Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0828/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Änderung des Kinder- und Jugendförderplanes 2017-2021

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat beschließt die Änderungen des Kinder- und Jugendförderplanes 2017 – 2021 gemäß Anlage 1 für die zusätzliche Schulsozialarbeit an Grundschulen, Regelschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und Förderzentren inkl. fachlicher Koordinierung.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1734/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" eingegangenen Stellungnahmen; das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" in der Fassung vom 08.11.2019 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1802/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Bebauungsplan KER687 "Hinter dem Anger" - Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Der Entwurf des Bebauungsplanes KER687 "Hinter dem Anger" in seiner Fassung vom 02.04.2020 (Anlage 2) und die Begründung in ihrer Fassung vom 30.01.2020 (Anlage 3) werden gebilligt.

03
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung werden auf Grund des § 13b BauGB nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Auf Grund § 13b BauGB werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1957/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 30.03.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

03
Die Flächennutzungsplan-Berichtigung Nr. 8 Bereich Johannesplatz JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" (Anlage 6) wird gebilligt.

Die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan JOP705 "Wohnen am Bürgerpark" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

04
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes HOT729 "Wohnen am Klostergut“ und dessen Begründung durchgeführt.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2085/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Ergebnisse zur Untersuchung von Solarenergie auf Brachflächen und an Verkehrstrassen

Genaue Fassung:

01
Das Konzept zur Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-PV-Nutzung in Erfurt (Anlage 1) sowie das Konzept zur Beurteilung von Standorten für Freiflächen-Photovoltaik an Verkehrstrassen (Anlage 2) werden bestätigt und bilden die Grundlage für die Standortauswahl für Freiflächenphotovoltaikanlagen.

02
Für Anträge auf Einleitung von Bebauungsplanverfahren auf Brachflächen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bilden die in Anlage 1a dargestellten Flächen mit "geringer Nutzungskonkurrenz (grüne Farbe)" die Grundlage.

03
Für Anträge auf Einleitung von Bebauungsplanverfahren an Verkehrstrassen zur Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bilden die in Anlage 2a dargestellten "besonders geeigneten" Flächen die Grundlage.

04
Für die Flächen mit "hoher Nutzungskonkurrenz" (gelbe Farbe - Anlage 1a) sowie für die "geeigneten" Flächen (gelbe Farbe - Anlage 2a) soll im Fall von konkreten Ansiedlungswünschen eine gesonderte Einzelfallprüfung erfolgen.

05
Für die Flächen nördlich der A 4 bis zum Erfurter Kreuz soll eine weiterführende Untersuchung zur Eignung als Solarenergiefläche erfolgen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2183/19 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg", Billigung des 2. Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Genaue Fassung:

01
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan MOL463 "Am Zwetschenberg" beschlossen am 02.06.1999 (Beschluss Nr. 100/99) wird wie folgt geändert:
Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf (Anlage 2) zum Bebauungsplan umgrenzt.

02
Der 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" in seiner Fassung vom 04.03.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

03
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch öffentliche Auslegung des 2. Vorentwurfes des Bebauungsplanes und dessen Begründung durchgeführt.
Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0002/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen.
Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 6) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung, gemäß § 13a BauGB, GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2 – M 1 : 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 02.04.2020, als Satzung beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0036/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Einfacher Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Grenzweg"; Aufstellungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Für den in der Übersichtsskizze (Anlage 1) umgrenzten Bereich

- südlich der Straße der Nationen und dem Grenzweg
- westlich der Hanoier Straße, der Grünflächen der nördlichen Gera-Aue und des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV643 "Wohnen am Auenpark"
- nördlich der Augsburger Straße und der Riethstraße, sowie
- östlich des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplanes EFN158 „Baumarkt mit Bürohaus Grenzweg“ und der Nordhäuser Straße

soll gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB der einfache Bebauungsplan BEP738 "Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße" aufgestellt werden.
Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan BEP722 Zentraler Versorgungsbereich Berliner Platz ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs.

02
Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Berliner Platz
- Sicherung der wohnort- und somit der verbrauchernahen Versorgung.
- Ausschluss der Neuansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten oder sonstigen zentrenrelevanten Kernsortimenten.

03
Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0098/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Bebauungsplan ALT551 "Puschkinstraße" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beschlüsse zur Billigung des Vorentwurfes und des Entwurfes

Genaue Fassung:

01
Der Aufstellungsbeschluss, die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes ALT551 "Puschkinstraße" (Stadtratsbeschluss Nr. 118/2004 vom 26.05.2004, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 11 am 11.06.2004) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

02
Der Beschluss über die Billigung des Entwurfes für den Bebauungsplan ALT551 "Puschkinstraße" (Stadtratsbeschluss Nr. 106/2005 vom 22.06.2005, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 13 am 22.07.2005) wird gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0178/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Feststellung des Jahresabschlusses 2019 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Genaue Fassung:

01
Der Jahresabschluss 2019 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt mit einer Bilanzsumme von 298.025.226,06 EUR und einem Jahresüberschuss von 2.673.626.95 EUR wird festgestellt.

02
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 2.673.626,95 EUR wird wie folgt verwendet:

a) 500.000 EUR Ausschüttung an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt;
b) Einstellung des verbleibenden Betrages in Höhe von 2.173.626,95 EUR in „Andere Gewinnrücklagen“.

Der an die Gesellschafterin auszuschüttende Betrag ist vier Wochen nach Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung fällig.

03
Die Geschäftsführerin Frau Annett Eckardt und der Geschäftsführer Herr Michael Umbreit-Rößner werden für das Geschäftsjahr 2019 entlastet.

04
Der Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2019 entlastet.

05
Als Abschlussprüfer der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 einschließlich der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und des Lageberichtes 2020 wird die ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Erfurt, bestellt. Der Prüfungsbericht ist der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0385/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

2. Satzung zur Änderung der Satzung des Ehrenamtsbeirates der Landeshauptstadt Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die in Anlage 1 beigefügte 2. Satzung zur Änderung der Satzung des Ehrenamtsbeirates der Landeshauptstadt Erfurt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0395/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Antragsdossier und Managementplan zur UNESCO-Welterbe-Bewerbung der Stadt Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat bestätigt Antragsdossier und Managementplan gemäß Anlage.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0398/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Grundstücksverkehr - öffentliche Ausschreibung des Grundstücks Am Kirchberg in Erfurt-Bischleben

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung des Grundstückes Am Kirchberg in der Gemarkung Bischleben, Flur 2, Flurstück 67/37 mit einer Größe von 445 m² mindestens zum Verkehrswert und nach vorheriger öffentlicher Ausschreibung.
Alternativ zur Veräußerung soll auch die Bestellung eines Erbbaurechtes mit einer Laufzeit von maximal 90 Jahren zu mindestens 4 % Erbbauzins möglich sein.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0403/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Erfurt zum sicheren Hafen machen - Maßnahmen vor Ort

Genaue Fassung:

01
Die Landeshauptstadt Erfurt erklärt sich solidarisch mit allen Geflüchteten und auf der Flucht befindlichen Menschen.

02
Die Stadt Erfurt erklärt sich solidarisch mit den Zielen der Potsdamer Erklärung. Da es sich bei der Entscheidung zur Aufnahme geflüchteter Menschen primär um eine Aufgabe des Bundes und der Länder handelt, unterstützt die Stadt Erfurt Bemühungen zur Schaffung eines Landesaufnahmeprogrammes in Thüringen.

03
Die Stadtverwaltung Erfurt wird beauftragt, basierend auf dem Integrationskonzept der Landeshauptstadt Erfurt, ein Maßnahmenkonzept zu dessen Umsetzung zu erarbeiten. Hierzu sind der Ausländerbeirat und die Fachausschüsse des Stadtrates sowie weitere Akteure der Migrationsarbeit einzubeziehen. Das Maßnahmenkonzept ist im zuständigen Ausschuss im ersten Quartal 2021 vorzuberaten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Maßnahmenvorschläge aus dem Begründungstext sind einzubeziehen.

04
Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen jährlichen Bericht vorzulegen, in dem die Umsetzung des Integrations- und Maßnahmekonzeptes der Stadt evaluiert wird.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0406/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Satzung der Landeshauptstadt Erfurt über die Durchführung von Schülerbefragungen

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Satzung „Satzung der Landeshauptstadt Erfurt über die Durchführung von Schülerbefragungen“.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt in Kraft.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0411/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 für den Bereich Löbervorstadt "Südlich Schillerstraße/Am Stadtpark - Braugoldareal" - Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Genaue Fassung:

01
Die Abwägung zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ eingegangenen Stellungnahmen wird beschlossen. Das Abwägungsergebnis mit Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil des Beschlusses.

02
Die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ in der Fassung vom 21.02.2020 (Anlage 2) wird beschlossen. Die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0473/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2020 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt,

Genaue Fassung:

01
Die 1. Fortschreibung zum Wirtschaftsplan 2020 der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, Stand 10.02.2020, gem. Anlage 1 wird festgestellt.

02
Die Kreditaufnahme in Höhe von 31.590.552 EUR wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0564/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Mit dem Fahrrad zur Schule

Genaue Fassung:

01
Im Rahmen der geplanten interfraktionellen Arbeitsgruppe "Entwicklung des Radwegenetzes in Erfurt", welche Maßnahmenschwerpunkte neu definieren und die Prioritätenreihung des VEP Radverkehr auf den Prüfstand stellen soll, wird folgende Forderung des Erfurter Schülerparlaments, gleichwertig und gemeinsam mit den unterschiedlichen Anträgen der Fraktionen diskutiert.

Wortlaut der Forderung des Erfurter Schülerparlaments:
Immer wieder wird argumentiert, dass es gerade für junge Schüler*innen zu gefährlich sei während der Hauptverkehrszeiten den Schulweg mit dem Fahrrad zu bewältigen. Somit werden diese Kinder oftmals von den Eltern im privaten PKW zur Schule gefahren und im selben wieder abgeholt. Gerade dieses Verhalten führt zu einer Verschlechterung der Verkehrslage und -sicherheit, insbesondere auch direkt vor den Schulen. Um solch einem Verhalten zukünftig vorzubeugen und dieser Einstellung entgegenzuwirken muss die Stadt Erfurt dafür sorgen, dass der Schulweg auch per Fahrrad oder Tretroller gut zu bestreiten ist. In unseren Augen ist dies nur mit einem besseren Radwegenetz möglich, welches vor einigen Jahren schon einmal konzipiert worden ist, jedoch als Karteileiche mittlerweile aus den Köpfen der Politiker verschwunden ist. Wir fordern deshalb, dieses Konzept auf die heutigen Herausforderungen hin zu prüfen und einen Plan zu erstellen, wie dieses überarbeitete Konzept effektiv und gewinnbringend für die Erfurter Bürger*innen, insbesondere für die Schüler*innen, umgesetzt werden kann.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0573/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Geltungszeitraum des Strategischen Kulturkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die Verlängerung des Geltungszeitraums des Strategischen Kulturkonzeptes bis Jahresmitte 2022.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0637/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Satzungsbeschluss über die Anordnung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" - VS029

Genaue Fassung:

01
Auf Grund von § 14 Abs.1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO), wird die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz" - VS029 beschlossen. Der beiliegende Satzungstext über die Veränderungssperre (Anlage 3) und der Lageplan im Maßstab 1:1000 (Anlage 2) sind Bestandteil des Beschlusses.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0708/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Beteiligung der Erfurter Bahn GmbH an der Deutschlandtarifverbund-GmbH (DTVG)

Genaue Fassung:

01
Die Beteiligung der Erfurter Bahn GmbH an der Deutschlandtarifverbund-GmbH (DTVG) mit sechs Geschäftsanteilen zum Nennbetrag in Höhe von je 75,00 Euro insgesamt 450,00 Euro (zwei für jedes Netz) am Stammkapital von 25.000,00 Euro und einem sich daraus ergebenen Stimmenanteil von 0,53% wird beschlossen.

02
Insofern eine Erhöhung/Senkung des Nennbetrages je Geschäftsanteil auf 100 bzw. 50 Euro vorgenommen wird und sich hierdurch oder durch das Hinzutreten/Austreten von Gesellschaftern das Stammkapital der Gesellschaft entsprechend ändert, wird dies optional beschlossen.

03
Der Geschäftsführer der Erfurter Bahn GmbH wird ermächtigt, alle im Zusammenhang mit der Aufnahme der Beteiligung gebotenen Handlungen zu tätigen und notwendige Erklärungen abzugeben.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0749/20 der Sitzung des Stadtrates vom 27.05.2020

Freies WLAN in Erfurt

Genaue Fassung:

01
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, langfristig zu prüfen, an welchen weiteren öffentlichen Plätzen und in welchen städtischen Einrichtungen (wie bspw. Museen und Schulen) freies WLAN eingerichtet werden kann. Die Prüfung soll in enger Zusammenarbeit mit den Stadtwerken erfolgen und Ende des Jahres 2020 dem Stadtrat vorgestellt werden.

02
Es soll zudem zeitnah geprüft werden, wie das WLAN in den städtischen Einrichtungen (bspw. Schulen) genutzt werden kann, auch wenn diese geschlossen sind.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Anlage 1

Ergänzung MNP I im Tabellenabschnitt "Fach- und zielgruppenspezifische Angebote":

Träger	Einrichtung / Angebot	VbE bisher (2012 - 2016)	VbE neu (2017 - 2021)
Fach- und zielgruppenspezifische Angebote			
AnSchubladen e.V./ MitMenschen e.V.[1]	Zusätzliche Schulsozialarbeit an Grundschulen, Regelschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und Förderzentren incl. fachliche Koordinierung	-	7[2]
AIDS-Hilfe Thüringen e.V.[3]	Zusätzliche Schulsozialarbeit an Grundschulen, Regelschulen, Gemeinschaftsschulen, Gymnasien und Förderzentren incl. fachliche Koordinierung	-	7[4]

[1] Für die Benennung geeigneter Träger wurde gemäß DS 2399/19 ein Interessenbekundungsverfahren eingeleitet.
[2] befristet bis 31.12.2020
[3] Für die Benennung geeigneter Träger wurde gemäß DS 2399/19 ein Interessenbekundungsverfahren eingeleitet.
[4] befristet bis 31.12.2020

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40

Bereich Gispersleben
"Nordhäuser Straße / Europaplatz"

Feststellung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum 08.11.2019

Inhalt

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

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

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

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2019 in der Planfassung vom 18.01.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 28.06.2019

Mit Schreiben vom 17.05.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	23.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-
B2	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	23.05.2019	24.05.2019	-	X	-	-
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig	03.06.2019	05.06.2019	-	X	-	-
B6	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	19.06.2019	25.06.2019	-	X	-	-
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	13.06.2019	14.06.2019	-	-	-	X
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	20.06.2019	21.06.2019	-	X	-	-
B10	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B11	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 2, Referat 27 Europaplatz 3 99091 Erfurt	19.06.2019	25.06.2019	-	X	-	-
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.06.2019	13.06.2019	-	X	-	-
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	21.06.2019	25.06.2019	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	siehe im Folgenden	-	-	-	-	-
A	Technischer Service GmbH	01.07.2019	04.07.2019	-	-	-	X
B	• Netz GmbH Bereich Strom	25.06.2019	04.07.2019	-	-	-	X
C	• Netz GmbH Bereich Gas	07.06.2019	04.07.2019	-	-	-	X
D	• Netz GmbH Bereich Fern-wärme	07.06.2019	04.07.2019	-	-	-	X
E	ThüWa ThüringenWasser GmbH	06.06.2019	04.07.2019	-	-	-	X
F	Stadtwirtschaft GmbH	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
G	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	05.06.2019	13.06.2019	-	-	-	X
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	23.05.2019	17.06.2019	-	X	-	-
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	17.06.2019	18.06.2019	-	X	-	-
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	25.06.2019	28.06.2019	-	-	X	-
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	27.05.2019	03.06.2019	-	X	-	-
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Weimar Carl-August-Alle 07745 Jena	27.06.2019	03.07.2019	-	-	z. T.	z. T.
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	siehe B19	siehe B19				
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucher-schutz, Abt. Arbeitschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	03.06.2019	06.06.2019	-	X	-	-
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprùn-Platz 4 99423 Weimar	26.06.2019	02.072019	-	-	z. T.	z. T.
B23	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruk-tur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnauf-sicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	04.06.2019	05.06.2019	-	X	-	-
B25	Thüringisches Landesamt für Denk-malpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.06.2019	04.07.2019	-	X	-	-
B26	Thüringisches Landesamt für Denk-malpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	23.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
B27	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	27.05.2019	28.05.2019	-	X	-	-

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

N

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

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2019 in der Planfassung vom 18.01.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 28.06.2019

Mit Schreiben vom 17.05.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	28.06.2019	02.07.2019	-	X	-	-
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle, Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	07.06.2019	11.06.2019	-	X	-	-
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.06.2019	07.06.2019	-	X	-	-
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	22.05.2019	22.05.2019	-	X	-	-
N7	Naturschutzbund Deutschland (NABU) e. V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	Keine Äußerung	-	-	-	-	-
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	21.06.2019	21.06.2019	-	X	-	-
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	28.05.2019	29.05.2019	-	X	-	-
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung	-	-	-	-	-

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

Ö

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 in der Planfassung vom 18.01.2019 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 09/2019 vom 17.05.2019

Es wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" abgegeben.

i

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2019 in der Planfassung vom 18.01.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 28.06.2019

Mit Schreiben vom 17.05.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	25.07.2019	30.07.2019	-	X	-	-
	Untere Immissionsschutzbehörde	25.07.2019	30.07.2019	-	X	-	-
	Untere Wasserbehörde	25.07.2019	30.07.2019	-	X	-	-
	Untere Bodenschutzbehörde	25.07.2019	30.07.2019	-	X	-	-
	Untere Naturschutzbehörde	25.07.2019	30.07.2019	-	X	-	-
i2	60 Bauamt	24.06.2019	27.06.2019	-	X	-	-
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	11.06.2019	20.06.2019	-	-	z.T.	z.T.
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	22.05.2019	22.05.2019	-	X	-	-
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	11.06.2019	17.06.2019	-	X	-	-

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom:	23.05.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Bundesamt für Infrastuktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom:	23.05.2019

Punkt 1:
Belange der Bundeswehr werden durch die Planung nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig
mit Schreiben vom:	03.06.2019

Punkt 1:
Keine Einwände, es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben Nordhäuser Straße Europaplatz (Entwurf) der Stadt Erfurt bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Einwände, da die Deutsche Bahn im Plangebiet keine Grundstücke und betriebsnotwendigen Anlagen besitzt.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn
mit Schreiben vom:	19.06.2019

Punkt 1:
Bezugnehmend auf Ihre Schreiben bezüglich verschiedener Bebauungspläne der Stadt Erfurt teilen wir Ihnen mit, dass die Deutsche Post AG in den Gebieten keine Standorte hat und somit auch nicht von der Maßnahme betroffen wäre.

Ferner möchten wir darauf aufmerksam machen, dass die Deutsche Post AG kein Träger öffentlicher Belange mehr ist. Wir bitten höflich um zukünftige Berücksichtigung.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt
mit Schreiben vom:	13.06.2019

Punkt 1:
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir erheben keine Einwände gegen den Flächennutzungsplan.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 2:
Im Plangebiet befinden sich Anlagen der Telekom. Eine Übergabe der Bestandspläne ist im Detail nicht möglich.

In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen.

Sollten resultierend aus dem FNP Einzelvorhaben erarbeitet werden, welche die Telekommunikation berühren (wie z.B. Wegebau), wird um Einbeziehung gebeten. Es werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgegeben.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Reglungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom:	20.06.2019

Punkt 1:
Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nordhäuser Straße/Europaplatz" korrespondiert mit den Inhalten des entsprechenden Bebauungsplanes, zu dem wir jeweils zustimmende Stellungnahmen abgegeben haben. Daher sind wir mit den dargestellten Inhalten einverstanden.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt
mit Schreiben vom:	19.06.2019

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	06.06.2019

Punkt 1:
Keine Äußerung zur Planzeichnung

Bodenordnung:
Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht sein, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:
Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/ oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom:	21.06.2019

Punkt 1:
Vom Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplan-Änderung sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe . Technische Service GmbH . Netz GmbH Bereich Strom Netz GmbH Bereich Gas . ThüWa ThüringenWasser GmbH . Stadtwirtschaft GmbH . Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	01.07.2019- SWE Service GmbH, (bündelnd): • SWE Netz GmbH, Bereich Strom - 25.06.2019 • SWE Netz GmbH, Bereich Gas – 07.06.2019 • SWE Netz GmbH, Bereich Fernwärme – 07.06.2019 • ThüWa ThüringenWasser GmbH – 06.06.2019 keine Äußerung - Stadtwirtschaft GmbH 05.06.2019- Erfurter Verkehrsbetriebe EVAG

SWE Technische Service GmbH

Punkt 1:
Es werden die speziellen Leitungspläne übermittelt der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa Thüringen Wasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

SWE Netz GmbH, Strom:

Punkt 2:
Anlagenbestand: Strom
Im Flächennutzungsplan-Änderungsgebiet müssen Flächen für Trafostationen und Freihaltetrassen für die Stromerschließung vorgehalten werden.
Zum Vorhaben werden weitere bautechnische Auflagen und Rahmenbedingungen genannt. Für den Änderungsbereich wird ein Leitungsbestandsplan übergeben.
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:

- Vorhaltetrassen ELT-Erschließung
- Einordnung Trafostation

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine stromtechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 40. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Im Übrigen kann die Stellungnahme keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

SWE Netz GmbH, Gas:

Punkt 3:
Durch die FNP-Änderung Nr. 40 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen. Seitens der SWE Netz GmbH bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40. Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben. Eigene Planungen der SWE Netz GmbH –Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine gastechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 40. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Im Übrigen kann die Stellungnahme keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

SWE Energie GmbH, Fernwärme:

Punkt 4:
Bestand vorhanden, Mindestabstand zu Fernwärmeleitung bzw. Fernwärmeanlage ist einzuhalten. Kreuzungen nur in offener Bauweise und Handschachtung. Stellungnahme gilt nur in Verbindung mit bestätigtem Leitungsplan SWE Service GmbH.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine fernwärmetechnische Erschließung in Bezug auf die mit der 40. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Im Übrigen kann die Stellungnahme keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ThüWa Thüringenwasser GmbH:

Punkt 5:
Die ThüWa-ThüringenWasser GmbH kann die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser nach der Erschließung sichern. Aus der Veranlassung der ThüWa-ThüringenWasser GmbH bestehen mit gegenwärtigem Kenntnisstand keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den genannten Plan berühren können. Für den Änderungsbereich werden Leitungsbestandspläne übergeben.

Im Vorhabenbereich ist Anlagenbestand der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorhanden, der im Lageplan ersichtlich ist. Auf Grundlage des Konzessionsvertrages sowie des DVGW-Regelwerkes (u. a. keine Überpflanzung nach DVGW GW 125, Freihaltung des Schutzstreifens nach DVGW 400·1) sind die Anlagen zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern:

- Gewährleistung der Zugänglichkeit,
- Lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m,
- Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen,
- Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Reglungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Der Stellungnahme wird entnommen, dass eine trinkwassertechnische Versorgung in Bezug auf die mit der 40. Änderung des FNP vorgesehenen Nutzungen grundsätzlich möglich ist.

Im Übrigen kann die Stellungnahme keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Stadtwirtschaft GmbH:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

EVAG Verkehrsbetriebe AG:

Punkt 6:
Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Im Plangebiet selbst besteht von Seiten der EVAG keine Betroffenheit.
Wir erachten eine Beteiligung am weiteren Planungsprozess im Bereich der Nordhäuser Straße für sinnvoll.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 7:
Eine direkte Betroffenheit der EVAG besteht in der angrenzenden Nordhäuser Straße. Dort verkehren Stadtbahn- und Buslinien der EVAG. Hier sind im Bereich der Haltestelle Europaplatz Gleisquerungen vorgesehen. In diesem Zusammenhang verweisen wir hier auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2018 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Erfurt GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz ", bei welcher wir explizit auf unsere Betroffenheit eingegangen sind. Die Stellungnahme behält weiterhin Ihre Gültigkeit. Eine weitere Stellungnahme erfolgt im Rahmen des B-Plan-Verfahrens .

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Reglungsinhalt des FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Abt. 4, Referat 42 Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	23.05.2019

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom:	17.06.2019

Punkt 1:
Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG.

Verweis auf Erkundigungspflicht nach Verlauf von Versorgungsleitungen bei örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen.

Verweis auf Planauskunftsportal: http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt die Thüringer Netkom GmbH, Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Bestand und Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen. Bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung erkundigen.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die SWE Erfurt wurden im vorliegenden Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt
mit Schreiben vom:	25.06.2019

Punkt 1:
Im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 sind forstliche Belange betroffen die nachfolgend erläutert werden.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes hat sich zwischen Nordhäuser Straße und Europaplatz durch Pflanzung und Sukzession ein Baumbestand entwickelt, der nach § 2 Abs. 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) als Wald anzusehen ist. In der Kartenanlage sind die Waldgebiete Nr. 1 (ca. 0,45 ha) und Nr. 2 (ca. 0,5 ha) grün schraffiert dargestellt.

Als Baumarten dominieren Gemeine Esche, verschiedene Weiden- und Pappelarten, Walnuss, Winterlinde und Robinie. Der mehrschichtige Waldbestand weist im Unterstand Straucharten wie Schwarzer Holunder, Weißdorn und Haselnuss auf. Die Waldfläche ist stark in geschlossene und offenere Bereiche differenziert.

Eine künftige Bebauung ist in diesem Bereich ohne Nutzungsartenänderung nicht umsetzbar. Die gesamte Fläche würde auch bei Schonung einiger Gehölze ihren Waldcharakter verlieren.

Gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG bedarf die Änderung der Nutzungsart für Waldflächen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche mindestens im Verhältnis 1 zu 1 durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Sollten Waldflächen verbleiben, so ist nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald zu halten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Der Punkt 4 "Hinweise" der Begründung zur FNP-Änderung wurde wie folgt ergänzt:

"4.2. Wald

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige untere Forstbehörde, das Thüringer Forstamt-Willroda mitgeteilt, dass im Plangebiet Strukturen entstanden sind, die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen. Gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG bedarf die Änderung der Nutzungsart für Waldflächen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche mindestens im Verhältnis 1 zu 1 durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet wurde durch die Behörde in Aussicht gestellt, dass eine Änderung der Nutzungsart nach § 10 Abs. 1 ThürWaldG befürwortet werden wird. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung ist somit gegeben. Während aufgrund des sogenannten Baurechtskompromiss der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit erforderlich im Bebauungsplan abschließend geregelt wird, ist der Adressat der Ausgleichs- und Ersatzaufforstung der Waldeigentümer d.h. i.R. der Eigentümer. Das waldrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt."

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt
mit Schreiben vom:	27.05.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom:	27.06.2019

Punkt 1:
Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange

- des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3),
- der Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5),
- des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7),
- des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

übergebe ich Ihnen in der Anlage die gebündelte Stellungnahme des TLUBN.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:
Zum Planverfahren wurde das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Göschwitzer Straße 41 07745 Jena beteiligt. Die vorliegende Stellungnahme ist von der (Außenstelle) Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar eingegangen.

Abt. 3, Naturschutz und Landschaftspflege

Punkt 2:
keine Betroffenheit

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. - keine Einwände zum Planvorhaben.

Abt. 4, Wasserwirtschaft

Punkt 3:
keine Betroffenheit; Informationen: Die Abteilung 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 liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

Abt. 5, Wasserrechtlicher Vollzug

Punkt 4:
keine Betroffenheit; Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 Abs. 2 ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01 .1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. - keine Einwände zum Planvorhaben.

Anmerkung:
Die untere Wasserbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde zum vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

Abt. 6, Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Punkt 5:
Immissionsschutz: keine Betroffenheit
Abfallrechtliche Zulassungen: keine Betroffenheit;
Im Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40 sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen- keine Einwände zum Planvorhaben.

Abt. 7, Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

- Immissionsschutz

Punkt 6:
Planungsgrundsatz:

Die 40. Änderung des FNP für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/Europaplatz" der Stadt Erfurt betrifft nunmehr als Wohnbauflächen gekennzeichnete Bereiche der Stadt Erfurt, die bisher als gewerbliche Flächen ausgewiesen waren . Das Umfeld des geänderten Bereichs stellt sich gemäß v. g. FNP als Gewerbeflächen im Nordwesten, Wohnbauflächen im Osten, Grünflächen, Gewerbeflächen und Sondergebiet Handel im Süden sowie Flächen

für die Landwirtschaft im Westen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird nicht erfüllt.

Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1: Bei den konkreten Planungen sind die durch Verkehrsgeräusche verursachten Immissionen sowie die durch die im Umfeld bestehenden gewerblichen Anlagen verursachten Geräusche zu ermitteln und hin Hinblick auf die o. g. Orientierungswerte zu prüfen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Auf der Planungsebene des FNP ist zu berücksichtigen, dass die planerische Zielsetzung der Darstellungen der FNP-Änderung Nr. 40 grundsätzlich umsetzbar ist und ggf. bestehende Konflikte auf den nachfolgenden konkreteren Planungsebenen bewältigt werden können. Im Rahmen des parallelen Verfahrens zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Lärmschutzkonflikte durch benachbarte Nutzungen und Straßenverkehrslärm können im Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme insofern auf das parallele Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 6a:
Einhaltung der Werte der DIN 4109: Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

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

12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich in einem 5-km-Radius folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlagen :

- May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,

- Beiselen GmbH in der Friedrich-Glenck-Straße 11 in 99087 Erfurt,
- Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt.

Geprüft wurde dabei ein 5-km-Radius um das Plangebiet.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

- Bodenschutz/Altlasten

Punkt 8
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 gern. § 11 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.

Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gern. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden.

Von der oberen Bodenschutzbehörde wurden Hinweise im Rahmen des gesamten Planungsverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" gegeben.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

Anmerkung:
Die untere Abfallbehörde des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde zum vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt.

Abt. 8, Geologischer Landesdienst und Bergbau

- Geologischer Landesdienst

Punkt 9
Keine Bedenken bezüglich der Belange: Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/Baugrundbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz. Der geplante Bebauungsstandort für eine mehrgeschossige Wohnanlage mit insgesamt etwa 450 Wohnungen befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen. Die in Oberflächennähe zu einem lockergesteinsähnlichen, weitestgehend gipsfreien Material verwitterten Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen unterschiedlicher Zusammensetzung und engräumig wechselnden Mächtigkeiten überlagert.

Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse unter Beachtung einer möglichen Subrosionsgefährdung erforderlich.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn. thueringen. de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzu zeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de). Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02.03 .1974 (BGBI. 1, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10.11.2001 (BGBI. 1 , Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBL 111 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. 1, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

- Bergbau

Punkt 10
keine Betroffenheit;

Durch das o. g. Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden .

Für den o. g. Planbereich liegen dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Referat 86 keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen- keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B20

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera
mit Schreiben vom:	siehe B19

Hinweis:

Zum Planverfahren wurde das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Göschwitzer Straße 41 07745 Jena beteiligt.

Von der Außenstelle Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar ist entsprechend eine Stellungnahme vom 27.06.2019 eingegangen, welche u.a. auch die Belangen des Bergbaus/ Altbergbaus enthält.

Diese sind in die Abwägung zur Stellungnahme des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Carl-August-Allee 8-10, 99423 Weimar (Außenstelle) eingegangen. (vgl. Registernummer "B 19" dieser Abwägung)

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom:	03.06.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	26.06.2019

Punkt 1:
Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung

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:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung:
Das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde zur vorliegenden Bauleitplanung beteiligt.

Belange der Raumordnung und der Landesplanung:

Punkt 2:
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Erfurt bezieht sich auf den Bereich Nordhäuser Straße/Europaplatz, insbesondere auf die Wohnbauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS 699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz", der parallel im Entwurf vorgelegt wurde. In dem Ende 2018 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) ist das Areal als Wohnungsbauschwerpunkt vorgesehen. Die Planung fügt sich somit in die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt Erfurt ein. Die Planungsziele entsprechen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung gemäß Pkt. 2.4 und zum Wohnen gemäß Pkt. 2.5 des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP - GVBI 6/2014) sowie Punkt 2.1 des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011).

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Die Planungsziele entsprechen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung werden mit der FNP-Änderung Nr. 40 beachtet und berücksichtigt.

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren

Punkt 3:
Im Flächennutzungsplan ist die Art der Bodennutzung nach § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Er stellt einen vorbereitenden Bauleitplan dar, in dem nach § 1 Abs. 1 BauGB auch die langfristigen Planungsziele verankert werden. Auch eine Änderungsplanung unterliegt diesen geltenden Anforderungen, sie bleibt Teil des einen Gesamtplans.

Nachdem der Bereich des „Europaplatzes" durch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030) als Wohnungsbauschwerpunkt identifiziert wurde, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS 699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" zur konkreten Baurechtschaffung eingeleitet worden. Im Rahmen der formellen Flächennutzungsplan-Änderung geht es nicht nur um die Änderung der Art der baulichen Nutzung, die der beabsichtigten Bebauungsplanung GIS 699 aktuell direkt widerspricht. Die Flächennutzungsplan-Änderung stellt kein „abgespecktes" Bebauungsplanverfahren dar, das „auf dem Weg der Baurechtschaffung" zur „Überwindung einer weiteren Hürde" lediglich formalisiert abzuarbeiten ist, um der Rechtsvorschrift des § 8 Abs. 2, 3 BauGB zu genügen.

Vielmehr sind mit der Flächennutzungsplan-Änderung eigene Fragen verbunden, die sich nur aus der gesamtgemeindlichen Perspektive beantworten lassen. So ist aus der Perspektive der vorbereitenden Bauleitplanung die gesamte städtebauliche Entwicklung in den Blick zu nehmen, wobei nur die Sachverhalte relevant sind, die die Grundzüge der Art der Bodennutzung betreffen. Einzelheiten der konkreten Baurechtschaffung bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Wenn eine bisherige gewerbliche Teilbaufläche zu einem Wohnungsschwerpunkt entwickelt werden soll, ist aus übergeordneter gesamtgemeindlicher Perspektive zu prüfen, wie sich die Wohnanlage in den Gesamtplan einbinden lässt, ob insbesondere eine städtebauliche Anbindung des neuen Wohnungsschwerpunktes an die angrenzenden wohngenutzten Flächen möglich ist.

Nach Aussage der Begründung, S. 7, 15 wurde im Jahr 2018 eine informelle städtebauliche Konzeptstudie erarbeitet. Nach dessen Ergebnis vom 23.03.2018 ist eine Vernetzung der Wohnbauentwicklung mit dem östlich gelegenen Geschosswohnungsbau Moskauer Platz auch mit dem Ziel anzustreben, die soziale Durchmischung zu fördern und eine weitere Segregation zu vermeiden, indem hochwertige, gleichwohl bezahlbare, bedarfsgerechte und barrierearme Wohnungen errichtet werden. Das Planungsziel wird begrüßt.

Da zwischen den Bereichen Europaplatz und Moskauer Platz jedoch die Nordhäuser Straße liegt, die aufgrund des erheblichen Verkehrsaufkommens eine Trennungswirkung hat, liegt es nahe, eine städtebauliche Anbindung auch an die nördlich angrenzenden wohngenutzten Bereiche im Ortsteil Gispersleben anzustreben. Auf die informelle Konzeptstudie vom 23.03.2018 kann diesbezüglich nicht direkt zurückgegriffen werden. Hier wird zwar das städtebauliche Ziel einer Anbindung formuliert, der Untersuchungs-

raum umfasste nach Aussage der Begründung, S. 7 jedoch nicht den Teilbereich nördlich des Plangebietes GIS 699 bis zur Demminer Straße.

Auch wenn in diesem Teilgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan GIK 017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße I Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" ein Gewerbegebiet festgesetzt ist, liegt dessen Einbezug in die aktuelle gesamtgemeindliche Änderungsplanung auch vor dem Hintergrund der Bestandsnutzung nahe: Im Norden zwischen der geplanten Wohnanlage „Europaplatz" und der Demminer Straße grenzen unbebaute Grundstücke sowie Flächen mit autoaffinem Gewerbe (Autohändler, Kfz-Werkstätten mit Reifenservice und Waschanlage) an; der Teilbereich weist Entwicklungspotentiale auf.

Ob hier eine gemischte bauliche Nutzung entwicklungsfähig ist, um dem städtebaulichen Ziel zur Anbindung der neu geplanten Wohnanlage „Europaplatz" an die Ortsteilsbebauung von Gispersleben gerecht zu werden, ist zu prüfen. Eine entsprechende gemischte Nutzung stände offensichtlich auch mit den in der Begründung, S. 13 genannten Zielen des informellen Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 in Übereinstimmung, nach dem eine gewerbliche Entwicklung im Plangebiet vorrangig südlich des Thüringenparks erfolgen soll.

Auch vor dem Hintergrund des zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Optimerungsgebotes des § 50 BImSchG ist ein Einbezug der südlich der Demminer Straße gelegenen Flächen zu empfehlen (vgl. hierzu Pkt. 2 unten). Die Aussage in der Begründung, Pkt. 2.4, S. 6, die 40. Änderung des Flächennutzungsplans mit eingeschränktem Änderungsbereich sei alternativlos, kann vor dem Hintergrund der nach §§ 1 Abs. 1 und 5 Abs. 1 BauGB geltenden Aufgabe des vorbereitenden Bauleitplans nicht nachvollzogen werden.

Die Darstellung einer gemischten Baufläche in dem bis zur Demminer Straße reichenden Teilbereich im Rahmen der 40. Änderungsplanung wird auch aus Gründen des nach § 50 BImSchG geltenden immissionsschutzrechtlichen Optimierungsgebotes empfohlen (s. hierzu unter Pkt. 2 unten). Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Plans GIS 699 vordringlich ist, kann der rechtskräftige Bebauungsplan GIK 017 im maßgeblichen Teilgebiet auch *im Nachgang* geändert werden, um die geänderten Nutzungsabsichten des vorbereitenden Bauleitplanes verbindlich umzusetzen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche lässt dabei grundsätzlich verschiedene Lösungen zu, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Städtebauliches Entwicklungsziel der FNP-Änderung Nr. 40 ist insbesondere die Etablierung einer qualitativ attraktiven Wohnnutzung. Das ISEK Erfurt 2030 gibt hierfür als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Das Entwicklungsziel einer Wohnnutzung im Änderungsbereich der 40. FNP-Änderung wurde unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Bedarf an bestimmten Wohnformen bereits im ISEK Erfurt 2030 formuliert. (vgl. Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 40)

In Karte 21 des ISEK 2030 - räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau werden Entwick-

lungsbereiche und –potentiale sowie unterschiedliche Schwerpunkträume für den Wohnungsbau dargestellt. Das Plangebiet der 40. Änderung des FNP liegt dabei im vorrangigen Entwicklungsbereich Wohnen und wird als Schwerpunktraum "Wohnungsbau 4-Europaplatz“ genannt. Mit der v. g. Darstellung des Änderungsbereiches im ISEK 2030 wurden die gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklungsziele bei der Entwicklung des Standortes für eine Wohnnutzung integriert betrachtet und berücksichtigt. Die Einordnung dieses Entwicklungszieles auf der Ebene der gesamtstädtischen vorbereitenden Bauleitplanung soll mit der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 40 erfolgen.

