22.07.19	22.06.18 29.07.19	X X			
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung 01.07.19	03.07.19	X			
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	26.06.18 24.07.19	28.06.18 24.07.19	X X			
N4	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	29.06.18 26.07.19	02.07.18 29.07.19	X X			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	04.07.18 11.07.19	05.07.18 15.07.19	X		z.T.	z.T.
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	20.07.18 02.08.19	23.07.18 05.08.19			z.T. z.T.	z.T. z.T.
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	19.06.18 02.07.19	19.06.18 02.07.19	X X			
N9	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	06.07.18 02.08.19	09.07.18 05.08.19	X X			
N10	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018. anhand der Planfassung vom 31.01.2018 (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt.

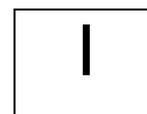
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 anhand der Planfassung vom 18.02.2019 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		11.07.18	k.A.			z.T.	
Ö2		17.07.18	18.07.18			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 25.05.2018 und 21.06.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	25.05.18 25.06.19	28.05.18 25.06.19	X X			
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	19.06.18 01.08.19	02.07.18 05.08.19			X X	
13	Bauamt	keine Äußerung 17.07.19	18.07.19			z.T.	z.T.
14	Tiefbau- und Verkehrsamt	19.07.18 12.07.19	30.07.18 26.07.19			z.T. z.T.	z.T. z.T.
15	Umwelt- und Naturschutzamt	25.07.18 27.08.19	30.07.18 29.08.19			X z.T.	z.T.

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Der Vorhabenträger und die betroffenen Behörden und sonstigen TÖB wurden aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019 erneut beteiligt und haben ihr Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.

- Vorhabenträger
- Umwelt- und Naturschutzamt, untere Abfallbehörde
- Bauamt
- Stadtwerke Erfurt GmbH
Energie GmbH
Stadtwirtschaft GmbH

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	02.07.2018 30.07.2019	

Stellungnahme vom 02.07.2018

Belange der Raumordnung

Punkt 1

Übereinstimmung mit den Leitvorstellungen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms 2025 und des Regionalplans Mittelthüringen wird bestätigt.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf

Punkt 2

Im Planverfahren sollten zu den geänderten Bedarfsanforderungen, insbesondere zur geplanten Aufgabe eines weiteren Sportplatzes im Stadtgebiet entsprechende Erläuterungen, ausgehend vom Sportstättenentwicklungsplan erfolgen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

In der Begründung wurde unter 1.4.3 Flächennutzungsplan ein entsprechender Passus aufgenommen. Der Sportplatz ist bereits seit vielen Jahren nicht mehr als Sportplatz genutzt.

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 3

Für die geplanten Wohnbereiche des östlichen Wohnquartiers, die westlich an die Friedrich-Engels-Straße angrenzen, ist der Einfluss des Straßenverkehrslärms zu prüfen. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnräume sind zu ermitteln und entsprechend festzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Es wurde ein Lärmimmissionsschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Schallimmissionsprognose wird Anlage der Begründung und dem Thüringer Landesverwaltungsamt vorgelegt.

Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

Punkt 4

Hinweise zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan – der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln, da die mit dem Vorhaben beabsichtigte Wohnnutzung und Wohnumfeldgestaltung keinem Sportplatz entspricht.

Da sich das Vorhaben im Hinblick der angrenzenden Bestandsnutzungen gut in die städtebauliche Strukturen einfügt, ist von einer geordneten Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB auszugehen. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB schreibt weiter vor, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Es wird empfohlen, im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzubereiten und in der Begründung zum Bebauungsplan unter einem eigenen Gliederungspunkt dargestellt werden, wie der Flächennutzungsplan berichtigt werden soll.

Anlässlich des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan sollte sich die Verwaltung beauftragen und ermächtigen lassen, den Flächennutzungsplan in entsprechender Form zu berichtigen und die Berichtigung zusammen mit dem Bebauungsplan bekannt zu machen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts ist auszufertigen (Identitätsnachweis) und zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt zu machen sowie zur Einsicht bereit zu halten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

In der Begründung wurde unter 1.4.3 Flächennutzungsplan zeichnerisch gegenübergestellt, wie der Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellt ist und wie er an den o.g. Bebauungsplan angepasst werden soll. Die Hinweise zum Verfahren der Berichtigung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 5

Da ein Drittel der Fläche einer Bürgerinitiative zum Betreiben eines „Bürgerparks“ zur Verfügung gestellt werden soll, ist zu prüfen, ob die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hier das geeignete Planungsinstrument darstellt.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Da der zukünftige Bürgerpark der Bürgerinitiative nicht ohne Vorab-Realisierung der mit der Initiative abgestimmten Maßnahmen zur Freiflächengestaltung durch den Vorhabenträger überlassen werden soll, sondern vom Vorhabenträger selbst hergestellt wird, ist das gewählte

Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gerechtfertigt. Kein Abwägungsbedarf. Die private Grünfläche gehört damit zum Vorhaben selbst.

Punkt 6

Hinweis auf die Notwendigkeit der Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die GRZ wurde entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelt und mit 0,4 festgesetzt und eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 zugelassen. Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 7

Der Einbezug der westlich angrenzenden Sporthalle in die Planung soll geprüft werden, um hier eine bauliche Entwicklung zu garantieren, die sich mit dem auf dem Johannesplatz geplanten Wohnungsbau verträgt.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zum Teil berücksichtigt.

Begründung

Es wurde geprüft, inwieweit einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einzubeziehen sind und auf Grund der mangelnden Notwendigkeit verworfen. Die Sporthalle gehört nicht zum Vorhaben und wird durch das Vorhaben nicht geändert bzw. ist davon nicht berührt.

Stellungnahme vom 30.07.2019

Punkt 1:

Verweis auf die Stellungnahme vom 02.07.2018 bezüglich der Anforderungen zur Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Siehe hierzu Punkt 4 der Abwägung der Stellungnahme vom 02.07.2018. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans und eine entsprechende Bekanntmachung sind ein Beschlusspunkt im Rahmen der Satzung des B-Plans.

Punkt 2:

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Neugründung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz die Umweltbelange nicht mehr vom Thüringer Landesverwaltungsamt vertreten werden und die o.g. Behörde gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen ist.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Übergabe Planunterlagen

Punkt 3:

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes in einer GIS-tauglichen Form (bevorzugt als Shape-Datei in ETRS89 UTM [EPSG: 25832]) im Vektorformat elektronisch (per e-Post) zukommen zu lassen.

Ebenfalls wird die Zusendung des Abwägungsergebnisses in elektronischer Form (als PDF-Datei) erbeten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes sowie das Abwägungsergebnis werden dem LVA in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt.

Belange der Raumordnung

Punkt 4

Eine bedarfsgerechte und zur angrenzenden Bebauung verträgliche Bebauung des z.Z. mindergenutzten Areals im urbanen Stadtgebiet steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den landes- und regionalplanerischen Erfordernissen zur Siedlungsentwicklung. (Leitvorstellungen und Grundsätzen unter Pkt. 2.4 des Landesentwicklungsprogramms 2025, Grundsätze 2-1 bis 2-3 des Regionalplans Mittelthüringen)

In der Begründung zum Entwurf des B-Plans wird davon ausgegangen, dass der ehem. Post-sportplatz zukünftig für die Sportnutzung nicht mehr erforderlich ist. Hierzu wird ausgeführt, dass zu der nicht mehr genutzten Sportanlage im Sportstättenleitplan der Stadt Erfurt keine Aussagen enthalten sind und die Überplanung des Standortes somit nicht in die gesamtstädtischen Zielstellungen eingreift.

Für das Wohngebiet Berliner Terrassen und die Erweiterung des Kath. Krankenhauses wurden ursprünglich geplante Sportplatzflächen in Anspruch genommen. Mit der Planung wird ein weiterer Sportplatz im Stadtgebiet überplant.

Es wird darauf hingewiesen, dass neben der ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auch die wohnortnahe Infrastruktur gewährleistet werden soll, vgl. Grundsatz 2.5.1 LEP. Der Standortfaktor Sport soll als Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge soll gestärkt werden. Dies beinhaltet auch die Erhaltung des Breitensports (Leitvorstellung Nr.11, Pkt. 2.5 LEP).

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Spiel- und Sportplätze sind in ausreichender Anzahl in direktem Umfeld vorhanden.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren zu den zeichnerischen Festsetzungen

Punkt 5:

Nach Aussage der Begründung (S. 23 u. 24) enthält der B-Plan auch Vorgaben zur Gestaltung und Anpflanzung der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen. Entsprechende Festsetzungen finden sich jedoch nicht im B-Plan-Entwurf.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die textliche Festsetzung 8.9 bezieht sich auf die festgesetzte private Grünfläche, welche fälschlicherweise als Anpflanzfläche A9 (entsprechend Grünordnungsplan) bezeichnet war. Die Festsetzung wird korrigiert: „Mindestens 80% der festgesetzten privaten Grünfläche sind gärtnerisch mit ...“. Zudem werden mit den textlichen Festsetzungen 8.1 bis 8.2 Aussagen zur Anpflanzung nach Qualität und Arten (auch der privaten Grünfläche) getroffen. Eine Korrektur der Begründung ist nicht erforderlich.

Punkt 6:

In der Planzeichenerklärung ist in der Erläuterung zu den nach Nr. 15.5 der PlanZV verwendeten Planzeichen FL-V, FL-T, L-FW ergänzend der begünstigte Erschließungsträger der jeweiligen Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechts konkret anzugeben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die jeweils begünstigten Erschließungsträger sind mit den Begrifflichkeiten „Versorgungsträger / Versorgungs- und der Entsorgungsträger / Leitungsträger“ im Rahmen des Bebauungsplanes hinreichend konkret benannt. Weitere Regelungen hierzu finden sich im Durchführungsvertrag oder erfolgen direkte zivilrechtliche Verträge.

zu den textlichen Festsetzungen

Punkt 7

Wenn die textlichen Festsetzungen 2.2, letzter Satz und 2.3, 1. Satz auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO getroffen werden sollen, dann ist das Wort „ausnahmsweise“ jeweils zu ergänzen, damit für den Vollzug deutlich wird, dass bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zu prüfen ist und das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB einzuholen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In den Festsetzungen 2.2, letzter Satz und 2.3, 1. Satz wurde jeweils der Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Punkt 8

Aus den textlichen Festsetzungen 3.1 und 3.3, die entsprechend der angegebenen Rechtsgrundlage § 23 Abs.2 Satz 3 und § 23 Abs.3 Satz 3 getroffen werden sollen, muss deutlich werden, dass es sich um eine Ausnahmeregelung nach § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB handelt. Gleiches gilt für die Regelung in 3.2, die offensichtlich nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO getroffen werden soll.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Ausnahmetatbestand wurde in den Festsetzungen 3.1, 3.2 und 3.3 jeweils ergänzt und die Rechtsgrundlage der Festsetzungen 3.2 und 3.3 entsprechend korrigiert (3.2: § 23 Abs.3 Satz 3 statt § 23 Abs.3 Satz 2 und 3.3.: § 23 Abs.2 Satz 3 und § 23 Abs.3 Satz 3 statt 2* § 23 Abs.2 Satz 3)

Punkt 9

Nach § 16 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bzw. nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO festgesetzte Ausnahmeregelungen sind nach Art und Umfang zu bestimmen. In der textl. Festsetzung 2.3 fehlt eine Regelung zum maximal zulässigen Umfang der Abweichung. Es ist nicht abschließend geklärt, bis zu welcher Höhe die untergeordneten Bauteile der techn. Gebäudeausrüstung die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise überschreiten dürfen. (Dass die in der textlichen Festsetzung 2.3, Satz 2 genannte Höhe von max. 1,0 m eine Regelung zum Umfang der zugelassenen Ausnahme darstellen soll, ergibt sich aus der Formulierung nicht rechtseindeutig.)

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die textliche Festsetzung 2.3 wird entsprechend umformuliert und konkretisiert, dass die festgesetzte OK der Gebäude durch untergeordneter Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung bis max. 1,00 überschritten werden darf, d.h. es wird der Höhenbezug hergestellt.

Punkt 10

Für die textl. Festsetzung 7.1, Satz 2, 3 ist ergänzend die Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 BauGB anzugeben. Dass die Tiefgaragen ausschließlich durch die Bewohner genutzt werden dürfen und deren öffentl. Nutzung ausgeschlossen sein soll, kann nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden. Es handelt sich um eine vorhabenkonkrete Festsetzung nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 BauGB wird entsprechend ergänzt.

Punkt 11

In der textlichen Festsetzung 10.1 zur Begrünung der Trafostation sollte Bezug auf die zeichnerisch festgesetzte Fläche für die Nebenanlage „Trafo“ genommen werden, um die textliche Festsetzung zu verorten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

In die Festsetzung 10.1 wird die ergänzende Formulierung (kursiv) aufgenommen: „Die Trafostation *innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Nebenanlage „Trafo“* ist dauerhaft mit standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 einzugrünen.“

Punkt 12

Folgende in Pkt. 8, 9.3 getroffenen textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung sind TXF unter Pkt. 8 sind nicht rechtseindeutig. Zum Teil stehen sie zu der in der Begründung dargelegten Absicht zur Bepflanzung des Plangebietes im Widerspruch:

- a) 8.1: Die festgelegte Mindestanzahl der innerhalb der privaten Grünfläche anzupflanzenden Bäume ist mit der diesbezüglichen Angabe in der Begründung abzugleichen, die Angaben stimmen nicht überein (Hinweis: auf S.24 der Begründung sind Sätze z.T. unvollständig und daher unverständlich)
- b) Nach Aussage der Begründung, S.23 betreffen die textlichen Festsetzungen 8.3 bis 8.5 auch die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen einschl. Spielplatzfläche. In 8.3 erfolgt jedoch nur eine Bezugnahme auf die Flächen A1 und A2, in 8.4 erfolgt nur eine Bezugnahme auf die Fläche A3 und in 8.5 nur auf die Flächen A4 und A5. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen A1 – A5 betreffen die private Grünfläche nicht.
- c) In der textlichen Festsetzung 8.9 erfolgt eine Bezugnahme auf die Fläche A 9. Eine Anpflanzfläche A9 wurde jedoch zeichnerisch nicht festgesetzt.
- d) Lt. Begründung S.23 und 25 werden Regelungen zur Begrünung und Bepflanzung von Dachflächen getroffen. Entsprechende Festsetzungen finden sich in den textlichen Festsetzungen jedoch nicht.
- e) Nach Aussage der Begründung, S 23 ist eine Ersatzpflanzung eines gem. Baumschutzsatzung geschützten Baumes, der gefällt werden soll, geregelt. Eine entsprechende Ersatzpflanzung wurde jedoch zeichnerisch und textlich nicht (explizit) festgesetzt.