Hinsichtlich der wesentlichen Frage, ob sich die beabsichtigte Wohnnutzung in den FNP einbinden lässt bzw. eine städtebauliche Anbindung des neuen Wohnungsschwerpunktes an die angrenzenden wohngenutzten Flächen möglich ist, wurde u.a. im Vorfeld der FNP-Änderung eine städtebauliche Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 erstellt, welche insbesondere die städtebaulichen Bezüge zum Moskauer Platz untersucht und bestätigt. Die zwischen den Bereichen Europaplatz und Moskauer Platz liegende Nordhäuser Straße kann mittels verkehrsorganisatorischer Maßnahmen trotz des bestehenden Verkehrsaufkommens gequert werden. Entsprechende Untersuchungen und evtl. Maßnahmen können auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des Bebauungsplanes bzw. der Verkehrsplanung erfolgen.

Bezüglich einer städtebauliche Anbindung an die nördlich angrenzenden, wohngenutzten Bereiche im Ortsteil Gispersleben kann u.a. ebenfalls auf die v. g. informelle Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 zurückgegriffen werden. Im Ergebnis soll u.a. auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes eine durchgängige Wegeverbindung vom Plangebiet bis zur Demminer Straße geschaffen werden.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, die v. g. nördlich und westlich des Plangebiets der FNP-Änderung Nr. 40 angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten und tlw. brachliegenden Flächen gemeinsam mit der am Europaplatz geplanten Wohnnutzung als gemischte Baufläche darzustellen.

Hierzu ist festzustellen, dass im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 eine attraktive Wohnnutzung entstehen soll, welche die für Wohnbauflächen einzuhaltende Qualitäts- und Emissionsschutzmerkmale kennzeichnet. Bezüglich der Realisierung befindet sich aktuell bereits ein konkretes Wohnbauvorhaben in Vorbereitung bzw. Umsetzung (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 40). Insgesamt sind nach aktuellem Planungsstand dieses Vorhabens“ ca. 453 Wohnungen vorgesehen. Damit zählt diese Projekt aktuell zu einem der größten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Erfurt.

Dementgegen existieren bereits nördlich und westlich des Plangebietes bauordnungsrechtlich genehmigte gewerbliche Nutzungen nach der Maßgabe des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" als planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet. Hier befinden sich u.a. ein Autohaus / Autohändler, Kfz-Werkstätten / Reifenservice, KFZ- Waschanlage, Gastronomie/ Schnellimbiss sowie ein Bürokomplex (Erfassung 01/2019).

Im Ergebnis der v. g. Prüfung zur Darstellung einer gemischten Baufläche wurde festgestellt, dass zur planungsrechtlichen Bestandssicherung für die nördlich sowie westlich an

den Änderungsbereich angrenzenden, bereits überwiegend bebauten und in gewerblicher Nutzung befindlichen Flächen hier weiterhin das Entwicklungsziel "Gewerbliche Baufläche" im FNP bestehen bleiben soll. Mit der Beibehaltung der gewerblichen Bauflächendarstellung nördlich und westlich des Plangebietes soll in diesen Bereich die Entwicklung von Wohnbebauung weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Insgesamt wurde der Pkt. 2.4 "Planungsalternativen" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 40 wie folgt überarbeitet:

"Die 40. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die aktuellen Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. (vgl. Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030" dieser Begründung) In Karte 21des ISEK 2030 - räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau werden Entwicklungsbereiche und –potentiale sowie unterschiedliche Schwerpunkträume für den Wohnungsbau dargestellt. Das Plangebiet der 40. Änderung des FNP liegt im vorrangigen Entwicklungsbereich Wohnen und dem Schwerpunktraum "Wohnungsbau 4-Europaplatz“.

Hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes wird auf das Folgende verwiesen:

Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung benötigten Wohnraumes durch die Umnutzung einer langjährig nicht aufgesiedelten und damit brach liegenden, voll erschlossenen Siedlungsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt an einem integrierten hocherschlossenen Standort. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet "Moskauer Platz. Es ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner sehr guten Anbindung an den ÖPNV und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Bereich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz ein prädestinierter Standort für die Entwicklung "urbaner" Wohnformen.

Im Rahmen einer Städtebaulichen Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 wurde dargelegt, dass die Vernetzung einer Wohnbauentwicklung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Die Untersuchung umfasste auch das direkte Umfeld des Europaplatzes, die Gewerbegebiete südlich der Demminer Straße sowie den westlichen Rand der Wohnsiedlung „Moskauer Platz“ entlang der Nordhäuser Straße.

Die bisher beabsichtigte gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung des Plangebietes ist unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 seit 1995 nicht erfolgt. Zum damaligen Zeitpunkt der Planerstellung waren im Plangebiet der FNP-Änderung größere Büroanlagen in vergleichbarer Form wie der angrenzend bestehenden Bürogebäudekomplex (u.a. Landesamt für Statistik) vorgesehen. Insbesondere im Kontext zu anderen aktuell in Entwicklung befindlichen Bürostandorten (z.B. der ICE-City) wird für das Plangebiet der FNP-Änderung absehbar ein weiteres Festhalten am Entwicklungsziel eines Bürostandortes nicht mehr als vordringlich erforderlich eingeschätzt.

Eine zügige Bereitstellung von Wohnbauland im Plangebiet ist hingegen dringend erforderlich, um der Verknappung von Wohnraum sowie einem resultierenden zusätzlichen Preisanstieg in der Stadt Erfurt entgegenzuwirken. Bei einer weiteren örtlichen Verknappung von Wohnraum und der entsprechenden Erhöhung des Drucks auf den Wohnungsmarkt wären u.a. wirtschaftliche und soziale Folgen zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer zu befürchten.

Die Errichtung zusätzlicher zeitgemäßer Wohnungen im Plangebiet, respektive im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet "Moskauer Platz" bzw. den Bevölkerungsschwerpunkt der nördlichen Großwohnsiedlungen, kann es ermöglichen, in diesem Stadtgebiet grundsätzlich Segregationsprozessen entgegenzuwirken und die soziale Durchmischung zu fördern. Mit einem neuen, attraktiven Wohnraumangebot wird der Zuzug von Bevölkerung ermöglicht. Gleichzeitig wird u.a. den Bewohnern der nördlichen Großwohnsiedlungen die Möglichkeit gegeben, im Falle eines erforderlichen Wohnungswechsels außerhalb der Großwohnsiedlungen, diesen im direkten Anschluss der Großwohnsiedlungen vorzunehmen. Somit können zumindest in der Nähe des sozialen Umfeldes zu verbleiben.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, die v. g. nördlich und westlich des Plangebiets der FNP-Änderung Nr. 40 angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten und tlw. brachliegenden Flächen gemeinsam mit der am Europaplatz geplanten Wohnnutzung als gemischte Baufläche darzustellen.

Hierzu ist festzustellen, dass im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 eine attraktive Wohnnutzung entstehen soll, welche die für Wohnbauflächen einzuhaltende Qualitäts- und Emissionsschutzmerkmale kennzeichnet. Bezüglich der Realisierung befindet sich aktuell bereits ein konkretes Wohnbauvorhaben in Vorbereitung bzw. Umsetzung (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 40). Insgesamt sind nach aktuellem Planungsstand dieses Vorhabens“ ca. 453 Wohnungen vorgesehen. Damit zählt diese Projekt aktuell zu einem der größten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Erfurt.

Dementgegen existieren bereits nördlich und westlich des Plangebietes bauordnungsrechtlich genehmigte gewerbliche Nutzungen nach der Maßgabe des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" als planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet. Hier befinden sich u.a. ein Autohaus / Autohändler, Kfz-Werkstätten / Reifenservice, KFZ- Waschanlage, Gastronomie/ Schnellimbiss sowie ein Bürokomplex (Erfassung 01/2019).

Im Ergebnis der v. g. Prüfung zur Darstellung einer gemischten Baufläche wurde festgestellt, dass zur planungsrechtlichen Bestandssicherung für die nördlich sowie westlich an den Änderungsbereich angrenzenden, bereits überwiegend bebauten und in gewerblicher Nutzung befindlichen Flächen hier weiterhin das Entwicklungsziel "Gewerbliche Baufläche" im FNP bestehen bleiben soll. Mit der Beibehaltung der gewerblichen Bauflächendarstellung nördlich und westlich des Plangebietes soll in diesen Bereich die Entwicklung von Wohnbebauung weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Fazit:
Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland bzw. Wohnungen sowie die flächen- und ressourcensparende Entwicklung bestehender Siedlungsstrukturen angrenzend an den Bereich des Bevölkerungsschwerpunktes der nördlichen Erfurter Großwohnsiedlungen geleistet. Das gesamtstädtische ISEK Erfurt 2030 stellt

das Plangebiet dementsprechend bereits als Wohnungsbauschwerpunkt / Wohnbauprojekt dar. Absehbar besteht gegenüber der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 40 keine sinnvolle Planungsalternative zur städtebaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches."

Punkt 4:
Es wird auf das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot des § 50 BImSchG verwiesen, das als ein Optimierungsgebot im Rahmen der Abwägung einzustellen ist. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf Gebiete, die dem Wohnen dienen, soweit wie möglich zu vermeiden. Die geplante Neuerrichtung einer Wohnanlage mit ca. 430 –460 Wohnungen in einem durch Verkehrs- und Gewerbelärm stark belasteten Bereich löst auch aus gesamtstädtischer Perspektive eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage aus.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Auf der Planungsebene des FNP ist zu berücksichtigen, dass die planerische Zielsetzung der Darstellungen der FNP-Änderung Nr. 40 grundsätzlich umsetzbar ist und ggf. bestehende Konflikte auf den nachfolgenden konkreteren Planungsebenen bewältigt werden können. Im Rahmen des parallelen Verfahrens zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Lärmschutzkonflikte durch benachbarte Nutzungen und Straßenverkehrslärm werden im Bebauungsplanverfahren gelöst. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme insofern auf das parallele Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B23
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B24
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	04.06.2019

Punkt 1:
Es wird mitgeteilt, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden.

Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B25
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	27.06.2019

Punkt 1:
Keine Einwände. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B26
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	23.05.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B27
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom:	27.05.2019

Punkt 1:
Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.
Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen - keine Einwände zum Planvorhaben.

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

N

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom:	28.06.2019

Punkt 1:
Keine Einwände. Im Bereich der Nordhäuser Straße und Europaplatz am westlichen Stadtrand Erfurts ist eine brachliegende ehemalige landwirtschaftliche Fläche als Gewerbefläche deklariert. Diese Nutzungsform wurde bisher noch nicht realisiert, weswegen das betreffende Areal im FNP zu einem Wohngebiet umgeschrieben werden soll. Aus Sicht des Artenschutzes stimmen wir dieser Änderung des FNP zu.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen – keine Einwände zum Planverfahren.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Auenstraße 31 99880 Mechterstädt
mit Schreiben vom:	07.06.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	06.06.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom:	22.05.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach
mit Schreiben vom:	21.06.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	28.05.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung

Ö

Es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" abgegeben.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

i

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde
mit Schreiben vom:	25.07.2019

Punkt 1:
Die unteren Behörden des Umwelt- und Naturschutzamts stimmen dem Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung zu. Hinweis: Lärmschutzkonflikte durch benachbarte Nutzungen und Straßenverkehrslärm werden im parallel entwickelten Bebauungsplanverfahren abschließend gelöst.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	60 Bauamt
mit Schreiben vom:	24.06.2019

Punkt 1:
Seitens des Bauamtes bestehen keine Bedenken.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom:	11.06.2019

Punkt 1:
Keine grundsätzlichen Einwände.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
Wir weisen jedoch darauf hin, dass der laut Punkt 2.4 auf Seite 8 der Begründung vorgesehene Stellplatzschlüssels von lediglich 1 Stellplatz / Wohnung von uns als nicht ausreichend angesehen wird, da die Parkraumkapazitäten im umliegenden öffentlichen Verkehrsraum bereits vollständig ausgelastet sind. Der aus dem Vorhaben tatsächlich resultierende Stellplatzbedarf ist somit vollständig auf den eigenen Grundstücken abzudecken. Eine in diesem Zusammenhang erfolgende zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraumes kann ausdrücklich nicht befürwortet werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
In der Begründung der FNP-Änderung wird der Satz: "Alle privaten Stellplätze für die Bewohner sollen in Tiefgaragen mit einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/ Wohnung vorgesehen werden." gestrichen.

Im Übrigen kann die Stellungnahme keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit
mit Schreiben vom:	22.05.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i5

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 40, Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom:	11.06.2019

Punkt 1:
Aus der Sicht des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz gibt es zu dem vorgesehenen Vorhaben keine Bedenken. Für den o. genannten Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes/ Bereitstellung von Löschwasser

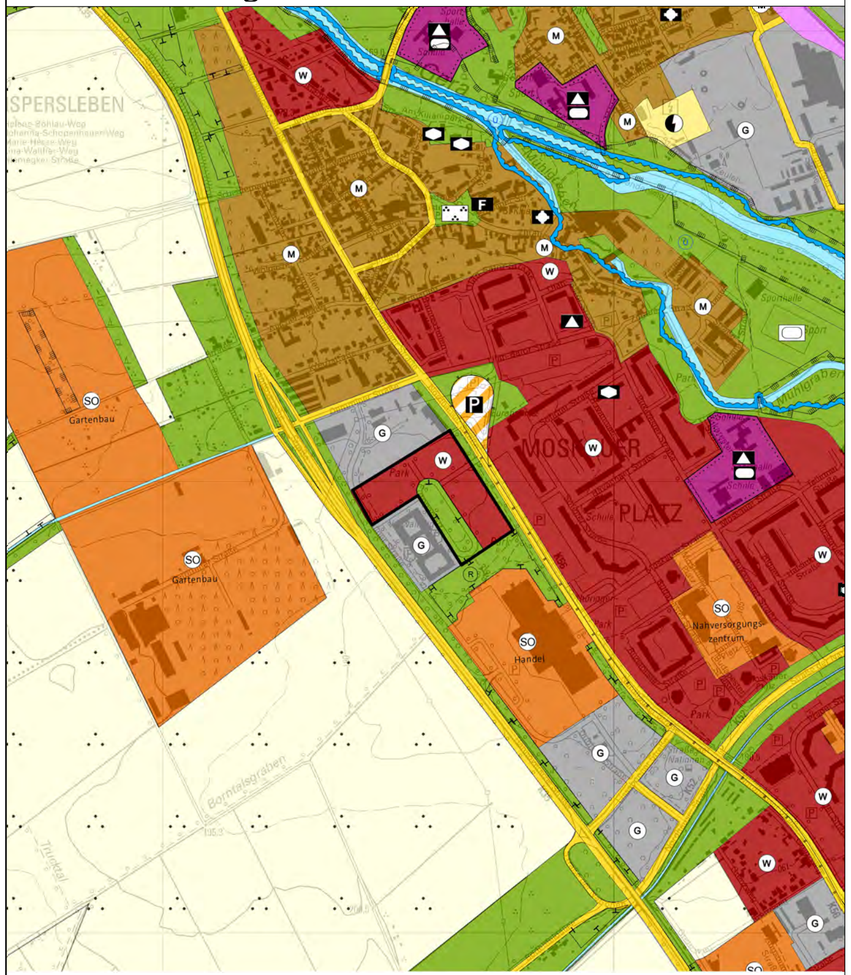
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen

3. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO

4. Festlegung notwendiger brandschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen. Keine Einwände zum Planvorhaben.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- Wohnbauflächen (§1Abs.1 Nr.1BauNVO)
- Grünflächen (§5Abs.2 Nr.5 und Abs.4BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bereich der Änderung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr.11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr.12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr.15, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.09.2019 im Amtsblatt Nr.17/2019. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter *www.erfurt.de/ef115906* eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0158/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 09 vom 17.05.2019, den Beschluss über die Einleitung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst .

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0158/19 den Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 09 vom 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom ..... vorgelegt.
Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom ..... (AZ. .....) erteilt.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht .
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam

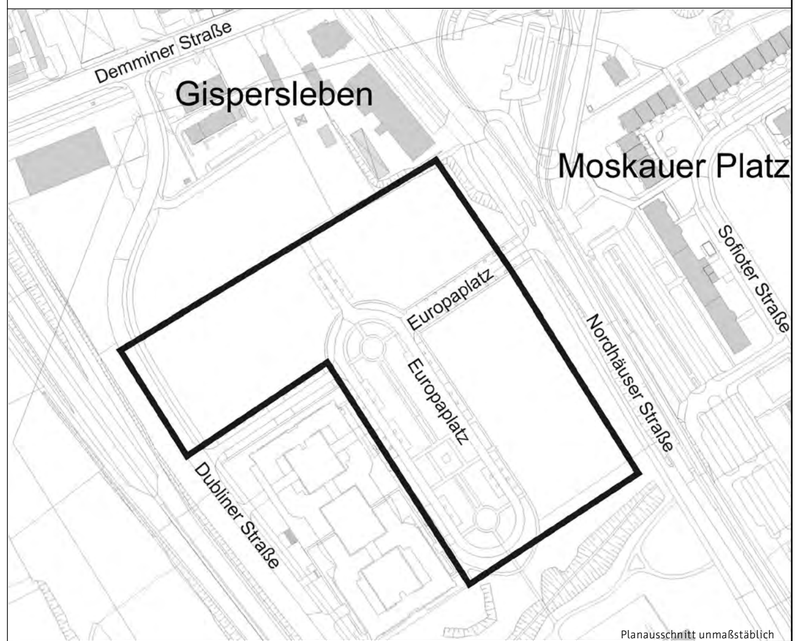
Erfurt, den

Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.40

Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ Europaplatz"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Planausschnitt unmaßstäblich

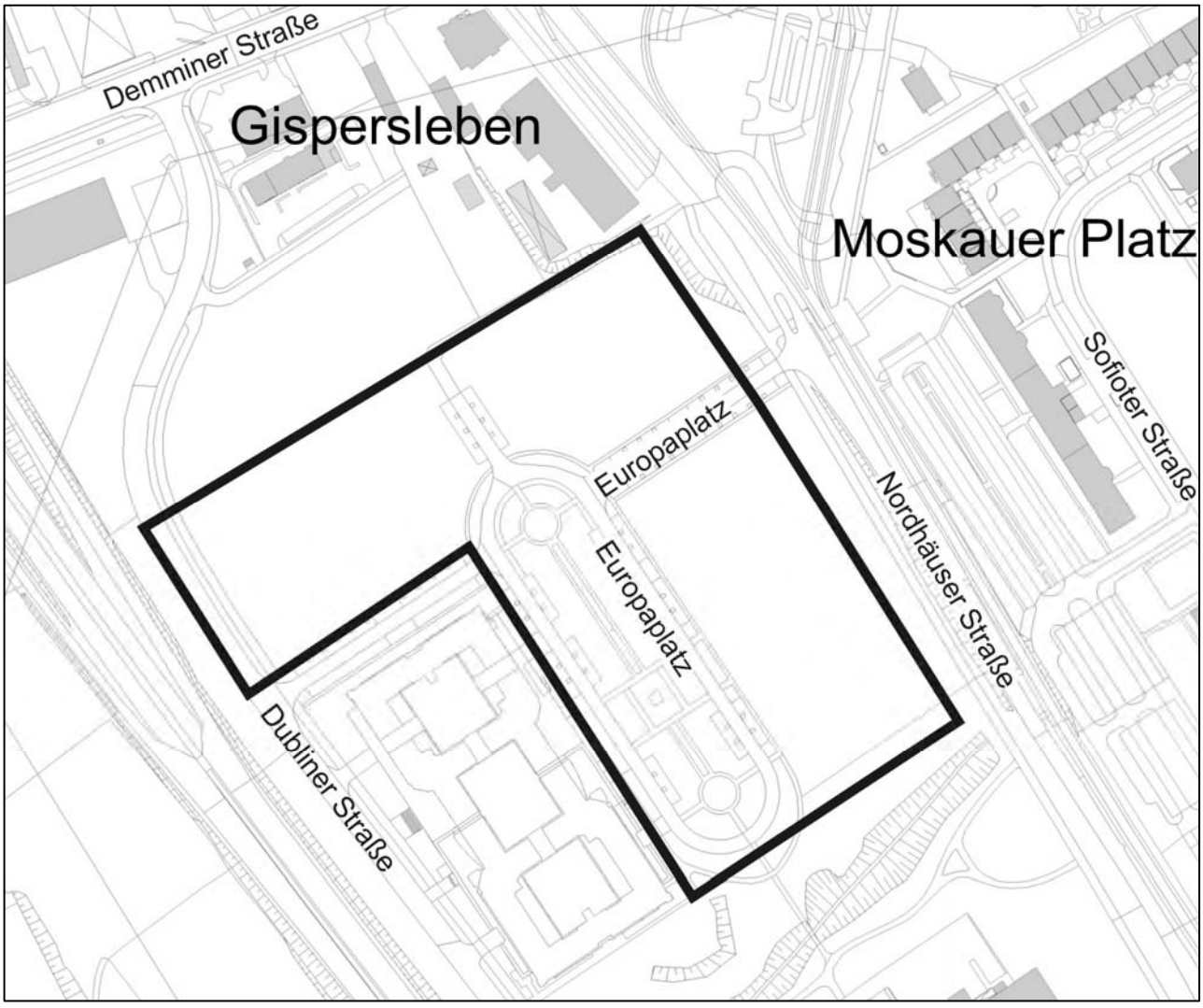
Maßstab 1: 10 000	Datum: 08.11.2019	Kartengrundlage: © GeoBasisDE/TLVermGeo	Nachdruck und Vervielfältigung verboten!

Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 40

Bereich Gispersleben
„Nordhäuser Straße / Europaplatz"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum:
08.11.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 1

1.1. Grundlagen 1
1.2. Verfahren 1

2. Allgemeine Begründung 2

2.1. Planungsanlass und- erfordernis 2
2.2. Ziele und Zwecke der Planung 3
2.3. Plangebiet 4
2.4. Planungsalternativen 7
2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP 9

3. Planungsvorgaben 10

3.1. Landesplanung 10
3.2. Regionalplanung 10
3.3. Kommunale Planungen 11
3.3.1. Formelle Planungen 11
3.3.2. Informelle Planungen 11

4. Hinweise 15

4.1. Denkmalschutz 15
4.2. Wald 16
4.3. Altlasten 16

5. Inhalte der Planung 16

5.1. Darstellungen 16

6. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde 18

1. Einleitung

1.1. Grundlagen

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017 einschließlich aller bis zum Stand der Erfassung vom 24.03.2017 wirksam gewordenen Änderungen und Berichtigungen.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

1.2. Verfahren

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Da die FNP- Änderung Nr. 40 die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt. Die durch die FNP-Änderung vorbereitete maximale zulässige Grundfläche beträgt gem. §19 Abs.2 BauNVO i. V. mit § 17 Abs. 1 BauNVO weniger als 20.000 qm.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bereits erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung der FNP-Änderung Nr. 40 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße / Europaplatz" Nr. 0158/19 vom 10.04.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09 vom 17.05.2019 wurde die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Nr. 0158/19 vom 10.04.2019). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. Nr. 09 vom 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht wor-

den. Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

2. Allgemeine Begründung

2.1. Planungsanlass und- erfordernis

Planungsanlass für die vorliegende 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist eine Änderung der städtebaulichen Entwicklungsziele.

Im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 beabsichtigt ein Vorhabenträger seit 2016 eine Wohnbebauung zu errichten. Dafür war u.a. zu untersuchen, ob der Standort zwischen Nordhäuser Straße und Hannoverscher Straße sowie den Gewerbeansiedlungen südlich der Demminer Straße zu einem städtebaulich funktionsfähigen Wohnquartier weiterentwickelt werden könne. Außerdem stellte sich die Frage, ob die städtebaulichen, stadträumlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine stadtstrukturelle Verknüpfung mit dem Moskauer Platz und dem Ortsteil Gispersleben zulassen würden.

Am 16.11.2017 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss 1277/17 ein Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ zur Entwicklung von Wohnnutzungen gefasst und am 05.09.2018 mit Beschluss 1185/18 u. a. unter folgenden Rahmenbedingungen erneut befürwortet:

- 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen
- 20 % Sozialwohnungsanteil
- Durchführung eines Architekturwettbewerbes

Es liegt eine städtebauliche Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 für den Standort vor. In deren Ergebnis ist im vorliegenden Plangebiet ein Wohnquartier unter entsprechenden Schallschutzvorkehrungen grundsätzlich umsetzbar. Die v. g. in Frage stehende städtebauliche Quartiersbildung kann insgesamt gewährleistet werden und eine stadtstrukturelle Verbindung sowohl zum Moskauer Platz hin als auch nach Gispersleben erfolgen.

Im Hinblick auf das vorhandene städtebauliche Umfeld sind bereits umfangreiche Umweltuntersuchungen (insbesondere bezüglich der vorhandenen Lärmsituation und entsprechender Schutzmaßnahmen sowie der Belange des Artenschutzes) erfolgt.

Das am 17.10.2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 sieht für den Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 einen Wohnungsbauschwerpunkt vor. Die Landeshauptstadt Erfurt verzeichnet bereits seit 2006 eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich nach dem derzeitigen Stand der Bevölkerungs-

prognose absehbar fortsetzen wird. Die zügige Bereitstellung von Wohnbauland im Plangebiet der FNP-Änderung ist als Beitrag zur zeitgemäßen Versorgung der Erfurter Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich.

Das bisherige Planungsziel einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes wurde seit 1995 unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" nicht baulich umgesetzt. Auf Grund des in der Landeshauptstadt Erfurt vorhandenen bzw. in Vorbereitung befindlichen Flächenpotenzials für vergleichbare Gewerbeansiedlungen ist eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben absehbar im vorliegenden Plangebiet nicht zu erwarten. (vgl. Pkt. 2.4 "Planungsalternativen" dieser Begründung)

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde für das o.g. Wohnungsbauvorhaben ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Planungserfordernis ergibt sich somit auch aus dem Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz". Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung entspricht teilweise nicht den Darstellungen des wirksamen FNP. Somit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Damit die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung aus dem FNP entwickelt werden kann, sind mit der 40. Änderung des FNP die Darstellungen des wirksamen FNP für das Plangebiet zu ändern.

2.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die FNP-Änderung Nr. 40 dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Mit dieser Planung wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs der Erfurter Bevölkerung, u.a. im Bereich des Sozialwohnungsbaus, planungsrechtlich vorbereitet. Die beabsichtigte Wohnungsbauentwicklung erfolgt an einem integrierten hoch erschlossenen Standort im Bereich des Bevölkerungsschwerpunktes der nördlichen Erfurter Großwohnsiedlungen.

Es wird die bauliche Nutzung von Flächen vorbereitet, welche im wirksamen FNP bereits für eine bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorgesehen sind aber bisher nicht entsprechend genutzt werden konnten. Mit der Änderung des städtebaulichen Entwicklungszieles zur Wohnbaufläche, sollen diese bereits voll erschlossenen, langjährig nicht aufgesiedelte Baufläche nunmehr einer tatsächlichen Nutzung zugeführt und in Wert gesetzt werden.

Dafür liegt im Bereich der FNP-Änderung Nr. 40 ein konkretes Wohnbauvorhaben vor. Mit der Vorbereitung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens im vorliegenden Plangebiet können insbesondere die Aspekte des demografischen Wandels und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum maßgeblich berücksichtigt werden. Nach derzeitigem Planungsstand können insgesamt ca. 450 Wohnungen als Mietwohnungen, Sozialwohnungen und auch Eigentumswohnungen entstehen. Dabei soll ein ca. 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein ca. 20%iger Anteil an Sozialwohnungen berücksichtigt werden.

Im Einzelnen werden im Plangebiet folgende Planungsziele angestrebt:

- Umstrukturierung zur Nutzbarmachung bereits bestehender Bauflächen
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Weiterhin werden mit der FNP-Änderung Nr. 40 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für den Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3. Plangebiet

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Gispersleben.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt.

- im Osten: Nordhäuser Straße
- im Süden: Grünflächen zwischen Nordhäuser Straße und Dubliner Straße
- im Westen: Straße Europaplatz und Hannoversche Straße
- im Norden: Linie von Hannoverscher Straße zur Nordhäuser Straße in Höhe (Verlängerung) Demminer Straße

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur Änderung!

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 4,4 ha. Die mittlere Entfernung des Gebietes zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 5 km, zum Domplatz ca. 4,5 km.

Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich tlw. Erschließungsanlagen (Verkehrswege und Stellplätze) und Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft ("Europaplatz") sowie sonst keine baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen. Der (als Ausgleichsfläche) großzügig angelegte, gestaltprägende Freiraum " Europaplatz" ist einem an das Plangebiet angrenzenden großmaßstäblichen Verwaltungsbau (Bürokomplex) aus den 90iger Jahren vorgelagert.

Im Übrigen ist das Plangebiet überwiegend durch Gebüsch-/Gehölzaufwuchs und offene, trockenere, extensive Ruderalbereiche mit Gräsern/Stauden gekennzeichnet. Die unbebauten Flächen sind nicht aufgesiedelte Bauflächen und stellen durch Selbstaussaat begrünte Flächen dar. Da diese Strukturen sowie die Lage der Fläche, u. U. das Vorkommen streng geschützter Tier- und europäischer Vogelarten und damit u. U. auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erwarten ließen, wurden faunistische Gutachten zu Vorkommen und der möglichen Betroffenheit von Brutvögeln und der Zauneidechse erstellt.

Im Rahmen konkreterer nachfolgender Planungen und Baugenehmigungsverfahren sind entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen zu entwickeln und zu integrieren, welchen die Wirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren.

Planungsumfeld

Im Norden grenzt das Plangebiet an gewerblich genutzte Bauflächen südlich der Demminer Straße an. Hier befinden sich vorrangig autoaffine gewerbliche Nutzungen (Autohaus / Autohändler, Kfz-Werkstätten / Reifenservice, KFZ- Waschanlage) sowie Gastronomie/ Schnellimbiss. (Erfassung 01/2019). Westlich des Plangebietes befindet sich ein großmaßstäblicher Verwaltungsbau (Bürokomplex) aus den 90iger Jahren.

Als weitere bauliche Struktur und Nutzung befindet sich südlich des Plangebietes ein großflächiges Einkaufszentrum (der „Thüringen Park“), welches durch einen öffentlichen Grünzug deutlich vom Plangebiet räumlich getrennt ist.

Östlich des Plangebietes bestehen an der Nordhäuser Straße Baustrukturen eines typischen Plattenbaugebietes mit 11-geschossigen Wohnhausscheiben und 5-geschossiger Zeilenbebauung. Das westliche Vorfeld der 11-geschossigen Wohngebäude entlang der Nordhäuser Straße wird durch weitläufige Stellplatzflächen geprägt.

Im weiteren Planungsumfeld befindet sich nördlich des Plangebietes der Ortsteil Gispersleben. Hier finden sich kleinteilige heterogene Baustrukturen mit gewerblichen und Wohnnutzungen.

Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Verkehren und Medien grundsätzlich erschlossen bzw. erschließbar.

Im Umfeld des Geltungsbereiches ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung erreichbar. Medien des öffentlichen Ver- und Entsorgungssystemes befinden sich im öffentlichen Straßennetz.

Das Plangebiet befindet sich im Schuleinzugsbereich folgender Schulen:

- Grundschule an der Geraaue" (staatliche Grundschule 28), Bukarester Straße 4
- "Regelschule an der Geraaue" (staatliche Regelschule 23), Bukarester Straße 3

Unabhängig davon befindet sich das Plangebiet jeweils ca. 100 m entfernt von der Straßenbahnhaltestelle "Europaplatz" bzw. "Thüringenpark".

Bei Realisierung der Wohnbebauung im Plangebiet (ca. 450 Wohneinheiten) wird von einem erheblichen Mehrbedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen in Gispersleben bzw. im Planungsraum ländliche Ortsteile ausgegangen.

Dieser zusätzliche Mehrbedarf kann mit den bisher in Gispersleben vorgehaltenen Betreuungsplätzen nicht mehr gedeckt werden. Familien müssten in die angrenzenden Ortsteile bzw. Planungsräume ausweichen. Sofern dieser v. g. Mehrbedarf im zutreffenden Planungsraum ländliche Ortsteile gedeckt werden soll, müssten hier entsprechende zusätzliche Betreuungsplätze geschaffen bzw. vorgehaltenen werden.

Abbildung 2 – Luftbild (unmaßstäblich), Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016

2.4. Planungsalternativen

Die 40. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die aktuellen Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. (vgl. Pkt. 3.3.2 "Informelle Planungen - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030" dieser Begründung) In Karte 21des ISEK 2030 - räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau werden Entwicklungsbereiche und –potentiale sowie unterschiedliche Schwerpunkträume für den Wohnungsbau dargestellt. Das Plangebiet der 40. Änderung des FNP liegt im vorrangigen Entwicklungsbereich Wohnen und dem Schwerpunktraum "Wohnungsbau 4-Europaplatz“.

Bezüglich der örtlichen Gegebenheiten des Plangebietes wird auf das Folgende hingewiesen: Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung benötigten Wohnraumes durch die Umnutzung einer langjährig nicht aufgesiedelten und damit brach liegenden, voll erschlossenen Siedlungsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt an einem integrierten hocherschlossenen Standort. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet "Moskauer Platz. Es ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner sehr guten Anbindung an den ÖPNV und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Bereich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz ein prädestinierter Standort für die Entwicklung "urbaner" Wohnformen.

Im Rahmen einer Städtebaulichen Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 wurde dargelegt, dass die Vernetzung einer Wohnbauentwicklung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Die Untersuchung umfasste auch das direkte Umfeld des Europaplatzes, die Gewerbegebiete südlich der Demminer Straße sowie den westlichen Rand der Wohnsiedlung „Moskauer Platz“ entlang der Nordhäuser Straße.

Die bisher beabsichtigte gewerbliche Entwicklung bzw. Bebauung des Plangebietes ist unter den Maßgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 seit 1995 nicht erfolgt. Zum damaligen Zeitpunkt der Planerstellung waren im Plangebiet der FNP-Änderung größere Büroanlagen in vergleichbarer Form wie der angrenzend bestehenden Bürogebäudekomplex (u.a. Landesamt für Statistik) vorgesehen. Insbesondere im Kontext zu anderen aktuell in Entwicklung befindlichen Bürostandorten (z.B. der ICE-City) wird für das Plangebiet der FNP-Änderung absehbar ein weiteres Festhalten am Entwicklungsziel eines Bürostandortes nicht mehr als vordringlich erforderlich eingeschätzt.

Eine zügige Bereitstellung von Wohnbauland im Plangebiet ist hingegen dringend erforderlich, um der Verknappung von Wohnraum sowie einem resultierenden zusätzlichen Preisanstieg in der Stadt Erfurt entgegenzuwirken. Bei einer weiteren örtlichen Verknappung von Wohnraum und der entsprechenden Erhöhung des Drucks auf den Wohnungsmarkt wären u.a. wirtschaftliche und soziale Folgen zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer zu befürchten.

Die Errichtung zusätzlicher zeitgemäßer Wohnungen im Plangebiet, respektive im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet "Moskauer Platz" bzw. den Bevölkerungsschwerpunkt der nördlichen Großwohnsiedlungen, kann es ermöglichen, in diesem Stadtgebiet grundsätzlich Segregationsprozessen entgegenzuwirken und die soziale Durchmischung zu fördern. Mit einem neuen, attraktiven Wohnraumangebot wird der Zuzug von Bevölkerung ermöglicht. Gleichzeitig wird u.a. den Bewohnern der nördlichen Großwohnsiedlungen die Möglichkeit gegeben, im Falle eines erforderlichen Wohnungswechsels außerhalb der Großwohnsiedlungen, diesen im direkten Anschluss der Großwohnsiedlungen vorzunehmen. Somit können zumindest in der Nähe des sozialen Umfeldes zu verbleiben.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt Erfurt geprüft, die v. g. nördlich und westlich des Plangebiets der FNP-Änderung Nr. 40 angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten und tlw. brachliegenden Flächen gemeinsam mit der am Europaplatz geplanten Wohnnutzung als gemischte Baufläche darzustellen.

Hierzu ist festzustellen, dass im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 eine attraktive Wohnnutzung entstehen soll, welche die für Wohnbauflächen einzuhaltende Qualitäts- und Emissionsschutzmerkmale kennzeichnet. Bezüglich der Realisierung befindet sich aktuell bereits ein konkretes Wohnbauvorhaben in Vorbereitung bzw. Umsetzung (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 40). Insgesamt sind nach aktuellem Planungsstand dieses Vorhabens“ ca. 453 Wohnungen vorgesehen. Damit zählt diese Projekt aktuell zu einem der größten Wohnungsbauvorhaben der Stadt Erfurt.

Dementgegen existieren bereits nördlich und westlich des Plangebietes bauordnungsrechtlich genehmigte gewerbliche Nutzungen nach der Maßgabe des rechtswirksamen Bebauungsplans GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" als planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet. Hier befinden sich u.a. ein Autohaus / Autohändler, Kfz-Werkstätten / Reifenservice, KFZ- Waschanlage, Gastronomie/ Schnellimbiss sowie ein Bürokomplex (Erfassung 01/2019).

Im Ergebnis der v. g. Prüfung zur Darstellung einer gemischten Baufläche wurde festgestellt, dass zur planungsrechtlichen Bestandssicherung für die nördlich sowie westlich an den Änderungsbereich angrenzenden, bereits überwiegend bebauten und in gewerblicher Nutzung befindlichen Flächen hier weiterhin das Entwicklungsziel "Gewerbliche Baufläche" im FNP bestehen bleiben soll. Mit der Beibehaltung der gewerblichen Bauflächendarstellung nördlich und westlich des Plangebietes soll in diesen Bereich die Entwicklung von Wohnbebauung weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Fazit:
Mit der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland bzw. Wohnungen sowie die flächen- und ressourcensparende Entwicklung bestehender Siedlungsstrukturen angrenzend an den Bereich des Bevölkerungsschwerpunktes der nördlichen Erfurter Großwohnsiedlungen geleistet. Das gesamtstädtische ISEK Erfurt 2030 stellt das Plangebiet dementsprechend bereits als Wohnungsbauschwerpunkt / Wohnbauprojekt dar. Absehbar besteht gegenüber der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 40 keine sinnvolle Planungsalternative zur städtebaulichen Entwicklung des Änderungsbereiches.

2.5. Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 40. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Maßgeblich ist die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

Abbildung 3- Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017 (M 1: 10.000), Stand 29.01.2018

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

3.2.1 Entwicklung der Bauflächen
Kompakte Stadt – die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden.

3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele
Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (...) Die Stärkung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. (...)

3. Planungsvorgaben

3.1. Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Gemäß § 4 Abs. 4 Satz 1 Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG) wurde das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 4. Juli 2014 veröffentlicht und ist am 5. Juli 2014 in Kraft getreten.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des LEP festgehalten:

2.5 Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, Leitvorstellungen
Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. (...) Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. ...

Z 2.2.5
Oberzentren sind die Städte Erfurt, Gera und Jena.

G 2.4.1
Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsmindernder Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 2.4.2
Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

G 2.5.1
In allen Landesteilen soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

3.2. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Mittelthüringen.

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011

(= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung mit inhaltlichem Bezug zur FNP-Änderung sind in den Plansätzen des RPMT festgehalten:

G 2-1
Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-2
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

G 2-3
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

3.3. Kommunale Planungen

3.3.1. Formelle Planungen

Bebauungspläne

Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen" – rechtswirksam seit 04.02.1995

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" - Beschluss über die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs, Stadtratsbeschluss 0149/19 vom 10.04.2019 – veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 09 am 17.05.2019.

3.3.2. Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"

Wohnen
In Karte 2 Wohnstandorte ist der Bereich des Plangebietes der 40. Änderung des FNP als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

Haushaltsprognose

Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose[1] der Stadt Erfurt bis 2040.
Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch auf 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahre 2030 erwartet. Der Grund dafür ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer eine Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und der durchschnittlichen Haushaltsgröße führt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird weiter fallen und die Haushaltszahl stärker ansteigen.

Wohnungsbedarfsprognose
Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr.
Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2030 von 2.155 bis 3.430 Wohnungen, was einer Differenz von 1.275 Wohnungen entspricht. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose von 2017 bis 2030 insgesamt 5.850 oder 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher als die bisherige Bauaktivität aus.

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"

Wohnen
- Vielfalt an bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraumangeboten durch privates und kommunales Investment sowie durch Genossenschaften ausbauen
- barrierearmen, bezahlbaren Wohnraum fördern
- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- soziale Durchmischung in allen Stadtteilen fördern
- Aufwertung der Großwohnsiedlungen durch Schaffung von neuem Wohnraum auf geeigneten Flächen sowie Neustrukturierung bzw. Sanierung der Wohngebietszentren und des Wohnumfeldes
- Zielstellung der "kompakten europäischen Stadt" bei allen städtebaulichen Entscheidungen konsequent umsetzen / neue Baugebiete nur in den Ortsteilen ausweisen, die über eine entsprechende Infrastruktur verfügen

Freiraum für Natur und Freizeit
- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln

Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz
- neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (...)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken

[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

- Reduktion von Ressourcenverbrauch als Handlungsmaxime

Kapitel 4 – Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

Planerische Grundsätze

- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung

Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Erfurt

- Vorrangiger Entwicklungsbereich :
  Entlang der Ziele, die Entwicklung der Kernstadt vorrangig durch Innenentwicklung sowie die erforderliche Siedlungsflächenerweiterung gemäß der kompakten Stadt der kurzen Wege zu vollziehen, wurde ein vorrangiger Entwicklungsbereich räumlich definiert. Die künftigen Entwicklungspotenziale des Wohnungsneubaus werden dementsprechend vorrangig in den Innenbereichen der Stadt sowie auf Erweiterungsflächen in Nähe zu den urbanen Stadtquartieren und entlang der Mobilitätsachsen verortet. Hierbei stellt die mögliche Erschließbarkeit insbesondere durch die Stadtbahn oder gebündelte Linienäste des Stadtbusses mit attraktivem Takt ein wesentliches Kriterium dar.

Kapitel 5 – Strategie. Konzeptbausteine

Wohnen und Städtebau

Leitsatz L 14 Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum

Die Stadt benötigt infolge von Zuwanderung und Rückgang der Haushaltsgrößen bis 2030 pro Jahr 700 bis 900 neue Wohnungen, davon etwa 200 im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Wohnungen bzw. das dafür notwenige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Leitsatz L 16 Soziale Durchmischung statt weiterer Segregation

Einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet muss entschieden entgegengewirkt werden. (...) In neuen planbedürftigen Wohnungsbauvorhaben soll künftig ein Anteil von 20 % geförderten Sozialwohnungen angestrebt werden. ....

Leitsatz L 18 Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren. (...)Damit wird nicht nur dem Leitbild der kompakten europäischen Stadt entsprochen, sondern es können auch zahlreiche städtebauliche Missstände aus dem Strukturwandel der 1990er Jahre beseitigt werden.

In Karte 21 – räumliches Leitbild Wohnen und Städtebau liegt das Plangebiet der 40. Änderung des FNP im vorrangigen Entwicklungsbereich und ist als Schwerpunktraum "Wohnungsbau 4-Europaplatz“ dargestellt.

Städtebauliche Konzeptstudie - Kurzgutachten

Es liegt ein eine städtebauliche Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 für den Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 vor.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Konzeptstudie wurde die mögliche städtebauliche Integration eines Wohnquartieres überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Entwicklung eines Wohngebietes im Plangebiet, im direkten Umfeld des Bevölkerungsschwerpunktes des Wohngebietes Moskauer Platzes sinnvoll und möglich ist.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt sieht für den Bereich des sogenannten "Thüringengewerbeparkes" kleingewerbliche verdichtete Gewerbeformen mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Integration sowie eine vorrangige gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich des Thüringenparkes vor.

Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsermittlung bis 2025

In der mittelfristigen Bedarfsermittlung für Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege bis 2025 wurden umfassend auf der Grundlage der bekannten Wohnbebauungen konkrete Maßnahmen für die Schaffung neuer Betreuungsplätze benannt. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Ländliche Ortsteile". Die mittelfristige Bedarfsplanung stellt u.a. fest:

- Da die ländlichen Ortsteile seit Jahren in der Platzverfügbarkeit weit unter dem Erfurter Durchschnitt liegen und weiterer Zuzug von Kindern im Rahmen von Wohnbebauungsmaßnahmen zu erwarten sind, sollten auch in diesem Planungsraum Platzerweiterungen eingeplant werden.

Kindertageseinrichtungen/ Kindertagespflege - Bedarfsplanung

Aktuell ist die Bedarfsplanung für Tageseinrichtungen für Kinder/Tagespflege 2019 bis 2020 gültig. In diesem werden die Einrichtungen und Betreuungsplätze in der Landeshauptstadt Erfurt für den Zeitraum 01. August 2019 bis 31.Juli 2020 ausgewiesen, die zur Erfüllung des Anspruchs auf einen Betreuungsplatz ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt nach §2 ThürKitaG (Thüringer Kindertageseinrichtungsgesetz) erforderlich sind. Der vorliegende Änderungsbereich gehört gemäß v. g. Bedarfsplanung zum Planungsraum "Ländliche Ortsteile". Die Bedarfsplanung stellt u.a. fest:

- Um den gesamtstädtischen Bedarf bis 2020 decken zu können, sind neue Betreuungsplätze in der Landeshautstadt Erfurt zu schaffen.
- Die Verortung von z.B. neuen Kindertageseinrichtungen sollte unter Berücksichtigung der bisherigen Platzverfügbarkeit sowie der Möglichkeiten für einen Neubau in den Planungsräumen erfolgen.
- Die größten Auswirkungen bzw. Veränderungen im Rahmen der bisher bekannten Wohnbebauungen im Betrachtungszeitraum bis 2020 sind vor allem in den Pla-

nungsräumen Oststadt, Südstadt, City und ländliche Ortsteile zu erwarten. Es wird empfohlen, den Neubau von Kindertageseinrichtungen vorrangig in diesen Gebieten zu planen.

Schulnetzplan

Aktuell ist der Schulnetzplan 2019/20 bis 2023/2024 gültig.

Für den Erfurter Norden müsste nach Fertigstellung der laufenden und geplanten Wohnungsbauvorhaben auch eine Kapazitätserweiterung an einzelnen Standorten erfolgen. Da andere Standorte im Erfurter Norden aktuell aufnahmefähig sind, könnten bis dahin durch Umlenkungen Schüler an diese Schulen gebracht werden.

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan weist im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen mit Baumreihen entlang der angrenzenden Verkehrswege sowie am Europaplatz vor.

Landschaftsplan Rahmenkonzept "Masterplan Grün“

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird als Leitbild "Gewerbe- und Verkehrslandschaft für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 ausgewiesen.

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt nach diesem gesamtstädtischen 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.

4. Hinweise

4.1. Denkmalschutz

Archäologische Funde

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

4.2. Wald

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die zuständige untere Forstbehörde, das Thüringer Forstamt-Willroda mitgeteilt, dass im Plangebiet Strukturen entstanden sind, die eine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 ThürWaldG besitzen. Gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG bedarf die Änderung der Nutzungsart für Waldflächen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen. Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche mindestens im Verhältnis 1 zu 1 durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet wurde durch die Behörde in Aussicht gestellt, dass eine Änderung der Nutzungsart nach § 10 Abs. 1 ThürWaldG befürwortet werden wird. Die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung ist somit gegeben. Während aufgrund des sogenannten Baurechtskompromiss der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit erforderlich im Bebauungsplan abschließend geregelt wird, ist der Adressat der Ausgleichs- und Ersatzaufforstung der Waldeigentümer d.h. i.R. der Eigentümer. Das waldrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb der Bauleitplanung statt.

4.3. Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Innerhalb des Planungsraums sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten. Für den Fall, dass z. B. bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Inhalte der Planung

5.1. Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der FNP- Änderung entsprechend (vgl. Pkt. 2.2. Ziele und Zwecke der Planung dieser Begründung) werden im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbauflächen (gem. §5 Abs.2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
- Grünfläche ohne Zweckbestimmung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft (§5Abs.2 Nr.10 und Abs.4BauGB)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben.

Darstellung von Wohnbauflächen (gem. §5 Abs.2 Nr.1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Das am 17.10.2018 vom Stadtrat beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 sieht für den Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 einen Wohnungsbauschwerpunkt / Wohnbauprojekt "4-Europaplatz" vor.

Mit der Darstellung von Wohnbauflächen soll ein Beitrag zur Schaffung benötigten Wohnraumes durch die Umnutzung eine langjährig nicht aufgesiedelten und damit brach liegenden voll erschlossenen Siedlungsfläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Die städtebauliche Entwicklung soll an diesem integrierten hocherschlossenen Standort unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Wohnens erfolgen.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet "Moskauer Platz. Es ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und seiner sehr guten Anbindung an den ÖPNV und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Bereich der Großwohnsiedlung Moskauer Platz ein prädestinierter Standort für die Entwicklung "urbaner" Wohnformen.

Im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptstudie "Zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße/ südlich Demminer Straße in Erfurt" mit Datum 23.03.2018 wurde vertiefend untersucht, ob die Lage des Plangebietes zwischen Nordhäuser Straße und Hannoverscher Straße bzw. gewerblichen Bauflächen potenziell zu einem städtebaulich funktionsfähigen Wohnquartier weiterentwickelt werden kann. Dabei wurde insbesondere untersucht, ob und in wie weit die städtebaulichen, stadträumlichen und immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen eine stadtstrukturelle Verknüpfung mit dem Moskauer Platz und dem Ortsteil Gispersleben zulassen würden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 40 ein in den städtebaulichen Kontext eingebundenes Wohnquartier grundsätzlich möglich ist und unter entsprechenden Schallschutzvorkehrungen entstehen kann. Es kann eine stadtstrukturelle Verbindung sowohl zum Moskauer Platz hin als auch nach Gispersleben entstehen.

Zwischen den Wohnbauflächen und den westlich an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Bauflächen wurde u.a. zur Berücksichtigung des Trennungsgebotes im Bereich des Europaplatzes eine Grünfläche dargestellt. Im Übrigen erfolgt eine Darstellung der Wohnbaufläche direkt angrenzend an bestehende und im wirksamen FNP dargestellte gewerbliche Bauflächen (nördlich des Plangebiets).

Eine Berücksichtigung der zulässigen Lärmemissionen soll im Rahmen nachfolgender, konkreterer Planungen erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass Gewerbelärm normatives Recht ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet im Bereich der Straßenverkehrsimmissionen von der Hannoverschen, Dubliner und Nordhäuser Straße liegt. Diesbezüglich können auf der nachfolgenden konkreteren Planungsebene des B-Planes sowohl aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände od. Wälle) als auch passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung, durchgesteckte Wohnungen, Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite) zur Beachtung des Konfliktvermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes im Bereich des Plangebietes der FNP-Änderung Nr. 40 geregelt werden.

Hinweis: Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz" ist derzeit beabsichtigt, die nördlich an das Plangebiet an-

grenzenden gewerblichen Bauflächen des FNP anteilig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit reduzierter Schallemission planungsrechtlich festzusetzen.

Für das Plangebiet liegt ein konkretes Planungsvorhaben vor. Es ist vorgesehen, im Plangebiet Mehrfamilienhäuser als straßenbegleitenden Geschosswohnungsbau in kompakter Bauweise mit 3 bis 7 Geschossen, Tiefgaragen, begrünten Innenhöfen und begrünten Dächern zu realisieren. Alle privaten Stellplätze für die Bewohner sollen in Tiefgaragen vorgesehen. Es wird ein Mobilitätskonzept angestrebt, welches die Vorteile der integrierten Lage des Standortes in Bezug zum ÖPNV und Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen aufnimmt. Angestrebt werden begrünte und mit Großbäumen versehene ruhige Innen- bzw. Wohnhöfe. Die Versiegelung soll minimiert werden. Mit dem Vorhaben soll ein 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20%iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Insgesamt sind nach dem vorliegenden Planungsstand 453 Wohnungen vorgesehen, davon derzeit 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Darstellung von Grünflächen ohne Zweckbestimmung (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Mit der Darstellung einer Grünfläche soll eine Sicherung dieses Grün- und Freiraumbereiches im Bestand und eine räumliche Gliederung der angrenzenden Baugebietsflächen gewährleistet werden.

Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Schutz von Natur und Landschaft (§5Abs.2 Nr.10 und Abs.4BauGB)

Die Umgrenzung der dargestellten Grünfläche ohne Zweckbestimmung erfolgt analog zur entsprechenden Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan GIK017 "Gebiet zwischen Nordhäuser Straße / Demminer Straße / Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen".

6. Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der FNP-Änderung:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		40. Änderung	
	ca.		ca.	
Wohnbauflächen	0	0 %	3,3ha	75 %
Gewerbliche Bauflächen	4,4 ha	100 %	0 ha	0 %
Grünflächen	0 ha	0 %	1,1 ha	25 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	*0 ha*	*0 %*	*1,1 ha*	*25 %*
Gesamtfläche der 40 Änderung	**4,4 ha**	**100 %**	**4,4 ha**	**100 %**
davon Bauflächen gesamt:	4,4 ha	100 %	3,3 ha	75 %

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP- Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.

Bebauungsplan

"KER687 „Hinter dem Anger“

Vorentwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Impressum
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Bearbeiter
TEPE
landschafts-
städtebau-
architektur
Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

In Zusammenarbeit mit
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Datum
13.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

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

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte durch Schreiben vom 30.11.2018

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Ein-gang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	14.01.2019				x	
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	21.12.2018				x	
B3	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Puschkinplatz 7 07545 Gera	16.01.2019		x			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.12.2018				x	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	05.03.2019				x	
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.12.2018 20.12.2018				x	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.01.2019				x	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	28.01.2019				x	
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	18.12.2018		x			
B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	keine Äußerung					
B12	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn	keine Äußerung					

B13	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	23.07.2019					x
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	04.01.2019		x			
B15	Landesamt für Bau und Verkehr Hohenwindenstraße 14 99092 Erfurt	04.01.2019		x			
B16	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	07.01.2019			x		
B17	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B18	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Amt für Landentwicklung und Flurneu-ordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	18.12.2018		x			
B20	Thüringer Landesamt für Verbraucher-schutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	keine Äußerung					
B21	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B23	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	14.01.2019		x			
B24	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	12.12.2018		x			
B25	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	03.01.2019				x	
B26	Agrargenossenschaft Kerspleben e.G. Gartenstraße 1 99098 Erfurt-Kerspleben	03.01.2019				x	
B27	Bundesamt für Infrastrukturaufgaben, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	12.12.2018		x			

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte durch Schreiben vom 30.11.2018

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung					
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	11.01.2019		x			
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	12.12.2018		x			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	18.01.2019				z.T.	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	18.01.2019				z.T.	
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	13.12.2018		x			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung					
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom bis anhand der Planfassung vom 03.08.2018 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		16.12.2018				**x**	
Ö2		20.12.2018				**z.T.**	
Ö3		20.12.2018				**z.T.**	
Ö4		19.12.2018				**x**	
Ö5		20.12.2018				**z.T.**	
Ö6		20.12.2018				**x**	
Ö7		18.12.2018				**z.T.**	

"**X**" = trifft zu
"**z.T.**" = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle:
Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

I

Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.
Die Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte durch Schreiben vom 30.11.2018

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	keine Äußerung					
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	14.12.2018				x	
I3	Bauamt	20.08.2018 17.01.2019				x	
I4	Umwelt- und Naturschutzamt	31.08.2018 18.01.2019				x	
I5	Tiefbau- und Verkehrsamt	16.08.2018 17.01.2019				x	
I6	Entwässerungsbetrieb	16.08.2018				x	

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	14.01.2019

Punkt 1
weitergehende Hinweise – Belange der Raumordnung und Landesplanung

1.1 Planungsziele entsprechen den Leitvorstellungen und Grundsätzen zum Wohnen und wohnortnaher Infrastruktur gemäß Punkt 2.5 Landesentwicklungsprogramm 2025.

1.2 Regionalplan Mittelthüringen 2011 weist keine entgegenstehenden Raumnutzungen aus. Westlich grenzt Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB 21 an, wodurch Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt werden.

1.3 notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bevorzugt auf Brachflächen, um Flächeninanspruchnahme, insbesondere den Entzug landwirtschaftlicher Flächen zu reduzieren.

Abwägung
Die weitergehenden Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Begründung
zu 1.1
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungsziele den Leitvorstellungen und Grundsätzen zum Wohnen und wohnortnaher Infrastruktur gemäß Punkt 2.5 Landesentwicklungsprogramm 2025 entsprechen.

zu 1.2
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Regionalplan Mittelthüringen 2011 keine entgegenstehenden Raumnutzungen ausweist sowie das westlich das Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB 21 angrenzt, wodurch Erweiterungsmöglichkeiten in westliche Richtung begrenzt werden.

zu 1.3
Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesem Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Punkt 2
Beachtung des Entwicklungsgebotes

2.1 Gebietsentwicklung kann aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Abwägung
Die Hinweise zur Beachtung des Entwicklungsgebotes werden berücksichtigt.

Begründung
zu 2.1
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gebietsentwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt entwickelt werden kann.

Punkt 3
beratende Hinweise
3.1 Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes: randliche Begrünung zur Einbindung des Gebietes in die westlich und nordwestlich umgebende Landschaft, einheitliche Bebauung, Festsetzungen zur Dachgestaltung
3.2 Hinweis auf das immissionsschutzrechtliches Optimierungsgebot gemäß § 50 BImSchG, Vermeidung von Konflikten im Hinblick auf an der Straße „Hinter dem Anger“ gelegenen gewerblichen Bebauung.
3.3 städtebauliche Rechtfertigung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Abwägung
Die beratenden Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Begründung
zu 3.1
Der Bebauungsplan sieht in westliche Richtung eine randliche Eingrünung des Wohngebietes vor. Hierzu werden in den textlichen Festsetzungen detaillierte Regelungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan getroffen. Die dem nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorgelagerte Straße „Am Mühlwege“ weist auf Ihrer nördlichen Seite bereits eine Wohnbebauung auf und dient darüber hinaus zur Erschließung des hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Wohngebietes; Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung sind hier nicht möglich. Ebenso sieht der Bebauungsplan im Hinblick auf die Dachgestaltung Festsetzungen vor, die unter Berücksichtigung angemessener Spielräume eine weitgehend einheitliche Gestaltung der Bebauung zum Ziel haben.

zu 3.2
Das Ingenieurbüro Frank und Apfel hat mit Datum vom 12.06.2019 eine Schallimmissionsprognose (Nr. LG 134/2016-A) zu diesem Bebauungsplan vorgelegt, in dem die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen aus benachbarten Nutzungen ermittelt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten abgeleitet und zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen werden.

zu 3.3
Die städtebauliche Rechtfertigung der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ergibt sich aus § 1a (2) BauGB und wird in der Begründung dargestellt.

Punkt 4
Belange des Immissionsschutzes
4.1 Prüfung möglicher Lärmimmissionen aus dem in ca. 380 m Entfernung vorhandenen Gewerbegebiet „Unterm Fichtenwege“.

Abwägung:
Der Hinweis auf mögliche Lärmimmissionen aus dem in ca. 380 m Entfernung vorhandenen Gewerbegebiet „Unterm Fichtenwege“ wird in der Planung berücksichtigt.

Begründung:
zu 4.1
Das Ingenieurbüro Frank und Apfel hat mit Datum vom 12.06.2019 eine Schallimmissionsprognose (Nr. LG 134/2016-A) zu diesem Bebauungsplan vorgelegt, in dem u.a. mögliche Lärmimmissionen aus dem in ca. 380 m Entfernung vorhandenen Gewerbegebiet „Unterm Fichtenwege“ untersucht wurden. Danach sind keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten, die Richtwerte werden um ca. 10 dB tags und 5 dB nachts unterschritten.

Punkt 5
Belange der Wasserwirtschaft
- keine Betroffenheit der Belange der Oberen Wasserbehörde

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom	21.12.2018

keine Bedenken
zu den Belangen von Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung und Geotopschutz.

Punkt 1
1.1 Informative Hinweise zu den geologischen Standortbedingungen
1.2 Empfehlung von Baugrunduntersuchungen unter besonderer Beachtung lokal erhöhter Lockergesteinsmächtigkeiten, da es sich hierbei um ältere und wieder verfüllte Erdfälle und -senkungen handelt;
es wird die versickerungsfreie Ableitung der Oberflächenwässern empfohlen, um durch Versickerung möglicherweise aktivierte bzw. beschleunigte Subrosionsvorgänge im Untergrund zu vermeiden.

Abwägung:
Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Begründung
zu 1.1 und 1.2
Im Vorfeld der Entwurfsplanung ist ein Baugrundgutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erarbeitet worden. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens werden in der Erschließungsplanung für den Standort berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Puschkinplatz 7 07545 Gera
mit Schreiben vom	16.01.2019

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B4
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	06.12.2018

keine Anregungen zur Bebauungsplanung

Sonstige fachliche Informationen
Punkt 1

1.1 Hinweis auf Erforderlichkeit einer separaten Einholung der katasteramtlichen Bestätigung der verwendeten Plangrundlage

1.2 Hinweis auf Zuständigkeit des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt im Falle der Durchführung eines amtlichen Bodenordnungsverfahrens

1.3 keine Betroffenheit von Festpunkten des geodätischen Grundlagennetzes Thüringens im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung; keine Bedenken des Dezernates Raumbezug

Abwägung:
Die Hinweise des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation werden zur Kenntnis genommen und ggf. berücksichtigt.

Begründung:
zu 1.1
Die verwendete Plangrundlage wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Vermesser (ÖbVI) bereitgestellt; die katasteramtliche Bestätigung der verwendeten Plangrundlage wird spätestens vor dem Satzungsbeschluss eingeholt.

zu 1.2
Ein amtliches Verfahren zur Bodenordnung nach § 46 Abs. 1 BauGB ist mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2018 vom Stadtrat der Stadt Erfurt angeordnet und wird durch das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung durchgeführt. Die Informationen wurden weitergeleitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom	05.03.2019

Punkt 1:
Hinweis auf archäologisches Relevanzgebiet. Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:
Der Hinweis wurde an den Erschließungsträger weitergeleitet und im Bebauungsplan eingetragen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	19.12.2018 (Gas) und 20.12.2018 (Strom)

Gas
keine Einwände

Punkt 1
1.1 Hinweis auf bestehende Möglichkeit der Gasversorgung des Plangebietes: in diesem Fall ist im Rahmen der Erschließung das erforderliche Gasverteilnetz zu errichten
1.2 Hinweis auf erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Anlagenbestandes bei der Erschließung des Plangebietes

Abwägung
Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Begründung
zu 1.1 und 1.2
Die Erweiterung des vorhandenen Gasverteilnetzes im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird in der Erschließungsplanung für den Standort berücksichtigt. Die aus der Erschließungsplanung resultierenden Anlagen und Flächenanforderungen für die Gasversorgung sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und soweit erforderlich in den Festsetzungen berücksichtigt worden.

Strom
Punkt 1
1.1 Hinweis auf die Erforderlichkeit von Kabeltrassen und Standorten für Kabelverteilschränken im Plangebiet
1.2 Hinweis auf erforderliche Maßnahmen zum Schutz des Anlagenbestandes bei der Erschließung des Plangebietes

Abwägung
Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Begründung
zu 1.1 und 1.2
Die Erweiterung des Stromversorgungsnetzes im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird in der Erschließungsplanung für den Standort berücksichtigt. Die aus der Erschließungsplanung resultierenden Anlagen und Flächenanforderungen für die Stromversorgung sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und soweit erforderlich in den Festsetzungen berücksichtigt worden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	18.01.2019

Punkt 1

1.1 Hinweis auf vorhandene Trinkwasserleitungen angrenzend und im Plangebiet, deren Funktionsfähigkeit uneingeschränkt zu gewährleisten ist

1.2 Hinweis auf die Erforderlichkeit neuer Trinkwasserleitungen in den Planstraßen des Plangebietes; bei Leitungsführungen auf privaten Grundstücken sind Grunddienstbarkeiten zugunsten der ThüWa nachzuweisen; die technischen Einzelheiten der Trinkwassererschließung sind in einem Erschließungsvertrag zu vereinbaren

1.3 Löschwasserversorgung: aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist die Bereitstellung von 48m^3 für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet

1.4 allgemeine Hinweise auf das grundsätzliche Abstimmungserfordernis mit der ThüWa und zur Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke im Rahmen der Erschließungsplanung

Abwägung:
Die Hinweise werden in der Planung berücksichtigt.

Begründung:
zu 1.1 – 1.4
Zur bestehenden Trinkwasserleitung DN 150 aus GGG wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Diese Flächen werden von Bebauung freigehalten und sind nicht Teil des Planungsumgriffs. Die Flächen der Trinkwasserleitung DN150 aus AZ wurden in den Bebauungsplan übernommen und als Leitungsrechte gesichert.
Die Erweiterung des Trinkwassernetzes im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wird in der Erschließungsplanung für den Standort berücksichtigt. Die aus der Erschließungsplanung resultierenden Anlagen und Flächenanforderungen für die Trinkwasserversorgung sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und soweit erforderlich in den Festsetzungen berücksichtigt worden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B9
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	28.01.2019

Punkt 1:

1.1 Hinweis zur Tätigkeit "Abfallsammlung"; ein Rückwärtsfahren darf nach GUV-R 2113 "Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" nicht erforderlich sein; Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können; Sackgassen oder Stickstraßen müssen mit einer Wendemöglichkeit geplant werden

1.2 Der Weg zwischen Standplatz (Platz an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug darf 10 m nicht überschreiten, muss frei von Hindernissen und ausreichend breit und befestigt sein

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
zu 1.1
Die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge können das Gebiet auf der südöstlichen Seite durch eine ausreichendbreite Ausfahrt verlassen. Die Maße sind im Bebauungsplan angegeben und in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern als ausreichend auf kurze Distanz bewertet worden.

zu.1.2
Alle Grundstücke können über die Haupterschließung angefahren werden.

Punkt 2:

2.1 Hinweis zu den eingesetzten Fahrzeugtechniken; Den eingesetzten Fahrzeugen ist hinsichtlich der Sachverhalte: Parksituation, Begegnungsverkehr, Fahrbahnbreite, Belastungsklasse, Fahrbahnführung und Wendemöglichkeiten Rechnung zu tragen; Grundlage ist die "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" (RASt 06)

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
zu 2.1
Bei der Planung der Erschließungsstraßen wurden die Empfehlungen der RASt 06 in den Bebauungsplan übernommen. Die Verkehrsfläche der Planstraße weißt eine Breite von 6,5 m auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von 5,5 m.

Punkt 3:

3.1 Hinweise zum Holsystem; Falls sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung am Grundstück abgeholt werden müssen oder Übernahmeplätze auf den Grundstücken vorgesehen sind, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten

3.2 bei Müllbehältereinhausungen ist zu beachten, dass diese durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sein müssen und eine Doppelschließanlage vorgehalten werden muss; sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück am Straßenrand der angrenzenden öffentlichen Straße bereitzustellen

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
zu 3.2
Die durch die Festsetzungen definierten Einhausungen der Abfallbehälter müssen nicht durch die Stadtwirtschaft bedient werden. Die Abfallbehälter werden am Abholtag am Straßenrand der an die Grundstücke angrenzenden öffentlichen Straße oder auf den festgesetzten Übergabeplätzen im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt.

Punkt 4:

4.1 Hinweise zu Glas und Altpapier über Depotcontainer; Glas-Iglus werden durch ein Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran, parallel zur Straßenrichtung entleert, Entsprechende Freiräume (5 m) vor und hinter den Behältern müssen gewährleistet sein, ebenso ist die Höhe zu beachten

4.2 Bei der Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit einem Fassungsvolumen von 1.100 Litern müssen die Bordsteinkanten abgesenkt werden. Bei Umleerbehältern mit 2,5 oder 5,0 m^3 Fassungsvermögen wird diese Bordsteinkante nicht benötigt. Ein entsprechender Platzbedarf für die Entleerung ist ebenfalls vorzusehen

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begrünung:
zu 4.1 und 4.2
Die genannten Depotcontainer, Vierradbehälter oder Umleerbehälter sind nicht im Planungsgebiet vorgesehen. Die Abfallentsorgung erfolgt über Abfallbehälter in Größenordnungen für private Haushalte.

Punkt 5:

5.1 Hinweis: Die Entsorgung ist auch während der Bauphase durch den Bauträger sicherzustellen; Temporäre Übernahmeplätze im Falle von Straßensperrungen sind einzurichten; die SWE Stadtwirtschaft muss 2 Wochen vor Baubeginn hierüber informiert werden

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begrünung:
zu 5.1
Der Hinweis wird beachtet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	18.12.2018

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Straße 20 53113 Bonn
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt
mit Schreiben vom	23.07.2019

Punkt 1:
Die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen ist nur in der Fahrbahn möglich. Dies führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.
Es wird darum gebeten zumindest einen Gehweg oder einen ausreichend breiten unbefestigten Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von etwa 1 m vorzusehen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:
Ein Gehweg ist im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Die eingezeichnete Verkehrsfläche hat eine Breite von 6,5 m. Diese setzt sich aus 5,5 m Fahrbahn sowie einem beidseitigen unbefestigten Randstreifen von 0,5 m zusammen. In diesen Randstreifen befinden sich einseitig Leitungen für die Straßenbeleuchtung. Der gegenüberliegende Randstreifen kann für sonstige Leitungsverlegungen genutzt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt
mit Schreiben vom	04.01.2019

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hohenwindenstraße 14 99092 Erfurt
mit Schreiben vom	04.01.2019

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	07.01.2019

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom	18.12.2018

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B20
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz, Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement, Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B23
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	14.01.2019

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B24
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt
mit Schreiben vom	12.12.2018

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B25
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	03.01.2019

Punkt 1
1.1 Zerschneidung zusammenhängender Bewirtschaftungseinheiten von Ackerflächen hoher Nutzungseignung
1.2 z.T. bis zum Jahr 2030 geltende Pachtverträge
1.3 Hinweis auf mögliche Immissionen aus Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte
1.4 Einhaltung von Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 46 ThürNG

Abwägung
Die Hinweise des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Die Herstellung der Grundstücksverfügbarkeit liegt in der Zuständigkeit des Erschließungsträgers.

Begründung
zu 1.1
Es werden keine Bewirtschaftungseinheiten zerschnitten, da sich die Planung auf Flächen bezieht, die unmittelbar an den vorhandenen Ortsrand angrenzen.

zu 1.2
Hinsichtlich bestehender Pachtverträge werden die erforderlichen Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und den Bewirtschaftern geschlossen.

zu 1.3 und 1.4
Die Hinweise bezüglich möglicher Immissionen sowie einzuhaltender Grenzabstände werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bzw. bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen beachtet.

Punkt 2
2.1 Erreichbarkeit der benachbarten Flächen jederzeit zu gewährleisten;
2.2 Baubeginn und Bauende sowie die Bauausführung sind mit dem Bewirtschafter abzustimmen bzw. frühzeitig anzuzeigen;
2.3 Evtl. Ertragsausfälle und vorzeitige Pachtaufhebungen sind dem Bewirtschafter zu ersetzen bzw. zu entschädigen;
2.4 Es ist zu gewährleisten, dass aufgrund der Baumaßnahmen kein Fremdmaterial auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückbleibt; Wirtschaftswege sind nach der Baumaßnahme in einen ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben;
2.5 Falls weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen werden, ist das Landwirtschaftsamt frühzeitig zu beteiligen.

Abwägung
Die Hinweise und Forderungen des Landwirtschaftsamtes werden zur Kenntnis genommen und sollen bei der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen beachtet werden.

Begründung
zu 2.1
Die Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt, da die Flächen ggf. auch über die Landesstraße L 1055 Kersplebener Chaussee aus südlicher Richtung erreichbar sind.

zu 2.2
Baubeginn und Bauende sowie Zeitpunkte der Bauausführung werden mit den Bewirtschaftern der Flächen einvernehmlich vereinbart.

zu 2.3
Zu eventuell vorzeitigen Pachtaufhebungen siehe unter Punkt 1.2 und 1.3

zu 2.4
Alle zukünftig verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nicht, auch nicht temporär, im Zuge der Baumaßnahmen beansprucht; evtl. in Anspruch genommene Wirtschaftswege werden nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger in einem ordnungsgemäßen Zustand übergeben.

zu 2.5
Außerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen des Naturschutzes bzw. der Landschaftspflege vorgesehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B26
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Agrargenossenschaft Kerspleben e.G. Gartenstraße 1 99098 Erfurt-Kerspleben
mit Schreiben vom	03.01.2019

Punkt 1
1.1 z.T. bis zum Jahr 2030 geltende Pachtverträge
1.2 kein zusätzlicher Flächenentzug durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
1.3 Einhaltung von Grenzabständen zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 46 ThürNRG
1.4 Bitte um kurzfristige Information, falls aufgrund von Lärmschutzmaßnahmen zur ICE-Trasse Einschränkungen bzw. weitere Flächenentzüge erforderlich werden.

Abwägung
Die Hinweise der Agrargenossenschaft Kerspleben e.G. werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet.

Begründung
zu 1.1
Hinsichtlich der Pachtverträge werden die erforderlichen Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und den Bewirtschaftern geschlossen.

zu 1.2
Außerhalb des Plangebietes werden keine zusätzlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt. Damit kommen die Regelungen des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB zur Geltung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

zu 1.3
Die Hinweise bezüglich einzuhaltender Grenzabstände werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen beachtet.

zu 1.4
Der Bitte um kurzfristige Information wird entsprochen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B27
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Bundesamt für Infrastrukturaufgaben, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom	12.12.2018

nicht berührt

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach
mit Schreiben vom	11.01.2019

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	12.12.2018

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	18.01.2019

Punkt 1

1.1 Planung verursacht Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG mit erheblich nachteiligen Auswirkungen durch Versiegelung großer Flächen mit Totalverlust der Bodenfunktionen; möglichst Vermeidung oder Verminderung dieser nachteiligen Auswirkungen;

1.2 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen gemäß § 15 BNatSchG; hierzu sollte eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt werden;

1.3 Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1 und 1.2
Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13b BauGB aufgestellt. Damit kommen die Regelungen des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB zur Geltung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.

Da es sich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht um Eingriffe im rechtlichen Sinne handelt sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 15 BNatSchG erforderlich.
Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird gleichwohl eine Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan erstellt.

zu 1.3
Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N7
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar
mit Schreiben vom	18.01.2019

Punkt 1

1.1 Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, um Betroffenheit geschützter Arten ausschließen zu können; Kartierung und Erhaltung möglicher Nistplätze von Vögeln; Durchführung der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten; keine Vergrämung; Kontrolle der Flächen auf Vorhandensein von Feldhamsterbauten.

1.2 Erhalt des im Norden des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestandes.

1.3 Verlust wertvollen Ackerbodens; Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser in Form von Entsiegelungen; Verwendung von wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen für die Zufahrtsstraße und Stellflächen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein auf die konkrete örtliche Situation bezogener artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

zu 1.2
Die dem nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorgelagerte Straße „Am Mühlwege“ weist auf Ihrer nördlichen Seite bereits eine Wohnbebauung auf; sie dient darüber hinaus zur Erschließung des hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Wohngebietes. Durch Festlegung von Stellplatz- und Einfahrtsbereichen im Bebauungsplan soll der vorhandene Baumbestand im nördlichen Planungsgebiet geschützt werden. Die Gehölze sind als "zu erhalten" festgesetzt. Bei Abgang müssen entsprechende Ersatzpflanzungen stattfinden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

zu 1.3
Da es sich gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht um Eingriffe im rechtlichen Sinne handelt sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 15 BNatSchG erforderlich. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N8
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	13.12.2018

nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N9
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N10
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	16.12.2018

Punkt 1
1.1 2-geschossigen Bebauung erwünscht; keine Abstaffelung zum Ortsrand; Gebäudehöhe
1.2 Ausrichtung, Dachform und Dachneigung sollte frei wählbar sein;

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Eine 2-geschossige Bebauung entspricht zum großen Teil der benachbarten Bestandsbebauung als auch dem Bebauungsplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild.
Die Abstaffelung zum Ortsrand erfolgt im Gegensatz zum Vorentwurf nicht mehr. Somit können auf allen Grundstücken zeitgemäße Wohngebäude und verschiedene Gebäudetypen errichtet und eine erhöhte Flächenversiegelung vermieden werden.
Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Traufhöhe (Schnittkante Dachhaut und Außenwand) mit 7,5 m festgesetzt. Dies dient der einheitlichen Höhenentwicklung im Planungsgebiet.

zu 1.2
Die Dachformen sind in allen Baugebieten als geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung sollte zwischen 15 und 38° liegen, um ein ‚Herauswachsen’ der Gebäude aus dem Siedlungsbestand Kersplebens zu vermeiden. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, Flachdächer können nur auf Garagen oder Carports realisiert werden.
Aus städtebaulichen Gründen ist die Gebäudeausrichtung parallel zu den jeweils erschließenden Straßen vorgesehen. Eine freie Ausrichtung der Gebäude / Dachlandschaft ist somit nur eingeschränkt möglich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö2
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	20.12.2018

Punkt 1
1.1 2-geschossigen Bebauung erwünscht;
1.2 Dachform, Dachneigung sowie Eindeckmaterial und -farbe sollte frei wählbar sein;

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Eine 2-geschossige Bebauung entspricht zum großen Teil der benachbarten Bestandsbebauung als auch dem Bebauungsplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild. Aus städtebaulichen Gründen ist die Gebäudeausrichtung parallel zu den jeweils erschließenden Straßen vorgesehen.

zu 1.2
Die Dachformen sind als geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung sollte zwischen 15° und 38° liegen, um ein ‚Herauswachsen’ der Gebäude aus dem Siedlungsbestand Kersplebens zu vermeiden. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, Flachdächer können nur auf Garagen oder Carports realisiert werden. Bei Pultdächern ist die festgesetzte Traufhöhe von 7,5 m zu beachten. Die festgesetzten Dachfarben / Dachneigungen entsprechen der Situation in den Baugebieten der näheren Umgebung des Plangebiets. Metallische Dacheindeckungen werden ausgeschlossen. Diese entsprechen nicht der Situation in den benachbarten Baugebieten sowie dem dörflichen Erscheinungsbild der Siedlung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö3
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	20.12.2018

Punkt 1
1.1 Folgende Bebauung ermöglichen:
1-geschossig, helle Fassade, verklinkert, Walmdach mit roter Ziegeldeckung,
bodentiefe Fenster, Stellplatz aus Rasengittersteinen,
Einfriedung aus Laubgehölzen bzw. Hecke, kein Zaun,
Garagen/Carports an der Grundstücksgrenze und unmittelbar am Wohnhaus;

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Der Bebauungsplan sieht in allen Baugebieten eine maximal 2-geschossige Bebauung vor. Die Gestaltung der Fassaden einschließlich der Fensterformate ist in allen Baugebieten frei wählbar. Geneigte Dächer sind von 15° bis 38° Neigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, Flachdächer können nur auf Garagen oder Carports realisiert werden. Die festgesetzten Dachfarben entsprechen der Situation in den Baugebieten der näheren Umgebung des Plangebiets.

Einfriedungen sind als Kombination aus Hecke und Zaun, als Hecke oder als Zaun gestaltbar.

Stellplätze müssen aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Dies dient der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und somit einer besseren Versickerung des Regenwassers.