Die o.g. Unklarheiten in den textlichen Festsetzungen und Begründungsaussagen sind im Rahmen einer Entwurfsüberarbeitung zu beheben.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zum Teil berücksichtigt.

Begründung

Die Unklarheiten in den textlichen Festsetzungen und Begründungsaussagen werden im Rahmen einer Entwurfsüberarbeitung – wenn nötig - wie folgt korrigiert:

zu a): Die festgesetzte Mindestanzahl der anzupflanzenden Bäume bezieht sich auf die private Grünfläche und die Anpflanzflächen im Baugebiet „Wohnen“. Die fehlerhaften Angaben in der Begründung werden korrigiert bzw. die unvollständigen Sätze ergänzt.

- zu b): Die Begründung wird entsprechend korrigiert. Die Festsetzungen zu den Begrünungsmaßnahmen umfassen 8.3 bis 8.9 (und somit auch die private Grünfläche einschl. der Spielplatzfläche als deren Bestandteil)
- zu c): Die textliche Festsetzung 8.9 bezieht sich auf die festgesetzte private Grünfläche (im Grünordnungsplan A9). Die Festsetzung wird korrigiert:
„Mindestens 80% der festgesetzten privaten Grünfläche sind gärtnerisch mit ...“
In diesem Zusammenhang wird auch die Festsetzung 5.1 entsprechend korrigiert.
- zu d): Mit der textlichen Festsetzung 5.5 werden Regelungen zur Begrünung und Bepflanzung von Dachflächen getroffen: „Die Dachflächen von Haus A und Haus B sind mindestens zu 45% extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke hat 0,05 m bis 0,10 m zu betragen und ist zur Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Dachflächen in ihrer Dicke zu variieren.“
→ Eine Korrektur der Begründung ist daher nicht erforderlich.
- zu e): Die Ersatzpflanzung für den einen gem. Baumschutzsatzung geschützten Baum ist in der in Festsetzung 8.1 festgesetzten Mindestanzahl von 72 zu pflanzenden Bäumen inkludiert. Dies ist in der Begründung unter 2.11 erläutert. Demnach sind gemäß Begrünungssatzung 62 Baumpflanzungen vorzusehen und lt. Baumschutzsatzung eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
→ eine explizite Festsetzung zur Ersatzpflanzung für den zu fällenden Baum ist nicht erforderlich

Punkt 13

Im Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1 ist das verwendete Planzeichen zur Festlegung des Geltungsbereichs dieses Plans ergänzend zu erklären.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Das verwendete Planzeichen des Geltungsbereichs wird in der Legende ergänzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	27.06.2018 23.07.2019	

Stellungnahme vom 27.06.2018

Punkt1

Allgemeine Hinweise zu Geologie und Erdaufschlüssen

Abwägung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die Hinweise zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Punkt „Hinweise“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

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

Stellungnahme vom 23.07.2019

Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege: keine Betroffenheit

Abteilung 4: Wasserwirtschaft: keine Betroffenheit

Punkt1

Hinweis: Die Abt. 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung (Referat 44) bzw. der eigenen Planungen (Stellungnahmen Referate 43 und 45) ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug: keine Betroffenheit

Punkt1

Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die untere Wasserbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:

Belange des Immissionsschutzes: keine Betroffenheit

Belange Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit

Punkt1

Hinweis: Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Erfurt JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“ sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 1: Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG

Das Vorhaben wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant. Gemäß dem FNP der Stadt Erfurt wird das betreffende Gebiet als Grünfläche ausgewiesen, so dass der B-Plan den derzeitigen Festsetzungen des FNP nicht entspricht. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich als Wohnbauflächen dar. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird damit eingehalten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des B-Plan-Verfahrens berichtigt.
Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2: Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Schallimmissionsprognose P 1013/18-Rev. 2 des Ing.-Büros ITA Ingenieurgesellschaft für Akustik Weimar mbH. Entsprechend der Prognose werden in Teilbereichen des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 z.T. deutlich überschritten. Durch Zuordnung in Lärmpegelbereiche und Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, welche in den textlichen Festsetzungen benannt sind, werden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse in den Innenräumen hergestellt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 3: Klima und Luft

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Stadt Erfurt und wird im gesamtstädtischen Klimagutachten als Übergangszone ohne große Auswirkungen auf das Stadtklima gekennzeichnet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 4: Einhaltung der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau

Es sind bei der Errichtung neuer bzw. der Änderung bereits bestehender Gebäude die Werte der DIN 4109 zu beachten und einzuhalten. Die Bauteile bzw. technischen Einrichtungen sind entsprechend zu dimensionieren.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 5 vermerkt.

Punkt 5:

Hinweise – AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und v.a. während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

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

Punkt 6: BImSchV – Störfallverordnung

Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich folgende, der Störfallverordnung unterliegende Anlagen. Geprüft wurde dabei ein 5 km-Radius um das Plangebiet:

- 1) Praxair Deutschland GmbH, An der Lache 20, 99086 Erfurt
- 2) A. May Flüssiggas GmbH & Co.KG, Salzstraße 8, 99086 Erfurt
- 3) Beiselen GmbH, Friedrich-Glenck-Str.11, 99087 Erfurt

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

Belange der Abfallwirtschaft

keine Betroffenheit

Belange des Bodenschutzes/Altlasten

keine Betroffenheit

Punkt1

Hinweis: Die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) sowie der aufgrund des BBodSchG und des ThürBodSchG erlassenen Rechtsverordnungen obliegt gem. § 11 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden (Landkreise und kreisfreie Städte im Wirkungskreis). Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen – so auch in diesem Fall. (Ausnahme, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder der kreisfreien Stadt handelt → dann ist die obere Bodenschutzbehörde (TLUBN, Referat 75) als zuständige Behörde zu beteiligen.)

Diese Stellungnahme berücksichtigt somit nur die Belange des Bodenschutzes/Altlasten, für welche die obere Bodenschutzbehörde zuständig ist. Die von der unteren Bodenschutzbehörde zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhaltes oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe

durch die zuständige Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Diese Bodenschutzbehörde entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Hinsichtlich Altlasten wird auf das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten altlastenverdächtige Flächen (THALIS). Die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG) hingewiesen.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die untere Bodenschutzbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Hinweise zum Verhalten beim Auffinden schädlicher Bodenfunde/von auffälligem Bodenaushub sind in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 3 vermerkt.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes keine Bedenken

Punkt 1: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung

Am Standort sind quartäre bindige Lockersedimente verbreitet. Im Liegenden sind die Festgesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers, ausgebildet, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

Bei einer vorangegangenen Bautätigkeit auf dem ehemaligen Sportplatzgelände ist die natürliche Lagerung der Gesteine in Oberflächennähe vermutlich in erheblichem Maße beeinflusst. Die inhomogenen Lockergesteine als auch die primäre Gipsführung bedingen eine gründliche Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse.

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.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter 1.5 Bestandsdarstellung ergänzt.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2: Hinweise

Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne der Bohrungen sind das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen (Verweis in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen).

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (<http://www.infogeo.de>). Benennung der Rechtsgrundlagen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Sachverhalt ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 4 bereits vermerkt. Im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung wird die neue Bezeichnung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz berichtigt.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus

keine Bedenken (siehe auch B3)

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	26.06.2018	

Stellungnahmen vom 26.06.2018 und 23.07.2019:

Bergbauliche Belange werden nicht berührt.
Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation neu: Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	26.06.2018 10.07.2019	

Stellungnahmen vom 26.06.2018 und 10.07.2019

Punkt 1

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, Bodenordnung und Festpunkten

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	11.07.2018 19.07.2019	

Stellungnahme vom 11.07.2018

Punkt 1

Trotz starker Überformung des beplanten Areals kann es in Teilbereichen zu archäologischen Zufallsfunden kommen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Ein entsprechender Passus wurde auf die Planzeichnung unter Punkt „Hinweise“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Kein Abwägungsbedarf

Stellungnahme vom 19.07.2019

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	11.06.2018 08.07.2019 26.07.2019 (Leitungspläne)	

Stellungnahmen vom 02.07.2018 und 08.07.2019

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 1

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss sind gegeben, Vorhaben liegt im Gebiet der Fernwärmesatzung. Gilt nur in Verbindung mit dem bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 06.06.2018 bzw. vom 04.07.2019 (Reg.-Nr.914/19).

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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Energie zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben. Im Falle von neu zu verlegenden Fernwärmeleitungen werden diese frühzeitig mit den Stadtwerken Erfurt abgestimmt. Kein Abwägungsbedarf.

Stellungnahme vom 08.07.2019

Punkt 2

Mindestabstand zur Fernwärmeleitung bzw. zur Fernwärmanlage ist einzuhalten. Kreuzungen dürfen nur in offener Bauweise und Handschachtung erfolgen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Begründung

Der Mindestabstand zur Fernwärmeleitung/-anlage wird eingehalten, Kreuzungen sind nicht geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.06.2018 & 13.06.2018 Technik Stromnetz 12.06.2018 Technik Gasnetz 08.07.2019 & 11.07.2019 Technik Stromnetz 24.07.2019 Technik Gasnetz 26.07.2019 (Leitungspläne)	

Anlagenbestand Strom

Stellungnahmen vom 06.06.2018 und 13.06.2018

Punkt 1

Für die stromtechnische Versorgung ist eine MS-seitige Netzerweiterung aus dem östlichen Gehweg der Friedrich-Engels-Straße vorgesehen. Im Bebauungsgebiet ist eine Trafostation im Bereich Eingangsplatz/grüne Parkplätze vorzusehen. Von dieser erfolgt die Grundnetzerschließung in der Niederspannung aus welcher die HA versorgt werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Im Bebauungsplan wird die Fläche für eine Trafostation im Bereich der Stellplätze am Zufahrtbereich aus der Friedrich-Engels-Straße zeichnerisch festgesetzt.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Stellungnahmen vom 08.07.2019 und 11.07.2019

Punkt 1

Es müssen Trassen für Kabelanlagen eingeordnet werden, die an den Netzbestand außerhalb des Plangebiets anbinden.

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.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise (Beachtung Bestand, Mindestabstände, Über- bzw. Unterbauung, Handschachtung etc.)

Anlagenbestand Gas

Stellungnahme vom 12.06.2018 und 24.07.2019

Punkt 1

Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Friedrich-Engels-Straße mit „Erdgas H“ erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit „Erdgas H“ gem. DVGW-Arbeitsblatt G260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 23 mbar betrieben. Der Brennwert (HS,n) beträgt ca. 11,1kWh/m³. Es bestehen keine Einwände.

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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Gruppe Netz GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Stellungnahme vom 24.07.2019

Punkt 1

Es bestehen keine Einwände, bei Einhaltung eines lichten Mindestabstandes von 2,50 m der geplanten Baumpflanzungen entlang der Friedrich-Engels-Straße zum Gasleitungsbestand.

Abwägung

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

Begründung

Im Plangebiet sind entlang der Friedrich-Engels-Straße keine Neupflanzungen vorgesehen bzw. festgesetzt. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Bäumen handelt es sich um Bestandsbäume.
Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise (Anschlussbedingungen, Handschachtung, Planungshinweise etc.).

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.06.2018 18.07.2019	

Stellungnahmen vom 19.06..2018 und 18.07.2019

Punkt 1

Die wasserversorgungstechnische Erschließung des B-Planareals kann über die angrenzende öffentliche Straße Friedrich-Engels-Straße und der hier verlaufenden Trinkwasserversorgungsleitung WT 300 GG (1968) erfolgen.

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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind im Bereich der Eisl-ebener Straße ca. 96 m³/h (bei 1,5 bar) bzw. im Bereich der Friedrich-Engels-Straße ca. 76 m³/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar.

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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der SWE Thüringenwasser GmbH zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.
Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	08.07.2019	

Punkt 1:

Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen und ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. 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 gern. § 10 Abs.5 AbfWS einen Übernahmeplatz fest.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Anfahrbarkeit des Wohngebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über die Friedrich-Engels-Straße gegeben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Fahrrechte u.a. für den Entsorgungsträger festgesetzt. Die gewählten Breiten ermöglichen ein Umfahren der Wohnbebauung und somit die Erreichbarkeit des Übernahmeplatzes durch die Entsorgungsfahrzeuge. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

Punkt 2:

Hinweise zur eingesetzten Fahrzeugtechnik sowie zum (Aus-)Bau von Straßen. Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass den Anforderungen der Fahrzeugtechnik Rechnung getragen wird.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden 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. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Die Herstellung und Ausführung der Erschließungsanlagen ist im Durchführungsvertrag geregelt und wird entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) unter Berücksichtigung entsprechender Mindestbreiten und notwendiger Schleppkurven erfolgen.

Punkt 3:

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.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Abweichend von den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans werden die beweglichen Abfallbehälter – mit Ausnahme Altpapier – nun grundsätzlich in die Tiefgaragen integriert. Die ursprünglich vorgesehenen Müllstandorte im Freien entfallen somit.

Die Abfallbehälter werden gemäß § 10 Abs. 4 Abfws zum Zwecke der Entsorgung am Entsorgungstag auf einem gesonderten Übernahmeplatz am Abholtag kurzzeitig bereitgestellt. Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Übergabeplätze (an der südlichen Geltungsbereichsgrenze) gemäß Anforderungen der Abfallentsorgung und entsprechend der erforderlichen Müllbehälteranzahl und -größe festgesetzt. Für Altpapier werden 2 Unterflurcontainer im südlichen Bereich der Umfahrung zwischen Haus A und Haus B eingeordnet. Die Übernahmeplätze und die Unterflurcontainer wurden im Vorfeld mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH hinsichtlich Größe, Anfahrbarkeit und Ausbildung abgestimmt.

Punkt 4:

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine zentralen Depotcontainerstandplätze für Glasverpackungen und neue Standplätze sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens nicht geplant.

Altpapier wird wie unter Pkt. 3 erläutert in Unterflurcontainern erfasst.

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 5:

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme der Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH zum Bauleitplanverfahren übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.07.2018 24.07.2019	

Stellungnahme vom 05.07.2018

Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

Stellungnahme vom 24.07.2019

Keine Einwände

Punkt 1

Die neue Linksabbiegespur in der Friedrich-Engels-Straße in das Plangebiet, ist in ihrer Geometrie so zu wählen, dass die Busse der Linie 9 dort bequem und fahrgastfreundlich vorbeifahren können. Die in der Verkehrstechnischen Untersuchung als nicht notwendig erachtete LSA-Signalisierung wird aus betrieblicher Sicht ebenfalls nicht befürwortet.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Die Linksabbiegespur befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Untersuchung vom 18.02.2019 wird der Einmündungsbereich Friedrich-Engels-Straße/Bürgerpark als Grundstückszufahrt unsignaliert und ohne gesonderten Linksabbiegestreifen neu ausgebaut. Um Linksabbiegevorgänge von der Friedrich-Engels-Straße aus zu ermöglichen, werden die Fahrbahnmarkierungen der Friedrich-Engels-Straße beidseitig durch Einrichtung eines Kombifahrstreifens (geradeaus/links) zur Sicherung der Verkehrsführung angepasst und weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag verankert. Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2018 15.07.2019	

Stellungnahmen vom 20.06.2018 und 15.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B12
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda neu: Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	04.07.2018 12.07.2019	

Stellungnahmen vom 04.07.2018 und 12.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt neu: Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	02.08.2018 03.07.2019	

Stellungnahme vom 02.08.2018

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Stellungnahme vom 03.07.2019

Keine Einwände

.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	26.06.2018	

Keine Einwände.

Punkt 1

Aus arbeitstechnischen und organisationstechnischen Gründen kann zurzeit keine Stellungnahme abgegeben werden. Um eine weitere Beteiligung des Amtes als Träger öffentlicher Belange wird gebeten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde das ALF Gotha erneut beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B15
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.06.2018 08.07.2019	

Stellungnahme vom 18.06.2018

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Stellungnahme vom 08.07.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Am Johannestor 23 99084 Erfurt neu: Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.06.2018 17.07.2019	

Stellungnahmen vom 20.06.2018 und 17.07.2019

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	07.06.2018	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B18
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.06.2018 29.07.2019	

Stellungnahme vom 29.06.2018

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Stellungnahme vom 29.07.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.08.2018 01.08.2019	

Stellungnahmen vom 16.08.2018 und 01.08.2019

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	50 Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	01.07.2019	

Keine Betroffenheit.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	21.06.2018 22.07.2019	

Stellungnahmen vom 21.06.2018 und 22.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.07.2019	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Frau Lindig Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	26.06.2018 24.07.2019	

Stellungnahmen vom 26.06.2018 und 24.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	29.06.2018 26.07.2019	

Stellungnahmen vom 29.06.2018 und 26.07.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	04.07.2018 11.07.2019	

Stellungnahme vom 04.07.2018

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Stellungnahme vom 11.07.2019

Punkt 1

Die Fläche des ehemaligen Postsportplatzes soll so wenig wie möglich versiegelt werden, insbes. Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

Der Bebauungsplan setzt sowohl zeichnerisch als auch textlich verschiedene Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung fest. So sind die zeichnerisch festgesetzten Fahrrechte auf das absolut erforderliche Minimum begrenzt. In den textlichen Festsetzungen ist u.a. folgendes geregelt:

- unter 5.1: die maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Anpflanzflächen
- unter 5.2: eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragen im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von mindestens 60 cm mit einer vegetationsfähigen Tragschicht
- unter 5.3: die extensive Begrünung von mindestens 45 % der Dachflächen
- unter 5.7: PKW-Stellplätze sind mit einem Belag wie Rasenfugenpflaster oder Rasenplatte herzustellen

Punkt 2

Für die Eingrünung sind nur heimische, standorttypische Pflanzenarten regionaler Herkunft zu verwenden. D.h. folgende Arten sollten aus der Pflanzliste gestrichen werden: Corylus colurna (Baumhasel), Paulownia (Blauglockenbaum), Forsythia, Symphoricarpos (Schneebeere), Syringa (Flieder), Hibiscus, Kolkwitzia, Deutzia, Kerria, Magnolia

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht berücksichtigt.

Begründung

Die in der Pflanzliste aufgeführte Pflanzenauswahl deckt bewusst ein breites Spektrum aus heimischen Pflanzen und Pflanzen, die sich besonders gut an das hiesige Klima angepasst haben, ab. Insbesondere in den wohnungsnahen Bereichen sollen explizit Pflanzen mit einem hohen Zierwert zum Einsatz kommen. Im Bereich der privaten Grünfläche sind vor allem Obstbäume vorgesehen.

Aus dem faunistischen Gutachten ergeben sich zudem keine Zwänge für eine bestimmte Pflanzenauswahl.

Punkt 3

Grünflächen sind mit insektenfreundlichen, kräuterreichen Saatmischungen ebenfalls standorttypischer, heimischer Arten regionaler Herkunft anzulegen

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Begründung

In den textlichen Festsetzungen 8.3 bis 8.9 ist das Anpflanzen von Stauden, Frühjahrsblühern sowie standortgerechten Sträuchern festgesetzt.

Punkt 3

Für Außenbeleuchtung insektenfreundliche LED- bzw. NA-Lampen anbringen

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.07.2018 02.08.2019	

Stellungnahme vom 20.07.2018

Punkt 1

Es bestehen keine generellen Einwände gegen eine behutsame Nachverdichtung. Der vorliegende Entwurf wird dem jedoch nicht gerecht. Die Versiegelung von bis zu 70% der Fläche für die Errichtung von 125 Wohneinheiten (WE) wird als unverhältnismäßig eingeschätzt. Vergleichsmaßstab ist ein Bebauungsplanentwurf der Bürgerinitiative, der eine Flächenversiegelung von ca. 34% für die Errichtung von rd. 80 – 98 WE ausweist. Der Flächenverbrauch pro Einwohner resp. die Wohnungsgrößen sollen reduziert werden, um die Zielstellung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in der Bundesrepublik erreichen zu können.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem vorliegenden Entwurf werden nicht 70% des Plangebietes (Bruttobauland) versiegelt. Die Flächenangabe resultiert aus der Tatsache, dass 30% der Fläche nicht als Bauland zur Verfügung stehen, sondern generell als Grünfläche ausgewiesen werden und lediglich 70% als Wohnbaufläche (Nettobauland) in Anspruch genommen werden können. Von dieser für das Wohngebiet (WA) zur Verfügung stehenden Fläche werden wiederum – im Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – bis max. 70% für Bebauung, Erschließung und Nebenanlagen (z.B.: Abstellflächen) genutzt resp. versiegelt (GRZ 0,7). Bezogen auf die Gesamtfläche (Bruttobauland) entspricht dies einem Versiegelungsgrad von max. 42%. Der Entwurf folgt damit ausdrücklich dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Im Plangebiet des VBB JOP705 beträgt der Anteil versiegelter Fläche je Wohneinheit ca. 65 m². Entsprechend der Angaben des BUND (Stellungnahme v. 20.07.2018) beträgt dieser Anteil in dem Referenzentwurf zwischen 65 m² (98 WE) bis 80 m² (80 WE).

Punkt 2

Das Vorhaben soll sich an den Erkenntnissen und Empfehlungen des Umweltbundesamtes für die "Stadt von Morgen" (unter dem angegebenen Link) orientieren. Mindestens sollten im Zuge der Umsetzung die Kriterien der „Erfurter Grünen Hausnummer“ berücksichtigt werden.

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der genannten Empfehlungen und Kriterien entgegenstehen.

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich planungs- und bauordnungsrechtliche relevante Festsetzungen mit Bodenbezug getroffen werden. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des BUND zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Punkt 3

Forderung nach Änderung des Bebauungsplanes zu Gunsten eines höheren Grünanteils (lt. Forderung der Bürgerinitiative 60% der Gesamtfläche) oder aber komplette Rücknahme des Aufstellungsbeschlusses. Kritik des Vorhabens als Renditeobjekt des Vorhabenträgers, da trotz des günstigen Kaufpreises des Grundstücks mit Unwirtschaftlichkeit im Falle einer Bereitstellung von 60% der Fläche für die „Allgemeinheit“ argumentiert wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben wurde sowohl im Zuge des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses durch den Stadtrat als auch durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt legitimiert.

Darüber hinaus gab es in der Vergangenheit diverse Gesprächsrunden mit der Bürgerinitiative "Bürgerpark" zu der Flächenaufteilung, in deren Ergebnis der Initiative 1/3 der Fläche angeboten wurden. Eine Erhöhung des Flächenanteils entzieht dem Vorhaben die wirtschaftliche Umsetzung oder würde dazu führen, dass die Freiflächen im bebauten Bereich so reduziert werden müssten, dass sich dadurch der Überbauungsgrad erheblich erhöht und darunter die Attraktivität sowie die Wohnqualität erheblich leiden. Aus diesem Grund kommt eine Erhöhung der bisher zugesagten 30% der Gesamtfläche nicht in Betracht.

Es handelt sich um ein Vorhaben auf einem privaten Grundstück. Der Vorhabenträger möchte darauf wirtschaftlich Geschosswohnungsbau errichten und ist bereits bereit bis zu 30 Prozent der Fläche als private Grünfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus gehende Forderungen stellen das Vorhaben in Frage.

Punkt 4

Aufgrund der geringen Fläche des Grünanteils wird die Bezeichnung „Wohnen am Bürgerpark“ als unpassend angesehen. Insbesondere werden die Flächen für den Beachvolleyballverein sowie das Ballspielen (Bolzen) der Anwohner und Schüler als zu gering dimensioniert beanstandet. Gefordert werden der Erhalt / die Wiederherstellung des Beachvolleyballplatzes sowie eine Mehrzweckfläche von min. 2.500 m² - demgegenüber steht die ausgewiesene Fläche ca. 1.000 m².

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Da bisher von Seiten der Bürgerinitiative kein schlüssiges Konzept zur Finanzierung und Unterhaltung der Freifläche vorliegt, wird diese im Bebauungsplan nunmehr als private Grünfläche ausgewiesen. D.h., sie verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers, wird aber einer Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt (Gehrecht / Durchführungsvertrag). Festsetzungen zu bestimmten Zweckbestimmungen innerhalb der Grünfläche erfolgen nicht, so dass beispielsweise einer Nutzung für Sport und Spiel nichts entgegensteht. Die Planung be-

stimmter Sport- und Spielanlagen ist im Weiteren Gegenstand der Objektplanung (Freianlagen) und unterliegt auch immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Bolzplatz).

Punkt 5 (1)

Es wird eine Größe der Grünfläche von 60% der Gesamtfläche gefordert, um die im ISEK 2020 festgestellten „...erheblichen Defizite bei wohnungsbezogenen Freiräumen...“ auf dem Johannesplatz zu beheben und die Aufwertung von wohnungsnahen Freiraumangeboten und freiraumgebundenen Freizeitangeboten als ausgewiesenes Ziel der Quartiersentwicklung umzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Mit der Ausweisung von 30% des Plangebietes als Grünfläche i.V.m. dem ausgewiesenen „Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit“ wird ein nicht unwesentlicher Beitrag zur Bewahrung und Entwicklung des Durchgrünungsanteils im Quartier geleistet. Mit der durch Festsetzungen nicht weiter bestimmten Nutzung und Gestaltung der Grünfläche besteht die Möglichkeit, hier insbesondere freiraumgebundene Freizeitangebote im Quartier zu realisieren. Die Planung bestimmter Sport- und Spielanlagen ist im Weiteren Gegenstand der Objektplanung (Freianlagen). Des Weiteren wurde im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens im Süden bereits eine öffentliche Grünfläche/Parkanlage (Stadtteilpark Johannisfeld) errichtet.

Punkt 5 (2)

Es wird auf den Flächennutzungsplan verwiesen, in dem die derzeitige Brache nach § 5, Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als Grünfläche mit der Nutzung Sportplatz ausgewiesen ist. Im Erläuterungsbericht ist vermerkt, dass die Sportfläche ohne Nutzung ist, aber aufgrund ihrer Lage langfristig mindestens als Freifläche gesichert werden soll

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Sicherung eines Teils der Grünfläche (30%) erfolgt im Zuge der Verbindlichen Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan erfolgt auf Grund der geringen Flächengröße keine Differenzierung in Grünfläche und Wohnbaufläche. In der Begründung wurde unter 1.4.3 Flächennutzungsplan zeichnerisch gegenübergestellt, wie der Bereich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellt ist und wie er an den o.g. Bebauungsplan angepasst werden soll.

Punkt 6

Verweis auf die Zwischennutzung durch die angrenzenden Schulen (IGS / G23) und den nach wie vor bestehenden Flächenbedarf aus Pausenhof und Sportfläche und die entsprechende Umsetzung in der durch die Initiative Bürgerpark in Zusammenarbeit mit der FH Erfurt erarbeiteten Konzeption.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen des VBB JOP705 stehen einer Nutzung der Grünfläche als Flächen für Bewegung, Spiel- und Sport während der Unterrichtspausen oder in der Freizeit nicht entgegen. Der Vorhabenträger/Eigentümer hat einen Teil der Flächen zu bestimmten Zwecken der Schule zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um privatrechtliche Vereinbarungen, die im Bauleitplanverfahren irrelevant sind.