Garagen und Carports können nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Diese können direkt an das Wohnhaus angebaut werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür ausreichen Realisierungsspielraum vor. Im Bereich der möglichen Garagen / Carports wurde die Baugrenze um 1,5 m zurückgesetzt, um so einen weiteren Stellplatz vor der Garage oder dem Carport zu realisieren.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö4
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	19.12.2018

Punkt 1

1.1 2-geschossigen Bebauung erwünscht; zeitgemäße Architektur mit unterschiedlichen Gebäudetypen sollte angestrebt werden, ausreichendes Maß an Gestaltungspielraum gewünscht

1.2 Ausrichtung, Dachform und Dachneigung sollte im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien frei wählbar sein;

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Der Bebauungsplan ermöglicht ausreichend Spielraum um eine zeitgemäße Architektur zu realisieren. Es werden unterschiedliche Gebäudetypen ermöglicht. Die gewünschten Stadtvillen mit Walmdächern, die Satteldachhäuser mit hohem Kniestock, aber auch die klassischen Satteldachhäuser, können innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert werden. Die Gebäude dürfen max. 2-geschossig ausgebildet werden, die Traufhöhe von 7,5 m darf nicht überschritten werden. Eine Kniestockhöhe wird zugunsten der Gebäudekubatur und der Raumnutzung nicht festgesetzt. Eine Abstaffelung zum Ortsrand findet im Gegensatz zum Vorentwurf nicht mehr statt. Die gewünschten Gebäude können somit auf jedem Baugrundstück realisiert werden, solange die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Eine 2-geschossige Bebauung entspricht weiterhin zum größten Teil der benachbarten Bestandsbebauung als auch dem Bebauungsplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild. Individuelle Bedürfnisse der zukünftigen Bauherren sowie städtebauliche Grundzüge werden mit dem Bebauungsplan gleichwertig berücksichtigt.

zu 1.2
Die Dachformen sind als geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung sollte zwischen 15 und 38° liegen, um ein ‚Herauswachsen’ der Gebäude aus dem Siedlungsbestand Kersplebens zu vermeiden. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, Flachdächer können nur auf Garagen oder Carports realisiert werden. Die festgesetzten Dachfarben entsprechen der Situation in den Baugebieten der näheren Umgebung des Plangebiets.
Eine Ausrichtung der Gebäude und somit der Firstrichtung wird im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Es steht jedem Bauherren frei, sein Gebäude / seine Dachlandschaft optimal für die Nutzung erneuerbarer Energien, im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen, auszurichten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö5
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	20.12.2018

Punkt 1

1.1 Betroffenheit als Eigentümer des Flurstückes 654; Ergänzung bei Beschreibung der aktuellen Nutzung als Wiese und Weideland; Ausweichflächen stehen kurzfristig nicht zur Verfügung; Veräußerung ist nicht vorgesehen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.

Begründung:
zu 1.1
In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die Beschreibung der aktuellen Nutzung um die genannten Nutzungstypen ergänzt.
Die Fragen der Flächenverfügbarkeit und des Grundstücksverkehrs werden zwischen dem Erschließungsträger und dem Grundstückseigentümer geklärt. Flächen, für die keine Verfügbarkeit nachgewiesen werden kann, werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö6
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	20.12.2018

Punkt 1
1.1 keine 2-Teilung des Plangebietes gewünscht (Abstaffelung zum Ortsrand)
1.2 2-geschossigen Bebauung erwünscht; offene Bauweise, homogene Höhenentwicklung der Gebäude
1.3 Dachform und Dachneigung sollte frei wählbar sein;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Eine 2-Teilung des Plangebietes (Abstaffelung zum Ortsrand) findet im Gegensatz zum Vorentwurf nicht mehr statt. Alle Gebäude können innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans 2-geschossig mit einer max. Traufhöhe von 7,5 m realisiert werden. So kann eine verdichtete Bebauung angestrebt werden und die Flächenversiegelung soll minimiert werden.

zu 1.2
Eine 2-geschossige Bebauung entspricht zum großen Teil der benachbarten Bestandsbebauung als auch dem Bebauungsplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild. Die Gebäude sollen in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand realisiert werden. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden unterschiedliche Gebäudetypen ermöglicht, die die individuellen Bedarfe der Bauherren berücksichtigen. Mit einer festgesetzten Traufhöhe von max. 7,5 m soll eine einheitliche Höhenentwicklung des Baugebietes angestrebt werden. Hierzu dient auch die Festsetzung der maximalen Dachneigung.

zu 1.3
Die Dachformen sind als geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung sollte zwischen 15 und 38° liegen, um ein ‚Herauswachsen’ der Gebäude aus dem Siedlungsbestand Kersplebens zu vermeiden. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, Flachdächer können nur auf Garagen oder Carports realisiert werden. Die festgesetzten Dachfarben entsprechen der Situation in den Baugebieten der näheren Umgebung des Plangebiets.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö7
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	
mit Schreiben vom	18.12.2018

Punkt 1
1.1 Spielstraße einrichten;
1.2 2-geschossigen Bebauung erwünscht;
1.3 Ausrichtung, Dachform und Dachneigung sollte im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien frei wählbar sein;
1.4 Dachfarbe schwarz/anthrazit ermöglichen, damit Photovoltaikanlagen nicht auffallen;
1.5 direkten Garagenanbau Haus/Garage ermöglichen;
1.6 Erker oder Erweiterung an einer Hausecke ermöglichen;
1.7 Baufenster nahe an der Straße zur optimalen Nutzung des Grundstücks;
1.8 Spielplatz im Baugebiet berücksichtigen;
1.9 Schallschutzwand/Schallschutzhügel zum Gewerbegebiet berücksichtigen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung
zu 1.1
Die Planstraßen A und B innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Widmung als Spielstraße oder verkehrsberuhigter Bereich erfolgt durch die zuständigen öffentlichen Stellen.

zu 1.2
Der Bebauungsplan sieht in allen Baugebieten die Zulässigkeit einer maximal 2-geschossigen Bebauung vor. Eine 2-geschossige Bebauung entspricht zum größten Teil der benachbarten Bestandsbebauung als auch dem Bebauungsplanung zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbild.

zu 1.3 und 1.4
Die Dachformen sind als geneigte Dächer festgesetzt. Die Dachneigung sollte zwischen 15 und 38° liegen, um ein ‚Herauswachsen’ der Gebäude aus dem Siedlungsbestand Kersplebens zu vermeiden. Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen, Flachdächer können nur auf Garagen oder Carports realisiert werden. Die festgesetzten Dachfarben entsprechen der Situation in den Baugebieten der näheren Umgebung des Plangebiets.

zu 1.5
Der direkte Anbau von Garagen an das Wohngebäude ist in allen Wohngebieten des Geltungsbereiches möglich, jedoch ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen.

zu 1.6

Im Rahmen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können Gebäudetypen und/oder -formen in allen Wohngebieten frei gewählt werden. Erker oder Erweiterungen an einer Hausecke können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden.

zu 1.7
Baugrenzen halten zu den Straßenbegrenzungslinien einen regelmäßigen Abstand von 5 m ein, um zu gewährleisten, dass verkehrstechnisch erforderliche Sichtfelder im Vorhausbereich von Bebauung freigehalten werden. Im Bereich der Zufahrten und Stellplätzen ist dieser Abstand auf 6,5 m erweitert. Eine Nutzung dieses Bereiches für Stellplätze ist zulässig.

zu 1.8
Eine Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Die neu entstehende Anzahl der Wohneinheiten generiert keinen gesonderten Spielplatzbedarf für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren.

zu 1.9
Das Ingenieurbüro Frank und Apfel hat mit Datum vom 12.06.2019 eine Schallimmissionsprognose (Nr. LG 134/2016-A) zu diesem Bebauungsplan vorgelegt, in dem u.a. mögliche Lärmimmissionen aus dem in ca. 380 m Entfernung vorhandenen Gewerbegebiet „Unterm Fichtenwege“ untersucht wurden. Danach sind keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten, die Richtwerte werden um ca. 10 dB tags und 5 dB nachts unterschritten.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	I1
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Amt für Soziales und Gesundheit
mit Schreiben vom	-

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	12

im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom	14.12.2018

Punkt 1
1.1 Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW;
1.2 Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von max. 150 m;
1.3 Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gem. § 5 ThürBO;
1.4 notwendige brandschutztechnische Maßnahmen werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Hinweise zur Löschwasserbereitstellung und zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Begründung:
zu 1.1
Die Gewährleistung des erforderlichen Löschwasserbedarf für den Löschwassergrundschutz gem. Arbeitsblatt W 405 DVGW wird in der durch den Erschließungsträger zu erstellenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

zu 1.2
Die ggf. erforderliche Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen mit einem Hydrantenabstand von max. 150 m wird in der durch den Erschließungsträger zu erstellenden Erschließungsplanung berücksichtigt.

zu 1.3
Die Berücksichtigung der entsprechenden Zugänge und Zufahrten gem. § 5 ThürBO wird im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß § 63 ThürBO geprüft.

zu 1.4
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	13
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Bauamt, Abt, Bauaufsicht
mit Schreiben vom	20.08.2018 und 17.01.2019

Grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan und zum Vorentwurf.

Punkt 1
1.1 Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen widmen;
1.2 Garagen hinter die Bauflucht einordnen, um zusätzlichen Stellplatz vor der Garage zu ermöglichen;
1.3 je Grundstück nur eine Zufahrt in ausreichender Breite festsetzen;
1.4 Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen treffen;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
zu 1.1
Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet. Der Anschluss der Planstraße B an die Straße "Hinter dem Anger" ist nur für Rettungsfahrzeuge, die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sowie als Rad- und Fußweg benutzbar.

zu 1.2
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegende Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen können als Stellplatz angerechnet werden, um die erforderliche Versiegelung von Grundstücksflächen zu minimieren. Die Bereiche für Stellplätze sind in der Planzeichnung mit "ST" gekennzeichnet und die Baugrenze um 6,5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen; der öffentliche Straßenraum steht dafür nicht zur Verfügung.

zu 1.3
Damit die Verkehrsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig beeinträchtigt wird, ist je Grundstück nur eine max. 5 m breite Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

zu 1.4
Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um möglichst zusammenhängende Freiflächenanteile sowie eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Nebenanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt maximal 10 m^2 auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Punkt 2
2.1 nähere Umgebung des Plangebietes nach Kenntnis des Bauamtes als archäologisches Relevanzgebiet bekannt; Hinweis an geeigneter Stelle des Bebauungsplanes;

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dementsprechend unter Punkt 1 der Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) in den Teil B des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung
zu 2.1
Trotz der bisher nicht vorliegenden Bestätigung durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wird der Hinweis vorsorglich in die in Teil B des Bebauungsplanes übernommen. Sollte sich das Relevanzgebiet im nächsten Verfahrensschritt nicht bestätigen, wird der Hinweis vor dem Satzungsbeschluss aus dem Bebauungsplan entfernt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	14

im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Umwelt- und Naturschutzamt
mit Schreiben vom	31.08.2018 und 18.01.2019

Punkt 1

1.1 Lösung schalltechnischer Konflikte erforderlich; gemäß Entwurf Schallgutachten werden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein WA nachts für die Bauflächen westlich der Gaststätte mit Bowlingbahn (Hinter dem Anger 3a) überschritten;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
zu 1.1
Das Ingenieurbüro Frank und Apfel hat mit Datum vom 12.06.2019 eine Schallimmissionsprognose (Nr. LG 134/2016-A) zu diesem Bebauungsplan vorgelegt, in dem u.a. erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf zu erwartende Immissionen aus dem genehmigten Betrieb der o.g. Gaststätte mit Bowlingbahn ermittelt wurden. Die ermittelten Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Im Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme ergaben die Berechnungen eine mögliche Überschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nachts um bis zu 8 dB(A) an der dem Gaststättengebäude unmittelbar vorgelagerten Baugrenze. Wenn die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) nur über Fenster in der West- oder Südfassade belüftet werden, sind durch die Eigenabschirmung des Gebäudes (-5 dB) vor diesen Fenstern außen keine Überschreitungen des Richtwertes für allgemeines Wohngebiet nachts zu erwarten. Für das restliche Plangebiet sind für die Tages- und Nachtzeit keine Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tags- und nachts durch Gewerbelärm zu erwarten.
Auf der Grundlage der vorliegenden Berechnungen werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

- Realisierung des erforderlichen passiven Schallschutzes nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III für die im Plangebiet liegenden Flurstücke 648/1, 648/4, 648/8 und 649/1.
- Im restlichen Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II zu erfüllen

Punkt 2

2.1 Zustimmung ohne weitere Auflagen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt; die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:
zu 2.1
Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein Grünordnungsplan erstellt, in dem sowohl die Belange des Umwelt, Natur- und Artenschutzes untersucht und dargestellt werden, als auch grünordnerische Maßnahmen ermittelt und beschrieben werden; diese werden so weit wie möglich als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch nicht erforderlich, da gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesem Fall Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird gleichwohl eine Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan erstellt. Für die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Bebauungsplanung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Punkt 3
3.1 Befahrbarkeit des Verbindungsweges (Flurstück 648/8) für kommunale Abfallentsorgungsfahrzeuge zwischen der Planstraße und „Hinter dem Anger“ im Hinblick auf Tragfähigkeit, Fahrbahnbreite und Kurvenradien gewährleisten;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.
Die Hinweise der Unteren Abfallbehörde werden zur Kenntnis genommen und in der Erschließungsplanung sowie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Begründung:
zu 3.1
Im Bebauungsplanentwurf werden die Verkehrsflächen entsprechend der Anforderungen der Unteren Abfallbehörde festgesetzt. Die straßenbautechnischen Anforderungen werden in der Erschließungsplanung umgesetzt.

Punkt 4
4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend sind bisher keine Flächen im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst worden;

Abwägung:
Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:
zu 4.1
Aus dem o.g. Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde ergeben sich für die Planung keine zu berücksichtigenden Sachverhalte.

Punkt 5

5.1 Freihaltung des Gewässerrandstreifens entlang des nordwestlich des Plangebietes benachbarten Erlgrunds (Gewässer II. Ordnung);

Abwägung:
Der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
zu 5.1
Gewässerrandstreifen und Plangebiet überdecken sich nur geringfügig. Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teilflächen des Gewässerrandstreifen werden im Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie als Flächen für Versorgungsanlagen ‚Regenrückhaltebecken' gewidmet, jedoch nicht für technische Anlagen beansprucht, so dass sie im Zuge der Umsetzung den Anforderungen des Gewässerrandstreifens entsprechend gestaltet werden können.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	15

im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom	16.08.2018 und 17.01.2019

Punkt 1
1.1 Übernahme sämtlicher erforderlicher Leistungen der öffentlichen Erschließung durch den Vorhabenträger gewährleisten;
1.2 Befahrbarkeit und Funktionsfähigkeit sicherstellen; ausreichende Straßenbreiten und Einhaltung straßenbautechnische Anforderungen gewährleisten;

Abwägung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Hinweise und Anregungen des Tiefbau- und Verkehrsamtes werden entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt;

Begründung:
zu 1.1
Die Übernahme sämtlicher Leistungen der öffentlichen Erschließung durch den Erschließungsträger werden zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

zu 1.2
Die dem Bebauungsplan u.a. zugrunde liegende Erschließungsplanung entspricht der mit dem Tiefbau- und Verkehrsamt zwischenzeitlich erfolgten Abstimmung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	16
im Verfahren	Bebauungsplan KER687 „Hinter dem Anger“
von	Entwässerungsbetrieb
mit Schreiben vom	16.08.2018

Punkt 1
1.1 Regenwasserentsorgung ist nicht gewährleistet;
1.2 Schmutzwasserentsorgung ist nicht gewährleistet;
1.3 Berücksichtigung von Flächen für ein Regenrückhaltebecken

Abwägung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:
zu 1.1; 1.2 und 1.3
Für das Plangebiet wurde ein mit dem Entwässerungsbetrieb und der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet. Für eine geordnete Regenwasserentsorgung ist demnach die Verlegung von Regenwasserkanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Das abgeleitete Regenwasser wird über ein im Nordwesten des Plangebietes angeordnetes Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den benachbarten als Gewässer II. Ordnung registrierten Vorfluter dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt. Für eine geordnete Schmutzwasserentsorgung werden zudem in den Planstraßen und in der Straße „Am Mühlwege“ erforderliche Schmutzwasserkanäle verlegt, die das Schmutzwasser zu dem im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen zu errichtenden Pumpwerk ableiten.

zurück zum Beschluss 1802/19

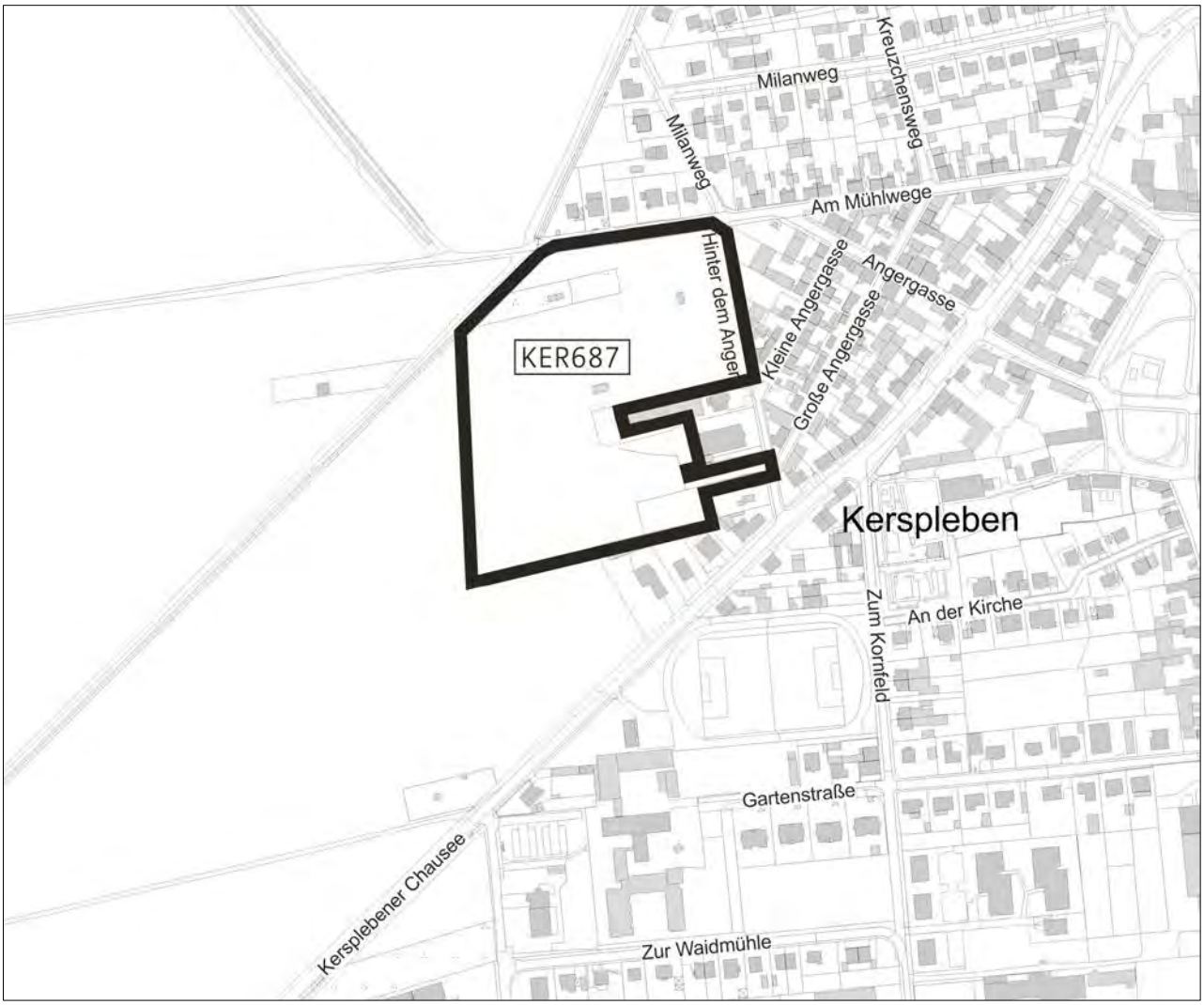
Bebauungsplan KER687

"Hinter dem Anger" in Kerspleben

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Verfasser

TEPE
landschafts-
städtebau-
architektur
Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

Datum
30.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 4
1.1 Planerfordernis 4
1.2 Verfahrensablauf 4
1.3 Geltungsbereich 4
1.4 Übergeordnete Planungen 5

2 Bestandsdarstellung 6
2.1 Lage 6
2.2 Aktuelle Nutzung 6
2.3 Verkehrsanbindung 6
2.4 Benachbarte Baustruktur 7
2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung 7
2.6 Umweltsituation 7

3 Begründung der Festsetzungen 9
3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.2 Maß der baulichen Nutzung 9
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 10
3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten 10
3.5 Zahl der Wohnungen 10
3.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11
3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 11
3.8 Gestalterische Fesetzungen 11

4 Hinweise 12
4.1 Archäologische Bodenfunde 12
4.2 Einsichtnahme von Vorschriften 12

5 Flächenbilanz 12

6 Folgekosten 13

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Das Plangebiet wurde bereits in den 1990-er Jahren im Auftrag der damals noch selbstständigen Gemeinde Kerspleben bauleitplanerisch beplant. Das seinerzeit begonnene Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes K4 „Hinter dem Anger“ wurde jedoch nach der Eingemeindung des Ortes zum 01. Juli 1994 in die Stadt Erfurt nicht fortgeführt. Gleichwohl wurde die Fläche bereits in die erste Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt (Mai 2006) als Wohnbaufläche aufgenommen; in der „Darstellung der Wohnbaupotenziale in Bebauungsplanverfahren, Stand 04.02.2005“ (Tabelle 25), ist die Fläche mit der Bezeichnung „KER247 Hinter dem Anger“ enthalten.
Um das Plangebiet nunmehr kurzfristig für eine Wohnbebauung erschließen und bebauen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes KER687 „Hinter dem Anger“ erforderlich.

1.2 Verfahrensablauf

Am 17. Oktober 2018 hat der Stadtrat der Stadt Erfurt mit Beschluss Nr. 2685/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht.
Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren gem. den Bestimmungen des §13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens werden eingehalten.
Ungeachtet der Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde der Vorentwurf der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10. Dezember bis zum 21. Dezember 2018 öffentlich ausgelegt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ebenfalls im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Erfurt vom 30. November 2018 bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. November 2018 zur Äußerung aufgefordert.
Nachdem die in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen geprüft, abgewogen und in der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden, soll nunmehr mit den vorliegenden Unterlagen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes KER687 „Hinter dem Anger“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand in der Flur 6 der Gemarkung Kerspleben und wird entsprechend der Planzeichnung wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 656, Flur 6, der Straße „Am Mühlwege“.
Im Osten:	durch die westliche Grenze des Flurstücks 206, Flur 1, der Straße „Hinter dem Anger“. Die hier bereits bebauten Flurstücke 1136, 649/3, 649/5, 1002/1, 648/7 und 1180, Flur 6 sind dabei nicht Bestandteil des Plangebietes.
Im Süden:	durch die nördliche Grenze der Flurstücke 647/2, 647/4, 647/5 und 647/6, Flur 6.
Im Westen:	durch den Verlauf der Fernwasserleitung der Thüringer Fernwasserversorgung. Die Grenze des Geltungsbereiches hält zu dieser einen Abstand von 4,0 m ein.

Im Nordwesten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 645, Flur 6, der landwirtschaftlichen Wegeparzelle mit Entwässerungsgraben.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,06 ha.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:
648/1 tlw., 648/4 tlw., 648/8, 649/1, 649/6 tlw., 650 tlw., 651 tlw., 652 tlw., 653 tlw., 654 und 655.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Als Ortsteil von Erfurt liegt Kerspleben innerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Erfurt. Die Landeshauptstadt Erfurt ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT) als „weiße Fläche“ zwischen dem Siedlungsbereich Bestand im Norden und Osten sowie dem Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB21 im Westen. Darüber hinaus werden im LEP und im RP-MT keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze formuliert.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006, wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP Änderung Nr. 15, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.09.2019. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche sowie südlich in einem untergeordneten Teilbereich als Gemischte Baufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt auf dessen Maßstabsebene eine Konkretisierung der Ziele des FNP. Der Bebauungsplan mit dem geplanten Vorhaben kann aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden.

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030 wurde vom Stadtrat am 28.10.2018 beschlossen. Kerspleben wird im ISEK entsprechend des gesamtstädtischen Leitbilds Erfurt 2030 der Kategorie „Vorrangiger Entwicklungsbereich Wohnen“ sowie „Ortsteil im vorrangigen Entwicklungsbereich“ und dabei dem „Vorstädtischen und dörflichen Wohnen“ zugeordnet. In dieser Kategorie werden die Ortsteile zusammengefasst, die aufgrund ihrer Lage zur Kernstadt bzw. des Vorhandenseins oder der Nähe zu einer vielschichtigen Infrastruktur Bestandteile des Teilraumes der wesentlichen künftigen Wohnungsbauentwicklung sind. Gemäß dem Leitbild der kompakten Stadt der kurzen Wege sind in den Ortsteilen dieser Kategorie unter Beachtung der jeweiligen Siedlungsstrukturen sowie möglicher vorherrschender Restriktionen auch größere Siedlungsflächenerweiterungen über das Maß der Eigenentwicklung hinaus denkbar (vgl. ISEK Erfurt 2030, Teil 2, S. 39f). Mit dem geplanten Vorhaben im Ortsteil Kerspleben werden die ISEK-Zielstellungen zur Wohnungsbauentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt grundsätzlich verfolgt.

2 Bestandsdarstellung

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Kerspleben unmittelbar im Anschluss an die bebaute Ortslage. Die Flächen westlich der Straße „Hinter dem Anger“ und südlich der Straße „Am Mühlwege“ sind aktuell weitgehend unbebaut. Lediglich im südöstlichen Teil dieses Bereichs ist an der Straße „Hinter dem Anger“ bereits eine gemischt genutzte Bebauung vorhanden; diese Grundstücke sind jedoch nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Das Gelände weist lediglich eine geringe Neigung von maximal 2% in nördliche Richtung auf und kann damit als weitgehend ebenflächig bezeichnet werden.

Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand von Kerspleben (Digitales Orthophoto 2016)

2.2 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird heute überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche ackerbaulich und zu einem geringen Teil als Grünland (Wiese und Weideland) genutzt. Im nördlichen Teil und am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich zudem einzelne Gartenflächen. Bis auf einige Bäume und Sträucher im Randbereich der Straße „Am Mühlwege“, im Umfeld der unmittelbar südöstlich benachbarten Bebauung sowie den Gehölzbestand innerhalb der Gartenflächen sind im Geltungsbereich keine Gehölze vorhanden.

2.3 Verkehrsanbindung

Der Ortsteil Kerspleben ist über die Landesstraße L 1055, Kersplebener Chaussee, mit Erfurt verbunden. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung. Das Plangebiet ist

über die von der L 1055 in nördliche Richtung abzweigende Straße „Hinter dem Anger“ sowie die Straße „Am Mühlwege“ mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

2.4 Benachbarte Baustruktur

Die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Bebauung weist insgesamt eine sehr heterogene Struktur auf. Die Bebauung „Am Mühlwege“ besteht aus eingeschossigen, sowohl traufständigen als auch giebelständigen Gebäuden mit Satteldach (einschl. Krüppelwalm- und Walmdächer) und Drempel. Die dem Plangebiet zugewandte, vorhandene Bebauung entlang der Landesstraße weist dagegen teilweise zwei Vollgeschosse auf. Die vorhandene Bebauung „Hinter dem Anger“ ist auf der dem Plangebiet zugewandten Seite durch zum Teil großflächige Baukörper und eine gemischte Nutzung geprägt. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite erlaubt mit Ausnahme der Eckbebauung zur L 1055 seitliche Zugänge bzw. Einblicke in die beinahe ausschließlich über die „Kleine“ und „Große Angergasse“ erschlossenen Hofstellen/Gebäude der traditionell dörflichen Bebauung.

2.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Alle technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in ausreichender Dimensionierung in der Straße „Am Mühlwege“ bzw. „Hinter dem Anger“ vorhanden, so dass lediglich geringe Maßnahmen der äußeren Erschließung erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung. Während die Trinkwasserversorgung des Plangebietes an die in den beiden Straßen vorhandenen Leitungen angeschlossen werden kann, ist für die Schmutzwasserentsorgung der Neubau eines Freispiegel-Schmutzwasserkanals in der Straße „Am Mühlwege“ erforderlich. Das gesamte im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird im Freispiegel zu einer innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen vorgesehenen Abwasserpumpstation abgeleitet. Über die Pumpstation und eine neu zu verlegende Abwasserdruckleitung in der Straße „Am Mühlwege“ wird das Schmutzwasser schließlich zu einem vorhandenen Anschlussschacht im Kreuzungsbereich „Hinter dem Anger“/“Am Mühlwege“ gepumpt und in das örtliche Kanalnetz eingeleitet. Darüber hinaus ist für eine geordnete Regenwasserableitung der Neubau eines Regenwasserkanalnetzes sowie von Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet erforderlich. Hierfür wird am Tiefpunkt im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet. Das Becken ist so dimensioniert, dass der im Plangebiet maximal anfallende Regenwasserabfluss aufgenommen, zurückgehalten und auf das erforderliche Maß gedrosselt in den benachbarten Vorfluter abgeleitet werden kann. Die abwassertechnischen Einrichtungen werden verkehrlich an die Straße „Im Mühlwege“ angeschlossen.
Der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht in Höhe von 48 m^3 für den Grundschutz über den Zeitraum von zwei Stunden gemäß Informationen der Stadtwerke Erfurt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung.
Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes werden die Planstraße A sowie die Planstraße B an die Straße „Hinter dem Anger“ angebunden. Die Verbindung zwischen Planstraße B und der Straße „Hinter dem Anger“ dient als öffentliche Verkehrsfläche dabei ausschließlich einer Benutzung durch Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge der öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie durch Radfahrer und Fußgänger.

2.6 Umweltsituation

2.6.1 Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass durch die Bebauungsplanung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 im Plangebiet mehre-

re fachgutachterliche Untersuchungen durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. durchgeführt (sh. Anlage zur Begründung). Im Februar 2019 wurde eine Faunistische Einschätzung vorgelegt, nach der die im Plangebiet vorhandenen und potenziell vorkommenden Vogel- und Säugetierarten keine besonderen Schutzmaßnahmen erfordern. Reproduktionsstätten von Wirbeltieren konnten nicht nachgewiesen werden. Aufgrund des frühen Zeitpunktes konnte zu evtl. Vorkommen des Feldhamsters noch keine Einschätzung vorgenommen werden. Dies erfolgte im Rahmen einer Flächenkontrolle im April 2019. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass derzeit keine Feldhamster im Plangebiet vorkommen. Im Juni 2019 erfolgte eine weitere Flächenkontrolle hinsichtlich potenzieller Vorkommen des Feldhamsters. Aufgrund des fortgeschrittenen Aufwuchses des Getreides konnten die Ackerflächen nicht mehr streifenweise belaufen werden. Die Kontrolle der einsehbaren Randbereiche ergab keine Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters.

2.6.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt daher nicht.

2.6.3 Boden, Altlasten, Abfall

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen bzw. unmittelbar angrenzenden Flächen wurden bislang nicht im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst, d.h. es sind keine Nutzungen bekannt geworden, die einen Altlastenverdacht bzw. schädliche Bodenveränderungen hinsichtlich Schadstoffbelastungen begründet hätten.
Zur weiteren Untersuchung der Bodenbeschaffenheit wurde eine Baugrunduntersuchung (Stand 11.03.2019, Anlage 3.5 zum Bebauungsplan) angefertigt.

2.6.4 Lärmschutz

Für die geplante Wohnbebauung wurden Berechnungen zu den zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehrslärm, Sportlärm und Gewerbelärm durchgeführt. Hierfür wurden die Beurteilungspegel für Straßenverkehrslärm und Sportlärm (Sportplatz) ermittelt und den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV (Sportlärm) gegenübergestellt. Außerdem wurde untersucht, ob relevante Schallimmissionen durch die südwestlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen zu erwarten sind. Des Weiteren wurden Vorschläge für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm auf Grundlage der DIN 4109 unterbreitet.

Hierzu hat das Ingenieurbüro Frank & Apfel eine Schall-Immissions-Prognose erstellt (Nr. LG 134/2016-A vom 12.06.2019; vgl. Anlage zur Begründung). Die Berechnungen ergaben, dass bezüglich des Verkehrslärms fast im gesamten Plangebiet der Schalltechnische Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten wird. Lediglich im südöstlichen Bereich kommt es zu einer leichten Überschreitung um 1 dB. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein WA wird aber im gesamten Plangebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten.
Hinsichtlich des Sportlärms, der von der Sportanlage südlich des Plangebietes emittiert wird, sind bezogen auf das Plangebiet ausschließlich Veranstaltungen mit Beschallungsanlage von Bedeutung. Gemäß der maßgeblichen 18. BImSchV sind im Rahmen seltener Ereignisse bis zu 18 Tage pro Jahr mit höheren Immissionsrichtwerten zulässig. Durch eine Beschränkung der

Anzahl von Veranstaltungen mit Beschallungsanlage auf 18 Tage/Jahr kann der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse (65 dB(A) für eine WA) eingehalten werden. Nach Angaben des Rechtsamtes der Stadt Erfurt können die Bedingungen für seltene Ereignisse im vorliegenden Fall angewendet werden.
Im Hinblick auf evtl. zu erwartenden Gewerbelärm kommt die o.g. Schall-Immissions-Prognose zu folgenden Ergebnissen: Von den gewerblich genutzten Flächen der B.-Plangebiete KER246 und KER249 (Unterm Fichtenweg I und II) sind keine Überschreitungen durch Gewerbelärm zu erwarten. Dagegen wurde in einem früheren Gutachten zur Umnutzung einer Lagerhalle zur Bowlingbahn mit Restaurant (Hinter dem Anger 3a) im Bereich der östlich benachbart vorgesehenen Baugrenze auf dem Flurstück 649/1 ein Beurteilungspegel von 48 dB(A) für die Nachtzeit ausgewiesen. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei einer Wohnbebauung auf dem Flurstück 649/1 zur Nachtzeit genutzte schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) während der Nachtzeit über Fenster in der West- und Südfassade zu belüften sind. Somit sind durch die Eigenabschirmung des Gebäudes vor diesen Fenstern außen keine Überschreitungen des Richtwertes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nachts zu erwarten. Für das sonstige Plangebiet sind für die Tages- und Nachtzeit keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte tags- und nachts durch Gewerbelärm zu erwarten.
Als passive Schallschutzmaßnahmen werden in der Schall-Immissions-Prognose schließlich folgende Textfestsetzungen vorgeschlagen, die dementsprechend in den Bebauungsplan übernommen wurden:
1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1:2016 die Anforderungen aus Tabelle 7 der Norm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III für schutzwürdige Bebauung auf den Flurstücken 648/1, 648/4, 648/8 und 649/1 zu realisieren.
2. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf Flst. 649/1 sind die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit über Fenster in der Ost- und Südfassade zu belüften.

2.6.5 Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgegenstände des archäologischen Denkmalschutzes bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß § 16 ThDSchG wird unter Hinweise Nr. 1 in der Planzeichnung hingewiesen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Da gemäß § 13b BauGB lediglich Wohnnutzungen auf Flächen im unmittelbaren Anschluss an bereits im Zusammenhang bebaute Ortsteile ausgewiesen werden dürfen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer Traufhöhe jeweils als

Höchstwert geregelt. Dementsprechend werden zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 und einer GFZ von 0,8 bzw. 0,6 zugelassen.
Die Traufhöhe wird mit max. 7,50 m über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt. Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der Verkehrsflächen in Meter über NHN über der mittleren Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straße festgesetzt. Ebenso sind weitere Höhenpunkte im Plan, die die Höhen des derzeitigen Geländes abbilden. Mit der festgesetzten Traufhöhe können somit Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Drempel in unterschiedlichen Höhen errichtet werden. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planungskonzeptes entstehen im Geltungsbereich 41 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 635 m^2. Die Grundstücksgrößen variieren dabei im Allgemeinen zwischen 422 m^2 und 913 m^2; ein Baugrundstück besitzt eine Größe von 1.379 m^2. Die Bebauung des Plangebietes ist in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß Thüringer Bauordnung (ThürBO) zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen definieren darüber hinaus einzuhaltende Mindestabstände zu benachbarten Nutzungen. Entlang der Straße „Hinter dem Anger“ und der Planstraße A ist teilweise eine Baulinie festgesetzt, um hier zukünftig eine einheitlich raumbildende Bauflucht zu erzielen und die Eingänge in das Quartier zu markieren. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt gleichwohl ausreichende Spielräume für die Realisierung einer Bebauung im Rahmen der vorgesehenen Grundflächenzahl. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht in der Gewährleistung der durch die Baufelder vorgegebenen städtebaulichen Struktur. Eine Überschreitung der Baugrenzen sollte daher so weit wie möglich vermieden werden.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze außerdem auch in den Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten zulässig, um möglichst zusammenhängende Freiflächenanteile sowie eine umfassende Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Garten- und Gerätehäuser mit insgesamt maximal 10 m^2 Grundfläche sind auch in den nicht überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Mülltonnenstandorte sind, zur besseren Andienung durch die Stadtwerke Erfurt, auch im Vorgartenbereich zulässig. Damit die Verkehrsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unnötig beeinträchtigt wird, ist je Grundstück nur eine max. 5 m breite Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen; der öffentliche Straßenraum steht dafür nicht zur Verfügung.
Oberflächenbefestigungen müssen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um eine bessere Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu ermöglichen.

3.5 Zahl der Wohnungen

Die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird auf maximal zwei beschränkt, um im Hinblick auf die Kubatur eine möglichst homogene Bebauung des Plangebietes zu erzielen. Ebenfalls soll so die maximal mögliche Stellplatzanzahl i. V. m. mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO geregelt werden. Ziel ist es, die Flächenversiegelung auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten.

3.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um das Plangebiet zur westlich angrenzenden offenen Landschaft hin randlich zu begrünen, werden entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches fünf Meter breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die als flächige Gehölzpflanzungen in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m herzustellen sind. In diese Pflanzung sind pro Baugrundstück mindestens zwei Bäume einzuordnen. Für die Auswahl standortgerechter und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes geeigneter Gehölze, ist in den Festsetzungen eine Pflanzenliste enthalten. Bei der Pflanzung sind die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachtenden Grenzabstände einzuhalten.

Darüber hinaus ist als Mindestbegrünung auf jedem Baugrundstück je 200 m^2 nicht überbaubarer und nicht für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten festgesetzte Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum II. Ordnung (Wuchshöhe 12 - 20 m) mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen. Einer der zu pflanzenden Bäume ist in der Vorgartenzone mit Straßenbezug bzw. mit Orientierung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu pflanzen, um eine möglichst durchgängige Begrünung der Straßenräume zu gewährleisten. Auf den Grundstücken vorhandene Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, können auf die erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen angerechnet werden. Für die Auswahl standortgerechter und nach Maßgabe des Grünordnungsplanes geeigneter Baumarten einschließlich Obstbäumen ist in den Festsetzungen ebenfalls eine Pflanzenliste enthalten. Bei der Pflanzung sind auch hier die gemäß des Thüringer Nachbarrechtsgesetzes zu beachtenden Grenzabstände einzuhalten.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Bereich der Flächen für Versorgungsanlagen und entlang der Straße „Am Mühlwege“ sind durch geeignet Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und durch regelmäßige und fachgerechte Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Absterbende Bäume sind durch die Neupflanzung in Art und Größe gleichwertiger Bäume zu ersetzen.