Punkt 7

Der Entwurf wird als nicht ausreichend angesehen, um wie bisher das erweiterte Flächenangebot (Pausenfreizeitspiele) für die angrenzenden Schulen vorzuhalten. Es wird auf die Planungen eines Schulanbaus verwiesen, wodurch die Freiflächen der Schulen reduziert und gleichzeitig die Anzahl der Schüler erhöht wird. Im Rahmen dieses Schulerweiterungsbaus wird eine Neukonzeption des Vorhabens bzw. der Gesamtfreiraumplanung unter Einbezug aller Beteiligten gefordert (Erfurter Modell der Bürgerbeteiligung).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Festsetzungen des VBB JOP705 stehen einer Nutzung der Grünfläche als Flächen für Bewegung, Spiel- und Sport während der Unterrichtspausen oder in der Freizeit nicht entgegen. Die Planung des Schulerweiterungsbaus sowie für die Freianlagen auf den Grundstücken der Schulen sind darüber hinaus nicht Gegenstand der Bauleitplanung bzw. des Vorhabens. Es handelt sich um ein privates und nicht um ein öffentliches Grundstück.

Punkt 8

Vorschlag zur Nutzung des Baugrundstückes für Erweiterungsbau der Schule sowie ggf. eines Kindergartens i.V.m. der Überplanung des Stadtteilzentrums Johannesplatz. Voraussetzung: Realisierungsoption des Vorhabens einem anderen Standort (Flächentausch).

Abwägung

Dieser Punkt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die aufgeführten grundsätzlichen Überlegungen zur räumlichen und funktionalen Entwicklung des Stadtteiles / Quartiers sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dieser Punkt der Stellungnahme enthält keine abwägungsrelevanten Aspekte.

Punkt 9

Es wird eine Bebauung nach dem Entwurf der Bürgerinitiative (BI) „Bürgerpark“ favorisiert. Die Gebäude sollen eine Höhe von vier bis fünf Geschossen aufweisen und in einer Ost-West-Ausrichtung (ohne „Schenkel“) sowie teilweise entlang der Friedrich-Engels-Straße erbaut werden, um die Tiefe der Grünfläche zwischen Bebauung und Schule zu erhöhen und den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die geplante Bau- und Raumstruktur und Gebäudetypologie ist Ergebnis einer umfangreichen Variantenuntersuchung, einer intensiven Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung und wiederholten Erörterung im Gestaltungsbeirat. Der Versiegelungsgrad ist nicht höher als in der von der BI vorgeschlagenen Variante (vgl. Pkt. 1). Die Einschätzung, dass es sich bei der ausgewiesenen Grünfläche „lediglich um einen grünen Durchgangstreifen bzw. ein Abstandsgrün“ handelt, erscheint angesichts der tatsächlichen Dimensionen der Fläche unbegründet.

Punkt 10

Oberirdische Stellplätze sollen vermieden werden. Der Stellplatznachweis – ggf. mit reduziertem Stellplatzschlüssel – soll insgesamt in einer Tiefgarage erfolgen. Die Zufahrt in diese Tiefgarage soll ausschließlich über die Friedrich-Engels-Straße geplant werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Trotz reduziertem Stellplatzschlüssel wird der Stellplatznachweis nicht insgesamt in einer Tiefgarage geplant. Maßgeblicher Grund sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden, als dies in Übereinstimmung mit der Zielstellung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vereinbar wäre. Ein weiterer Grund für die reduzierten Flächen der Tiefgaragen ergibt sich durch das Planungsziel, in den geplanten Höfen auch Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können. Um eine Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Weiteren begründen zu können, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Mobilitätskonzept erarbeitet, in dem u.a. die in der Stellungnahme benannten Aspekte Car-Sharing und ÖPNV-Anbindung Berücksichtigung finden.

Punkt 11

Die Fernwärmeleitung soll unter die Erden verlegt werden, um einen städtebaulichen Missstand und eine Barriere im Quartier zu beseitigen.

Abwägung

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

Begründung

Der vorgebrachte Hinweis hat keinen Belang des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 12

Die Gebäude sollen mit Dachgärten oder Gründächern und PV-u./o. Solarpaneelen versehen werden. Es wird ein Anschluss an das Fernwärmenetz erwartet. Es soll eine Energieversorgung aus Basis von 100% Erneuerbaren Energien angestrebt werden. Der Bau von Energie-Plus-Häusern wäre wünschenswert. Wärmepumpen, kleinere BHKWs und die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten für Neubauten verbindlich vorgeschrieben, aber auch als Ergänzungslösungen zur Fernwärmeversorgung geplant werden.

Abwägung

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

Begründung

Im Bebauungsplan werden Gründächer als Begrünungsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen lassen die Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen inkl. Speicher zu.

Das Vorhaben liegt im Gebiet der Fernwärmesatzung. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme. Es wird zudem ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festgesetzt. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß §2 Nr. 12 der 1.BlmSchV explizit ein.

Es ist ein hoher Gebäudestandard geplant, der den Anforderungen der gültigen EnEV entspricht. Normative oder städtebauliche Gründe für einen höheren Standard sind nicht gegeben.

Punkt 13

Forderung von Fassadenbegrünungen und Gründächern, da diese eine große Bedeutung für die Optimierung des Stadtklimas (Staubbindung, Temperaturpuffer, Kleinstlebensräume) besitzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger plant eine Dachbegrünung der Wohngebäude. Im Bebauungsplanentwurf wird ein Begrünungsanteil für die Dachflächen verbindlich festgesetzt.

In Anbetracht der großen Fensterflächen und der Vielzahl der Balkone sind die Fassaden für eine wirksame Begrünung ungeeignet. 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 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt. Dazu gehören u.a. die Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe einschl. der Dächer der Tiefgaragen sowie die Anlage von Vorgärten.

Punkt 14

Es wird das Pflanzen von einheimischen und klimafesten Bäumen gefordert. Ebenso wird eine Aufstellung von Imkerkörben, Nisthöhlen und Insektenhotels auf den Dächern der Bebauung erwünscht.

Abwägung

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

Begründung

Durch das Festsetzen einer Pflanzliste wird die Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher gesichert. Die Festsetzungen lassen die Aufstellung genannter Anlagen zu, diese ergeben sich jedoch nicht aus artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Punkt 15

Für den Klimaschutz, das menschliche Wohlbefinden und den wird für die Beleuchtung der Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtungstechnik gefordert und das Hinzuziehen eines Lichtplaners gefordert.

Abwägung

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

Begründung

Der vorgebrachten Hinweise und Empfehlungen haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

Punkt 16

Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt sowie artenschutzrechtliche Auflagen gem. § 44 BNatSchG (Fledermaus- und Brutvogelschutz) i.V.m. Maßnahmen im Bereich des „verwilderten Schulgartens der IGS“.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen Maßnahmen bzw. Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705.

Stellungnahme vom 02.08.2019

Punkt 1

Nach gefundenem Kompromiss im Behördentermin am 29.03.19 (mit Vorhabenträger, Schulleitungen sowie Vertretern des Bürgerparkvereins i.G. und des Ortsteilrates), wird der vom Entwurf des B-Plans im Grundsatz gebilligt, obwohl ein Mehr an „öffentlicher Grünfläche“ gewünscht wäre. Die intensive Begrünung des Vorhabens und die Sicherung der privaten Grünfläche für die öffentliche Nutzung nach den noch zu planenden Bedürfnissen der Schulen, des Bürgerparkvereins, des Ortsteilrates und der Anwohnerschaft werden als Verbesserung des Wohnumfeldes und des Stadtteils anerkannt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Der Anteil der Versiegelung ist mit ca. 50% (3.559 m² Grundfläche der Baufelder 1 u. 2, 7.925 m² sonstige Grundstücksflächen [mit Grünflächenanteilen] und 954 m² oberirdische Parkplätze) nach wie vor zu hoch und entspricht nicht einer behutsamen Nachverdichtung. Ein Drittel bleibt gewünschte Vorstellung für eine behutsame Versiegelung von Brachflächen, damit genügend Grünraum für die Erholung und Natur im dicht besiedelten Quartier Johannesplatz verbleiben.

Wo wird in Erfurt an anderer Stelle für die rund 1 ha Neuversiegelung eine gleichgroße Fläche entsiegelt (gemäß bilanzieller Vorgabe des Nachhaltigkeitsrates)? Und wer bezahlt dies?

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Der Anteil der Versiegelung bezogen auf das gesamte Plangebiet liegt bei ca. 40%, bezogen auf das Baugebiet „Wohnen“ bei 60% und entspricht damit einer für Allgemeines Wohngebiet zulässigen Grundflächenzahl von 0,6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Offenlage überarbeitet und mit der Verlagerung der Müllstandorte in die Kellerbereiche der Gebäude und der Verlegung der Fernwärmeleitung unter die Erde konnte eine weitere Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht werden: diese umfasst bei Berücksichtigung aller versiegelten Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zuwegungen) ca. 7.700 m².

Die verbleibenden Grünflächen erfahren durch die festgesetzten Bepflanzungen eine deutliche Aufwertung gegenüber der Ausgangssituation.

Punkt 3

Es fehlen Aussagen bzw. Festsetzungen, dass nach den Erkenntnissen des Umweltbundesamtes für die „Stadt von Morgen“ gebaut werden sollte. (z.B. Festsetzungen zur Nutzung ökologischer Baustoffe, Energie-Passivhaus-Standard). Erfurt hat als Agenda-2030-Stadt die „Grüne Hausnummer“ entwickelt und setzt sie nicht verbindlich durch.

Auch wenn derzeit noch entsprechende Vorgaben im BauGB oder anderen Gesetzen fehlen, könnte die Investorin mehr freiwillig tun, anstatt eine gute Kapital-Rendite anzustreben – insbesondere im Hinblick auf den günstigen Kaufpreis des Grundstücks. Auch die Verpflichtung zu 20% Sozialwohnungen ist nicht ausreichend.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan können lediglich bodenrechtlich relevante Festsetzungen getroffen werden. Die Kriterien der „Stadt von Morgen“ und der Erfurter Grünen Hausnummer sind nicht Festsetzungsinhalt gemäß § 9 BauGB und können deshalb nicht im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des BUNDES zur Beachtung in der Bauausführung übergeben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, neben den Festsetzungen wie Dachbegrünung, Begrünungsanteil etc., im Rahmen des Durchführungsvertrages zu zahlreichen ökologischen Maßnahmen wie beispielsweise der Herstellung von mind. 320 Fahrradstellplätzen (u.a. für ein Lastenrad) und einem Carsharing-Stellplatz. Außerdem ist auf den Dachflächen die Installation von PV-Anlagen in Kombination mit einem Mieterstrom-Modell vorgesehen. Hierfür gibt es bereits Absprachen mit der Stadtwerke Erfurt Gruppe.

Es ist ein hoher Gebäudestandard geplant, der den Anforderungen der gültigen EnEV entspricht. Normative oder städtebauliche Gründe für einen höheren Standard sind nicht gegeben.

Die Verpflichtung zu 20% Sozialwohnungen entspricht dem Entwurf zur städtischen Richtlinie zum Erfurter Wohnbaulandmodell. Weiterführende Regelungen hierzu wurden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Punkt 4

Trotz gefundenem Kompromiss der Übertragung der privaten Grünfläche (5.664 m² / ca. 30% der Gesamtfläche) für die öffentliche Nutzung an die Stadt Erfurt, ist die Fläche für einen „Bürgerpark“ zu klein und man sollte eher von einem „Pocket-Park“ sprechen.

Die geplante „Multifunktionsfläche fürs Spielen und Toben“ (angestrebt sind mind. 50m*50m=2.500m²) für die Schüler und Anwohnergruppen am Abend und an den Wochenenden entspricht nicht den Richtwerten für Ballspielflächen, die mind. 0,75 m²/EW betragen sollen. Bei 5.346 EW müsste allein schon die Multifunktionsfläche ca. 4.000 m² groß sein, also fast so groß, wie die Übertragung der privaten Grünfläche an die Stadt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Neben dem Wohnbauvorhaben wird der Vorhabenträger auf 30% der Flächen des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP 705 einen großflächigen zusammenhängenden öffentlich nutzbaren Grünzug einschließlich Wegebeziehungen anlegen und ausstatten, der auch zur Nutzung der Allgemeinheit zur Verfügung steht und die Durchwegung für Geh- und Radverkehr in Ost-West-Richtung sichert. Es ist nicht die Aufgabe des Vorhabenträgers, die Gesamtfläche für Ballspielflächen (gemäß Richtwert) für den Stadtteil Johannesplatz auf seiner Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

Punkt 5

Hinzu kommt ein Zielkonflikt durch die geplante Erweiterung der beiden Schulen (IGS und G23). Es muss ein geeigneter Standort auf den Schulhöfen gefunden werden, der die Pausenflächen reduziert und gleichzeitig durch die Zunahme von ca. 500 Schülern einen Mehrbedarf notwendig macht. Die übertragene private Grünfläche ist das Nötigste, um diesen Mehrbedarf zu decken – allerdings nicht als Standort für den Erweiterungsbau, sondern als grüner und sozialer Freizeitgestaltungsraum.

Abwägung

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

Begründung

Der vorgebrachten Hinweise und Empfehlungen haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand.

Da die Nutzung und Gestaltung der privaten Grünfläche durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP 705 nicht weiter bestimmt sind, besteht die Möglichkeit, u.a. freiraumgebundene Freizeitangebote im Quartier zu realisieren – aus diesem Grunde wurden innerhalb des Bebauungsplanes bewusst keinerlei Festsetzungen hinsichtlich Pflanz-

flächen und Baumpflanzungen getroffen. Eine Nutzung der Grünfläche durch angrenzende Anlieger – auch der Schulen - ist auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen möglich. Hierzu fanden bereits im Vorfeld Abstimmungen statt. Konkretere Planungen sind der weiteren Objektplanung (Freianlagen) des Vorhabenträgers unter Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften vorbehalten.

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 6

Frage zur Übertragungsqualität: Die Übertragung der privaten Grünfläche zur öffentlichen Nutzung soll über eine „zeichnerische Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit“ sichergestellt werden. Im Protokoll zum Behördentermin vom 29.3.29 wurde eine andere Vereinbarung protokolliert: „Die Grünfläche der Sparkasse wird der IGS mit einem Nutzungsvertrag zur Nutzung übergeben“. Die konkrete Festlegung bzw. Durchführung der Einzelheiten erfolgt im Durchführungsvertrag im Verhältnis zwischen Stadt und Sparkasse sowie im Nutzungsvertrag zwischen Schule und Sparkasse. Ist das nicht eine verbindlichere Festsetzung, die im textlichen Teil des gebilligten Entwurfes hätte stehen müssen?

Eine integrierende Grünraum- und Freiraumnutzungsplanung unter Einbeziehung angrenzender Flächen (87/2, 87/3, 85/2, 86/3) müsste im Begründungsteil des Entwurfs stehen oder schriftlich festgesetzt werden, damit z.B. nicht Wegeführungen und Baumstandorte durch / in der Multifunktionsfläche ausgeführt werden. Nur „Gehwegrecht“ ist nicht ausreichend.

Die zeichnerische Festsetzung des Kinderspielplatzes ist an einer falschen, konfliktträchtigen Stelle und resultiert aus der individuellen Planung nur des Grundstücks des Investors. Die Lage ist zu dicht am 14-stöckigen Punkthochhaus Eislebener Str. 5 und muss weiter nach Norden in Richtung oder auf Höhe der Turnhalle verschoben werden, um die Lärmquelle nicht vor den Fenstern des Wohnhauses zu haben.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOP 705 werden 30% der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Gehrecht „G“ zu Gunsten der Stadt zur Nutzung durch die Allgemeinheit belegt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21), welches grundbuchlich zu sichern ist. Auf dieser Grundlage ist die Grünfläche nördlich und westlich der Wohnbebauung öffentlich nutzbar. Eine Nutzung der Grünfläche durch angrenzende Anlieger, z.B. für Schule, ist nur auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen möglich.

Im Bebauungsplan wird der Bereich der privaten Grünfläche bewusst nur mit einem Gehrecht belegt und keine weiteren Festsetzungen getroffen, um ein vielfältiges Spektrum an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten offenzuhalten und im Rahmen der weiteren konkreten Freiraumplanung zu ermöglichen. Diese wird durch den Vorhabenträger unter Berücksichtigung bestehender Wegebeziehungen und privatrechtlich vereinbarter Nutzungen erstellt.

Für den sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarf wird eine Spielplatzfläche festgesetzt, diese wird für die Altersgruppen 0-12 Jahre angelegt und altersgerecht mit Spielgeräten und Möblierung ausgestattet (Regelung im Durchführungsvertrag). Eine Verschiebung nach Norden ist nicht möglich, da diese Fläche für die Nutzung durch die Schule zur Verfügung stehen soll. Zudem soll der Spielplatz für die beiden Wohnhäuser gestaltet werden und daher auch mit diesen in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen.

Punkt 7

Es bestehen Widersprüche in den Aussagen der Begründung S.7 und Grünordnungsplan S.11 bezüglich Sportplatz: dass „die vorliegende Planung ... faktisch keine bestehenden oder geplanten Grünflächen – sondern eine aufgegebenen bauliche Anlage Sportplatz ...“ überplant versus „aufgrund der Nutzung als Sportplatz befindet sich kaum Vegetation auf dem Grundstück“.

Der Sportplatz wird rege genutzt (Schüler, Anwohner, Volleyball-Verein) Hinsichtlich der Änderungsabsichten des FNP hat der Sportplatz Bestandsschutz aus Gewohnheitsrecht, unabhängig vom Eigentümerwechsel.

Im ISEK 2020 wurden erhebliche Defizite bei wohnungsbezogenen Freiräumen auf dem Johannesplatz festgestellt und die „imagewirksame Aufwertung von wohnungsnahen Freiraumangeboten und freiraumgebundenen Freizeitangeboten“ als Ziele der Quartiersentwicklung empfohlen. Dabei sind die Flächen an den Orientierungswerten von der FHE-FB Stadtplanung auszurichten.

Im FNP ist die derzeitige Brache nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB als Grünfläche mit der Nutzung Sportplatz ausgewiesen. Im Erläuterungsbericht des FNP ist die Sportfläche ohne Nutzung vermerkt, aber dass sie aufgrund ihrer Lage langfristig als Freifläche gesichert werden soll. Im Erläuterungsbericht des Masterplans Grün steht für den JOP, dass er einen für diese Siedlungsphase typischen Durchgrünungsanteil besitzt, aber „es existiert jedoch keine Vernetzung zwischen Grünanlagen, Parkanlagen und der Gera-Aue“.

Der schmale, grüne und durch Übertragung/Nutzungsvertrag (Gehwegerecht?) vorgesehene Durchwegungsraum von Ost nach West und Süden, entspricht nicht diesen Zielsetzungen aus ISEK, FNP und Masterplan Grün. Zusätzlich schafft der Plan sogar zwei Nadelöhre: am östlichen Eingang durch eine oberirdische Parkplatzfestsetzung und zweitens am süd-westlichen Ende durch eine vorhanden oberirdische Fernwärmeleitung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Zwischen den Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan und dem GOP bestehen keine Widersprüche. Bei den aufgegebenen baulichen Anlagen handelt es sich um Sportnebengebäude für die Sportnutzung (Duschräume, Umkleiden usw.). Der Sportplatz wird durch die benachbarte Schule zu max. 40 % genutzt. Das vorherige Planungsziel des FNP in Form der Bestandswiedergabe des Sportplatzes der Deutschen Post selbst kann aufgrund der Aufgabe der Anlagen durch die Deutsche Post faktisch keinen Bestand mehr haben. Die kaum vorhandene Vegetation im Plangebiet begründet sich durch die vormalige (und teilweise noch durch die Schule) Nutzung als Sportplatz.

Mit der Ausweisung von 30% des Plangebietes als Grünfläche i.V.m. dem ausgewiesenen „Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit“ wird ein nicht unwesentlicher Beitrag zur Bewahrung und Entwicklung des Durchgrünungsanteils im Quartier geleistet. Mit der durch Festsetzungen nicht weiter bestimmten Nutzung und Gestaltung der Grünfläche besteht die Möglichkeit, hier insbesondere freiraumgebundene Freizeitangebote im Quartier und Wegebeziehungen zu realisieren. Die Planung bestimmter Sport- und Spielanlagen sowie von Wegeführungen ist im Weiteren Gegenstand der Objektplanung (Freianlagen).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan sowohl zeichnerisch als auch textlich zahlreiche Regelungen zur Begrünung und damit zur „imagewirksamen Aufwertung von wohnungsnahen

Freiraumangeboten“ sowie zur Begrenzung der Versiegelung fest. Die Fernwärmeleitung wird auf Kosten des Vorhabenträgers unterirdisch verlegt (siehe auch Abwägung Punkt 9).

Der Bebauungsplan entspricht damit durchaus den o.g. Zielsetzungen aus ISEK, FNP und Masterplan Grün.

Punkt 8

Der Stadtrat hat im gebilligten Entwurf nicht die generelle Kritik des ehem. Ortsteilbeirates an dem geplanten oberirdischen Parkplatz aufgegriffen und billigt damit weiterhin den Bau eines Parkplatzes mit 62 STP für PKW im eigentlichen Durchwegungsraum der privaten Grünfläche, die öffentlich genutzt werden sollte.

Die Reduzierung des Stellplatzschlüssels durch Mobilitätskonzept sowie Begrünung und offenhporige Gestaltung des Parkplatzes werden als positiv anerkannt, dennoch entspricht die Planung nicht der Zielvorgabe einer „adäquat gestalteten und durchgängigen öffentlichen Grünfläche in Ost-West-Richtung“.

Zusätzliche Anwohnerstellplätze sollten in dem Quartier mit sehr hoher Einwohnerdichte in Tiefgaragen gelegt werden. D.h. die 62 STP und mehr sollen an dieser Stelle unterirdisch untergebracht werden (ggf. mit Beantragung von Fördermitteln für Ortsteilsanierung mit städtebaulichen Missständen).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Trotz reduziertem Stellplatzschlüssel wird der Stellplatznachweis nicht insgesamt in einer Tiefgarage geplant. Maßgeblicher Grund sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden, als dies in Übereinstimmung mit der Zielstellung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vereinbar wäre.

Punkt 9

Ein zweites Nadelöhr in der Durchwegung des „Parks“ stellt die Ausfahrt/der Ausgangsweg auf der Westseite und in Richtung Süden zum benachbarten Johannesfeld-Park dar. Hier versperrt die oberirdische Fernwärmeleitung einen breiteren Ausgang und natürlich auch der Zuschnitt des trapezförmigen Auslaufs des Grundstücks (derzeit 2 m breiter Weg). Des Grundstück 84/6 (im Eigentum der WBG-Zukunft eG) soll in die Frei- und Grünraumplanung einbezogen werden.

Die Fernwärmeleitung gehört als städtebaulicher Missstand unter die Erde (Finanzierung durch Sparkasse, alternativ Bundesmittel).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Fernwärmeleitung wird auf Kosten des Vorhabenträgers unterirdisch verlegt (das Leitungsrecht muss daher bestehen bleiben.) Dadurch sind zum einen bessere Wegebeziehungen nach Südwesten möglich und zum anderen kann so ein optischer Bezug zwischen den grünen Innenhöfen des Vorhabens und der den Grünräumen der südlich angrenzenden Bebauung hergestellt werden.

Punkt 10

Kritik an den 3 Müllstandorten Richtung Park, alternativ wird die Verlagerung in Bereich zw. Gebäude A u. B bzw. vor Ostfassade Gebäude A, anstelle der hier eingeordneten 8 Stellplätze, vorgeschlagen.

Die Festsetzung, dass die Tiefgaragen nicht für eine öffentliche Nutzung bzw. kurzzeitig vermietbar zur Verfügung stehen, wird begrüßt. Es wird empfohlen, angesichts der Parkplatznot auf dem Johannesplatz, die Tiefgaragenstellplätze längerfristig auch anderen Bewohnern zugänglich zu machen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Abweichend von den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans werden die beweglichen Abfallbehälter – mit Ausnahme Altpapier – nun grundsätzlich in die Tiefgaragen integriert. Die ursprünglich vorgesehenen Müllstandorte im Freien entfallen somit.

Die Abfallbehälter werden gemäß § 10 Abs. 4 Abfws zum Zwecke der Entsorgung am Entsorgungstag auf einem gesonderten Übernahmeplatz am Abholtag kurzzeitig bereitgestellt. Hierfür sind im Bebauungsplan entsprechende Übergabeplätze (an der südlichen Geltungsbereichsgrenze) gemäß Anforderungen der Abfallentsorgung und entsprechend der erforderlichen Müllbehälteranzahl und -größe festgesetzt. Für Altpapier werden 2 Unterflurcontainer im südlichen Bereich der Umfahrung zwischen Haus A und Haus B eingeordnet. Die Übernahmeplätze und die Unterflurcontainer wurden im Vorfeld mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH hinsichtlich Größe, Anfahrbarkeit und Ausbildung abgestimmt.

Hinsichtlich der Nutzung der Tiefgarage durch andere Anwohner des Stadtteils werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Allerdings dienen die Tiefgaragen in erster Linie der Deckung des Eigenbedarfs durch das Vorhaben und werden durch diesen voraussichtlich vollumfänglich ausgeschöpft.

Punkt 11

Zweifel, ob die Zufahrt über Friedrich-Engels-Str. ohne bauliche Veränderungen (z.B. Abbiegespur) funktioniert. Vorsorglich sollte der Vorhabenträger zur Übernahme evtl. anfallender Infrastrukturkosten verpflichtet 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.

Die Linksabbiegespur befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Untersuchung vom 18.02.2019 wird der Einmündungsbereich Friedrich-Engels-Straße/Bürgerpark als Grundstückszufahrt unsignaliert und ohne gesonderten Linksabbiegestreifen neu ausgebaut. Um Linksabbiegevorgänge von der Friedrich-Engels-Straße aus zu ermöglichen, werden die Fahrbahnmarkierungen der Friedrich-Engels-Straße beidseitig durch Einrichtung eines Kombifahrstreifens (geradeaus/links) zur Sicherung der Verkehrsführung angepasst und weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag verankert. Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 12

Festgesetzte Schallschutzmaßnahmen für die Ost- und Nordseite von Haus A werden begrüßt. Allerdings wird die Festsetzung, dass Schlaf- und Kinderzimmer nicht an den schallüber-schreitenden Fassaden angeordnet werden dürfen hinterfragt, da diese dann in Süd-West-Richtung liegen müssen (Überhitzung).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt./
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Festsetzung 7.7. schließt die Anordnung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern mit Orientierung zur Friedrich-Engels-Straße nicht grundsätzlich aus, sondern lässt dies aus-nahmsweise zu, wenn schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

Gebäude- und Wohnungsgrundrisse sind nicht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungspla-nes. Allerdings werden die Grundrisse so gestaltet, dass es auch Schlaf- und Kinderzimmer zur Straßenseite (Ost) geben wird und die gemäß textlicher Festsetzung 7.7 entsprechend not-wendigen Schallschutzmaßnahmen entsprechend umgesetzt.

Für Fenster zur Hofseite (West) ist eine Sonnenschutzverglasung vorgesehen (siehe hierzu auch Abwägung Punkt 13).