3.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der Analysen, Berechnungen Empfehlungen und Vorschläge der Schall-Immissions-Prognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel (Nr. LG 134/2016-A vom 12.06.2019; vgl. Anlage zur Begründung) wurden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Textfestsetzungen als passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen:
1. Zum Schutz gegen Außenlärm sind nach DIN 4109-1:2016 die Anforderungen aus Tabelle 7 der Norm an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III für schutzwürdige Bebauung auf den Flurstücken 648/1, 648/4, 648/8 und 649/1 zu realisieren.
2. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf Flst. 649/1 sind die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nachtzeit über Fenster in der Ost- und Südfassade zu belüften.

3.8 Gestalterische Fesetzungen

Damit sich die neuen Gebäude harmonisch in das vorhandene Ortsbild einfügen sind Dächer auf Hauptgebäuden aufgrund der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung ausschließlich als geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° bis maximal 38° zulässig. Krüppelwalmdächer und Flachdächer sind nicht zulässig, da sie nicht dem

tradtionellen Ortsbild in Kerspleben entsprechen. Davon abweichend dürfen Flachdächer allerdings auf Garagen und Carports verwendet werden, die wenn sie als Flachdächer ausgeführt werden extensiv zu begrünen sind. Wenn auf Dächern Dachgauben/Dachaufbauten errichtet werden, dürfen diese nicht mehr als 50% der jeweiligen Gebäudelänge aufweisen. Zudem ist seitlich ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Giebelwänden einzuhalten. Durch diese Regelungen soll die Dominanz des Hauptdaches gegenüber Dachgauben und Dachaufbauten gewährleistet werden. Zur Dacheindeckung sind die in Kerspleben ortstypischen Dachfarben rot, rotbraun, schwarz sowie anthrazit zulässig. Dacheindeckungen mit spiegelnden, glänzenden oder metallischen Oberflächen dürfen aus diesem Grund nicht verwendet werden. Anlagen zur Nutzung von solarer Energie sind regelmäßig auf den Dachflächen zulässig.

Die Regelungen zu den Mülltonnenstandorten sowie zu Vorgärten und Einfriedungen dienen dazu, Mindeststandards für die Gestaltung der aus dem öffentlichen Straßenraum heraus einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen zu definieren, um eine möglichst gleichmäßig begrünte und bepflanzte Vorgartenzone zu gewährleisten.

Pro Wohneinheit sind max. zwei Stellplätze zulässig. Dies soll einer übermäßigen Anzahl an Stellplätzen und somit einer hohen Versiegelung der Vorgartenzone entgegenwirken.

4 Hinweise

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinaus werden Hinweise auf Sachverhalte gegeben, die in anderen Gesetzen geregelt werden und die bei der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben zu beachten sind.

4.1 Archäologische Bodenfunde

Unter 1.1 erfolgt der obligatorische Hinweis auf die Meldepflichten gemäß § 16 ff ThürDSchG. Der Hinweis unter 1.2 erfolgt vorbehaltlich einer Bestätigung des seitens der Stadtverwaltung vermuteten archäologischen Relevanzgebietes.

4.2 Einsichtnahme von Vorschriften

Soweit sich Festsetzungen des Bebauungsplanes auf nichtstaatliche Regelungen beziehen (DIN-Normen etc.) sind die Anforderungen des rechtstaatlichen Publizitätsgebotes zu beachten. Die Öffentlichkeit muss verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis von der Vorschrift erlangen können.
Nach der jüngsten Rechtsprechung kann dem entsprochen werden, wenn
- eine präzise Bezugnahme durch Titel und Fassung erfolgt (verlässlich) und
- ein „barrierefreier“ Zugang zur Vorschrift durch Einsichtnahmemöglichkeit bei der Verwaltungsstelle ermöglicht wird, bei der die Einsichtnahme des Bebauungsplanes erfolgt und ein entsprechender Hinweis auf der Planurkunde aufgebracht ist (in zumutbarer Weise).

5 Flächenbilanz

Zur Berechnung der zulässigen Grundfläche wird der § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen. Der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergebende rechnerische Anteil der über-

baubaren Flächen beträgt im Baugebiet 9 842 m². Dies ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

	in m²
Größe des Geltungsbereiches	30.475
davon Grundstücksflächen/Wohngebiet insgesamt	26.060
davon WA mit GRZ 0,4	20.241
Grundflächen GRZ 0,4 im Rahmen des § 13 b BauGB	**8.096**
zusätzlich versiegelbar +50%	4.048
maximal zulässige Grundflächen insgesamt	12.145
davon WA mit GRZ 0,3	5819
Grundflächen GRZ 0,3 im Rahmen des § 13 b BauGB	**1.746**
zusätzlich versiegelbar +50%	873
maximal zulässige Grundflächen insgesamt	2.619
zulässige Grundflächen insgesamt	14.764
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	853
davon öffentliche Verkehrsflächen	2.918
davon Flächen für Versorgungseinrichtungen: Regenrückhaltebecken	1.497

6 Folgekosten

Im Rahmen eines Erschließungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten.
Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.
Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben.
Die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.
Für das Vorhaben ergeben sich nach derzeitigem Stand für die Verkehrsanlagen (Straßen, Wege, Platzbefestigungen, Beleuchtung) die folgenden genannten Kosten.

1.	**Unterhaltungskosten pro Jahr:**	**ca.**	**6.222,58 €**
1.1	Straßenreinigung/Winterdienst	2.918 m² x 1,31 €/m²/a	3.822,58 €
1.2	Beleuchtung	16 Stk. Leuchten x 150 €/a Wartung und Energie	2.400,--- €

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705
"Wohnen am Bürgerpark"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

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	03.07.183 0.07.19		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	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht betrof-fen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Landwirtschaftsamt Sömmerda **neu:** Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) Uhlandstraße 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 Verbraucher-schutz, 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

N

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

Ö

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 innergemeindlichen Abstimmung

I

Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.
Die Beteiligung erfolgte 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
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	25.05.18 25.06.19	28.05.18 25.06.19	X X			
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	19.06.18 01.08.19	02.07.18 05.08.19			X X	
I3	Bauamt	keine Äußerung 17.07.19	 18.07.19			 z.T.	 z.T.
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	19.07.18 12.07.19	30.07.18 26.07.19			z.T. z.T.	z.T. z.T.
I5	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. Postsportplatz 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 fälschlicher Weise 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 Grundstückeigentümers 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 beigefügt 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 ist in der Planzeichnung unter Teil C: Hinweise, Punkt 3 vermerkt.

Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:

Belange des Geologischen Landesdienstes keine Bedenken

<u>Punkt 1: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung</u>
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.

<u>Punkt 2: Hinweise</u>
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 Fernwärmeanlage 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 Zufahrtsbereich 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 Eislebener Straße ca. 96 m^3/h (bei 1,5 bar) bzw. im Bereich der Friedrich-Engels-Straße ca. 76 m^3/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 unsignalisiert 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

N

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.

<u>Punkt 3</u>
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.

<u>Punkt 3</u>
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 Flächenversieglung 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 Versieglungsgrad 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 m^2. Entsprechend der Angaben des BUND (Stellungnahme v. 20.07.2018) beträgt dieser Anteil in dem Referenzentwurf zwischen 65 m^2 (98 WE) bis 80 m^2 (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 m^2 - demgegenüber steht die ausgewiesene Fläche ca. 1.000 m^2.

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, sodass 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 Durchgangsstreifen 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.BImSchV 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 dich t 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 anlegt und altersgerecht mit Spielgeräten und Möblierung ausstattet (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 aufgegebene 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 offenporige 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 unsignalisiert 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 schallüberschreitenden 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 ausnahmsweise zu, wenn schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.
Gebäude- und Wohnungsgrundrisse sind nicht Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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 notwendigen 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 freiwillig 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 notwendig ist. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Berechnungen durch das Büro ITA haben ergeben, dass für die Fenster kein außenliegender Sonnenschutz notwendig ist, da an den entsprechend notwendigen Fassaden für die Fenster eine Sonnenschutzverglasung vorgesehen ist. Die kritischen Loggienbereiche werden mit außenliegendem Sonnenschutz (voraussichtlich 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 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

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-

troffen (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

Ö

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 Eislebener 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 Neureglung 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 Eislebener 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 Neureglung 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

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	I1
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 mietereigenen 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 mietereigenen 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 zahlreich 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 mietereigenen 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 Versieglung 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 Versieglung 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 Baumaterialen 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 Mietwohnung.
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 Stellplatzen 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 Eislebener 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 anzugfertigen, 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 Versieglung 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 Baumaterialen 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:
- PM_{10} statt PM 10
- NO_2 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 Niederschlagwassers.

Aus diesem Grund wird vorschlagen, 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 Niederschlagwasser 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.

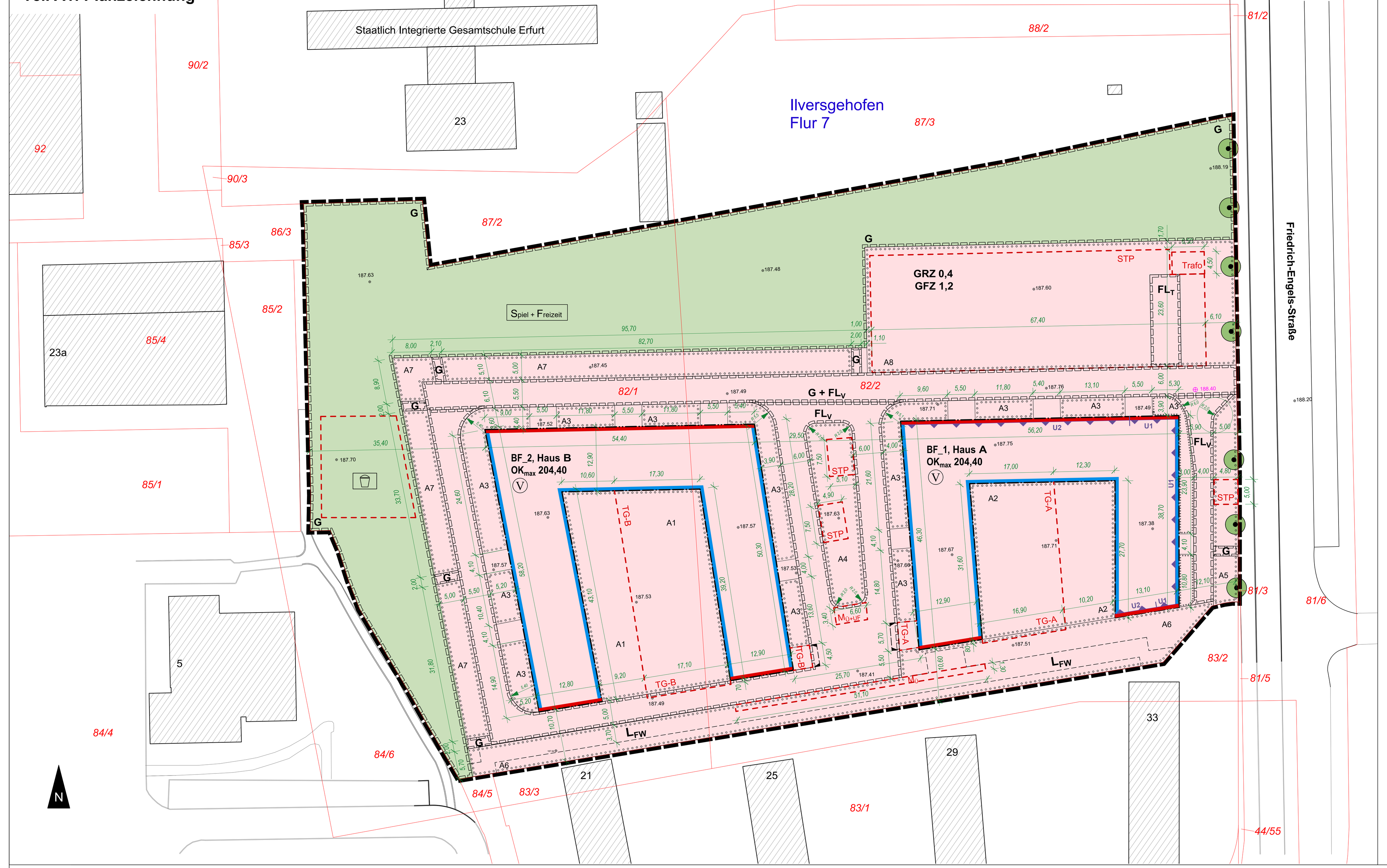
Begründung
Die Hinweise sind für das Planverfahren zum Teil nicht relevant. Die technische Umsetzung der Regenwasserversickerung wird im abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt bzw. ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
Die Formulierung der textlichen Festsetzung muss eindeutig mit bodenrechtlich 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.

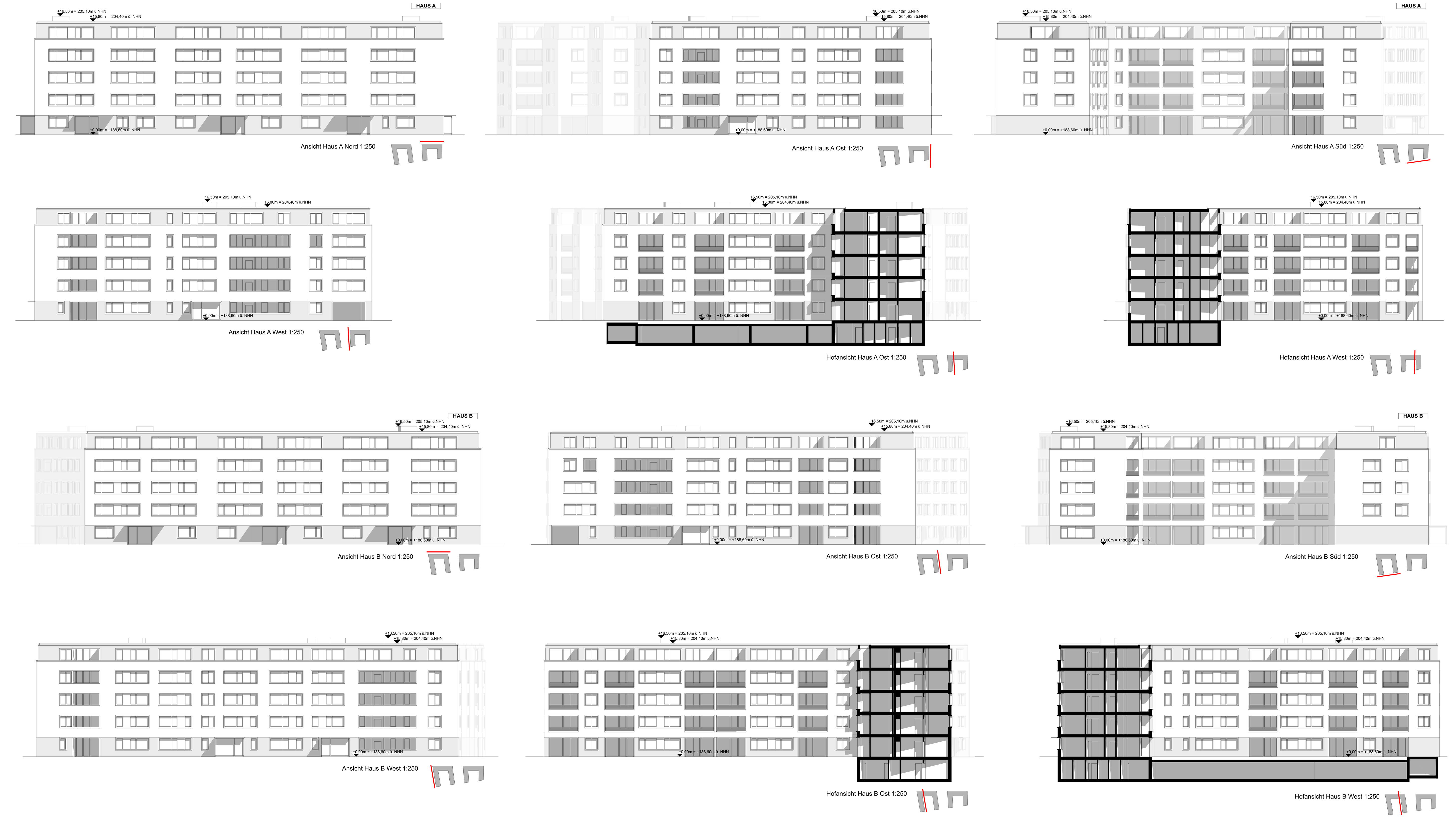
- Vorhabenträger
- Umwelt- und Naturschutzamt, untere Abfallbehörde
- Bauamt
- Stadtwerke Erfurt GmbH
  Energie GmbH
  Stadtwirtschaft GmbH

Teil A1: Planzeichnung



Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 und § 12 BauGB, BauNVO und PlanZV

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO sowie § 12 Abs.3 BauGB)

Baugebiet „Wohnen“

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
OK_{max}	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern über NHN
Ⓥ	Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Spiel + Freizeit — Zweckbestimmung Spiel und Freizeit

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A1 bis A8 — Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

z.B. Haus A	Bezeichnung der Gebäude
z.B. BF_1	Bezeichnung des Baufelds
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
	Zweckbestimmung Spielplatz
TG-A / TG-B	Zweckbestimmung Tiefgarage
STP	Zweckbestimmung Stellplätze
$M_{Ü+UF}$	Zweckbestimmung Übergabeplatz Abfallbehälter + Unterflurcontainer
$M_Ü$	Zweckbestimmung Übergabeplatz Abfallbehälter
Trafo	Zweckbestimmung Standort Trafo

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

- G — mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit
- FL_V — mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungs- und der Entsorgungsträger
- FL_T — mit einem Fahr- und Leitungsrecht für Trafostation zu belastende Fläche zu Gunsten der Versorgungsträger
- L_{FW} — mit einem Leitungsrecht für Fernwärmeleitung zu belastende Fläche zu Gunsten des Leitungsträgers

U1 / U2 — Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z.B. 1,20 — Maßlinie, Maßzahl in Meter

z.B. R 0,015 — Radius in Meter

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

	Bestandsgebäude
72/4	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Ilversgehofen Flur 7	Gemarkung, Flurnummer
z.B. 187,57	Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN
⊕ 188,40	Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiets „Wohnen“ sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohnen - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3 BauGB
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Baugebiet „Wohnen“ darf durch die in §19 Abs.4 S.1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.	§ 17 Abs. 2 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 188,40 m ü. NHN innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche „G + FL_V“ an der Einmündung zur Friedrich-Engels-Straße. Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika/ Brüstung. Von der festgesetzten maximalen Oberkante Gebäude darf in allen Baufeldern ausnahmsweise um max. 0,50 m abgewichen werden.	§ 18 Abs. 1 BauNVO § 16 Abs. 6 BauNVO
2.3	Die in den Baufeldern festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Gesamtfläche von maximal 55% je Baufeld bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m überschritten werden. Die Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
3	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	Ein Zurücktreten von der Baulinie ist ausnahmsweise wie folgt zulässig: - in Baufeld 1 (Haus A) an der Südseite des Ostflügels im 1.-3. Vollgeschoss durch eine zweiseitig geschlossene Loggia je Geschoss bis zu einer maximalen Breite von 4,70 m und einer maximalen Tiefe von 2,25 m - in Baufeld 1 (Haus A) an der Südseite des Westflügels im 5. Vollgeschoss durch eine dreiseitig geschlossene Dachterrasse bis zu einer maximalen Breite von 4,50 m und einer maximalen Tiefe von 2,25 m. - in Baufeld 2 (Haus B) an der Südseite des Westflügels im 1.-4. Vollgeschoss durch eine zweiseitig geschlossene Loggia sowie im 5. Vollgeschoss durch eine zweiseitig geschlossene Dachterrasse je Geschoss bis zu einer maximalen Breite von 2,25 m und einer maximalen Tiefe von 4,70 m. - in den Baufeldern 1 und 2 im 5. Obergeschoss über die gesamte Länge der jeweiligen Fassade bis maximal 0,55 m Tiefe.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO
3.2	Ein Überschreiten der Baugrenzen ist ausnahmsweise wie folgt zulässig: - zu den Innenhöfen (Anpflanzflächen A1 und A2) im Erdgeschoss durch Terrassen mit einer Tiefe von maximal 2,30 m und einer Länge von maximal 9,00 m, in der Summe höchstens 65 % der jeweiligen Fassadenlänge - straßenseitig nach Osten und Westen (Anpflanzflächen A3) im Erdgeschoss durch Terrassenflächen mit einer Tiefe von maximal 2,3 m und einer Länge von maximal 3,50 m, in der Summe höchstens 20% der jeweiligen Fassadenlänge	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.3	Ein Überschreiten der Baulinien und –grenzen ist ausnahmsweise im Erdgeschoss durch insgesamt maximal 11 Eingangsbauten in einer Breite von maximal 5,80 m und einer Tiefe von maximal 3,30 m zulässig.	§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie oberirdische offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Ausgenommen davon sind Spielanlagen und Stellplätze für Fahrräder. Diese sind auch innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 14 Abs.1 BauNVO § 23 Abs.5 BauNVO
4.2	Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
4.3	Tiefgaragen sind nur innerhalb der für diese Zweckbestimmung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrten für die Tiefgaragen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.	§ 12 Abs. 6 BauNVO
5	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
5.1	Oberflächenbefestigungen mit vollversiegelnden Oberflächenmaterialien wie z. B. Asphalt und Verbundpflaster und mit Belägen wie wassergebundene Wegedecke Rasenfugenpflaster oder Rasenplatten sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zulässig: - A1 und A2: bis zu 30% - A3: bis zu 10% - A4 und A5: bis zu 50% - A6 und A7: bis zu 20% - A8: bis zu 90% - private Grünfläche: bis zu 20%	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Tiefgaragen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.3	Für alle auf unterbauten Flächen zu pflanzenden mittel- bis großkronigen Bäume sind mindestens 40 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesthöhe der Vegetationsschicht von 1,00 m Höhe zu gewährleisten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.4	Für alle zu pflanzenden Bäume außerhalb unterbauter Flächen ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.5	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.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.6	Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.7	PKW-Stellplätze in den Anpflanzflächen A4, A5 und A8 sind mit einem Belag wie Rasenfugenpflaster oder Rasenplatte herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB**
6.1	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes errichtet oder verändert werden, dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
7	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
7.1	In den Tiefgaragen ist eine maximale Stellplatzanzahl von 30 Stellplätzen in Tiefgarage A (Haus A) und 40 Stellplätzen in Tiefgarage B (Haus B) zulässig. Die Nutzung darf ausschließlich durch Bewohner erfolgen. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
7.2	Die Fahrbahndecken innerhalb des Baugebietes sind mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigen lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.3	Die Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen und die Garagentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.4	Schallemissionen von lüftungstechnischen Anlagen sind so zu begrenzen, dass 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein Teil-Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.5	Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109:2016 (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise) die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen:	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume
	erf. R`w,res	erf. R`w,res
III (U2)	35	30
IV (U1)	40	35

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.6	Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der gesamten Ostfassade und Teilbereiche der Nord- und Südfassade des Hauses A (BF_1) zur Friedrich-Engels-Straße in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich IV herzustellen. Gemäß der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der Teilbereiche der Nord- und Südfassade des Hauses A (BF_1) in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
7.7	Wohnungsgrundrisse von Haus A (BF_1) so zu gestalten, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die der Belüftung dienen an der zur Friedrich-Engels-Straße abgewandten Seite angeordnet werden. Abgewichen werden kann davon ausnahmsweise, wenn schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Dabei darf das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß durch die Lüftungseinrichtung nicht verringert werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
8.1	Im Baugebiet „Wohnen“ und innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 72 Bäume folgender Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: - Bäume 1. und 2. Ordnung in einer Qualität von mind. STU 18-20cm (3xv.) und Bäume 3. Ordnung als Hochstamm von mind. STU 18-20cm (3xv.). Davon mindestens: - 4 Bäume in der Fläche A1 - 3 Bäume in der Fläche A2 - 5 Bäume in der Fläche A4 Folgende Pflanzen sind in Arten und Sorten zu verwenden: - Acer (Ahorn) - Carpinus betulus (Hainbuche) - Corylus colurna (Baumhasel) - Magnolia (Magnolie) - Malus (Apfel) - Paulownia (Blauglockenbaum) - Prunus (Kirsche) - Quercus robur (Eiche) - Tilia cordata (Winterlinde) - Tilia platyphyllos (Sommerlinde) - Sorbus aria (Mehlbeere) - Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.2	Im Baugebiet „Wohnen“ und innerhalb der privaten Grünfläche sind für die Gehölz- und Heckenpflanzungen standortgerechte Sträucher und Großsträucher in folgender Mindestqualität zu verwenden: - Großsträucher: 3xv.,150-175 cm - Sträucher: 2xv., 60-100 cm oder Co3, 60-100 cm Folgende Pflanzen sind in Arten und Sorten zu verwenden: - Amelanchier (Felsenbirne) - Carpinus (Hainbuche) - Cornus (Hartriegel) - Forsythia (Forsythie) - Symphoricarpos (Schneebeere) - Spirea (Spierstrauch) - Syringa (Flieder) - Hibiscus (Hibiskus) - Ligustrum (Liguster) - Viburnum (Schneeball) - Kolkwitzia (Kolkwitzie) - Philadelphus (Pfeifenstrauch) - Rosa (Rose) - Berberis (Berberitze) - Deutzia (Deutzie) - Kerria (Kerrie) - Corylus (Hasel) - Magnolia (Magnolie)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.3	Mindestens 70% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 und A2 sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.4	Mindestens 90% der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A3 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Heckenpflanzen entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.5	Mindestens 50% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 und A5 sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.6	Mindestens 80% der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A6 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.7	Mindestens 80% der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A7 sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 30% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.8	Mindestens 10% der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A8 sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.9	Mindestens 80% der festgesetzten privaten Grünfläche sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 25% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.10	Innerhalb der Fläche A8 sind 18 Bäume erster Ordnung entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB**
9.1	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	
9.2	Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend den festgesetzten Darstellungen der Fassaden auf der Planzeichnung als Putzflächen mit feiner Körnung in einem sandgrauen Farbton (NCS S0500-N, S1000-N, S1500-N / NCS S0502-Y, S1002-Y, 1502-Y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen. Der Sockelbereich, das oberste Geschoss sowie die Faschen der Fassadenöffnungen sind in einem dunklen Anthrazitton (NCS S 2500-N, S 3000-N, S 3500-N / S 2502-Y, S 3502-Y, S4502-Y nach der Codierung des NCS-Farbsystems) abzusetzen und als Putzflächen oder aus Betonwerkstein auszuführen.	
9.3	Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	
10	**Gestaltung von Vorgärten, Stellplätzen u. Einfriedungen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
10.1	Die Trafostation innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für die Nebenanlage „Trafo“ ist dauerhaft mit standortgerechten Sträuchern entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 einzugrünen.	
10.2	Die Vorgartenbereiche der Anpflanzflächen A3 sind mit standortgerechten Heckenpflanzungen entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 von der angrenzenden Erschließung abzugrenzen.	
10.3	Die Stellplätze sind mit Strauch- und Heckenpflanzungen entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.2 einzugrünen.	
10.4	Sonstige Einfriedungen sowie Sichtschutzelemente sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen in den Innenhöfen in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit senkrechten Metall- oder Holzstäben mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.	
11	**Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO**
11.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Kellergeschosse der Häuser A und B zu integrieren.	
12	**Herstellen von Stellplätzen**	**§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO**
12.1	Es sind 119 PKW-Stellplätze (STP) - davon 20 STP in Tiefgarage A (Haus A), 29 STP in Tiefgarage B (Haus B) und 70 ebenerdige STP - herzustellen.	**i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO**

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 Archäologische Funde

In unmittelbarer räumlicher Nähe des Planungsgebietes befinden sich mehrere Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde verifiziert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass im Planungsgebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

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

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

2 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 20.04.1994, aktualisiert am 07.06.2005 und öffentlich neu bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

3 Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4 Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben.

5 Schallschutz

Bei Errichtung und baulicher Änderung von Gebäuden ist der Nachweis über die Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen von Außenbauteilen entsprechend der zum gegenwärtigen Zeitpunkt baurechtlich eingeführten Ausgabe der der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erbringen. Neuere Versionen dieser Norm können auf zivilrechtlicher Basis ergänzend angewandt werden.

6 Artenschutzmaßnahmen

Notwendige Gehölzentfernungen und Gehölzarbeiten sind außerhalb der Brut- und Vegetationszeiten vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Vor den Fällungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen. Bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

7 Regenwasserversickerung

Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.

8 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird (nach derzeitiger Sachlage im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt).

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan JOP705 „Wohnen am Bürgerpark“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 18.04.2018 mit Beschluss Nr. 1394/17 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 10 vom 08.06.2018, ist vom 18.06.2018 bis zum 20.07.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2018 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 23.05.2019 mit Beschluss Nr. 0314/19 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 02.08.2019 öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 11 vom 21.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom . Gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
9. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 05.04.2018 übereinstimmen.

Gotha, den gez. Wiedemann

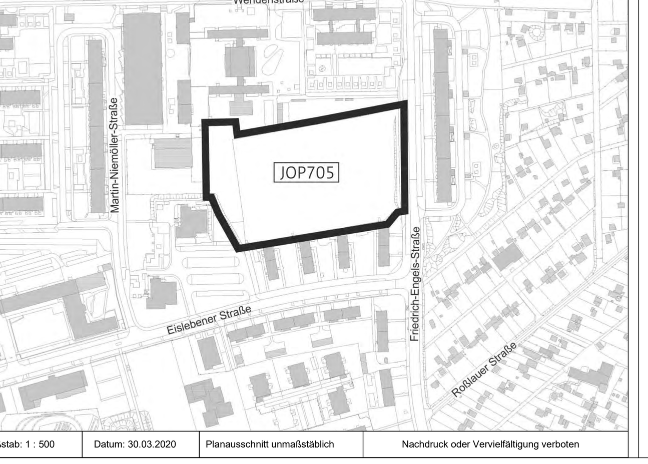
Dipl.-Ing. André Wiedemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser: quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOP705
„Wohnen am Bürgerpark“

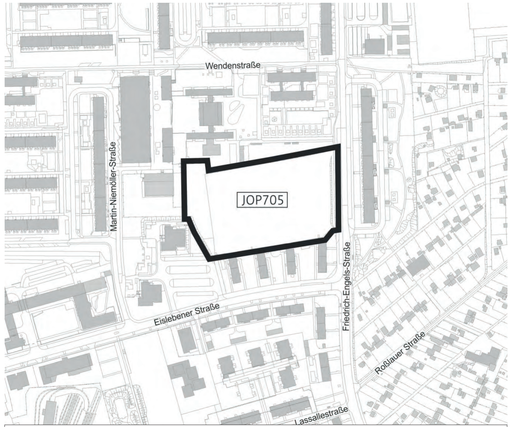
Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 30.03.2020	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Legende

- Geltungsbereich
- Gebäude
- Nr.3 Baum Bestand zu erhalten
- Baum Pflanzung Solitär Hochstamm
- Solitärstrauch
- Baum Bestand zu fällen
- Baum außerhalb Geltungsbereich
- Gehölzpflanzung
- Stauden- und Gräserpflanzung
- Dachbegrünung extensiv
- Rasen
- Asphalt
- Betonpflaster
- Rasenplatte
- wassergebundene Wegedecke
- Terrassenflächen
- Betonaufkantung
- Stützmauer
- Tiefgarage Außenkante
- Böschung
- Fahrradbügel
- Übergabeplatz Abfallbehälter
- HA1 Bezeichnung Hauseingänge Haus A, 1 bis 5
- HB1 Bezeichnung Hauseingänge Haus B, 1 bis 6
- Flächen für die Feuerwehr
- PKW-Zufahrt
- Zugangsbereiche
- 468.06 Bestandsshöhen Bezug NHN
- 468.06 Planungshöhen Bezug NHN
- 83/2 Flurstück mit Flurstücksnummer
- Car-haring Carsharing-Stellplatz
- Lasten-rad Stellplatz für Lastenrad



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden beurkundet.

Ausfertigung

Erfurt, den .....

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Erfurt LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN Stadtverwaltung

Vorhaben- und Erschließungsplan JOP705
"Wohnen am Bürgerpark"

Blatt 1 von 2

Maßstab: 1 : 500	Datum: 20.11.2019	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

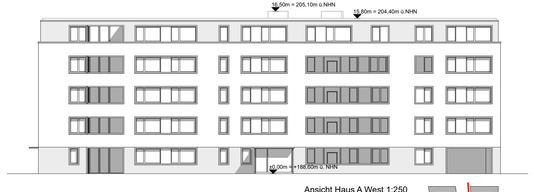
HAUS A

Ansicht Haus A Nord 1:250

Ansicht Haus A Ost 1:250

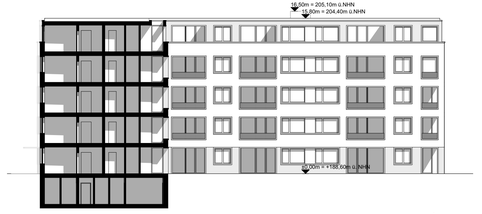
HAUS A

Ansicht Haus A Süd 1:250



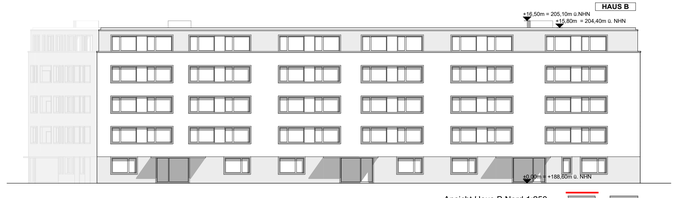
Ansicht Haus A West 1:250

Hofansicht Haus A Ost 1:250

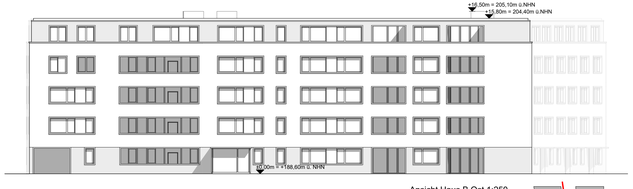


Hofansicht Haus A West 1:250

HAUS B

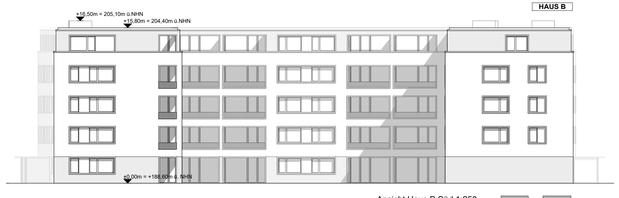


Ansicht Haus B Nord 1:250



Ansicht Haus B Ost 1:250

HAUS B

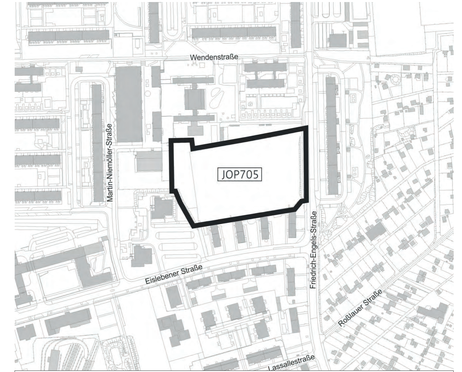


Ansicht Haus B Süd 1:250

Ansicht Haus B West 1:250

Hofansicht Haus B Ost 1:250

Hofansicht Haus B West 1:250



Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Erhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden beurkundet.

Ausfertigung

Erfurt, den .....

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

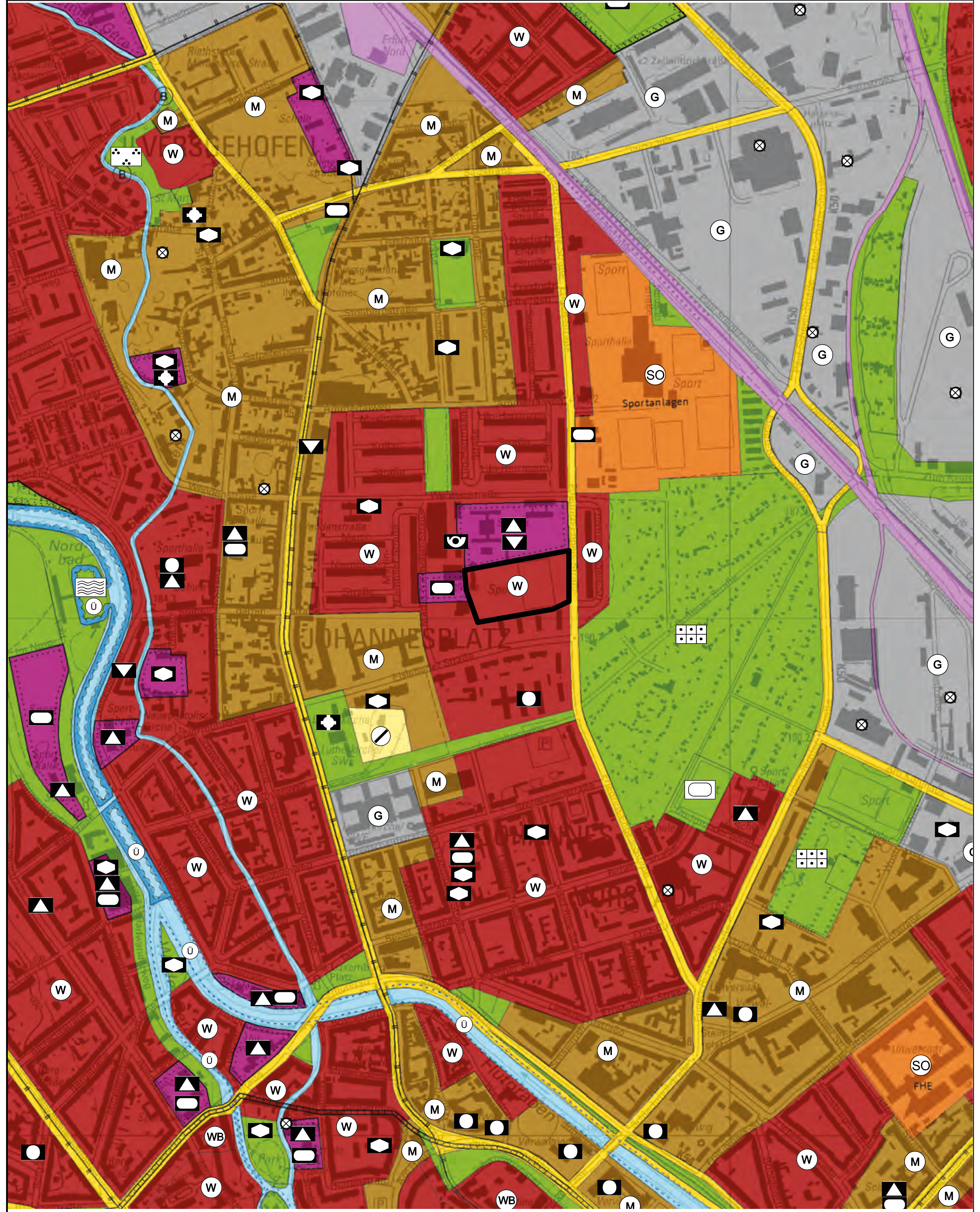
Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Vorhaben- und Erschließungsplan JOP705
"Wohnen am Bürgerpark"

Blatt 2 von 2

Maßstab: 1 : 500	Datum: 20.11.2019	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

W – Wohnbauflächen (§1Abs.1 Nr.1BauNVO)	Bereich der Berichtigung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr.11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr.12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr.15, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.09.2019 im Amtsblatt Nr.17/2019. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter *www.erfurt.de/ef115906* eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am 23.05.2019 mit Beschluss Nr. 0314/19 zum Entwurf des Bebauungsplanes JOP705 „Wohnen am Bürgerpark" beschlossen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP705 „Wohnen am Bürgerpark" im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

Der Stadtrat Erfurt hat am .... mit Beschluss Nr. 1957/19 die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist zusammen mit dem Bebauungsplan JOP705 „Wohnen am Bürgerpark" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplan geänderten Form ortsüblich neu bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben wird.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des Inhalts der 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Die 8. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde zusammen mit dem Bebauungsplan JOP705 „Wohnen am Bürgerpark" in der durch die Anpassung an den Bebauungsplanes geänderten Form im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. .... vom .... ortsüblich bekannt gemacht.