Punkt 13

Das Überhitzungsproblem wird bauseits überhaupt nicht angesprochen und es werden keine entsprechenden Festsetzungen zum baulichen Sonnenschutz getroffen. Bebauungspläne müssen auf die Tatsache der zunehmend heißen Tage reagieren und baulichen Sonnenschutz in Süd-West-Richtung festsetzen. Kluge Bauherren und Vermieter bauen solche Anlagen frei-willig ein, um vermietbare Wohnungen zu erhalten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Es gab im Vorfeld Untersuchungen, ob eine (außenliegende) Verschattung bauseits notwen-dig ist. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Berechnungen durch das Büro ITA ha-ben ergeben, dass für die Fenster kein außenliegender Sonnenschutz notwendig ist, da an den entsprechend notwendigen Fassaden für die Fenster eine Sonnenschutzverglasung vorgese-hen ist. Die kritischen Loggienbereiche werden mit außenliegendem Sonnenschutz (voraus-sichtlich Markisen) versehen.

Punkt 14

Die Gebäude passen sich in der Höhe gut in das Umfeld ein, aber Kritik an der U-Form der Baukörper, welche „nicht ortsüblich“ ist und das Gesamtkonzept des Gebietes stört. Es gibt Empfehlungen, das Gesamtareal Johannesplatz unter Denkmalschutz zu stellen, wonach die Baukörper eine andere Form erhalten müssen.

Die festgesetzte Dachbegrünung wird begrüßt – aber warum nur 45% der Dachfläche? Begrünung und PV-Anlagen schließen sich nicht aus (entsprechende Unterlagen wurden der Sparkasse ausgehändigt).

Fernwärmeanschluss wird begrüßt. Die Stromversorgung sollte auf Basis 100% erneuerbarer Energiequellen anstreben werden. Wünschenswert wäre der Bau von Energie-Plus-Häusern zur Erreichung der Klimaschutzziele und zur Deckung der Lücke zur Altbausubstanz. Wärmepumpen, Fern-/Nahwärmenetze, Nutzung von Solarthermie und PV-Anlagen sollten für Neubauten verbindlich vorgeschrieben werden. Das SolarInvest-Programm der Thüringer Landesregierung fördert diese Investitionen bis zu 80%, wenn sogar das Mieterstrommodell genutzt wird.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die geplante Bau- und Raumstruktur und Gebäudetypologie ist Ergebnis einer umfangreichen Variantenuntersuchung, einer intensiven Abstimmung mit den Fachämtern der Stadtverwaltung und wiederholten Erörterung im Gestaltungsbeirat.

Im Bebauungsplan werden Gründächer als Begrünungsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Eine vollständige extensive Begrünung der Dachflächen ist mit den in Abstimmung mit der SWE (Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH) gewählten PV-Modulen nicht realisierbar. Diese werden ohne Neigung auf die Dachflächen montiert, so dass darunter nur eine Bekiesung möglich ist.

Es ist ein hoher Gebäudestandard geplant, der den Anforderungen der gültigen EnEV entspricht. Normative oder städtebauliche Gründe für einen höheren Standard sind nicht gegeben.

Punkt 15

Der Vorschlag zur Fassadenbegrünung wurde leider nicht aufgegriffen trotz der großen Bedeutung für die Optimierung des Stadt- und Mikroklimas (Staubbindung, Temperaturpuffer, Kleinstlebensräume). Darüber hinaus gewähren sie auch einen Schutz von Fassade und Dachabdichtung (dadurch spätere Kostensenkung möglich).

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

In Anbetracht der großen Fensterflächen und der Vielzahl der Balkone sind die Fassaden für eine wirksame Begrünung ungeeignet. Auch aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Begrüpfungspflicht 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 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sowie Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt. Dazu gehören u.a. die

extensive Begrünung der Dachflächen, die Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe einschl. der Dächer der Tiefgaragen sowie die Anlage von Vorgärten.

Punkt 16

Die Gesamtbegrünung, insbes. die Festsetzung von 70 Baumpflanzungen inkl. Artenliste wird befürwortet und akzeptiert - mit Ausnahme des Blauglockenbaums (invasiv). Die Fällung von Baum Nr. 5 zugunsten einer Zufahrt und dessen Ersatz nach Baumschutzsatzung werden ebenfalls akzeptiert. Die Festlegung der Baumstandorte auf der privaten Grünfläche soll erst nach Abschluss der integrierten Grün- und Freizeitraumplanung erfolgen.

Das Aufstellen von Imkerkörben, Nisthöhlen und Insektenhotels auf den begrünten Dächern sind weitere ergänzende und fördernde Maßnahmen für die Artenvielfalt.

Die festgesetzten Anteile und Qualitäten der Hecken und Staudenpflanzungen werden sehr begrüßt, allerdings werden geschnittene Hecken zur Abgrenzung der begrünten privat-öffentlichen Flächen abgelehnt. Blühende Hecken in natürlicher Form bieten der Fauna die entsprechende, artengerechte Lebenswelt und sehen dazu noch besser aus.

Die privaten Gartenzellen für die Erdgeschoss-Wohnungen werden kritisch gesehen (vgl. mit vorhandenen Parzellen an den Wohngebäuden der Wohnungsbaugesellschaften), sehen häufig eher ungepflegt aus. Es wird ein klares Vertragsverhältnis hinsichtlich Pflege, Rechten und Pflichten zwischen Mietern und Vorhabenträger empfohlen. Wasserleitungen im Außenbereich wären dann auch durch den Vorhabenträger zur Verfügung zu stellen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die in der Pflanzliste aufgeführte Pflanzenauswahl deckt bewusst ein breites Spektrum aus heimischen Pflanzen und Pflanzen, die sich besonders gut an das hiesige Klima angepasst haben, ab. Insbesondere in den wohnungsnahen Bereichen sollen explizit Pflanzen mit einem hohen Zierwert zum Einsatz kommen. Im Bereich der privaten Grünfläche sind vor allem Obstbäume vorgesehen. Aus dem faunistischen Gutachten ergeben sich zudem keine Zwänge für eine bestimmte Pflanzenauswahl.

Innerhalb des Bebauungsplanes wurden bewusst keinerlei Festsetzungen hinsichtlich Pflanzflächen und Baumpflanzungen getroffen, um ein vielfältiges Spektrum an Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten offenzuhalten und im Rahmen der weiteren konkreten Freiraumplanung zu ermöglichen. Diese wird durch den Vorhabenträger unter Berücksichtigung bestehender Wegebeziehungen und privatrechtlich vereinbarter Nutzungen erstellt.

Imkerkörbe können im Sinne von Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Aus gestalterischen Gründen sind in den Gebäudenahbereichen geschnittene Hecken vorgesehen, u.a. da frei wachsende Hecken mit Breiten von 2 bis 3 m für die Vorgartenbereiche zu groß wären. In den anderen Bereichen, insbesondere innerhalb der privaten Grünfläche / Park sind frei wachsende Hecken in landschaftlicher Prägung vorgesehen.

Die Hinweise zu den privaten Gartennutzungen für die Erdgeschoss-Wohnungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen – hier sind für die Anpflanzflächen A1 und A2 (Innenhöfe) lediglich Festsetzungen für den Begrünungsanteil ge-

treffen (Festsetzung 8.3). Weiterführende Regelungen können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden und sind nur auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen möglich.

Punkt 17

Es werden Festlegungen zu „Maßnahmen gegen die Lichtverschmutzung“ vermisst (genereller Appell an die Stadt Erfurt, dies bei neuen B-Plänen zu berücksichtigen, Verweis auf Beispiel Fulda). Der Einsatz energiesparender und insektenfreundlicher Beleuchtung ist festzusetzen. Nur in den Bereichen, in denen eine dauerhafte Beleuchtung notwendig ist (Zuwegung der Häuser) sollte eine Beleuchtung mit auf die notwendigste, reduzierte Lichtintensität und –ausstrahlung erfolgen. Begrünte Flächen sollen nicht beleuchtet werden (ansonsten kein ökologischer Nutzen für nachtaktive Insekten).

Abwägung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Begründung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, hierzu sind gesonderte Regelungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu treffen.

Punkt 18

Widerspruch zwischen Begründung (S.20) und Grünordnungsplan (S.12/13) hinsichtlich versickern Versickerung Regenwasser. In der Begründung steht, dass „das Regenwasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern ist, im GOP steht, dass eine Einleitung des Regenwassers aufgrund eines niedrigen Grundwasserflurabstandes vorgesehen wird. Ist die stärkere Bindung und Verdunstung des Regenwassers auf den zu 45% begrünten Dächern mit bedacht worden? Bitte um nochmalige Prüfung und Berechnung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Laufe des Verfahrens wurde durch den Vorhabenträger ein Baugrundgutachten veranlasst und ein Versickerungsnachweis erstellt, auch fanden Abstimmungen mit dem Entwässerungsbetrieb Erfurt statt. Demnach kann voraussichtlich sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück beseitigt werden und es erfolgt demzufolge keine Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz. Entsprechend wurde die Versickerung im Bebauungsplan unter 5.6 folgendes festgesetzt: „Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.“ Eine nochmalige Prüfung ist daher nicht notwendig und der GOP bzw. die Begründung werden entsprechend der textlichen Festsetzung 5.6 bzw. den vorgenannten Erläuterungen korrigiert und präzisiert.

Punkt 19

Die Farbe des Belags der befahrbaren und begehbaren Flächen um die Gebäude sollte naturnah und hell sein, um „optisch zu den Grünflächen zu passen“ und ein Aufheizen zu vermeiden. Auch die Gebäude sollten aus diesem Grund hell gestaltet sein.

Kritik an der Ausführung der Umfahrung mit Asphalt und der Hauszugänge als Betonpflasterflächen. Beides sollte offenporig oder mit Rasensteinpflasterung oder wenigstens mit großen Fugenbreiten im Pflaster ausgeführt werden und könnte ebenfalls schriftlich festgesetzt werden. Diese Maßnahmen gleichen dann z.T. die Zunahme der Versiegelung im Quartier um ca. 1 ha ein wenig aus.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Farbgebung der Fassaden mit „sandgrauen Farbtönen“ ist in der Festsetzung 9.2 unter Nennung möglicher Farbtöne konkret geregelt. Für die Beläge der begehbaren und befahrbaren Flächen wurde zugunsten gestalterischer Freiräume verzichtet.

Die Ausführung der Umfahrung der Gebäude in Asphalt resultiert aus den Schallschutzanforderungen und ist daher auch textlich festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Fahrrechte sind auf das absolut erforderliche Minimum begrenzt. Für Gestaltung der Hauseingänge mit Betonpflaster erfolgt aus praktischen Gründen der Benutzbarkeit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.06.2018 02.07.2019	

Stellungnahmen vom 19.06.2018 und 02.07.2019

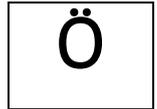
Keine Betroffenheit. Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	06.07.2018 02.08.2019	

Stellungnahmen vom 06.07.2018 und 02.08.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von		
mit Schreiben vom	11.07.2018	

Punkt 1

Die Schulen benötigen zur Absicherung, der Ganztagesbetreuung, des Sportunterrichtes, aber auch für Großveranstaltungen, eine zusammenhängende Grünfläche von mindestens 50 x 50 m.

Abwägung

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

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Inanspruchnahme einer solchen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705 nicht entgegen. Für die an das Schulgelände angrenzende private Grünfläche ist ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt. Ansonsten handelt es sich um ein Privatgrundstück des Vorhabenträgers, der bereit ist ein Drittel der Fläche zur Nutzung für die Allgemeinheit bereit zu stellen. Das Grundstück gehört nicht zur Schulfläche.

Punkt 2

Durch folgende Maßnahmen soll der Grünflächenanteil erhöht bzw. die versiegelte Fläche reduziert werden:

- Reduzierung des Stellplatzschlüssels,
- Vergrößerung der Tiefgarage / Verzicht auf oberirdische Parkplätze,
- Überprüfung der Erschließungssituation von Süden, über den Parkplatz Eislebener Straße und die
- (unterirdische) Verlegung der Fernwärmetrasse.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels. Trotzdem werden nicht nur Stellplätze in Tiefgaragen ausgewiesen, sondern auch oberirdische Stellplätze geplant. Maßgeblicher Grund sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden, als dies in Übereinstimmung mit der Zielstellung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vereinbar wäre. Ein weiterer Grund für die reduzierten Flächen der Tiefgaragen ergibt sich durch das Planungsziel, in den geplanten Höfen auch Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können. Um eine Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Weiteren begründen zu können, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Mobilitätskonzept erarbeitet, in dem u.a. die in der Stellungnahme benannten Aspekte Car-Sharing und ÖPNV-Anbindung Berücksichtigung finden.

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Verkehrserschließung von Süden über den Parkplatz Eisl-ebener Straße wurde geprüft, konnte jedoch aus eigentumsrechtlichen und funktionalen Gründen nicht in die Planung übernommen werden.

Die Möglichkeit der unterirdischen Verlegung der Fernwärmetrasse wurde mit dem Versorgungsunternehmen erörtert. Die dabei benannten, durch den Vorhabenträger zu übernehmenden, Kosten stehen in keiner wirtschaftlich zumutbaren Relation zu den Vorteilen der Verlegung.

Punkt 3

Es wird eine exakte Definition für den sozialen Wohnungsbau z.B. anhand der Förderrichtlinien des ISSP gefordert.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Im Durchführungsvertrag erfolgt eine verbindliche Vereinbarung zum Anteil des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen des Gesamtvorhabens nach Maßgaben des „Erfurter Baulandmodells“.

Punkt 4

Durch die Umwidmung einer Grünfläche zu Bauland wird vom Investor erwartet, erhebliche Ausgleichsmaßnahmen in den Freianlagen umzusetzen. Ziel sollte sein, diese Freianlagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Investitionen und der Unterhalt verbleiben beim Investor.

Abwägung

Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.

Begründung

Mit dem VBB JOV705 werden 30% der Grundstücksfläche als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit belegt. Damit ist diese Fläche öffentlich nutzbar. Die Investition erfolgt durch den Vorhabenträger. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Punkt 5

Integration der notwendigen Spielplatzflächen in diese öffentliche Freianlage

Abwägung

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

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Integration einer Spielplatzfläche in der privaten Grünfläche nicht entgegen, da für diese Fläche ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt ist. Eine Spielplatzfläche für den sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarf wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Punkt 6

Im Sinne einer gesamtheitlichen Freianlagenplanung - Prüfung der Einordnung und Neuregung eines Teils der Grünfläche der Schule im Bereich Schulgarten und Biotop

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen Maßnahmen bzw. Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705.

Punkt 7

Forderung nach Erläuterungen bzgl. der Absicherung des Sportunterrichts unter Berücksichtigung des Zustandes der vorhandenen 60m Bahn und der Ausbauplanung des Schulstandortes;

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen Maßnahmen bzw. Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"	
von		
mit Schreiben vom	17.07.2018	

Punkt 1

Die Schulen benötigen zur Absicherung, der Ganztagesbetreuung, des Sportunterrichtes, aber auch für Großveranstaltungen, eine zusammenhängende Grünfläche von mindestens 50 x 50 m.

Abwägung

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

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Inanspruchnahme einer solchen Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705 nicht entgegen. Für die an das Schulgelände angrenzende private Grünfläche ist ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt. Es handelt sich um ein privates Grundstück eines Vorhabenträgers und nicht um eine Schulfläche. Der Vorhabenträger ist bereit ein Drittel seines Grundstücks der Allgemeinheit als Grünfläche zur Verfügung zu stellen.

Punkt 2

Durch folgende Maßnahmen soll der Grünflächenanteil erhöht bzw. die versiegelte Fläche reduziert werden:

- Reduzierung des Stellplatzschlüssels,
- Vergrößerung der Tiefgarage / Verzicht auf oberirdische Parkplätze,
- Überprüfung der Erschließungssituation von Süden, über den Parkplatz Eislebener Straße und die
- (unterirdische) Verlegung der Fernwärmetrasse.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels. Trotzdem werden nicht nur Stellplätze in Tiefgaragen ausgewiesen, sondern auch oberirdische Stellplätze geplant. Maßgeblicher Grund sind die Kosten der Herstellung und des Unterhaltes, die anderenfalls zu deutlich höheren Mieten bzw. Nebenkosten führen würden, als dies in Übereinstimmung mit der Zielstellung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, vereinbar wäre. Ein weiterer Grund für die reduzierten Flächen der Tiefgaragen ergibt sich durch das Planungsziel, in den geplanten Höfen auch Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können. Um eine Reduzierung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze im Weiteren begründen zu können, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein Mobilitätskonzept erarbeitet, in dem u.a. die in der Stellungnahme benannten Aspekte Car-Sharing und ÖPNV-Anbindung Berücksichtigung finden.

Die Möglichkeit einer zusätzlichen Verkehrserschließung von Süden über den Parkplatz Eisl-ebener Straße wurde geprüft, konnte jedoch aus eigentumsrechtlichen und funktionalen Gründen nicht in die Planung übernommen werden.

Die Möglichkeit der unterirdischen Verlegung der Fernwärmetrasse wurde mit dem Versorgungsunternehmen erörtert. Die dabei benannten, durch den Vorhabenträger zu übernehmenden, Kosten stehen in keiner wirtschaftlich zumutbaren Relation zu den Vorteilen der Verlegung.

Punkt 3

Es wird eine exakte Definition für den sozialen Wohnungsbau z.B. anhand der Förderrichtlinien des ISSP gefordert.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Im Durchführungsvertrag erfolgt eine verbindliche Vereinbarung zum Anteil des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen des Gesamtvorhabens nach Maßgaben des „Erfurter Baulandmodells“.

Punkt 4

Durch die Umwidmung einer Grünfläche zu Bauland wird vom Investor erwartet, erhebliche Ausgleichsmaßnahmen in den Freianlagen umzusetzen. Ziel sollte sein, diese Freianlagen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Investitionen und der Unterhalt verbleiben beim Investor.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung

Mit dem VBB JOV705 werden 30% der Grundstücksfläche als private Grünfläche festgesetzt und mit einem Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit belegt. Damit ist diese Fläche öffentlich nutzbar. Die Investition erfolgt durch den Vorhabenträger.

Punkt 5

Integration der notwendigen Spielplatzflächen in diese öffentliche Freianlage

Abwägung

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

Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Integration einer Spielplatzfläche in der privaten Grünfläche nicht entgegen, da für diese Fläche ein Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit festgesetzt ist. Für den sich aus dem Vorhaben ergebenden Bedarf wurde eine Spielplatzfläche festgesetzt.

Punkt 6

Im Sinne einer gesamtheitlichen Freianlagenplanung - Prüfung der Einordnung und Neuregung eines Teils der Grünfläche der Schule im Bereich Schulgarten und Biotop

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen Maßnahmen bzw. Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705.

Punkt 7

Forderung nach Erläuterungen bzgl. der Absicherung des Sportunterrichts unter Berücksichtigung des Zustandes der vorhandene 60m Bahn und der Ausbauplanung des Schulstandortes;

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen Maßnahmen bzw. Vorhaben außerhalb des Geltungsbereiches des VBB JOV705.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	25.05.2018 25.06.2019	

Stellungnahmen vom 25.05.2018 und 25.06.2019

Keine Betroffenheit. Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	19.06.2018 01.08.2019	

Stellungnahme vom 19.06.2018 und 01.08.2019

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	JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	17.07.2019	

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 1

Hinsichtlich des festgesetzten Stellplatzschlüssels von 0,9 Stellplätzen / Wohneinheiten wird nochmals empfohlen, den üblicher Weise verwendeten Stellplatzschlüssel von 1,0 bei überdurchschnittlicher Erreichbarkeit durch ÖPNV nicht weiter zu unterschreiten.

In Anlehnung an die Ausführungen der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO Nr.49.1.6 trifft hier nur der Haltepunkt der Buslinie 9 an der Haltestelle Eislebener Straße als Anbindung zu, da dieser in einer Entfernung unter 400m zu erreichen ist. Die Haltestelle Wendenstraße der Straßenbahnlinien 1 und 5 liegt mit einer fußläufigen Erreichbarkeit von ca. 670 m zu weit entfernt. Diese Erreichbarkeit des ÖPNV reicht für eine weitere Reduzierung des Stellplatzschlüssels unter 1,00 nicht aus

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das zum Bebauungsplan begleitend erstellte Mobilitätskonzept sieht konkrete Maßnahmen zum reduzierten Schlüssel vor. Eine Absichtserklärung des Vorhabenträgers zur Umsetzung wird Anlage des Mobilitätskonzeptes und die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben.

Punkt 2

Auf die Festsetzung von Heckenhöhen (Punkt 10.4) ist zu verzichten. Hier erfolgt ausdrücklich kein bauaufsichtlicher Vollzug.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 10.4 wird entsprechend geändert und auf die Festsetzung einer maximalen Höhe der Hecken verzichtet. Die Festlegung einer maximalen Höhe(1,80m) für die ausnahmsweise zulässigen Zäune bleibt erhalten.

Punkt 3

Die festgesetzten Fahrradstellplätze sind im Durchführungsvertrag zu regeln, da die Ermächtigungsgrundlage § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO nur ermöglicht, die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vollständig oder teilweise zu untersagen. Der Bezug ist dabei § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO – Stellplatzpflicht. Fahrradstellplätze sind davon nicht umfasst.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 12.1 wird entsprechend geändert und auf die Festsetzung zur Herstellung von Fahrradstellplätzen verzichtet. Deren Herstellung wird im Durchführungsvertrag geregelt. („Barrierefreie Fahrradabstellmöglichkeiten sind durch den Vorhabenträger in ausreichender Anzahl sowohl in den Tiefgaragen, den mieter eigenen Kellerräumen der Bewohner als auch oberirdisch jeweils zugeordnet zu den Hauseingängen für Bewohner und Besucher dauerhaft zu realisieren.“; oberirdisch vor den Hauseingängen bis zu 66, in den mieter eigenen Kellerräumen ca. 134 und in der Tiefgarage ca. 220 Fahrradstellplätze)

Punkt 4

Denkmalschutzrechtliche Belange sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	19.07.2018 12.07.2019	

Stellungnahme vom 19.07.2018

Verweis auf Stellungnahme vom 12.02.2018

Punkt 1

Es wird davon ausgegangen, dass diese neue Anliegerstraße eine private Anlage wird. Die Dimensionierung der neuen Straße sollte aber trotzdem entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) erfolgen, damit die erforderlichen Nutzungen (Müll, Feuerwehr u.a.) problemlos möglich sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die geplanten Erschließungswege entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Mittels der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Schleppkurven für Müllfahrzeuge bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr kann deren ausreichende Dimensionierung nachgewiesen werden.

Punkt 2

Die Sicherung der Durchwegung durch das Gebiet ist durch entsprechende Wegerechte zu sichern.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Sowohl im Baugebiet „Wohnen“ als auch innerhalb der privaten Grünfläche sind mehrere mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt, um das Planungsziel einer öffentlichen Durchwegung des Gebietes – insbes. in Ost-West-Richtung – zu sichern.

Punkt 3

Aus Sicht des Tiefbau- und Verkehrsamtes ist der in den Unterlagen angegebene Schlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit zu überprüfen. Laut der Ergänzung der Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Erfurt zur Festlegung des Stellplatzbedarfes gemäß § 49 ThürBO sind für solche Gebäude je Wohnung 1,2 – 1,5 Stellplätze anzurechnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,9 für den Wohnungsbau festgelegt. Die Unterschreitung des gängigen Stellplatzschlüssels kann sowohl durch die gute ÖPNV-Anbindung als auch durch entsprechende vorhabenbezogene Maßnahmen, wie Carsharing und zahlreiche Fahrradstellplätze kompensiert werden. Hierzu wurde ein separates Mobilitätskonzept erstellt. (So kann die Buslinie 9 aufgrund der Taktung – weniger als 10 Minuten pro Abfahrt - analog einer Straßenbahnhaltestelle angesehen werden.)

Stellungnahme vom 12.07.2019

Verweis auf Stellungnahme vom 05.04.2019 in Verbindung mit der Drucksache 0314/19

Punkt 1

Die ausreichende verkehrliche Erschließung des Gebietes wurde mittels einer Verkehrsuntersuchung nachgewiesen. Die angewandte Methodik sowie die Ergebnisse und die darauf basierenden Schlussfolgerungen sind schlüssig und können im Wesentlichen nachvollzogen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Kein Abwägungsbedarf.

Punkt 2

Die Reduktion des Stellplatzschlüssels auf 0,9 Stellplätzen je Wohnung wird nach wie vor sehr kritisch gesehen. Dies setzt mindestens die konsequente Verfolgung des aufgestellten integrierten Mobilitätskonzeptes voraus. Die Umsetzung der in diesem Konzept beschriebenen Maßnahmen ist somit obligatorisch. Dabei ist eine verbindliche Vereinbarung des Vorhabenträgers mit einem Carsharing-Unternehmen, in dem auch der verpflichtende Betrieb von mindestens 3 Carsharing-Fahrzeugen enthalten ist, ein zwingender Bestandteil, der schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt sein muss.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Stellplatzbedarf des Gebietes (Bewohner, Besucher etc.) nicht im vorhandenen öffentlichen Straßenraum abgedeckt werden kann.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Das zum Bebauungsplan begleitend erstellte Mobilitätskonzept sieht konkrete Maßnahmen zum reduzierten Schlüssel vor. Eine Absichtserklärung des Vorhabenträgers zur Umsetzung wird Anlage des Mobilitätskonzeptes und die Verpflichtung zur Umsetzung der Maßnahmen wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Darin ist verankert, dass der Vorhabenträger innerhalb der privaten Stellplatzanlage nördlich der Wohnbebauung am Eingang des Quartiers vorerst 1 CarSharing-Stellplatz neu herstellt. Optional sind in Abhängigkeit der Wirtschaftlichkeit und Nachfrage 2 weitere CarSharing-Stellplätze im vorgenannten Bereich ergänzend einordenbar. Zur Nutzung der CarSharing-

Stellplätze hat der Vorhabenträger mit einem CarSharing-Anbieter bereits einen Mietvertrag abgeschlossen.

Darüber hinaus ist im Durchführungsvertrag die Herstellung von Fahrradstellplätzen geregelt: oberirdisch vor den Hauseingängen bis zu 66, in den miereigenen Kellerräumen ca. 134 und in der Tiefgarage ca. 220 Fahrradstellplätze.

Die Reduzierung des Stellplatzangebotes resultiert auch aus dem städtischen Ziel, mit dem Vorhaben (relativ) kostengünstigen Mietwohnungsbau realisieren zu können und über alternative Mobilitätskonzepte den Modal Split zugunsten umweltverträglicherer Verkehrsarten zu verschieben. Es wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf des Gebietes mit den o.g. alternativen Angeboten und der guten ÖPNV-Anbindung im Plangebiet abgedeckt werden kann und kein Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum hervorgerufen wird.

Punkt 3

Bei den weiterführenden Planungen sind zwingend die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehren sowie Post- und Paketdiensten zu berücksichtigen.

Dabei wird insbesondere darauf verwiesen, dass seitens der SWE Stadtwirtschaft GmbH aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen keine Rückwärtsfahrten möglich sind.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Herstellung und Ausführung der Erschließungsanlagen ist im Durchführungsvertrag geregelt und wird entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) unter Berücksichtigung entsprechender Mindestbreiten und notwendiger Schleppkurven erfolgen. Die gewählten Breiten ermöglichen ein Umfahren der Wohnbebauung und somit u.a. die Erreichbarkeit des Übernahmeplatzes durch die Entsorgungsfahrzeuge. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

Die Belange von Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr wurden berücksichtigt und ausreichende Flächen auf dem Grundstück gesichert. In der Erschließungsplanung zum Vertrag wird dies detailliert dargestellt.