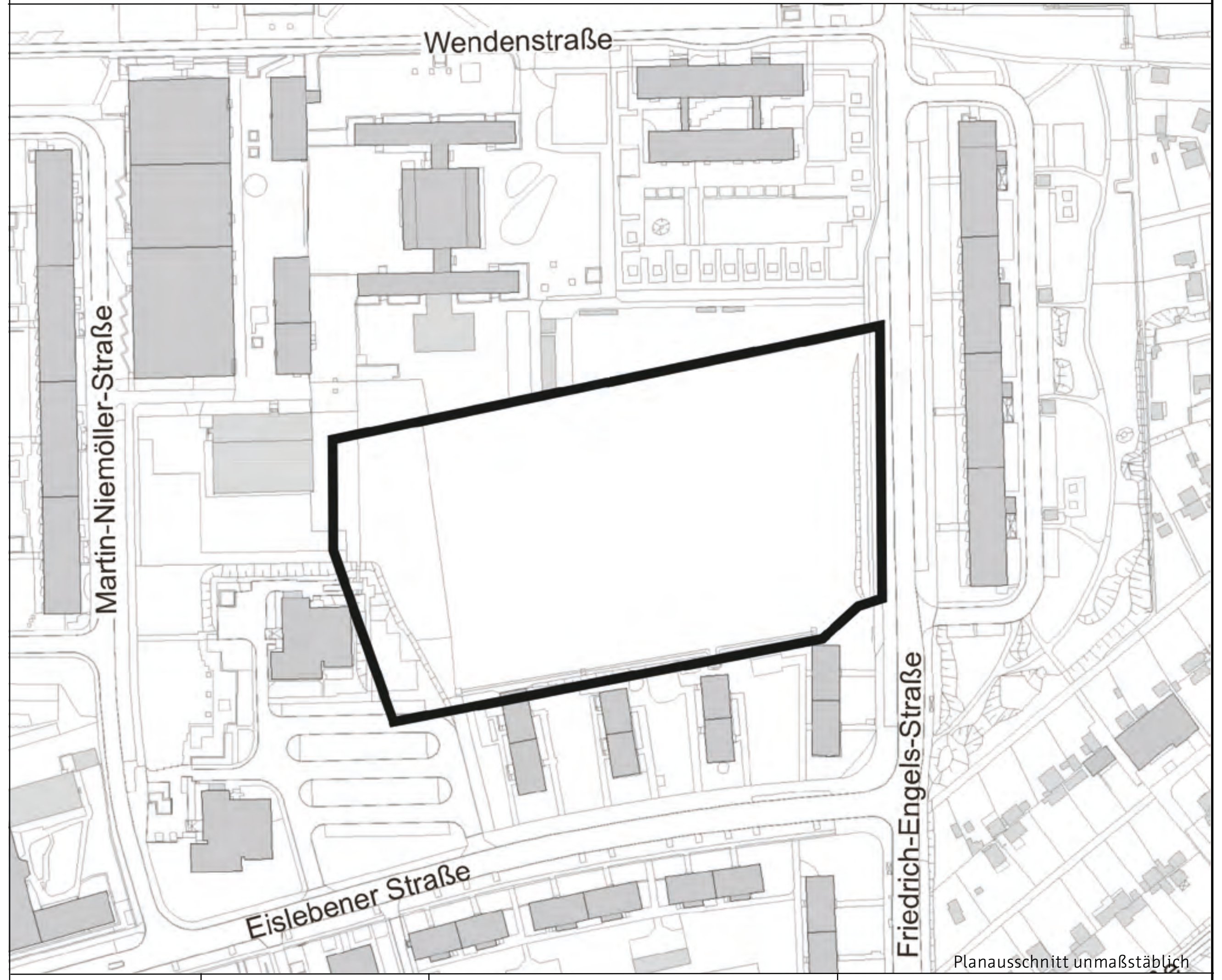
Erfurt, den

Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Berichtigung Nr.8

Bereich Johannesplatz
Bebauungsplan JOP705
"Wohnen am Bürgerpark"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab 1: 10 000 | Datum: 05.11.2019 | Kartengrundlage: © GeoBasisDE/TLVermGeo | Nachdruck und Vervielfältigung verboten!

Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-PV-Nutzung in Erfurt

1. Fortschreibung

Landeshauptstadt Erfurt Stadtverwaltung,
Umwelt- und Naturschutzamt

Impressum

Herausgeber Landeshauptstadt Erfurt	
	Stadtverwaltung
	99111 Erfurt
Redaktion	Federführung Umwelt- und Naturschutzamt
	in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung- und Stadtplanung
Amtsleiter	Jörg Lummitsch
Bearbeiter	Jörg Lummitsch
	Julia Marusczyk
Bearbeitung durch	Sweco GmbH Cranachstraße 11 99423 Weimar
Bearbeiterin	Antje Keilholz Franziska Schönfeldt
Redaktionsschluss:	08/2019

Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	**1**
1	**Projektentwicklung**	**2**
1.1	Projektstand und Aufgabenstellung	2
1.2	Vorgehensweise, Methodik	3
2	**Datengrundlagen**	**7**
2.1	Rechtliche Grundlagen und Standortanforderungen	7
2.2	Verwendete Daten und Unterlagen	8
3	**Standortbewertung**	**9**
3.1	Abschichtung von Raumfunktionen und Planungsvorgaben	9
3.2	Wertung aus Sicht der Raumfunktionen und Planungsvorgaben	9
3.3	Bewertung der Standorteignung	12
3.4	Ergebnis	15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Standortauswahl der Stadtverwaltung zur Nachverfolgung lt. Ergebnissen der Voruntersuchung Teil 1 und Zwischenstand Teil 2	3
Tabelle 2:	Zuordnung der Standorteignung anhand der Raumfunktionen/ Flächenstatus und den daraus resultierenden Nutzungsrestriktionen für Freiflächen-PVA	10
Tabelle 3:	Kriterien bei der Planung von Solarparks auf Brachflächen (veränderte Darstellung nach Difu 2016)	12
Tabelle 4:	Übersicht der Gesamtwertung	15
Tabelle 5:	Übersicht der Untersuchungsflächen geordnet nach ihrer Eignung	15

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Liste der verwendeten Datengrundlagen

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
CDU	Christlich Demokratische Union
D	Deutschland
DOP	Digitale Orthophotos
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
EU- Schutzgebiete	Europäische Schutzgebiete
FFH	Europäisches Schutzgebiet heimischer Natur (Flora-Fauna-Habitat)
FFH-RL	FFH-Richtlinie
FND	Flächennaturdenkmal
FNP	Flächennutzungsplan
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
IPU	Ingenieurbüro für Planung und Umwelt, Erfurt
Kap.	Kapitel
LSG	Landschaftsschutzgebiet
kW	Kilowatt
kWp	Kilowatt peak
MW/ ha	Megawatt pro Hektar
NSG	Naturschutzgebiet
PV	Photovoltaik
PVA	Photovoltaikanlage
SPA	Europäisches Vogelschutzgebiet (Special Protection Area)
SPA-RL	SPA-Richtlinie
SPD	Sozial Demokratische Partei
TH	Thüringen

Literaturverzeichnis

BFN, Skript 247 (2009):
Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen

BOSCH & PARTNER GMBH, FH EBERSWALDE-PROF. DR. J. PETERS, RA BOHL & COLL. (2006):
Kriterien und Entscheidungshilfen zur raumordnerischen Beurteilung von Planungsanfragen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Endbericht im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, Potsdam

DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK. (2016):
Klimaschutz & Fläche, Bodenschutz und Flächenmanagement für erfolgreichen kommunalen Klimaschutz

IFOK GmbH (2018):
Abschlussbericht zur Erarbeitung einer Integrierten Energie- und Klimaschutzstrategie Thüringens

IPU – INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG UND UMWELT (2009):
Erarbeitung eines Konzeptes zur Standortsuche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Stadt Erfurt

IPU – INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG UND UMWELT (2013):
Fachkonzept zur Standortsuche von Freilandphotovoltaikanlagen unter besonderer Berücksichtigung von Verkehrstrassen

Labor für Regelungstechnik und Prozesssimulation (2011):
Photovoltaik

LANDESHAUPTSTADT ERFURT (2010):
Integriertes Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Erfurt

LANDESHAUPTSTADT ERFURT (2012):
Leitbild, Ziele und Handlungskonzept – Klimaschutz in Erfurt

LANDESHAUPTSTADT ERFURT (2015):
Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“

LEG (2010):
Solarparks auf Brachflächen in Thüringen, Standortatlas der für eine Entwicklung als Solarpark geeigneten Flächen

THEGA (2011):
Leitfaden „Photovoltaik-Projekte an Bundesautobahnen in Thüringen“

THEGA (2011):
Leitfaden für Kommunen „Solarparks auf Brachflächen in Thüringen““

THEGA (2011):
Solarparks auf Brachflächen in Thüringen – Standorte identifizieren und mobilisieren

TMLFUN (2010):
Leitfaden „Alte Flächen – Neue Energien“, Energetische Nachnutzung brachliegender, ökologisch beeinträchtigter Flächen im ländlichen Raum Thüringens

http://www.solarserver.de, u.a. Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)

http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.htm, Kurzübersicht Erneuerbare Energien-Gesetz

http://www.photovoltaik.eu, photovoltaik, Das Magazin für Profis, Heft 1 2013, 75212

Vorwort

Um der aktuellen Situation des Klimawandels entgegenzuwirken, formulierte die Bundesregierung im Koalitionsvertrag vom März 2018[1] die Zielstellung, bis 2030 den Anteil erneuerbarer Energien an der Gesamtstrommenge auf 65 Prozent zu steigern. Zur Förderung der notwendigen Gewinnungsanlagen und des damit verbundenen Energieversorgungsausbaus wurde das Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (Erneuerbaren-Energien-Gesetz/ EEG) in 2000 eingeführt und seither fortgeschrieben, aktuell das EEG 2017[2].

Mit dem Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)[3], Dezember 2018 soll die Energie- und Klimapolitik im Freistaat mit verbindlichen Zielen neu ausgerichtet werden, um bis 2040 seinen Eigenenergiebedarf bilanziell durch einen Mix aus 100 % regenerativer Energie selbst zu decken. Wesentlicher Bestandteil hierbei ist die Ausschöpfung der erneuerbaren Wärmepotenziale Thüringens.
Lt. ThEGA[4] 08´2018 erwirtschaften PVA in Thüringen z.Z. 1,27 GW Leistung. Es wird ein Potential von 16,5 GW (davon Freiflächen-PVA von 9,4 GW) eingeschätzt.

Die Stadt Erfurt steht vor der Herausforderung durch eine planvolle Entwicklung die Produktion regenerativer Energien verträglich für Stadt- und Landschaftsraum zu fördern und eine überproportionale Flächenbeanspruchung zur vermeiden. Zur Unterstützung der Zielerreichung des Landes verankerte sie im Klimaschutzkonzept[5] bis 2020, entsprechend den räumlichen und potenziellen Gegebenheiten, u.a. die Bereitstellung von 100 MW installierter Leistung für Photovoltaikanlagen (PVA).
Die Standortentwicklung und der -ausbau von Freiflächen-PVA in Ergänzung zu Dachflächen-PVA soll einen Schwerpunkt bei der Gewinnung von erneuerbaren Energien bilden und der Stadt langfristig eine stabile Versorgung sichern.

Freiflächen-PVA sind trotz geringerer Einspeisevergütung aufgrund ihrer erreichbaren höheren Leistung und kostengünstigen Anlagen durch lange Wartungsfreiheit, Laufzeit sowie geringe Pflege und Unterhaltungskosten interessant.
Entsprechend dem aktuell gültigen EEG besteht ein Anspruch auf Einspeisevergütung für Acker- und Grünflächen in einen 110 m-Korridor beidseits der Bundesautobahn und Schienenwege.
Deponien und Konversionsflächen mit verschiedener Vornutzung gelten als Vorrangflächen für eine Nachnutzung durch Freiflächen-PVA. Versiegelte Flächen, Freiflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Flächen im Eigentum des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sind gleichfalls geeignete Flächen.

Im Stadtgebiet von Erfurt liegen verschiedene Gewerbe-, Siedlungs- oder militärische Konversionsflächen brach, welche bisher nicht in Nutzung gebracht werden konnten. Diese Flächen wurden anhand des teilweise nicht fortgeschriebenen Brachflächenkatasters dokumentiert.
Grundsätzlich sind die innerstädtischen und siedlungsnahen Brachflächen einer Wohn-, Misch- oder Gewerbenutzung vorbehalten und stehen für eine dauerhafte energiewirtschaftliche Nutzung nicht zur Verfügung. Jedoch ist eine Zwischennutzung z. B. durch Freiflächen-PVA (20 Jahre) sinnvoll, wenn eine kurz- und mittelfristige Vermarktung, Nachnutzung oder Entwicklung nicht absehbar ist.

Durch den stetigen Zuwachs an Investorenanfragen nach geeignete Flächen für Freiflächen-PV und konkreten Ansiedlungswünschen, welche die Stadt derzeitig nicht geordnet bedienen kann, hat sich die Stadt zur Erstellung einer gesamtstädtischen Untersuchung von diversen Brachflächen entschlossen.

[1] CDU, CSU und SPD (2018):Koalitionsvertrag, 19. Legislaturperiode
[2] BGBl. I S.1066 (21.04.2014) zuletzt geändert BGBl. I S. 706 (13.05.2019): Gesetz für den Ausbau erneuerbarer– EEG 2017, Übersicht der Änderungen EEG z.B.: http://www.sfv.de/artikel/2009/erneuerbare-energien-gesetz.htm
[3] GVBl. 6/14 S.816-821 (28.12.2018): Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
[4] Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur (ThEGA): https://www.thega.de/solar/
[5] Integrierte Klimaschutzkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (31.08.2010): https://www.erfurt.de/ef/de/leben/oekoumwelt/klimaschutz/konzept/index.html

Die gesamtstädtische Untersuchung umfasst ausgewählte, aus städtebaulicher Sicht für eine dauerhafte oder temporäre Nutzung für Freiflächen-PV geeignete brachliegende Flächen. Die Standorte liegen verteilt im gesamten Stadtgebiet. Entsprechend ihrer Lage und Vornutzung sind sie sehr inhomogen bezüglich Größe, Ausstattung und Beräumungsgrad. In einigen Fällen besteht der Verdacht auf Altlasten oder Vorkommen geschützter Arten.

Mit diesem gesamtstädtischen Konzept möchte die Stadt Erfurt aktiv steuernd Investoren gezielt auf potenziell geeignete Flächen lenken und ggf. einen Rahmen für die Fortschreibung des Regionalplans (Vorhaltefunktion für Freiflächen-PVA) liefern.

1 Projektentwicklung

1.1 Projektstand und Aufgabenstellung

Die vorliegende Studie soll Grundlage für eine städtische Strategie zur Entwicklung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Brachflächen darstellen und eine nachvollziehbare, einheitliche Grundlage für die Entscheidungsfindung bei künftigen Standortanfragen darstellen.

Zur Ermittlung potentiell geeigneter Flächen für Freiflächenphotovoltaik wurden auf Basis von städtischen Voruntersuchungen in den vergangenen Jahren rund 70 ausgewählte Flächen aus dem Brachflächenkataster der Stadt Erfurt auf ihre Eignung untersucht. Auf Grundlage der Brachflächenkartierung sowie Realnutzungskartierung wurde eine Vorauswahl von Brachflächen getroffen. Dabei wurden Flächen mit geringem Konfliktpotential wie z. B. Konversionsflächen, Abfalldeponien, Halden, mit technischen Infrastrukturen vorbelastete Flächen, Altlastenflächen, Flächen entlang von Verkehrstrassen sowie Siedlungsbrachen und schon vorbelastete Flächen bevorzugt betrachtet.

Aufgrund der Fortentwicklung von städtischen Planungen und somit auch der Fortentwicklung von Brachflächen stehen aktuell einzelne Flächen für eine Nutzung für Photovoltaik nicht mehr zur Verfügung.

In 2017 legte eine Firma für Solarenergie der Stadt ihre Ansiedlungswünsche zur Entwicklung von Freiflächen-PVA vor, welche von der Stadtverwaltung auf ihre Eignung zur weiteren Untersuchung geprüft wurde. Davon wurden nun 12 ausgewählte Brach- und landwirtschaftliche Nutzflächen entlang von Bundesautobahn und Schienenwegen in das gesamtstädtische Konzept der Standorteignung für Freiflächen-PV-Nutzung mit aufgenommen.

Weiterhin erstellte die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) für eine bisher nicht im gesamtstädtischen Konzept avisierte Konversionsfläche eine Eignungsuntersuchung für Freiflächen-PVA, vgl. „Nutzungsmöglichkeiten einer Brachfläche in Erfurt, Gemarkung Egstedt für eine Freiflächen-PV-Anlage - Eignungsuntersuchung“.

Um den Erfassungsaufwand zielorientiert und optimiert zu gestalten wurden zunächst diese Flächen in zwei sich im Detailierungsgrad unterscheidenden Phasen bearbeitet. Bei geringer oder ausgeschlossener Standorteignung schichten sich die zu untersuchenden Flächen nach der ersten Phase entsprechend ab.

Die **1. Phase - Technischen Analyse -** umfasste die Prüfung der rechtlichen und formalen Kriterien mit Flächenrestriktionen und Ausschlusskriterien aus planungs-, bau-, umwelt-, naturschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben sowie den Gunstkriterien und wirtschaftlichen Anforderungen wie Hangneigung, Flächenausrichtung/ Exposition, Besonnung/ Verschattung sowie Anbindung an Stromnetz/ Verbraucher.

Auf der Grundlage abgestimmter Prüf- und Bewertungskriterien wurde eine Einstufung der „technischen Standorteignung“ der Brachflächen nach dem Ampelsystem getroffen und eine Priorisierung vorgenommen.

Im Ergebnis der städtischen Abstimmung wurden daraus die weiter zu untersuchenden Einzelflächen generiert, welche in einer **2. Phase - Struktur- und Nutzungsanalyse -** auf Basis der städtischen und landesweiten Daten zur Flächenplanung und -nutzung, dem Arten- und Biotopvorkommen sowie den Altlastenkataster mit einer Biotoptypenkartierung untersetzt und auf ihre Eignung überprüft wurden. Die daraus resultierenden geeigneten Brachflächen wurden in beiliegenden Standortdatenbögen mit Lageplan aufbereitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 26.03.2019 in der Drucksache 0364/19 als Zwischeninformation, zur weiteren Vorgehensweise, vorgelegt.
Die o.g. Brachflächen sind entsprechend den aktuellen gesetzlichen, technischen und politischen Rahmenbedingungen im Kontext zu der bisherigen Struktur- und Nutzungsanalyse unter städtebaulichen, naturräumlichen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten sowie der Beachtung des Stadt- und Landschaftsbildes zu untersuchen und zu bewerten.

1.2 Vorgehensweise, Methodik

In der Fortschreibung werden Bearbeitungsphasen und Flächen mit unterschiedlichem Untersuchungsstand zusammengeführt.
Die Aufbereitung und Dokumentation der Ergebnisse erfolgt in den Standortdatenblättern (SDB) sowie die Biotop- und Nutzungskartierung kartographisch im Maßstab 1:- 1.000 – 1: 5.500 auf der Kartengrundlage des Amtes für Geoinformation und Bodenordnung.
Zur besseren räumlichen Zuordnung aller Standorte wurden diese in beiliegender Übersichtskarte dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle sind alle untersuchten Standorte gelistet.

Tabelle 1: Standortauswahl der Stadtverwaltung zur Nachverfolgung lt. Ergebnissen der Voruntersuchung Teil 1 und Zwischenstand Teil 2

Hinweis: Die grau und kursiv gestellten Standorte weisen hohe Eignungseinschränkungen auf und sind in der weiteren Untersuchung entfallen.

Nr.	Stadtteil	Standort Adresse
1	Egstedt	EGS, Egstedter Grenze
2	*Egstedt*	*EGS, Forststraße*
3	Möbisburg	MOE, westlich der Ortslage an B4
4	*Möbisburg*	*MOE, Ingerslebener Weg*
5	Molsdorf	MOL, BAB und ICE Randstreifen
6	Ermstedt	ERM, östlich Am Pfarrgarten
7	Ermstedt	ERM, Amtmann-Wincopp-Str.
8	*Schaderode*	*SDR, westlich der Ortslage*
9	*Kühnhausen*	*KUE, Elxlebener Straße*
10	*Mittelhausen*	*MIT, ehemalige Rieselfelder*
11	*Stotternheim*	*STO, Alperstedter Straße*
12	Stotternheim	STO, An der Bahnstrecke
13	Stotternheim	STO, Stotternheimer Chaussee
14	Gispersleben/ Viti	GIV, Schmalwasserweg
15	*Gispersleben-Viti*	*GIV, Bernauer Straße*
16	Gispersleben/ Viti	GIV, August-Röbling-Straße
17	Hohenwinden	HOS, An der Lache (westlich)
18	Hohenwinden	HOS, An der Lache
19	*Hohenwinden*	*HOS, Stotternheimer Straße*
20	Hohenwinden	HOS, Stotternheimer Straße
21	Hohenwinden	HOS, Schwerborner Straße
22	Hohenwinden	HOS, Schwerborner Straße
23	Johannes-vorstadt	JOV, Paul-Schäfer-Straße

Nr.	Stadtteil	Standort Adresse
24	Johannes-vorstadt	JOV, Zum Nordstrand
25	*Johannes-vorstadt*	*JOV, Wustrower Weg*
26	*Krämpfer-vorstadt*	*KRV, Iderhoffstraße*
27	*Krämpfer-vorstadt*	*KRV, Schmidtstedter Flur*
28	Azmannsdorf	AZM, Flächen entlang der Bahn, nördlich LIN
29	Vieselbach	VIE, Flächen nördlich entlang der Bahnstrecke
30	Vieselbach	VIE, Heinrich-Sorge-Straße (westlich)
31	Vieselbach	VIE, Heinrich-Sorge-Straße (westlich)
32	Vieselbach	VIE, nordöstlich Umspannwerk und westlich der Bahntrasse
33	Wallichen	WAL, An der Gramme
34	Vieselbach	VIE, An der Gramme
35	Vieselbach	VIE Flächen südlich der Bahn

Die Standortdatenblätter sollen die Basis für einen städtischen Katalog/ Exposé für Investoren bilden. Neben allgemeinen Beschreibungen wird hier die Bewertung der Flächeneignung auf Basis abgestimmter Kriterien vorgenommen, Erläuterung dazu vgl. nachfolgende Kapitel.
Die Eignungsbewertung erfolgt im Ampelprinzip in einer 3-stufigen Bewertung. Ergänzt werden diese durch Angaben zur Eignung als temporärer oder dauerhafter Standort aus Sicht der Stadtverwaltung Erfurt.

Prüfung von Artenvorkommen/ Artenerfassungen, möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheit, zu erwartende Konflikte, inkl. Angaben zu Vermeidung/ Minderung und zum Ausgleich sowie Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit oder möglichem Grunderwerb sind nicht Bestandteil der Eignungseinschätzung und vom Vorhabenträger im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erbringen. Eine konkrete Entscheidung zu den jeweiligen Einzelstandorten unterliegt immer den baurechtlichen Vorschriften.

Für die Erfassung- und Bewertung in den Standortdatenblättern werden neben der Projekt- und Objekt-Nummer, Lageplanausschnitten folgende Kriterien aufgeführt:

Lage und Bezeichnung:

- Ort, Ortsteil, Straße
- Gemarkung, Flur/ Flurstücksnummer
- Objekt/ aufgelassenen Nutzung
- Gesamtfläche

Flächennutzung:

- Luftbild-, Planausschnitt Flächennutzungsplan, je mit Gebietsgrenze

Raumplanerische und städtebauliche Beurteilung:

- Regionalplan Mittelthüringen
- Flächennutzungsplanung
- Bebauungsplan
- Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge

Standortbeurteilung:

- Einsehbarkeit/ Fernwirkung
- Blendwirkung
- Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung

Biotop- und Nutzungstypen:

- Lageplan mit Legende

Umwelt- und naturschutzfachliche Beurteilung:

- Altlasten/ -verdachtsflächen (THALIS)
- Schutzgebiete/ -objekte, Restriktionen
- Besonders geschützte Arten/ Biodiversität
- Wertgebende Schutzgüter
- Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial

Standorteignung:

- Gesamtfläche, Teilfläche
- Dauerhaft, Temporär
- Eignung
- Zusammenfassende Begründung

Von den oben genannten Planungsinstrumenten wurden folgende planungsrelevante Vorgaben und Kriterien im Einzelnen geprüft:

Regionalplanerische Vorgaben:

- Siedlungszäsur
- Großflächige Industrieansiedelungen
- Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Rohstoffe
- Vorranggebiet Windenergie (Windeignungsgebiete)
- Vorrang- und Vorbehalt Hochwasserschutz
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Waldmehrung

Schutzgebiete und geschützte Arten:

- EU- Schutzgebiete/ Natura 2000 (FFH, SPA)
- FFH- Lebensraumtypen (FFH-RL Anh. 2) und Arten (FFH-RL Anh. 1)
- EU-streng geschützte Arten (FFH-RL Anh. 4) und EU- Vogelarten (SPA-RL) und ihre Lebensräume z. B. Feldhamstervorkommensgebiete
- Nationale Schutzgebiete und –objekte (NSG, LSG, GLB, FND), gesetzlich geschützte Biotope
- sonstige geschützte Arten, Arten Rote Liste D/TH, Arten mit enger Standortbindung
- Bodendenkmale/ Geotope, Flächen mit sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfunktion u. als Archiv der Natur-/ Kulturgeschichte gem. §2 BBodSchG
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiete I bis III

Sonstige Vorgaben:

- besonders schutzwürdige Böden
- Klimaschutzzone 1. und 1a. Ordnung sowie 2. und 2a. Ordnung
- Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen, Flächen Kompensationsflächenpool
- Biotopverbund-/Grünachsen
- Planungsrelevante Umlandnutzung/ städtebauliche und räumliche Einordnung
- Exponierte/ landschaftsprägende Kuppen- und Hanglagen
- Hangneigung/ Exposition
- Besonnung/ Verschattung
- Anbindung an Stromnetz/ Verbraucher
- Anbindung an Verkehrs-/ Erschließungsnetz.

In einer Übersichtsbegehung wurde die vorgeschaltete Luftbildauswertung bzgl. der Qualitäten der Biotope soweit erkennbar sowie die städtebauliche Situation und Einbindung ins Siedlungsgefüge überprüft und Anforderungen/ Restriktionen aus dem Stadt- und Landschaftsbild eingeschätzt. Teilbereiche waren nicht zugänglich und sind ausschließlich aus dem Luftbild generiert.

Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden lt. Datenauszug FIS Naturschutz/ LINFOS und sonstiger Programme integriert und Potenziale anhand der Übersichtsbegehung eingeschätzt.
Die Bestandserfassung, aufbereitet auf einem Luftbildausschnitt/ Stadtgrundkarte mittels ArcGIS ist in das Standortdatenblatt integriert.

2 Datengrundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen und Standortanforderungen[6]

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien - Kurztitel Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) bildet die rechtliche Basis für die Planung und Entwicklung von Erneuerbaren Energie (EE)- Anlagen wie die Freiflächen-PV. Aktuell gültig ist das EEG 2017.

Fördernd für die Entwicklung der erneuerbaren Energiegewinnung wirkt sich die gesetzlich verankerte Verpflichtung der Netzbetreiber zu vorrangigem Netzanschluss, Stromabnahme- und -weiterleitung jeglicher EE- Anlagen aus.

Einen Anspruch auf Förderung haben nur EE- Anlagen, bei denen aufgrund der hohen Stromerzeugungskosten ein wirtschaftlicher Betrieb nicht möglich ist. Dies gilt u.a. auch für Freiflächen PVA- Anlagen. Die Dauer der Förderung Anlage beträgt in der Regel 20 Jahre.

Bei Photovoltaik bis 100 kWp erfolgt die Förderung durch eine feste Einspeisevergütung differenziert nach Anlagenleistung und weiterer Parameter. Oberhalb der Schwelle von 100 kWp bis 750 kWp ist die Direktvermarktung verpflichtend. Ab 750 kWp ist die Vergütungshöhe nicht einheitlich vorgegeben, sondern wird im wettbewerblichen Ausschreibungsverfahren ermittelt.

Die für die Inanspruchnahme einer EEG-Förderung maximale Größe von Freiflächen- PVA liegt bei 10 MW. Ausnahmen von der Größenbeschränkung bestehen für Nutzungen von sonstigen baulichen Anlagen wie z.B. ehemalige Deponie- oder Militärflächen.
Um die Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen auszuschließen, sind PVA nur in bestimmten Flächen förderfähig, wie z.B. auf:

- 110 m Seitenstreifen entlang von Schienenwegen und Autobahnen
- Konversions-, Gewerbe- und sonstigen Siedlungsbrachen.

Inwieweit hierzu auch landwirtschaftliche Flächen in benachteiligten Gebieten gehören, dürfen die Bundesländer jeweils selbst regeln (§ 3 Abs. 7 EEG 2017). Thüringen hat sich dazu bisher nicht bekannt.

Ein weiterer wesentlicher Förderaspekt ist die Regelung zur Anlagenzusammenfassung (§ 24 EEG 2017). U.a. gilt für Freiflächenanlagen die Betrachtung mehrerer Freianlagen als eine Anlage wenn diese:

- innerhalb derselben für den Erlass des Bebauungsplanes zuständigen Gemeinde/ Kommune, unabhängig vom Eigentümer und Betreiber der Anlage
- innerhalb von 24 aufeinanderfolgenden Kalendermonaten im Abstand bis zu zwei Kilometern Luftlinie, gemessen vom äußeren Rand der jeweiligen Anlage

errichtet und in Betrieb genommen wurde. Solaranlagen auf Gebäuden und Freiflächen sind hierbei nicht zusammenzufassen.

Mit dem am 01.01.2019 in Kraft getretenen Energiesammelgesetz (EnSaG) erfolgt ab dem 02/2019 eine stufenweise Absenkung der Förderung der Einspeisevergütung für PVA von 40 – 750 kWp auf Gebäuden. Für Photovoltaik wurden Sonderausschreibungen in Höhe von 4.000 Megawatt für die Jahre 2019 bis 2021 beschlossen. Alle Photovoltaik-Anlagen, die bei diesen Auktionen einen Zuschlag erhalten, werden nicht auf die weiterhin gültigen 52 Gigawatt-Deckelung angerechnet.

Grundsätzlich können EE-Anlagen auch ohne Inanspruchnahme von Förderung betrieben werden. Erzeugter Strom kann dann als Grünstrom mit entsprechendem Herkunftsnachweis im Rahmen einer sonstigen Direktvermarktung veräußert werden.

[6] u.a. https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/erneuerbare-energien-gesetz

2.2 Verwendete Daten und Unterlagen

Das Abprüfen der vorliegenden Flächenrestriktionen und Ausschlusskriterien fand ausschließlich auf Basis vorhandener Daten und Unterlagen statt. Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen bildete die aktuellen Daten der Landes-, Regional- und Stadtplanung sowie der Naturschutzfachplanung die Planungsgrundlage. Die genaue Auflistung der verwendeten Daten und Unterlagen vgl. in Anlage.

Daten zu Anbindepunkten an das Stromnetz oder an Verbraucher konnten nicht zur Verfügung gestellt werden. Sie wurden anhand der vorhandenen Flächennutzung eingeschätzt und sind im Falle einer Weiterverfolgung zu überprüfen.

Die Bestandserfassung basiert auf den städtischen Daten der Realnutzungskartierung, der Offenlandbiotopkartierung des Landes (FIS-Naturschutz) und einer Luftbildauswertung im Geltungsbereich der Standortabgrenzung. Diese wurde vor Ort im Frühjahr 2019 überprüft, aktualisiert und lageplangraphisch aufbereitet.

Für die Darstellung der Erfassungs- und Bewertungsergebnisse wurden Standortdatenblätter entwickelt, in welchen die wesentlichen Flächeninformationen, -restriktionen und Untersuchungsergebnisse aufgeführt und die daraus resultierende Eignungseinstufung ausgewiesen sind.

3 Standortbewertung

Die aktuelle Förderregelung mit sinkenden Fördermittelsätzen macht es erforderlich möglichst wirtschaftlich günstige und effiziente Standorte und Anlagen zu planen. Dazu gehört auch den Erfassungs-, Planungs- und Genehmigungsaufwand so gering wie nötig zu halten.
In diesem Sinn wurden im Rahmen der Bestandserfassung vorliegende Raumfunktionen und Planungsvorgaben auf Restriktionen und Ausschlusskriterien für die Standorteignung abgeprüft und die Ergebnisse im Standortdatenblatt und der Planunterlage dokumentiert.

3.1 Abschichtung von Raumfunktionen und Planungsvorgaben

Alle bestehenden Raumfunktionen und Planungsvorgaben, welche durch die zu untersuchenden Standorte nicht betroffenen oder für diese relevant sind werden abgeschichtet. Das betrifft:

Regionalplanerische Vorgaben:

- Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen
- Großflächige Industrieansiedlungen
- Siedlungszäsuren
- Vorranggebiet Hochwasserschutz
- Vorranggebiet Freiraumsicherung
- Vorranggebiet Windenergie
- Vorranggebiet Waldmehrung
- Vorbehaltsgebiet Waldmehrung
- Vorbehaltsgebiet Rohstoff

Schutzgebiete und geschützte Arten:

- FFH- Lebensraumtypen (FFH-RL Anh. 2) und Arten nach FFH-RL Anh. 1
- Nationale Schutzgebiete nur NSG, LSG, FND
- Bodendenkmale/Geotope, Flächen als Archiv der Natur-/ Kulturgeschichte gem. §2 BBodSchG
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet I
- Wasserschutzgebiet II

Sonstige Vorgaben (Bearbeitung im Rahmen Einzelfallprüfung):

- Festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen inkl. Kompensationsflächenpool
- Erschließungsbedarf an Stromnetz/ ggf. Verbraucher
- Erschließungsbedarf an Verkehrs-/ Erschließungsnetz.

3.2 Wertung aus Sicht der Raumfunktionen und Planungsvorgaben

Die in Kap 1.2 aufgeführten Raumfunktionen/ Planungsvorgabenwerden auf ihre Vereinbarkeit mit einer Freiflächen-PV-Nutzung abgeschätzt und den folgenden drei Eignungskategorien zugeordnet:

- Tabufläche
- Restriktionsfläche
- Eignungsfläche.

Für die Beurteilung, ob die Anbindung an das Stromnetz/ ggf. an den Verbraucher sowie an das Verkehrs-/ Erschließungsnetz vorhanden und gegeben ist, liegen keine Daten vor. Aussagen dazu wurden anhand der Lage und städtebaulichen Einordnung und des Freileitungsnetzes getroffen.

Konkrete Aussagen obliegen i.V.m. der Einschätzung möglicher Investitionskosten und der Wirtschaftlichkeit im Weiteren der Einzelfallprüfung des Investors.

In die Betroffenheitsanalyse mit aufgenommen wurden die Feldhamsterschwerpunktgebiete, welche seit 2017 kartographisch von der TLUBN, Jena dokumentiert werden.

Tabelle 2: Zuordnung der Standorteignung anhand der Raumfunktionen/ Flächenstatus und den daraus resultierenden Nutzungsrestriktionen für Freiflächen-PVA

Hinweis: ■ *Eignungsstatus*
☐ *ggf. ergibt Einzelfallprüfung höhere oder auch geringere Standorteignung*

Raumfunktion/ Flächenstatus	**Standorteignung**			**Begründung und Hinweis zur Erlangung einer Teilflächen-/ temporären Eignung**
	Tabufläche	**Restriktions-fläche**	**Eignungs-fläche**	
▪ **Regionalplanung**				
Vorranggebiet Landwirtschaft	■			Nutzung durch Flächenverlust ausgeschlossen
Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft		■	☐	Einzelfallprüfung erforderlich ggf. bei Grünlandnutzung temporäre Nutzung
Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz		■	☐	Einzelfallprüfung erforderlich, ggf. Teilraumnutzung
Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung		■	☐	Einzelfallprüfung erforderlich, ggf. Teilraumnutzung/ temporäre Nutzung
▪ **Schutzgebiete und geschützte Arten**				
EU- Schutzgebiete/ Natura 2000	■			Nutzung durch Lebensraumüberprägung ausgeschlossen (Pufferstreifen 100m)
Nationale Schutzgebiete und -objekte, gesetzlich geschützte Biotope	■			
FFH- Lebensraumtypen u. Arten (Anh. 1)	■			Lebensraumüberprägung, Nutzung ausgeschlossen (Pufferstreifen 50m)
EU-streng geschützte Arten (FFH-Anh.2 und Anh. 4 Arten und EU- Vogelarten) inkl. Schwerpunktgebiete z. B. Feldhamster	☐	■	☐	Einzelfallprüfung erforderlich , in Abhängigkeit der Lage, Flächengröße und Anlagenart bei entsprechender Kompensation ggf. eine Teilraumnutzung möglich
zusätzliche sonstige geschützte Arten, Rote Liste D/ TH	☐	■	☐	
Endemiten/ Arten mit enger Standortbindung	■			Lebensraumüberprägung, Nutzung durch ausgeschlossen (Pufferstreifen 50m)
Wasserschutzgebiete III		☐	■	ggf. Einzelfallprüfung bei geringer Bodenauflage

▪ **Klima**				
Raumfunktion/ Flächenstatus	**Standorteignung**			**Begründung und Hinweis zur Erlangung einer Teilflächen-/ temporären Eignung Nutzungsrestriktionen lt. LP Erfurt, Rahmenkonzept „Masterplan Grün“**
	Tabufläche	**Restriktions-fläche**	**Eignungs-fläche**	
Klimaschutzzone I, I a	■			Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit und Veränderung des Temperaturverhaltens mit Auswirkung auf Kaltluftproduktion und -abfluss, Nutzung ausgeschlossen
Klimaschutzzone II, II a		■	□	Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit und Veränderung des Temperaturverhaltens mit Auswirkung auf Kaltluftproduktion und -abfluss, in Ausnahme Nutzung unter klimafunktionalen Auflagen zulässig
Übergangszone (inkl. mit eingeschränkter Belüftung)			■	Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit und Veränderung des Temperaturverhaltens mit Auswirkung auf Kaltluftproduktion und -abfluss, für Teilflächen Nutzung unter Berücksichtigung klimafunktionalen Zusammenhänge zulässig
Sanierungszone (inkl. mit eingeschränkter Belüftung)			■	Nutzung unter Berücksichtigung klimafunktionaler Zusammenhänge, besonders in Bezug auf Verbesserung der Gebietsabkühlung und Durchlüftung zulässig

Raumfunktion/ Flächenstatus	**Standorteignung**			**Begründung und Hinweis zur Erlangung einer Teilflächen-/ temporären Eignung**
	Tabufläche	**Restriktions-fläche**	**Eignungs-fläche**	
▪ **Sonstiges**				
besonders schutzwürdige Böden (lö1)	■	□		Einzelfallprüfung erforderlich, in Abhängigkeit der Lage, Flächengröße und Anlagenart bei entsprechender Kompensation ggf. eine Teilraumnutzung möglich
Biotopverbund-/ Grünachsen		■		
Planungsrelevante Umlandnutzung/ städtebauliche und räumliche Einordnung		■		

Raumfunktion/ Flächenstatus	Standorteignung			Begründung und Hinweis zur Erlangung einer Teilflächen-/ temporären Eignung
	Tabufläche	Restriktions-fläche	Eignungs-fläche	
Exponierte/ landschaftsprägende Kuppen- und Hanglagen	■	□		
Hangneigung/ Exposition NO, N, NW		■	□	
Hangneigung/ Exposition O, SO, S, SW, W			■	
Verschattung		■	□	Einzelfallprüfung erforderlich, in Abhängigkeit der Lage, Flächengröße und Anlagenart bei entsprechender Kompensation ggf. eine Teilraumnutzung möglich
Vollbesonnung			■	

3.3 Bewertung der Standorteignung

Neben der im Kap. 3.2 genannten Bewertung aus Sicht der Raumfunktionen/ Flächenstatus fließen in die Standorteignung örtliche Kriterien ein, welche das Vorhaben unmittelbar wirtschaftlich und bzgl. seiner Realisierbarkeit beeinflussen.
Neben der bau- und planungsrechtlichen Situation betreffen dies lt. der Publikation Klimaschutz & Fläche "Bodenschutz und Flächenmanagement für erfolgreichen kommunalen Klimaschutz" des Deutschen Institutes für Urbanistik, 2016 folgende Kriterien:

Tabelle 3: Kriterien bei der Planung von Solarparks auf Brachflächen
(veränderte Darstellung nach Difu 2016)[7]

Flächengröße	Investoren sind an großen, zusammenhängenden Flächen interessiert, damit die Fixkosten eines Projektes (Bebauungsplan, Stromanschluss, Verwaltungskosten usw.) in einem wirtschaftlichen Verhältnis zum Ertrag stehen. Für Standorte im Innenbereich kann eine Flächengröße von mindestens 1 Hektar als geeignet angesehen werden. Für Flächen im Außenbereich müssen häufiger die verkehrliche Erschließung sowie der Anschluss an das Stromnetz hergestellt oder ertüchtigt werden. Daher ist hier mit höheren Kosten zu rechnen. Auch haben verschiedene Investoren interne Orientierungswerte, ab denen ein Projekt für sie interessant ist. Ein Orientierungswert für Standorte im Außenbereich ist eine für Photovoltaik-Module effektiv nutzbare Fläche ab 3 Hektar. Das entspricht einer Mindest-Grundstücksgröße von 4 Hektar.