Punkt 4

Da die Verkehrsflächen des Gebietes nicht öffentlich gewidmet werden sollen, obliegen die Pflichten hinsichtlich Straßenreinigung und Winterdienst den Anliegern.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung – entsprechende Regelungen sind Durchführungsvertrag verankert. Verkehrsflächen sind im Plangebiet generell nicht vorhanden und ausgewiesen, auch keine privaten. Es handelt sich um nicht überbaubare Grundstücksflächen auf denen die genannten Belange umsetzbar sind.

Punkt 5

Sämtliche Planungen der Verkehrsanlagen sind durch geeignete Fachplaner unter enger Beteiligung des Tiefbau- und Verkehrsamtes durchzuführen. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie das geltende Regelwerk zu beachten.

In besonderem Maße wird dabei auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder hingewiesen.

Abwägung

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

Begründung

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Die Herstellung und Ausführung der Erschließungsanlagen ist im Durchführungsvertrag geregelt und wird entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RaSt 06) unter Berücksichtigung entsprechender Mindestbreiten und notwendiger Schleppkurven erfolgen.

Die Planung von Verkehrsanlagen wird durch den Erschließungsplaner mit A66 abgestimmt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	25.07.2018 27.08.2019	

Stellungnahme vom 25.07.2018

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie:

Punkt 1

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischem Klimagutachten in der Übergangszone. Auf den Flächen der Übergangszone ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne stadtklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich.

Einer thermischen Belastung ist durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichend Grünflächen/-strukturen im Geltungsbereich vorzubeugen. Für alle Dächer der Gebäude sind im Bebauungsplan Dachbegrünungen festzusetzen, die Innenhofareale sind weitestgehend als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen worden, z.B. die extensive Begrünung der Flachdächer der Gebäude und die ausreichende Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer mind. 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht. Darüber hinaus sind im Baugebiet Anpflanzflächen (u.a. in den Innenhöfen) zeichnerisch festgesetzt und deren maximaler Versiegelungsgrad sowie Bepflanzung durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert.

Punkt 2

Zur Vermeidung von Versiegelung haben soll der Großteil des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen untergebracht werden. Die im Geltungsbereich geplanten Stellplatzflächen sind deutlich zu reduzieren bzw. möglichst auszuschließen. Sollte an den oberirdischen Stellplatzflächen festgehalten werden, sind diese mit versickerungsfähigen, gering versiegelten Baumaterialien auszuführen. Zusätzlich sind einheimische, hochstämmige Laubbäumen 1.Ordnung (Stammumfang 18/20) je 4 Stellplätze zu pflanzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wird nicht reduziert. Den Hinweisen zur Versiegelung und Begrünung wird gefolgt.

Die Größenordnung der beiden Tiefgaragen ist aus Gründen des Schallschutzes begrenzt. Zudem sind unterirdische Stellplätze sowohl in der Herstellung als auch in der Unterhaltung sehr kostenintensiv. Das widerspricht dem Ziel von preiswerten Mietwohnungen. Die ebenerdigen PKW-Stellplätze werden mit Rasenplatten realisiert, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Anfahrborde ermöglichen das Parken mit Überhang, sodass für die Stellplätze weniger befestigte Fläche nötig wird. Der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt zur Begrünung von Stellplätzen wird entsprochen (1 Baum 1. Ordnung á 4 Stellplätze).

Punkt 3

Große Laubbäume, die sich im Geltungsbereich befinden, sind weitestgehend zu erhalten, in die Planung zu integrieren und bei Eingriff vollständig (wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches) zu ersetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Bestandsbäume an der Friedrich-Engels-Straße werden mit Ausnahme eines Baums im Bereich der geplanten Zufahrt erhalten. Der zu fällende Baum wird gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt durch einen standortgerechten Laubbaum ersetzt. Darüber hinaus ist im Plangebiet die Pflanzung von mind. 70 Bäumen 1. und 2. Ordnung vorgesehen und über textliche Festsetzungen gesichert.

Luftreinhaltung

Punkt 4

Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt - es besteht Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme. Es ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (inkl. Betrieb offener Kamine gemäß §2 Nr. 12 der 1.BImSchV) ist festzusetzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Eine entsprechende textliche Festsetzung zum Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen (inkl. Betrieb offener Kamine gemäß §2 Nr. 12 der 1.BImSchV) wurde getroffen. Die Nutzung von Fernwärme betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans, ist aber durch den Vorhabenträger vorgesehen.

Lärmschutz

Punkt 5

Im weiteren Verfahren ist anhand einer Schallimmissionsprognose die Lärmbelastung des Planungsgebietes zu ermitteln und ggf. geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Lösung möglicher Immissionskonflikte vorzuschlagen. Dabei ist sowohl der Straßenverkehrslärm der Friedrich-Engels-Straße sowie der Eiselebener Straße als auch der anlagenbedingte Lärm aus den geplanten Tiefgaragen und Stellplätzen zu berücksichtigen. Die Tiefgaragen sind nach der TA-Lärm zu bewerten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese wird Anlage der Begründung. Die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 6

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“ ist ein Grünordnungsplan anzufertigen, der die diesbezüglichen verschiedenen Vorgaben und Ansprüche koordiniert und konkretisiert.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde ein Grünordnungsplan angefertigt, dieser wird Anlage der Begründung. Darin enthaltene grünordnerische Maßnahmen wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Untere Abfallbehörde

Punkt 7

Hinweis: Die Anforderungen der geltenden Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Erfurt (Abfws) zur Durchführung der kommunalen Abfallentsorgung sind im weiteren Planverfahren für das Vorhaben zu berücksichtigen und konkret auszuweisen. Die Rechtsgrundlage ist § 10 AbfWS.

Abwägung

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

Begründung

Die geplanten Erschließungswege entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Mittels der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Schleppkurven für Müllfahrzeuge kann deren ausreichende Dimensionierung nachgewiesen werden.

Stellungnahme vom 27.08.2019

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Hinweis: In Anlage 2 der Unterlagen „Vorhaben- und Erschließungsplan“ sind die Dachflächen zu nahezu 100% begrünt dargestellt, während in Anlage 5 „Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP750 „Wohnen am Bürgerpark“, in der Festsetzung 5.5 lediglich eine Dachbegrünung von mind. 45% gefordert wird. Hier wäre eine Anpassung im Sinne einer vollständigen, extensiven Begrünung sinnvoll, um beide Pläne in Übereinstimmung zu bringen, zumal eine 100% Dachbegrünung einer möglichen Nutzung durch (aufgeständerte) Solaranlagen nicht entgegensteht.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Eine vollständige extensive Begrünung der Dachflächen ist realisierbar. Die Festsetzung lässt eine 100prozentige Dachbegrünung auch in Kombination mit Solaranlagen zu. Es ist lediglich eine Mindestfläche für Begrünung festgesetzt. Darüber hinaus ist mehr möglich und zulässig. Die textliche Festsetzung 5.5 im Bebauungsplan bleibt daher unverändert, stattdessen wird die Darstellung der Dachaufsichten im Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst.

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie:

Punkt 2

Mit der geplanten Baumasse ist es geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen im Geltungsbereich vorzubeugen. Für alle Dächer der Gebäude sind im Bebauungsplan Dachbegrünungen festzusetzen. Der geplante Anteil von derzeit 45% ist unter Rücksichtnahme der Gebäudetechnik und sonstiger Aufbauten deutlich zu erhöhen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Eine vollständige extensive Begrünung der Dachflächen ist mit den in Abstimmung mit der SWE (Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH) gewählten PV-Modulen nicht realisierbar. Diese werden ohne Neigung auf die Dachflächen montiert, so dass darunter nur eine Bekiesung möglich ist.

Im Bebauungsplan sind aber neben der Dachbegrünung von mindestens 45 % zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen worden, um die thermische Belastung so gering wie möglich zu halten: z.B. die ausreichende Überdeckung der Tiefgaragendächer mit einer mind. 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht, Anpflanzflächen und eine große private Grünfläche, Ausführung der PKW-Stellplätze mit Rasenfugengitter oder Rasenplatte sowie die Pflanzung von mindestens 72 Bäumen.

Punkt 3

Einen erforderlichen Beitrag zur Vermeidung von weiterer Versiegelung haben – wie in der Planung vorgesehen – Tiefgaragen zu leisten, die den Großteil des ruhenden Verkehrs unterbringen. Zurzeit sind zahlreiche oberirdische Stellplatzflächen in der Friedrich-Engels-Straße beidseitig vorhanden. Die zusätzlich im Geltungsbereich geplanten Stellplatzflächen sind deutlich zu reduzieren bzw. möglichst auszuschließen. Wird an den oberirdischen Stellplatzflächen festgehalten, sind diese mit versickerungsfähigen, gering versiegelten Baumaterialien auszuführen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Anzahl oberirdischer Stellplätze wird nicht reduziert, da die Größenordnung der beiden Tiefgaragen aus Gründen des Schallschutzes begrenzt ist. Zudem sind unterirdische Stellplätze sowohl in der Herstellung als auch in der Unterhaltung sehr kostenintensiv. Das widerspricht dem Ziel von preiswerten Mietwohnungen.

Die ebenerdigen PKW-Stellplätze werden mit Rasenplatten oder Rasenfugenpflaster realisiert (entsprechende textliche Festsetzung 5.7), um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Punkt 4

Folgende Änderung im GOP (Kapitel 2.3, S.8) notwendig: „Jedoch stellt die Friedrich-Engels-Straße eine erhebliche Belastungsgröße mit Lärm-, Abgas und Staubemissionen dar.

Im Kapitel 2.8 der Begründung sind folgende Änderungen vorzunehmen:

- PM₁₀ statt PM 10
- NO₂ statt NO1
- Fernwärmeversorgungsgebiet „Nord-Ost“ statt „Altstadt“

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die o.g. genannten Korrekturen wurden sowohl im Grünordnungsplan als auch in der Begründung eingearbeitet.

Lärm

Punkt 5

Die Nutzung des Kinderspielplatzes ist zur Schalltechnischen Privilegierung nach § 22 BImSchG für Kinder bis 14 Jahre zu begrenzen.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise sind für das Planverfahren nicht relevant, da die Formulierung der textlichen Festsetzung eindeutig mit bodenrechtlich relevanten Bezug sein muss.

Die Herstellung des Spielplatzes ist im Durchführungsvertrag wie folgt geregelt: Der Vorhabenträger wird einen Spielplatz für die Altersgruppen 0-12 Jahre anlegen und altersgerecht mit Spielgeräten und Möblierung ausstatten.

Untere Wasserbehörde

Punkt 6

Hinweise der Stellungnahme vom April 2019 wurden nicht berücksichtigt – es wird um Erläuterung der Gründe für diese Entscheidung gebeten.

Stellungnahme April 2019 zur Drucksache 0314/19:

Bzgl. der Festsetzung zur Regenwasserversickerung (5.6) ergeht folgender Hinweis:

Offensichtlich zielt die Festsetzung darauf ab, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation nicht möglich/nicht gewollt ist (vgl. hierzu Abschnitt 2.6, S. 20 in Anlage 4 "Begründung"). Dies ist grundsätzlich zu befürworten. Allerdings stellt sich die Frage, ob mit der Festlegung auf die Regenwasserversickerung nicht auch andere sinnvolle und mögliche Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung ungewollt ausgeschlossen werden - insbesondere die Speicherung zur Verdunstung und/oder Wiederverwendung des Niederschlagswassers.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, den Wortlaut der Festsetzung 5.6 wie folgt zu ändern: Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu bewirtschaften und/oder zu versickern.

Mit dem aktuellen Wortlaut des Kapitels 2.6/ Unterpunkt "Textliche Festsetzung 5.6 : Versickerung" (S. 20) der Begründung wird in Aussicht gestellt, dass die Einleitung von geringen Mengen Niederschlagswasser in die Kanalisation möglich ist. Es fehlen aber konkrete Angaben zum möglichen Abfluss/ zur möglichen Einleitmenge, sodass der Begriff "geringe Mengen" relativ weit interpretiert werden kann. In der Konsequenz ist damit zu rechnen, dass auch nur relativ geringe Anstrengungen unternommen werden, um die Einleitmengen effektiv zu begrenzen.

Letztlich liegt ein Konflikt mit der textlichen Festlegung im vorhabenbezogener Bebauungsplan vor (5.6), das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu bewirtschaften und/oder zu versickern.

Entweder es wird in der Begründung klargestellt, dass die Einleitung nicht möglich ist (auch nicht in geringen Mengen!). Oder die Festlegung im vorhabenbezogener Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass das anfallendes Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets weitestgehend zu bewirtschaften und/oder zu versickern ist. Dann müsste vom Erfurter Entwässerungsbetrieb aber in den weiteren Planungsphasen noch der mögliche (Drossel-)Abfluss in die Kanalisation beziffert werden.

Es wird daher vorgeschlagen, den Wortlaut in der Begründung auf S. 20 wie folgt zu ändern: Die Einleitung von Niederschlagswassern in das städtische Abwassernetz ist, -wenn überhaupt-, nur in sehr geringen Mengen möglich. Um die Einleitmengen in den Vorfluter gering zu halten, sind Maßnahmen und Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung (Verdunstung/Versickerung/Wiederverwendung) auf den privaten Grundstücken auszuschöpfen.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise sind für das Planverfahren zum Teil nicht relevant. Die technische Umsetzung der Regenwasserversickerung wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt bzw. ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung muss eindeutig mit bodenrechtlich relevanten Bezug sein. Die Begründung wurde angepasst.

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

Der Vorhabenträger und die betroffenen Behörden und sonstigen TÖB wurden aufgrund von Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2019 erneut beteiligt und haben ihr Einverständnis zu den Änderungen/Ergänzungen erklärt.

- Vorhabenträger
- Umwelt- und Naturschutzamt, untere Abfallbehörde
- Bauamt
- Stadtwerke Erfurt GmbH
Energie GmbH
Stadtwirtschaft GmbH