[7] Deutsches Institut für Urbanistik, Klimaschutz & Fläche: https://difu.de/publikationen/difu-berichte-12016/klimaschutz-und-flaeche.html
!

Topographie und Zuschnitt	Für Solarparks eignen sich insbesondere Flächen, die weitgehend eben sind. Sofern die Flächen eine Geländeneigung aufweisen, sind vor allem die nach Süden ausgerichteten Teilflächen für die Aufstellung von Photovoltaik-Modulen geeignet. Das Kriterium Flächengröße bezieht sich bei topographisch bewegten Standorten daher auf die nach Süden ausgerichteten Teilflächen. Optimal für eine Nutzung als Solarpark ist ein in etwa rechtwinkliger Zuschnitt der Fläche. Stark unförmig geschnittene, topographisch sehr bewegte oder nach Norden geneigte Flächen sind kaum oder nicht geeignet für Solarparks.
Verschattung	Bei Standorten im Innenbereich ist insbesondere eine Verschattung durch Nachbargebäude zu prüfen, bei Standorten im Außenbereich eine Verschattung durch Bäume. Da der Solarpark das ganze Jahr über Strom erzeugt, ist die stärkere Verschattung im Winter zu berücksichtigen.
Einspeisepunkt	Die Einspeisung des erzeugten Stroms erfordert einen Einspeisepunkt in räumlicher Nähe zum Solarpark, bei größeren Anlagen ist ein Mittelspannungsanschluss erforderlich. Je weiter der Einspeisepunkt vom Standort des Solarparks entfernt ist, desto ungünstiger ist der Standort insbesondere wegen der Kosten für die Leitungstrasse. Als Orientierungswert ist eine Entfernung bis zu 500 Meter als günstig einzustufen, die auch kleinere Solarparks ermöglicht. Eine Entfernung von bis zu 4 Kilometer ist bei größeren Projekten ab 10 Hektar vorstellbar.
Beräumung	Um auf Brachflächen Solarparks errichten zu können, sind vorhandene Aufbauten zu beseitigen. Ein Orientierungswert, wie hoch die Abbruchkosten maximal sein dürfen, damit ein Solarpark noch realisierbar ist, kann nicht angegeben werden. Es hängt von der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes ab, wie viel Geld für die Aufbereitung des Standortes – Grundstücksverfügbarkeit, Beräumung, gegebenenfalls Sanierung – zur Verfügung gestellt werden kann.
Bodenverunreinigung	Etwaige Bodenverunreinigungen aus einer Vornutzung sind kein grundsätzlicher Hinderungsgrund für die Errichtung eines Solarparks. Bei der Errichtung eines Solarparks wird die Geländeoberfläche nur in geringem Umfang verändert. Vorhandene Bodenkontaminationen, von denen keine unmittelbare Gefahr ausgeht, können auf dem Grundstück verbleiben. Der Investor kann die Fläche von den Eigentümerinnen und Eigentümern pachten. Nach Ablauf der Pachtdauer wird dann der Standort – mitsamt den Kontaminationen – wieder an die Eigentümerin bzw. den Eigentümer zurückgehen. Im Unterschied dazu stehen beseitigungspflichtige Altlasten, die ein Einschreiten der Eigentümerinnen und Eigentümer es erfordern. Hieraus können sich für das Bauvorhaben Verzögerungen oder Mehrkosten ergeben.
Störwirkung	Zu prüfen sind die Auswirkungen des Solarparks auf das Landschaftsbild und mögliche Blendwirkungen durch Reflektionen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind anhand der Lage, möglichen Blickachsen, Nähe zu Schutzgebieten, Kulturdenkmäler usw. zu beurteilen. Blendwirkungen sind insbesondere dann zu prüfen, wenn der Standort in Nachbarschaft zu Verkehrsanlagen wie z. B. einem Flughafen, einer Bahnlinie oder einer Straße liegt.

Als Teil der zusammenfassenden Begründung zum Standortdatenbogen untersetzen die Kriterien die Standortbewertung, welche nach dem Ampelprinzip dreistufig wie folgt ausgewiesen wird.

Standorteignung	Kriterien
Geringe Nutzungskonkurrenz	-Flächen mit Altlasten/ -verdachtsflächen, Konversionsflächen, Deponien, Halden, Flächen mit technischer Infrastruktur und entlang von Verkehrstrassen -Bau-, planungs-, artenschutzrechtlichen Voraussetzungen können konfliktarm geschaffen werden -Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km -Geringer Kosten- und Zeitaufwand für Flächenberäumung und Standortaufbereitung -Geringe Störwirkungen durch Standortentwicklung mit Freiflächen-PV
Hohe Nutzungskonkurrenz	-Siedlungsbrachen -potentieller Gewerbestandort -Standorte sollen vorrangig einer Misch-oder Gewerbenutzung vorbehalten werden, bei konkreten Ansiedlungswünschen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich -Eignung für Zwischennutzung durch Freiflächen-PV, Eignung für Solarthermie auf bestimmten Flächen bei Anschlussnähe zum Erfurter Fernwärmenetz -Bau-, planungs-, artenschutzrechtlichen Voraussetzungen können geschaffen werden, -Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt über 1 bis 5 km -angemessene Kosten- und Zeitaufwand für Flächenberäumung und Standortaufbereitung -mäßige Störwirkungen durch Standortentwicklung mit Freiflächen-PV
Sehr hohe Nutzungskonkurrenz	-beschränkte Eignung aufgrund vorhandener Nutzungen, geringe Größe der nutzbaren Fläche, Zielkonflikte mit anderen Planungen -Bau-, planungs-, artenschutzrechtlichen Voraussetzungen können nur teilweise geschaffen werden -Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt über 5 km -unangemessene Kosten- und Zeitaufwand für Flächenberäumung und Standortaufbereitung -erhebliche Störwirkungen durch Standortentwicklung mit Freiflächen-PV

Sobald eine Untersuchungsfläche in einer lt. Kap 3.2 gelisteten Einstufung der Standorteignung von Raumfunktionen/ Flächenstatus als Tabufläche mit ausgeschlossener Nutzung ausgewiesen ist, gilt dies unabhängig der sonstigen Eignung als Wertungsergebnis, somit ist diese Fläche lt. der o.g. Einstufung Weniger geeignet.

Wurde für diese Tabuflächen die Möglichkeit der Einzelfallprüfung eingeräumt oder wurden für die Raumfunktion/ Flächenstatus eine beschränkte Eignung (Restriktionsflächen) ausgewiesen, kann ggf. durch eine Einzelfallprüfung eine Teilflächen- oder temporäre Eignung erzielt werden.

Ggf. ist dies u.a. mit Auflagen für Untersuchungen (div. Fachgutachten) oder Kompensationsauflagen z. B. für Eingriffe in besonders schutzwürdige Böden oder für Maßnahmen Biotoppflege und –entwicklung, zur Lebensraumaufwertung, Schaffung von Ersatzhabitaten und Artenumsiedlung verbunden. Im Standortdatenblatt werden neben der Eignungsaussage für eine Freiflächen-PV-Nutzung auch Aussagen getroffen, ob die Untersuchungsfläche:

- grundsätzlich

- als Gesamtfläche oder Teilfläche
- dauerhaft oder temporär geeignet ist.

3.4 Ergebnis

Im Ergebnis wurden für die **untersuchten Einzelflächen** für eine Freiflächen-PV-Nutzung folgende Einstufungen vorgenommen:

- **5 Standorte** mit einer **geringen Nutzungskonkurrenz**
- **11 Standorte** mit einer **hohen Nutzungskonkurrenz**
- **8 Standorte** mit einer **sehr hohen Nutzungskonkurrenz**

Wertmindernd wirkte hier vorwiegend ihre Lage in Vorranggebieten z. B. für Landwirtschaftliche Bodennutzung oder Freiraumsicherung, den Schutzgutrestriktionen wie Boden- und Klimaschutz und dem Vorkommen EU-geschützter Arten. Aber es wirken auch Kriterien der Umlandnutzung und städtebaulichen Einordnung.

Tabelle 4: Übersicht der Gesamtwertung

Geringe Nutzungskonkurrenz	**5**
Hohe Nutzungskonkurrenz	**11**
Sehr hohe Nutzungskonkurrenz	**8**

Tabelle 5: Übersicht der Untersuchungsflächen geordnet nach ihrer Eignung

Nr.	Stadtteil	Standort Adresse	Flächenanteil
Geringe Nutzungskonkurrenz			
1	Egstedt	EGS, Egstedter Grenze	Teilfläche
12	Stotternheim	STO, An der Bahnstrecke	Teilfläche
21	Hohenwinden	HOS, Schwerborner Straße	Teilfläche
22	Hohenwinden	HOS, Schwerborner Straße	Teilfläche
29	Vieselbach	VIE, Flächen nördlich entlang der Bahnstrecke	Teilfläche

Nr.	Stadtteil	Standort Adresse	Flächenanteil
Hohe Nutzungskonkurrenz			
3	Möbisburg	WAL, westlich der Ortslage an B4	Teilfläche
5	Molsdorf	MOL, BAB und ICE Randstreifen	Teilfläche
13	Stotternheim	STO, Stotternheimer Chaussee	Teilfläche
16	Gispersleben/ Viti	GIV, August-Röbling-Straße	Gesamtfläche
17	Hohenwinden	HOS, An der Lache (westlich)	Teilfläche
18	Hohenwinden	HOS, An der Lache	Teilfläche
20	Hohenwinden	HOS, Stotternheimer Straße	Teilfläche
23	Johannesvorstadt	JOV, Paul-Schäfer-Straße	Teilfläche
24	Johannesvorstadt	JOV, Zum Nordstrand	Gesamtfläche
30	Vieselbach	VIE, Heinrich-Sorge-Straße (westlich)	Gesamtfläche
31	Vieselbach	VIE, Heinrich-Sorge-Straße (westlich)	Teilfläche
Sehr hohe Nutzungskonkurrenz			
6	Ermstedt	ERM, östlich Am Pfarrgarten	Gesamtfläche
7	Ermstedt	ERM, Amtmann-Wincopp-Str.	Gesamtfläche
14	Gispersleben/ Viti	GIV, Schmalwasserweg	Teilfläche
28	Azmannsdorf	AZM, Flächen entlang der Bahn, nördlich LIN	Gesamtfläche
32	Vieselbach	VIE, nordöstlich Umspannwerk und westlich der Bahntrasse	Teilfläche
33	Wallichen	WAL, An der Gramme	Teilfläche
34	Vieselbach	VIE, An der Gramme	Teilfläche
35	Vieselbach	VIE Flächen südlich der Bahn	Gesamtfläche

Anlagen

Anlage 1: Liste der verwendeten Datengrundlagen

- **Stadtentwicklung / Stadtplanung**

Daten/Unterlagen	
Brachflächenkataster	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Brachflächenliste, xls-Format inkl. Übersichtskarte, pdf 2018
FNP	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Auszug, rechtswirksamer Flächennutzungsplan, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017, pdf-Format, Web-Auszug, pdf
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030, Stadtratsbeschluss vom 17.10.2018
Luftbilder	DOP 2019, Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, pdf-Format, Web-Auszug Google Earth
Realnutzungskartierung	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung pdf-Format und zum Arbeiten als Shape-Files/ dwg-Format
Regionalplan Mittelthüringen, Teilplan Windenergie	2018, Web-Auszug, pdf
Regionaler Raumordnungsplan	IPU, RROP, 2010
Stadtgrundkarte	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Amt für Geoinformation und Bodenordnung : Übersichtsplan M 1:10.000 u. M 1:25.000

- **Umwelt- und Naturschutz**

Daten/Unterlagen	Übergabe
LP Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ 2015	Umwelt- und Naturschutzamt, Web-Auszug, pdf
Kompensationsflächenpool	Umwelt- und Naturschutzamt, Shape- Files
Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt, Klimaschutzzonen 2016	Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Geoinformation- und Bodenordnung
Naturschutzrecht: ausgewiese-	Umwelt- und Naturschutzamt , Shape- Files und pdf, Web-

ne und geplante Schutzgebiete, -objekte, Arten, gesetzlich geschützte Biotope, Biotopverbund	Auszug, pdf
Altlastenkataster	Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Geoinformation- und Bodenordnung
Luftbilder	DOP 2011, Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Geoinformation und Bodenordnung
Artendaten	Umwelt- und Naturschutzamt, Shape-Files
Baumkataster	Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Garten- und Friedhofsamt: Shape-Files
Altlastenkataster	Umwelt- und Naturschutzamt, Amt für Geoinformation- und Bodenordnung
Artendaten	Umwelt- und Naturschutzamt
Feldhamsterschwerpunktgebiete	TLUBN 2019, pdf
Daten Boden, Geologie, Wasser	Web-Auszug TLUG 2012 - TLUBN 2019

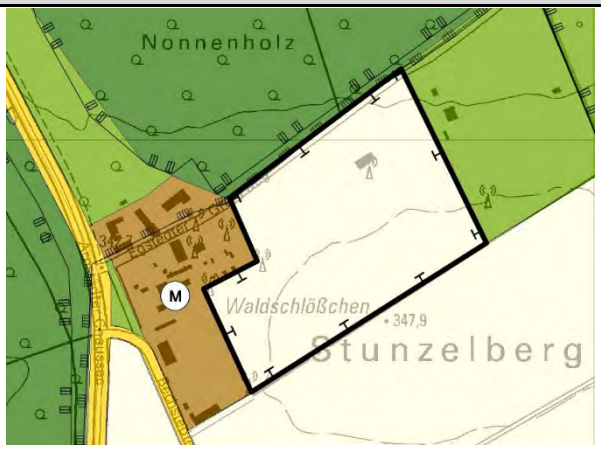
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	1

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99097**	**Egstedt**	**Egstedter Grenze**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Egstedt	**1**	**6/2, 7/3, 8/2, 9/4, 10/22**	**Pferdeweide u. Funkanlage**	**77.366 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

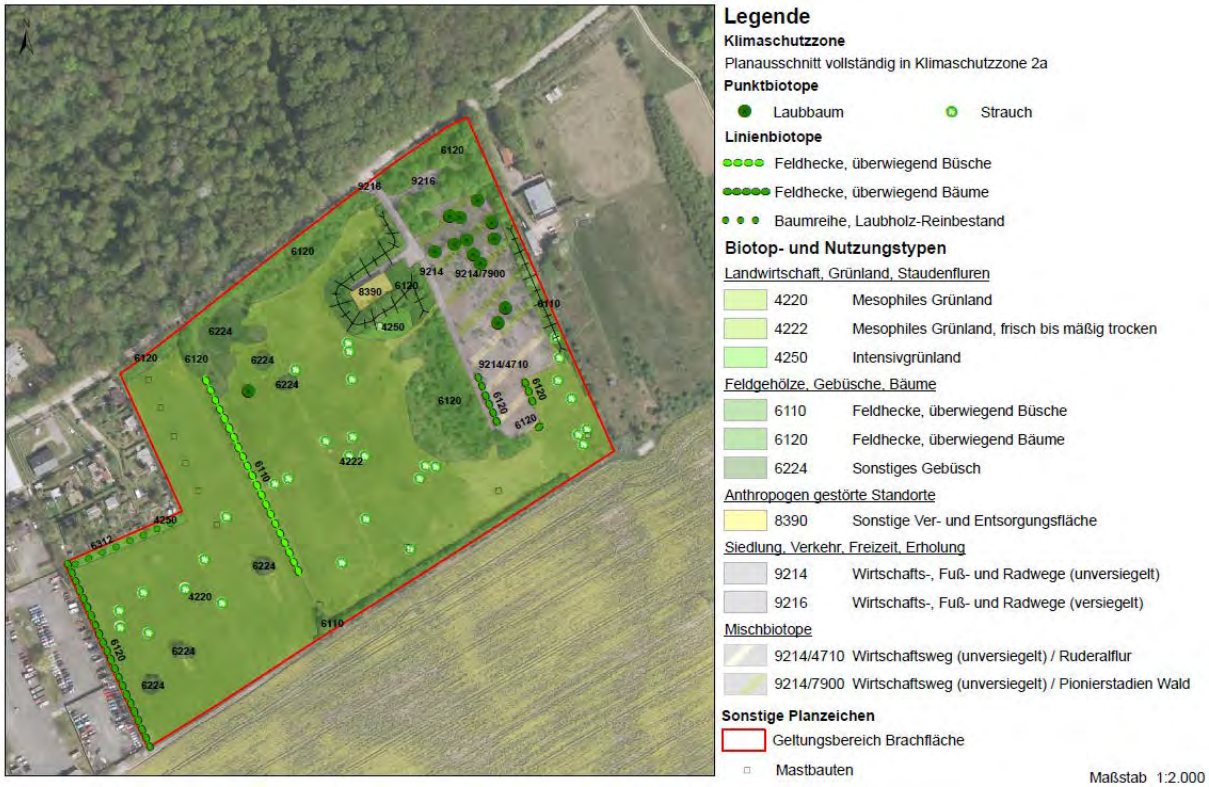
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-6 (100%) unmittelbar nördlich angrenzend Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-27
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	In > 1.000 m Entfernung zur Ortslage Egstedt (südlich), Arnstädter Chaussee (L3004) und Bechstedter Straße (L1049) westlich in 200 m Entfernung, direkte Erschließung über Egstedter Grenzweg u. angrenzende Feldwege. Gewerbe am Stadteingang, Vorhabengebiet in „zweiter Reihe“, Erholungsgärten westlich unmittelbar angrenzend/ Sichtschutz durch Gehölze vorhanden. Siedlungsfreilage ausgenommen Mastbauten und Niederspannungsfreileitung.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Einsehbar von benachbartem Mischgebiet mit Erholungsgärten. Keine Fernwirkung, vorgelagerte Waldfläche „Steiger“.
Blendwirkung	Keine, fast vollständige Gehölzeinfassung
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Leicht nach Norden geneigtes Gelände zur Waldfläche „Steiger“. Dammeinfassung der Funkanlage und östlichem Gebietsrand, Innenbereich, eben (nach Beräumung der Aufschüttungen und Geschützstände). Vollbesonnung, ausgenommen gehölzreiche Lagen, Mastbauten und Freileitung.

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Angaben
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Wasserschutzgebiet Zone III (100%) Klimaschutzzone 2a (100%) nördlich angrenzend FFH-Gebiet Nr. 56 „Steiger - Willrodaer Forst – Werningslebener Wald“, SPA-Gebiet Nr. 31 „Muschelkalkgebiet südlich Erfurt“ und LSG „Steigerwald“
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Nahrungsraum für Rotmilan und diverse Fledermausarten, ggf. Brutraum für Neuntöter und Wendehals aufgrund hohen Anteils an Dornsträuchern, Gehölzbestände Lebensraum großhügelbauender Ameisen, Artenvorkommen mager/mesophiler Standorte
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch Klimaschutzzone 2a, nördlich angrenzende Natura 2000-Gebiete, besonders geschützte Artenvorkommen
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Teil der Biotopverbundachse Streuobstlebensraum

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Geringe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	7,7 ha
Topografie und Zuschnitt	überwiegend eben, ausgenommen Dammeinfassung östlicher Gebietsrand und Funkanlage mit angrenzender Aufschüttung, Abgrabung Geschützstände
Verschattung	Teilweise Verschattung durch Dammlagen (Einfassung Funkanlage, Ostrand) Funkmaste, Freileitung und Gehölzbestände
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Ablagerung, technischen Anlagen, Dammfassungen und Verfüllung der Geschützstände ist erforderlich. Ausgenommen der Entnahme von Einzelgehölzen ist keine zweckentsprechende Aufbereitung für Teilflächen des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlasten/ -verdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden.
Störwirkung	Keine
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht mittels einer Bauleitplanung erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung/Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet Landwirtschaft) nicht entgegensteht. Hierbei müsste u.a. der Flächennutzungsplan geändert werden. Sofern die bestehenden Dammschüttungen, geschlossenen Gehölzbestände und die halbtrockenen Gras- und Krautfluren mit entfernt werden sollen, können die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Aktuell wird eine Standorteignung von 80% eingeschätzt. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich/ Ersatz für Klima, Gehölzfluren, geschützte Arten/ Habitate kann ggf. ein größerer Flächenanteil genutzt werden. Für Eingriff in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Zur Kompensation sollten die umlaufenden Gehölzbestände inkl. Dammschüttung ausgegrenzt und als Puffer zum Natura 2000-Gebiet Steiger wie zur Gebietseingrünung entwickelt werden. Für den durch militärische Standortüberprägung (Konversionsfläche) entstandenen Offenlandbereich können in Abhängigkeit der Modulanlagen Teilfunktion als Kaltluftproduktionsfläche wie für Arten mager/mesophiler Standorte erhalten bleiben. Für die Gesamtfläche ist der Gehölzbestand zu beachten.

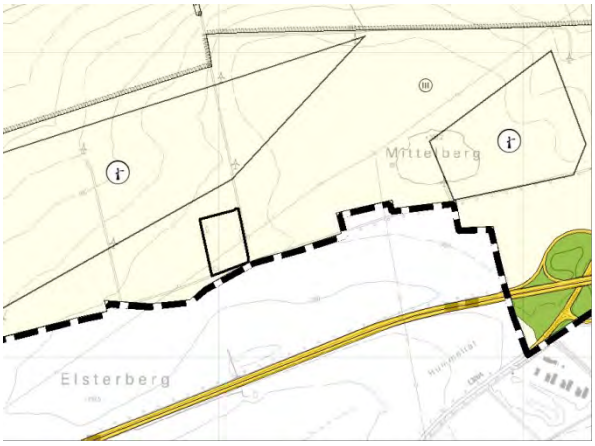
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 3

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99094**	**Waltersleben**		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Möbisburg	**2**	**61, 126, 249/136**	**ehem. landwirtschaftliche Anlage, Silofläche**	**23.743 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Vorranggebiet landwirtschaftliche Bodennutzung LB-9
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	In > 1.000 m Entfernung zur den Ortslagen Möbisburg (nördlich), Molsdorf (westlich) und Walterleben (östlich), A 4 südlich in 300 m Entfernung, direkte Erschließung über angrenzende Feldwege Freilage unter 110 kV-Leitung zwischen Windkraftanlagen, Fläche in landwirtschaftlicher u.a. Nutzung (Silo, Ablagerung)

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Keine, Dammeinfassung
Blendwirkung	Keine, Dammeinfassung
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Innenbereich eben (nach Beräumung der Aufschüttungen, Ablagerungen und der Siloanlage) Vollbesonnung, ausgenommen gehölzreicher Lagen und Hochspannungsfreileitung Außen Dammeinfassung

Biotop- und Nutzungstypen

Legende

Klimaschutzzone

Planausschnitt vollständig in Schutzzone 2

Punktbiotope

Strauch

Biotop- und Nutzungstypen

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren

4110 Ackerland

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume

6224 Sonstiges Gebüsch

Anthropogen gestörte Standorte

8312 ungeordnete (wilde) Deponie

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung

9139 Sonstiges Einzelanwesen

9214 Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (unversiegelt)

Mischbiotope

4710/6224 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch

8202/6224/4710 Aufschüttungsfläche mit Bewuchs < 30 % / Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch

8203/6224 Aufschüttungsfläche mit Bewuchs > 30 % / Gebüsch

8312/4710/6224 ungeordnete (wilde) Deponier / Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Brachfläche

Stadtgrenze

Hochspannungsfreileitung

Masten

Maßstab 1:1.000

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Angaben
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Wasserschutzgebiet Zone III (100%) Klimaschutzzone 2 (100 %) Lage auf Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit (lö 2 - Löss-Schlemmschwarzerde 100 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Rebhühner, in Aufschüttung ggf. Reptilien, Insekten (Wildbienen) wertvolles Trittsteinbiotop in offener Feldflur, Rückzugsfläche für Feldwild-arten (Nachweise auch Rehwild, Fuchs)
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch besonders schutzwürdige Böden und Schutzzone 2 - durch Standortüberprägung und Dammeinfassung erfolgt für Innenbereich keine Eignungsabwertung, da gebildete Kaltluft nicht der großräumigen Gebietsversorgung dient
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	2 ha
Topografie und Zuschnitt	uneben durch Aufschüttungen und Ablagerung organischer Substanz, Dammeinfassung außen
Verschattung	Vollbesonnung ausgenommen Teilverschattung durch äußere Dammeinfassung und im südlichen Teilbereich querende Hochspannungsfreileitung.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Lagerfläche ggf. mit Deklarationsanalyse ist erforderlich. Ausgenommen der Entnahme von Einzelgehölzen und Geländeplanum ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlasten/ -verdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden.
Störwirkung	Durch Dammeinfassung keine. Bei Dammentfernung frei einsehbar auf Plateaulage des Elsterberges liegend.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht mittels einer Bauleitplanung erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung/Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet Landwirtschaft) nicht entgegensteht. Hierbei müsste u.a. der Flächennutzungsplan geändert werden. Sofern die umliegende Dammeinschüttung mit entfernt werden soll, können die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Aktuell wird eine Standorteignung von 60% eingeschätzt. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich/ Ersatz für Boden, Klima, geschützte Arten/ Habitate kann ggf. ein größerer Flächenanteil genutzt werden. Für Eingriff in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Zur Kompensation sollten die umlaufenden Gehölzbestände der Dammschüttung ausgegrenzt und als Gebietseingrünung entwickelt werden. Die Fläche liegt im Bereich „Besonders schutzwürdiger Boden“ und der Klimaschutzzone 2, die gebildete Kaltluft dient aber nicht der großräumigen Gebietsversorgung. Der Standort ist anthropogen überprägt und schutzwürdige Böden sind nicht mehr in allen Teilen vorhanden. Die möglicherweise unbeeinträchtigten Bereiche, in denen der natürliche Boden noch ansteht, sind sehr gering und es ist von einem möglichen Ausgleich auszugehen. Für die Gesamtfläche ist der Gehölzbestand zu beachten. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 5

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99094**	**Molsdorf**	**-**	**-**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Molsdorf	**3**	**139 - 147, 324 - 334, 593 - 608**	**BAB und ICE-Randstreifen**	**36.505 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung (100%), Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-10 (11%, südliche Teilfläche)
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft (westliche Teilfläche), Grünfläche (östliche Teilfläche)
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Lage an BAB 71 und der ICE-Trasse Nürnberg-Erfurt, in ca. 850 m Entfernung westlich der Ortslage Molsdorf, Westliche Fläche Acker/ in landwirtschaftlicher Nutzung, Erschließung über Schlufterweg östliche Fläche Grünland und Bahnböschung mit Ruderalflur, Erschließung über Gasthofweg

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von der A 71, der Bahnstecke und dem südlich angrenzendem Schotterweg einsehbar, keine Fernwirkung
Blendwirkung	Ggf. bei entsprechendem Sonnenstand durch Querlage der Paneele auf A 71 und Bahn nicht auszuschließen, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Leicht südgeneigte Flächen in Freilage, Vollbesonnung

Biotop- und Nutzungstypen

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten
Altlasten/ -verdachtsflächen	Keine Angaben
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 96 %) Wasserschutzgebiet Zone III (nördlicher Teil westliche Fläche, 1 %) Klimaschutzzone 2a (100 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Keine Angaben Aufgrund der Böschungslagen mit Saumstreifens von Ruderalflur, Bahn-schotter sind Vorkommen von geschützten Arten nicht auszuschließen Ostfläche ggf. am Bahndamm Wertfläche Reptilien, Bodenbrüter Westfläche ggf. Wertfläche Rebhuhn Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumauf-wertung für Einwanderung/ Umsiedlung ggf. erforderlich Ostfläche wertvolles Trittsteinbiotop offener Feldflur
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch vollständige Lage innerhalb Besonders schutzwürdigem Boden und Klimaschutzzone 2a
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	3,6 ha
Topografie und Zuschnitt	Leicht südgeneigte Flächen in Freilage an Verkehrstrassen
Verschattung	Vollbesonnung
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt bei ca. 1,5 km.
Beräumung	Keine Beräumung erforderlich
Bodenverunreinigung	Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlastenverdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden.
Störwirkung	Ggf. bei entsprechendem Sonnenstand durch Querlage der Paneele auf A 71 und Bahn nicht auszuschließen, Prüfbedarf
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht mittels einer Bauleitplanung erforderlich. Dabei müssen die Belange der Landwirtschaft mit besonderem Gewicht eingestellt werden. Standorte an Verkehrstrassen liegen innerhalb einer Planfeststellung BAB. Beachtung Vorgaben Bundesfernstraßengesetz, 40 m Bauverbotszone. Hierbei müsste u.a. der Flächennutzungsplan geändert werden. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ostfläche können ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage für eine Teilfläche geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Als Kompensationsfläche sollten der nördliche Bereich und die ruderalen Bahnschotterflächen der östlichen Fläche erhalten und entwickelt werden. Die Standorteignung mit der hoher Nutzungskonkurrenz ergibt sich aus der bandartigen, geringen Flächengröße und der Annahme von möglichen Vorkommen geschützter Arten im Nahbereich der ICE-Bahntrasse. Aktuell wird eingeschätzt, dass der südliche Teil der östlichen Fläche (60%) nutzbar ist. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich/ Ersatz bzw. bei der Anwendung eines Agro-PV-Systems[1] könnte die Flächeneignung ggf. besser eingestuft werden, oder könnte ggf. bei der östlichen Fläche eine größere Fläche genutzt werden. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

[1] Agrophotovoltaik, kurz APV - eine Form der kombinierten Freiflächennutzung entwickelt von der Innovationsgruppe APV-RESOLA. Die hoch aufgeständerten Systeme ermöglichen Solarstromerzeugung und Erhalt der bisherigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen und einen doppelten Flächenertrag: www.agrophotovoltaik.de

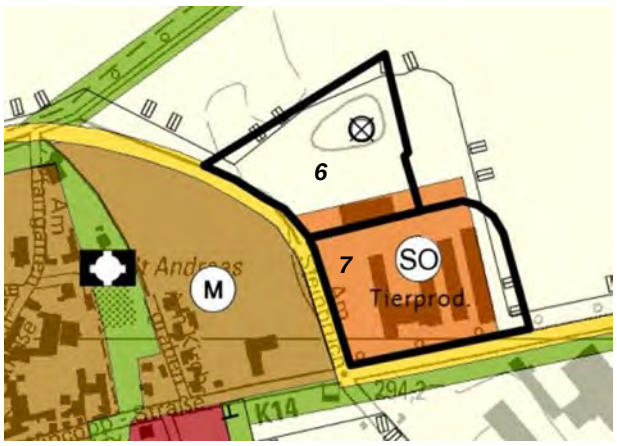
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	6 7

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99092**	**Ermstedt**	**östlich Am Pfarrgarten** **Amtmann-Wincopp-Str.**	**6** **18**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Ermstedt	**4**	**6: 21/1, 21/2, 108,** **7: 156/15, 138/28 - 140/28**	**6: Altdeponiestandort und** **7: ehem. Stallanlage**	**14.351 m²** **15.090 m²** **29.441 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

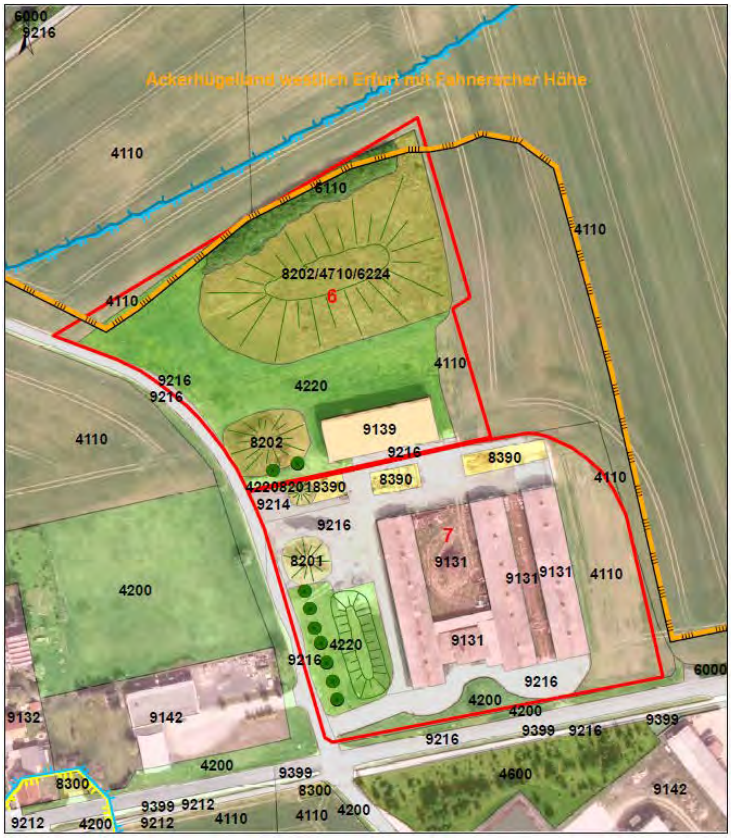
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Fläche. 6: Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-3 (100%), Fläche. 7: Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Fläche 6: Fläche für die Landwirtschaft mit der zusätzlichen Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche (rekultivierter Altdeponiestandort), Fläche 7: Sondergebiet Tierproduktion
Bebauungsplan	Im Ergebnis einer städtischen Standortuntersuchung wird die Entwicklung für Wohnbebauung favorisiert.
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Östlicher Ortsrand, dreiseitige Siedlungsfreilage, abseits des westlichen Ortsrandes (Wohnen, Gemeinbedarf), unmittelbar und südlich Gewerbe angrenzend, direkte Erschließung über K14 Stallanlagen in gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung (unsaniert). Nördliche Grünfläche dient der Beweidung oder Mahd

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von westlich gelegenem Ortsrand einsehbar Keine Fernwirkung, da fast ebene Lage
Blendwirkung	In Abhängigkeit des Sonnenstandes ggf. auf K14
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Ebenes Gelände, Vollbesonnung, ausgenommen der mit Gebüschflur bewachsenen Nordseite der ehemaligen Altdeponie

Biotop- und Nutzungstypen



Legende

Klimaschutzzone
- Klimaschutzzone 1a
- Klimaschutzzone 2a
- Uebergangszone

Punktbiotope
- Laubbaum

Biotop- und Nutzungstypen

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren
- 4110 Ackerland
- 4200 Grünland
- 4220 Mesophiles Grünland

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume
- 6000 Feldgehölze, Gebüsche, Bäume
- 6110 Feldhecke, überwiegend Büsche

Anthropogen gestörte Standorte
- 8201 Aufschüttungsflächen von geschützten Lockergesteinsgruben u. Steinbrüchen mit Bewuchs < 30 %
- 8202 Sonstige Aufschüttungsfläche mit Bewuchs < 30 %
- 8390 Sonstige Ver- und Entsorgungsflächen

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung

Siedlung/Gewerbe
- 9132 Einzelanwesen, Wohnhäuser
- 9139 Einzelanwesen, Sonstiges
- 9142 Gewerbeflächen (andere)

Verkehrsflächen
- 9212 Hauptstraße
- 9216 Wirtschaftswege, Fuß- und Radwege (versiegelt)

Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Brachfläche
- EU-Vogelschutzgebiet

Maßstab 1:1.250

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung 2017

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Nr. 6: Ja, Altablagerung (Deponie, lt. FNP rekultivierte Altablagerung) Nr. 7: Nein Es ist eine historische Recherche bezüglich Altlasten erforderlich, da es sich um eine ehemalige Tierproduktion handelt
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 100%) Fläche 6: EU-Vogelschutzgebiet „Ackerhügelland westlich Erfurt mit Fahnerscher Höhe“ (6 %) Klimaschutzzone 2a (100 %)
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	Keine Angabe Ruderalflur mit Verbuschungsstadien, nördlicher Gehölzstreifen und klüftige Aufschüttungen bieten wertvollen Trittsteinlebensraum für Heckenbrüter, Insekten, ggf. Reptilien, Prüfung Erfordernis Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch Lage in Klimaschutzzone 2a und im Bereich Besonders schutzwürdiger Boden (gilt nur für bisher unbebaute Bereiche in denen der natürliche Boden noch ansteht), potenzieller Lebensraum Feldhamster durch unmittelbar nördlich und östlich angrenzendes Feldhamsterschwerpunktgebiet Nr. 7
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angabe

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Sehr hohe Nutzunskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	1,4 ha Deponie, 1,5 ha Stallanlagen
Topografie und Zuschnitt	Deponie mit Geländeneigung, Stallanlagen eben
Verschattung	Deponie: Vollbesonnung, ausgenommen der mit Gebüschflur bewachsenen Nordseite der ehemaligen Altdeponie Stallanlagen: Verschattung durch vorhandene Gebäude, nach Beräumung Vollbesonnung
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Für die Stallanlagen ist eine Beräumung der Ablagerungen und ungenutzten Gebäudeflächen ggf. mit Deklarationsanalyse erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen und Geländeplanum ist eine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Altablagerungen Deponie, historische Recherche Altlasten erforderlich, da es sich um eine ehemalige Tierproduktion handelt
Störwirkung	Auswirkung des Solarparks auf die Ortslage beachten
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	In der Fläche ist am westlichen Rand eine Vorhaltetrasse für das Entwicklungsziel einer Umgehungsstraße zu berücksichtigen. Der Standort wird aufgrund der aktuell fokussierten Entwicklung für Wohnbebauung am Ortsrand von Ermstedt für die Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage nicht berücksichtigt. Grundsätzlich ist für die Umsetzung eines PVA- Vorhabens die Schaffung von Planungsrecht mittels einer Bauleitplanung erforderlich. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung/Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet Landwirtschaft) nicht entgegensteht. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Die zur Verfügung stehende Deponiefläche ist überwiegend abgedeckt. Diese Deckschicht darf durch bauliche Maßnahmen nicht verletzt oder durchdrungen werden. Eine Flächenberäumung und Geländemodellierung schließen sich hier aus. Der Einsatz von z. B. flexiblen Solarmodulen wäre möglich, würde die sonnseitige Fläche komplett abdecken - Abstimmungsbedarf mit den Fachbehörden u.a. zur Ausgleichsregelung. Für die Restflächen ist eine Beräumung der Ablagerungen und ungenutzten Gebäudefläche ggf. mit Deklarationsanalyse erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen und Geländeplanum ist eine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes ggf. notwendig. Weiterhin grenzt unmittelbar nördlich und östlich ein Feldhamsterschwerpunktgebiet an, wodurch ein Vorkommen oder Einwandern nicht auszuschließen ist und somit Lebensraum vorgehalten wird.

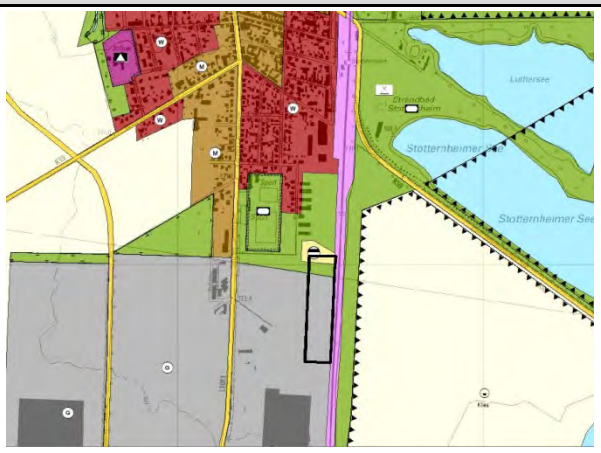
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 12

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99095**	**Stotternheim**	**Erfurter Landstraße**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Stotternheim	**15, 16**	**1161/92, 1168/4 1174/5, 1175/2, 1176/6**	**An der Bahnstrecke**	**29.505 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

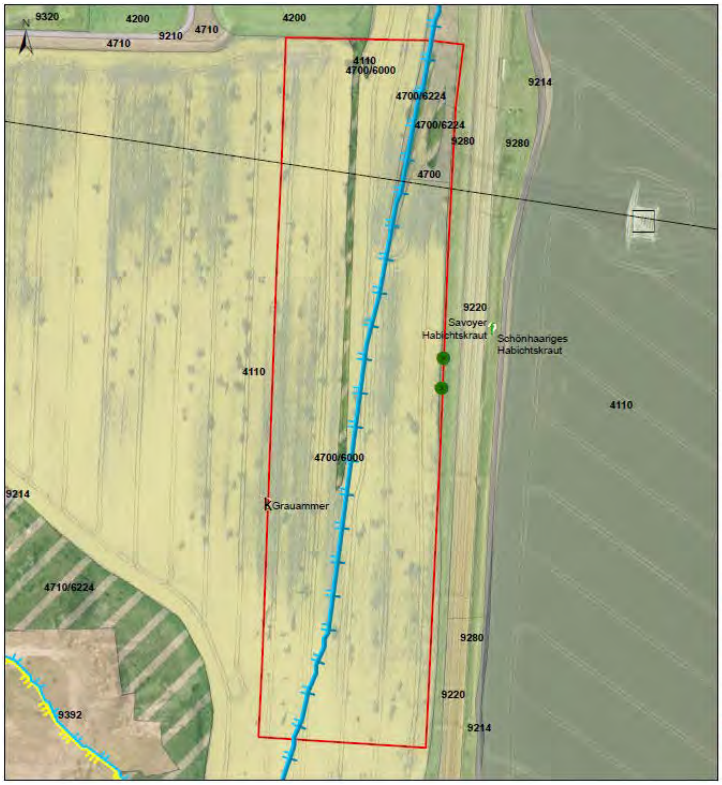
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (100%)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, nördlich tlw. Ver- und Entsorgung Abwasser, Grünfläche, Wohnen
Bebauungsplan	Bebauungsplan STO594 "Östlich Erfurter Landstraße" (rechtsverbindlich seit 03.05.2013)
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Südlicher Ortsrand von Stotternheim, Siedlungsfreilage unter 380 kV-Freileitung, Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung, Bahntrasse östlich angrenzend Erschließung über Erfurter Landstraße u. Anwohnerstraße Turnplatz

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Bahntrasse aus einsehbar Keine Fernwirkung
Blendwirkung	Bei entsprechendem Sonnenstand ggf. für Bahntrasse relevant, Prüfung
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Ebene Nordteil Verschattung in Randbereichen durch Gehölzbestand und durch querende Höchstspannungsfreileitungen Südteil Vollbesonnung (ausgenommen Bereiche mit Einzelgehölzen)

Biotop- und Nutzungstypen



Legende

Klimaschutzzone

- Klimaschutzzone 1a
- Uebergangszone
- Klimaschutzzone 2a

Tiere und Pflanzen

- k Vögel
- f Pflanze

Punktbiotope

- Laubbaum

Biotop- und Nutzungstypen

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren

- 4110 Ackerland
- 4200 Grünland
- 4700 Kraut-/Staudenfluren / Säume / Brachen
- 4710 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung

- 9210 Straße
- 9214 Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9220 Bahnflächen
- 9280 Verkehrsbegleitgrün
- 9320 Sportplatz
- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen (Stadt- und Dorfbrache), an Gewerbe- oder Industriestandorten

Mischbiotope

- 4700/6000 Staudenflur/ Brache mit Gehölzen
- 4700/6224 Staudenflur/ Brache mit Gebüsch
- 4710/6224 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich Brachfläche
- Hochspannungsfreileitung
- Mastbauten

Maßstab 1:1.500

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Angaben
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 1a (47 %) Klimaschutzzone 2a (53 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Ggf. Vorkommen geschützter Arten im Saumbereich des Bahnschotters und angrenzender Ruderalflur und Gehölzstreifen (Sichtung Rebhuhn) Trittsteinbiotope für Arten der Feldflur
Wertgebende Schutz-güter	Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit (ds 1 - Lehm-Schwarzerde 100 %) Schutzzone 1a, 2a, Vorkommen geschützter Art(en) Im Einwanderradius des 650 m westliche gelegenes Feldhamsterschwer-punktgebiet 12. Die Fläche des Erholungslagers ist aufgrund der Ausstattung als Biotop besonderer Bedeutung ausgewiesen
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Besondere Bedeutung für Kaltluft- und Frischluftversorgung

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Geringe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	2,9 ha
Topografie und Zuschnitt	Ebene Fläche
Verschattung	Vollbesonnung, zu berücksichtigen ist Schattenwurf im nördlichen Teilbereich durch querende Höchstspannungsfreileitungen.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Nicht erforderlich. Ausnahme Einzelgehölzentnahmen.
Bodenverunreinigung	Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlasten/ -verdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden.
Störwirkung	Bei entsprechendem Sonnenstand ggf. für Bahntrasse relevant, Prüfung.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Ein PV Nutzung ist laut B-Plan zulässig. Entwicklung für PV nur als Zwischennutzung und bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Am Standort ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Eine PV-Freiflächenanlage ist am Standort nur in Kombination mit einer Regenrückhaltung möglich. Weitere Vorprüfungen und Abstimmungen mit der Fachbehörde erforderlich. Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Artenschutzrechtlich ist das Vorkommen geschützter Arten im Nahbereich zu beachten. Zur Kompensation sollten bahnparallel die Ruderal- und Gehölzbestände ausgegrenzt, gepuffert und als Lebensraum/ Biotopverbund Bahnkörper entwickelt werden. Der Standort liegt mit der bahnparallelen Teilfläche in der Klimaschutzzone 2 mit besonderer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftabflussversorgung, hier Produktion- und Abfluss sowie dem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung. Es ist ein Durchlüftungsstreifen (20 m) längs der Bahn freizuhalten. Bei der Gesamtfläche ist der Gehölzbestand zu beachten.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 13

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99095**	**Schwerborn**	**Stotternheimer Chaussee**	**50**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Stotternheim	**12**	**967, 968, 987/10, 982/1, 982/2, 987/14**	**Deponie**	**819.147 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (29%, westliche Teilfläche)
Flächennutzungsplan	Fläche für die Abfallbeseitigung: Deponie
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Anbindung an Verkehrs-/ Erschließungsnetz vorhanden

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Hanglagen weit einsehbar, z. B. Naherholung Stotternheimer Seen und Roter Berg, A71
Blendwirkung	In Abhängigkeit des Sonnenstandes ggf. auf A71
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	33% eben, 25% S-, W-geneigt überwiegend Vollbesonnung, ausgenommen in Hang- und Plateaulagen Teilbereiche mit sukzessierendem Gehölzbestand

Biotop- und Nutzungstypen

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Ja, aktuell betriebene AbfW-Anlage (Hausmülldeponie)
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 1 (60 %) Klimaschutzzone 1a (33 %) Klimaschutzzone 2a (7 %)
Besonders geschützte Arten, Biodiversität	Biotop besonderer Bedeutung (dreiseitige Feldhecke/ Gebietseingrünung)
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung Teilfläche durch Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung und Klimaschutzzone 1, 1a und 2a Beachtung Gehölzbestand der Böschungen und Plateaulage sowie 670 m nördlich liegendes Feldhamsterschwerpunktgebiet Nr. 12
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angabe Landschaftsbild Erfurter Seen ist zu beachten.

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	80 ha (nur Teilflächen nutzbar)
Topografie und Zuschnitt	33% eben
Verschattung	25% S, W, überwiegend Vollbesonnung, ausgenommen in Hang- und Plateaulagen Teilbereiche mit sukzessierendem Gehölzbestand
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung und Geländemodellierung schließen sich aus
Bodenverunreinigung	Zur Hausmülldeponie liegen keine näheren Aussagen z.B. zu einem Sanierungserfordernis vor
Störwirkung	Hanglagen weit einsehbar, z. B. Naherholung Stotternheimer Seen und Roter Berg, Lage im Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" des RPMT berücksichtigen, Blendwirkung A71
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	In Teilflächen geeignet, lediglich als Zwischennutzung. Planfeststellungsverfahren Deponie sowie Erfordernisse für die Abfallbeseitigung beachten (Abstimmung mit der SWE Stadtwerke Erfurt GmbH). Abgleich mit Rekultivierungskonzept der Deponie erforderlich. Ab 2022 wird die Deponie stillgelegt. Fernwirkung auf die Erfurter Seen beachten. Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung berücksichtigen. Die zur Verfügung stehende Deponiefläche ist überwiegend abgedeckt. Diese Deckschicht darf durch bauliche Maßnahmen nicht verletzt oder durchdrungen werden. Eine Flächenberäumung und Geländemodellierung schließen sich aus. Es wird angenommen, dass bei entsprechender Abstimmung mit den Fachbehörden und einer Ausgleichsregelung die Fläche ggf. zu 50% genutzt werden kann. Als Kompensationsflächen sollten die einsehbaren z.T. gehölzbestandenen Hangbereiche und Teilfläche der Plateaulage als Kompensationsfläche ausgegrenzt und dauerhaft entwickelt werden. Dies stützt das Landschaftsbild Erfurter Seen und den in Einwanderreichweite nördlich befindliche Feldhamsterschwerpunktgebiet, wodurch Lebensraum vorgehalten wird. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 14

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99091**	**Gispersleben-Viti**	**Schmalwasserweg**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Gispersleben-Viti	**1**	**44/2, 137/44, 142/44, 143/44, 167/44**	**Brachfläche (ehemals VEB Lackfabrik Waltershausen)**	**17.771 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

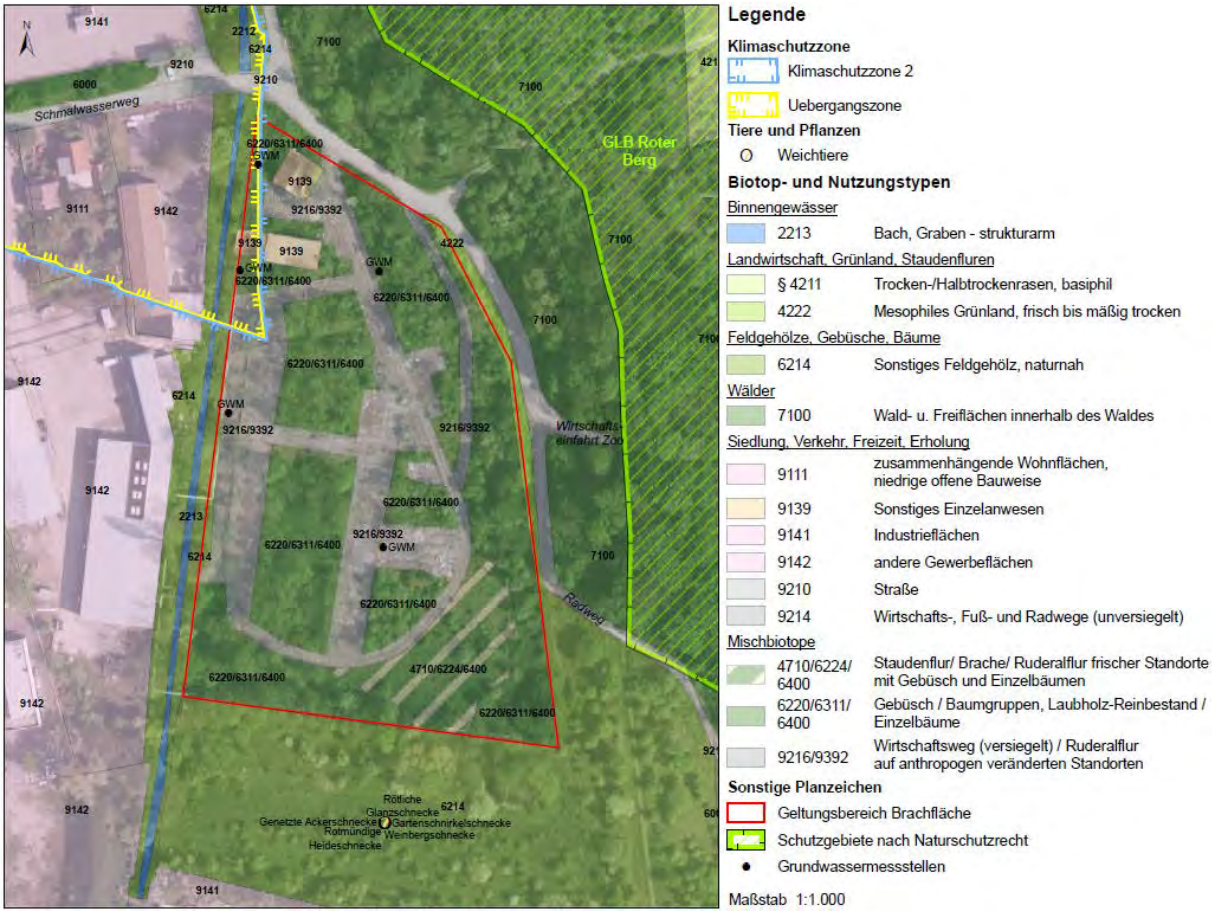
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand, Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-160 (20% Nordostrand), Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (100%), Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 (100%)
Flächennutzungsplan	Grünflächen, z.T. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Bebauungsplan	Teilfläche im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GIV 091 "Mittelhäuser Straße"
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nördlicher Stadtrand, westlich Gewerbe angrenzend, nordöstlich besonders geschützte Biotope sowie Geschützter Landschaftsbestandteil mit angrenzenden Bürgerwald, Thüringer Zoopark Erfurt, direkte Erschließung über Schmalwasserweg

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Wander-/Radweg zum Roten Berg aus einsehbar Keine Fernwirkung.
Blendwirkung	Keine
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, überwiegend Schattlagen durch Gehölzbestand, Einzelgehölze (ausgenommen Flächen für Beräumung Bauten/ Erschließung)

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Altlastfläche. Nutzung als Chemikalienlager und Lackfabrik, daher Kontamination des Bodens und des Grundwassers. Eine Sanierung des Untergrunds und ggf. des Grundwassers ist erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 2 (98%)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Ruderalflur mit Verbuschungsstadien, Gehölzbestand, klüftige Aufschüttungen bieten wertvollen Trittsteinlebensraum für Heckenbrüter, Insekten, ggf. Reptilien, Prüfung Erfordernis Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung
Wertgebende Schutz-güter **Monitoring**	Abwertung durch Klimaschutzzone 2 Lage nordwestlicher Ecke in klimascher Übergangszone diverse Grundwasser-Messstellen
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung westlicher Teil Biotopverbundachsen mit integrierter Erholungsfunktion Talauen und Gewässer (Schmale Gera) östlicher Teil vielfältige Kulturlandschaft Roter Berg/ Axmanns Hof

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☐	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☐	Eignung:	**Sehr hohe Nutzunhskon-kurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	1,8 ha
Topografie und Zuschnitt	eben, trapezförmige Fläche
Verschattung	überwiegend Schattlagen durch Gehölzbestand, Einzelgehölze (ausgenommen Flächen für Beräumung Bauten/ Erschließung)
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Gebäude- und Lagerfläche ggf. mit Deklarationsanalyse ist erforderlich.
Bodenverunreinigung	Altlastflächen. Nutzung als Chemikalienlager und Lackfabrik, daher Kontamination des Bodens und des Grundwassers. Eine Sanierung des Untergrunds und ggf. des Grundwassers ist erforderlich.
Störwirkung	Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung westlicher Teil Biotopverbundachsen mit integrierter Erholungsfunktion Talauen und Gewässer (Schmale Gera), östlicher Teil vielfältige Kulturlandschaft Roter Berg/ Axmanns Hof mit ausgewiesenem Radwanderweg
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht mittels einer Bauleitplanung erforderlich sowie eine Änderung des Flächennutzungsplans. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung/Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung (Vorranggebiet Freiraumschutz) nicht entgegensteht. Hierbei müsste u.a. der Flächennutzungsplan geändert werden. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und ggf. Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. In Abstimmung zum Ausgleich und eventuell erforderlichen Ersatzlebensräumen ist ggf. eine Teilflächennutzung nach zweckentsprechender Aufbereitung des Standortes (Gehölz-/ Abraumentnahme) notwendig. Die Fläche liegt fast vollständig in der Klimaschutzzone 2 mit besonderer Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftversorgung, hier Abfluss und Durchlüftung. Der sehr hohe Großgehölzanteil hat besonderer Bedeutung für Heckenbrüter. Als Kompensationsfläche sollen die gehölzreiche Gebietseingrünung besonders zum Schmalwasserweg (Teil des Vorranggebietes Freiraumsicherung FS-160, Radwanderweg) sowie zur Schmalen Gera (Teil des Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3) erhalten und entwickelt werden. Der Standort wird aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen und der fokussierten Entwicklung als Ausgleichsfläche für die Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage nicht berücksichtigt.

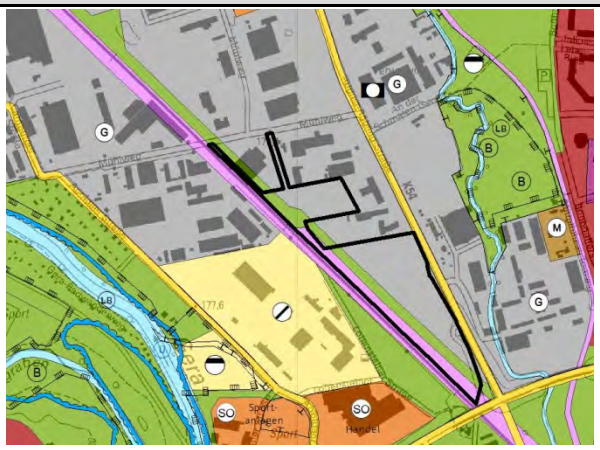
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 16

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99091**	**Gispersleben-Viti**	**August-Röbling-Straße**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Gispersleben-Viti	**2**	**2/6, 2/7, 6/1, 6/4, 7/2, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/9, 7/11, 7/12, 7/15, 7/16, 8/5, 8/6, 8/8, 8/10, 8/12, 8/14, 8/16, 8/20 - 8/23, 9/1, 9/5, 9/6, 10/1, 10/4, 10/5, 11/1, 11/3, 12/4, 12/9, 12/10, 26/1, 26/2, 39/5**		**53.158 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

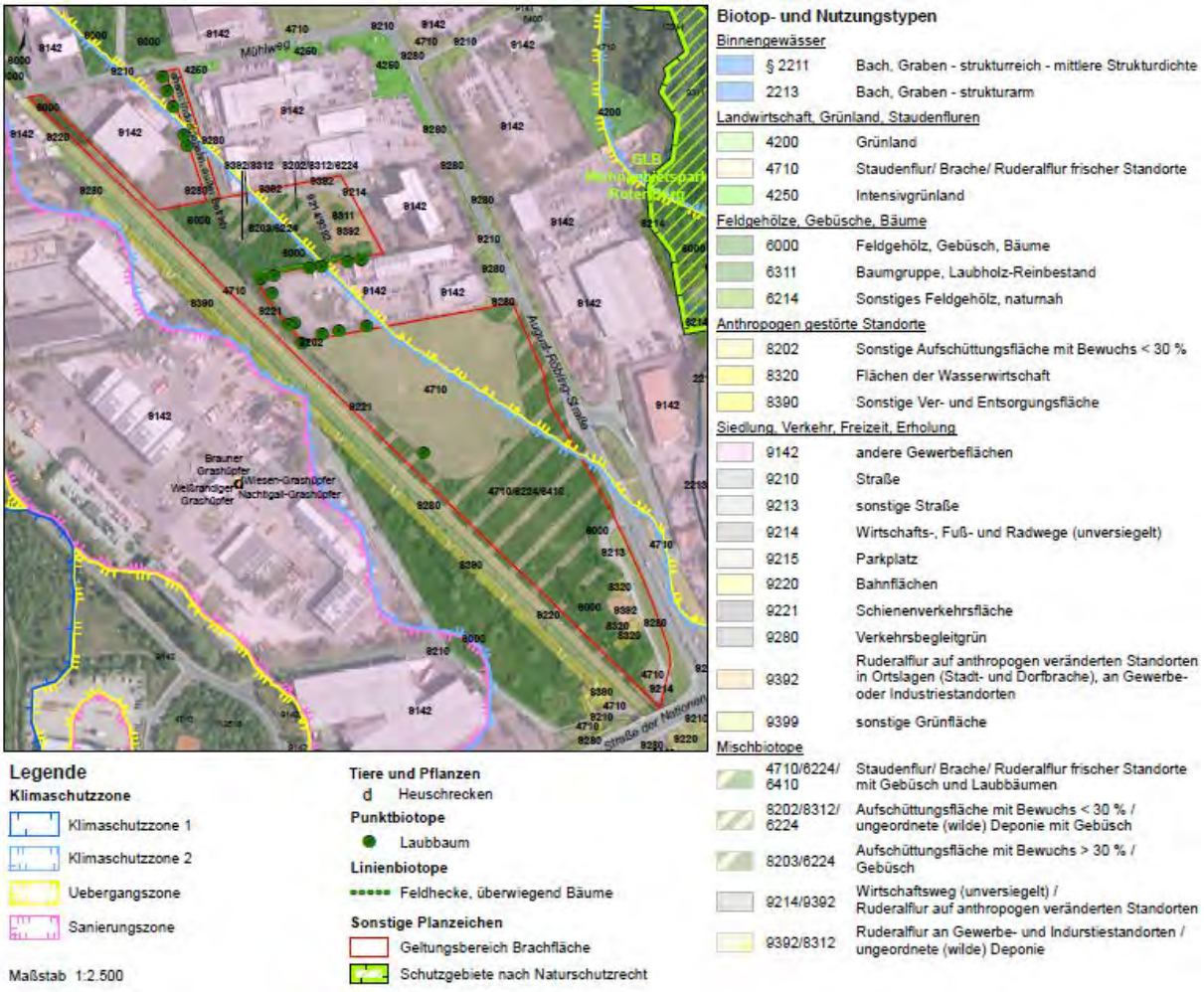
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3 (100%)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen, Grünflächen (nur randlich), Bahnflächen
Bebauungsplan	GIV 091 "Mittelhäuser Straße" (in Aufstellung)
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nördlicher Stadtrand, Siedlungsfreilage, Gewerbe angrenzend, direkte Erschließung über August-Röbling-Straße

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Straße der Nation, August-Röbling-Straße, Gewerbegebiet und Bahntrasse aus einsehbar. Keine Fernwirkung.
Blendwirkung	Ggf. bei entsprechendem Sonnenstand relevant für Bahntrasse, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben nach Beräumung der Bauschuttaufschüttungen, Vollbesonnung bis auf Teilflächen mit Schattlagen durch Gehölzbestand

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Kein Altlastenverdacht. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 2 (77 %) Übergangszone (23 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Aufgrund des Bestandes an kluftreichen Ablagerungen, Bahnschotterflächen, dornreiche Gehölzbestände sind Vorkommen von geschützten Arten (vermutet z.B. Zauneidechse, Neuntöter) nicht auszuschließen Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumaufwertung für Einwanderung/ Umsiedlung erforderlich Trittsteinbiotop/ Ergänzung Vernetzungsbiotop Bahn/ Schmale Gera
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch Lage in Klimaschutzzone 2 Lage nordöstlicher Teilfläche in klimatischer Übergangszone
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Besondere Bedeutung für Kaltluft- und Frischluftversorgung südliche Spitze Verbundachsen der Grünräume

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	5,3 ha
Topografie und Zuschnitt	tlw. eben sowie Bereich mit Bauschuttaufschüttungen
Verschattung	Vollbesonnung bis auf Teilflächen mit Schattlagen durch Gehölzbestand
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Beräumung der Bauschuttaufschüttungen
Bodenverunreinigung	Kein Altlastenverdacht. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Störwirkung	Ggf. bei entsprechendem Sonnenstand relevant für Bahntrasse, Prüfbedarf, besondere Bedeutung für Kaltluft- und Frischluftversorgung südliche Spitze ist Teil der Verbundachsen der Grünräume
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Entwicklung für PV nur bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Ziel gewerbliche Nachnutzung, effizienter Umgang mit potenziellen gewerblichen Bauflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Fläche ist an das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt angeschlossen, solarthermische Anlagen zur Einspeisung in das Fernwärmenetz sind ggf. unter Vorbehalt einer Einzelfallprüfung vertretbar. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Eine Flächenberäumung von Bauschutt/ Ablagerungen ggf. mit Deklarationsanalyse ist erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen und Geländeplanum ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig. Durch die großflächige Lage in der Klimaschutzzone 2 mit besonderer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung des nördlichen Stadtgebietes, hier Produktion- und Abfluss, ist eine hohe Nutzungskonkurrenz vorhanden. Ein Durchlüftungsstreifen (20 m) ist längs der Bahn freizuhalten. Dieser stützt gleichfalls das Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hw-3. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 17

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99086**	**Ilversgehofen** **Erfurt - Nord**	**An der Lache (westlich)**	**33**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Ilversgehofen **Erfurt - Nord**	**9** **63**	**4/3, 4/8, 68/5, 70/1, 70/2, 71/2, 124** **9/3, 11/3, 11/4, 19/6, 19/11, 20/3, 20/4, 21/1, 78/1, 227/23, 238/23**	**ehem. VEB Schrotthandel**	**79.633 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

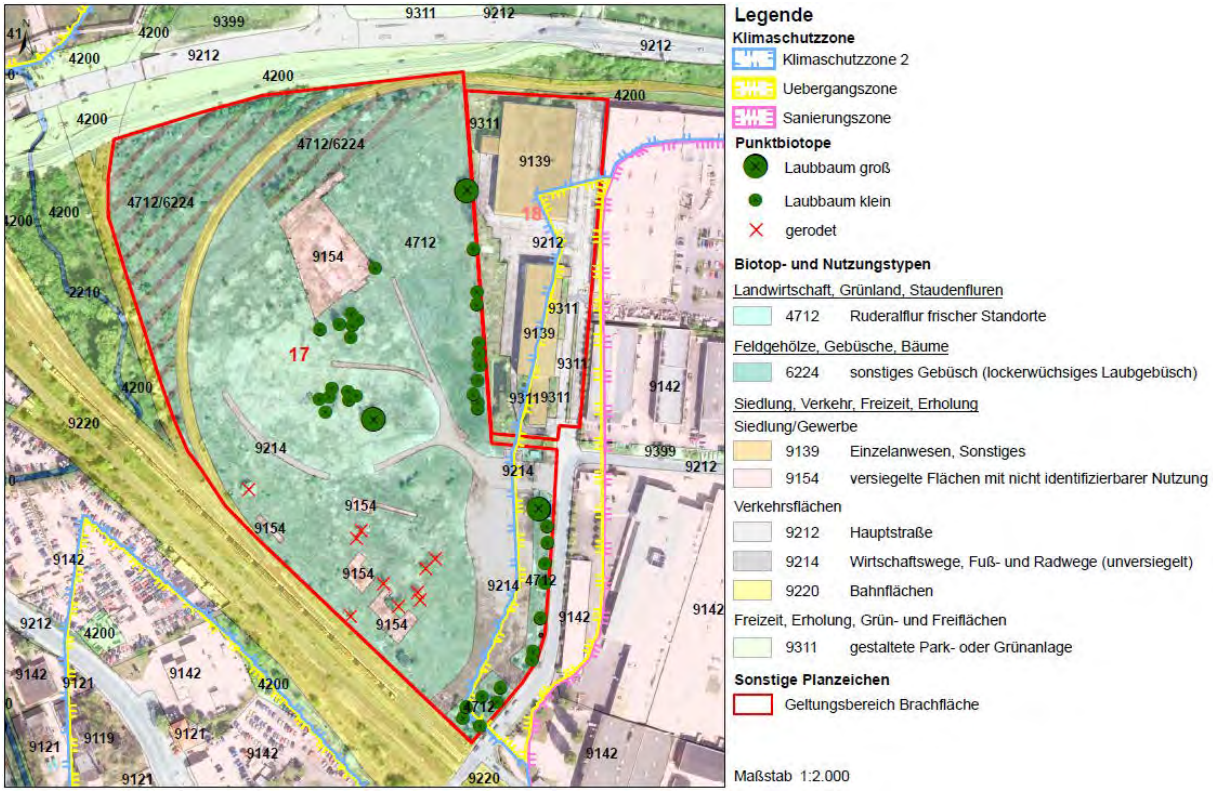
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hs-3 (100%)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen, Bahnanlagen, Grünfläche
Bebauungsplan	HOS439 "Gewerbe An der Lache", rechtsverbindlich seit 27.05.2006
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Teil eines Gewerbekomplexes an der Bahn nördlich der Kernstadt Wohngebiet Roter Berg (6/12-geschossig) nördlich mittelbar angrenzend

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Ggf. von Straße am Roten Berg und von Wohngebieten einsehbar Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant In Abhängigkeit des Sonnenstandes ggf. auf Bahnlinie
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen Einzelbäume

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Ja, ehemaliger Schrottplatz und Altablagerungen im Untergrund. Altablagerungen mit Kontamination im Untergrund, lt. jetzigem Stand kein Sanierungsbedarf erforderlich. Wenn Eingriff in den Untergrund abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (100%) Klimaschutzzone 2 (99,5 %) Klimatische Übergangszone (0,5 %)
Besonders geschützte Arten, Biodiversität	Vorkommen im ehem. Schrottplatz: Zauneidechse Haubenlerche, Rote Liste D/TH, Kat. 1- vom Aussterben bedroht Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumaufwertung für Einwanderung/ Umsiedlung erforderlich
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz, Klimaschutzzone 2 und Vorkommen geschützter Arten Lage östlicher Teilfläche in klimascher Übergangszone
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Lage in Biotopverbund/ Grünachsen (18%) Biotopverbundachsen mit integrierter Erholungsfunktion Fließgewässer (Schmale Gera)

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	7,9 ha
Topografie und Zuschnitt	Eben, Trapezförmige Fläche
Verschattung	Vollbesonnung ausgenommen Einzelgehölze
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	In Teilbereichen ist eine Flächenberäumung von Lagerbauten ggf. mit Deklarationsanalyse erforderlich
Bodenverunreinigung	Ja, ehemaliger Schrottplatz und Altablagerungen im Untergrund. Altablagerungen mit Kontamination im Untergrund, nach jetzigem Kenntnisstand kein Sanierungsbedarf erforderlich. Bei Eingriff in den Untergrund ist eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Störwirkung	Lage in Biotopverbund/ Grünachsen (18%) Biotopverbundachsen mit integrierter Erholungsfunktion Talauen und Gewässer (Schmale Gera), Ggf. von Straße am Roten Berg und von Wohngebieten einsehbar, Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	PV-Nutzung ist als Art der Nutzung laut dem einfachen B-Plan zulässig, im Übrigen ist § 34 BauGB anzuwenden. Entwicklung für PV nur als Zwischennutzung und bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Die Fläche ist an das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt angeschlossen, solarthermische Anlagen zur Einspeisung in das Fernwärmenetz sind ggf. unter Vorbehalt einer Einzelfallprüfung vertretbar. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Als Kompensationsfläche sollten der nördliche gehölzreiche Bereich zur Schmalen Gera und die Ruderalfluren zur Bahn, sowie die Gebietseingrünung zum Gewerbe erhalten und entwickelt werden. Bei der Nutzung der Gesamtfläche ist der Gehölzbestand zu beachten. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 18

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99086**	**Erfurt - Nord**	**An der Lache**	**42**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Erfurt - Nord	**63**	**23/17**	**ehem. VEB Chemiehandel**	**16.753 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

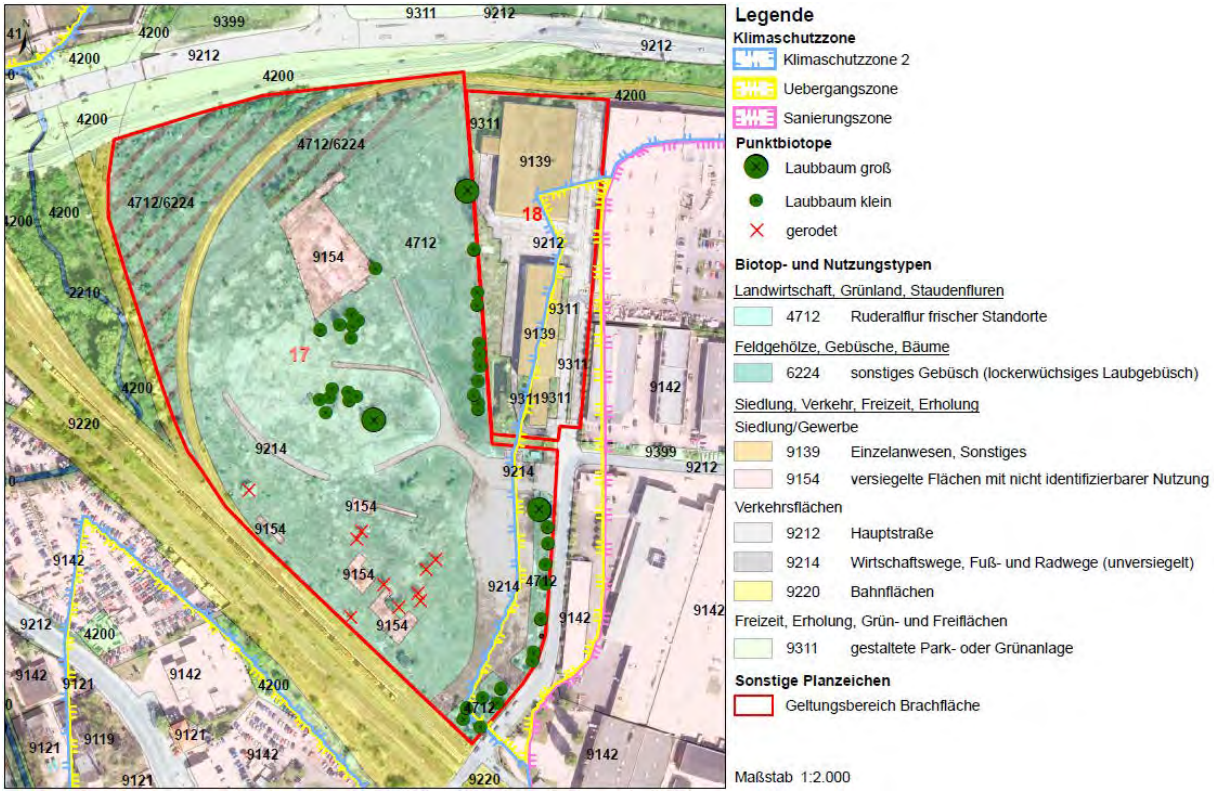
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz hs-3 (100%)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Bebauungsplan	HOS439 "Gewerbe An der Lache", rechtsverbindlich seit 27.05.2006
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Teil eines Gewerbekomplexes nördlich der Kernstadt Wohngebiet Roter Berg (6/12-geschossig) und Wohngebiet Rieht (11-geschossig) nördlich und westlich mittelbar angrenzend

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Ggf. von Straße am Roten Berg und von Wohngebiet einsehbar Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen Einzelbäume

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Altlastenuntersuchung hat keinen Sanierungsbedarf ergeben. Bei Eingriffen in den Untergrund abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 2 (98 %)
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	Keine Angaben Aufgrund des Bestandes an kluftreichen Ablagerungen und Bahnschotterflächen sind Vorkommen von geschützten Arten nicht auszuschließen Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumaufwertung für Einwanderung/ Umsiedlung erforderlich
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz, Klimaschutzzone 2, Klimatische Übergangszone (2 %) und Vorkommen geschützter Arten Lage östlicher Teilfläche in klimascher Übergangszone Prüfung Auswirkung auf Mensch/ Gesundheit
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angabe

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	1,6 ha
Topografie und Zuschnitt	Fläche eben und rechtwinklig
Verschattung	Teilweise Verschattung durch vorhandene Gebäude am Standort und in unmittelbarer Nachbarschaft
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Gebäude sowie in Teilbereichen von Ablagerungen ist erforderlich. Ausgenommen der Entnahme von Einzelgehölzen ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Altlastenuntersuchung hat keinen Sanierungsbedarf ergeben. Bei Eingriffen in den Untergrund abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich
Störwirkung	Ggf. von Straße Am Roten Berg und Wohngebiet einsehbar
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	PV-Nutzung ist als Art der Nutzung laut dem einfachen B-Plan zulässig, im Übrigen ist § 34 BauGB anzuwenden. Entwicklung für PV nur als Zwischennutzung und bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Die Fläche ist an das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt angeschlossen, solarthermische Anlagen zur Einspeisung in das Fernwärmenetz sind ggf. unter Vorbehalt einer Einzelfallprüfung vertretbar. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 20

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99087**	**Erfurt - Nord**	**Stotternheimer Straße**	**39a**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Erfurt - Nord	**62**	**7/12, 12/9**	**Ehem. EKE, EKS, HKW Erfurt-Ost**	**23.323 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

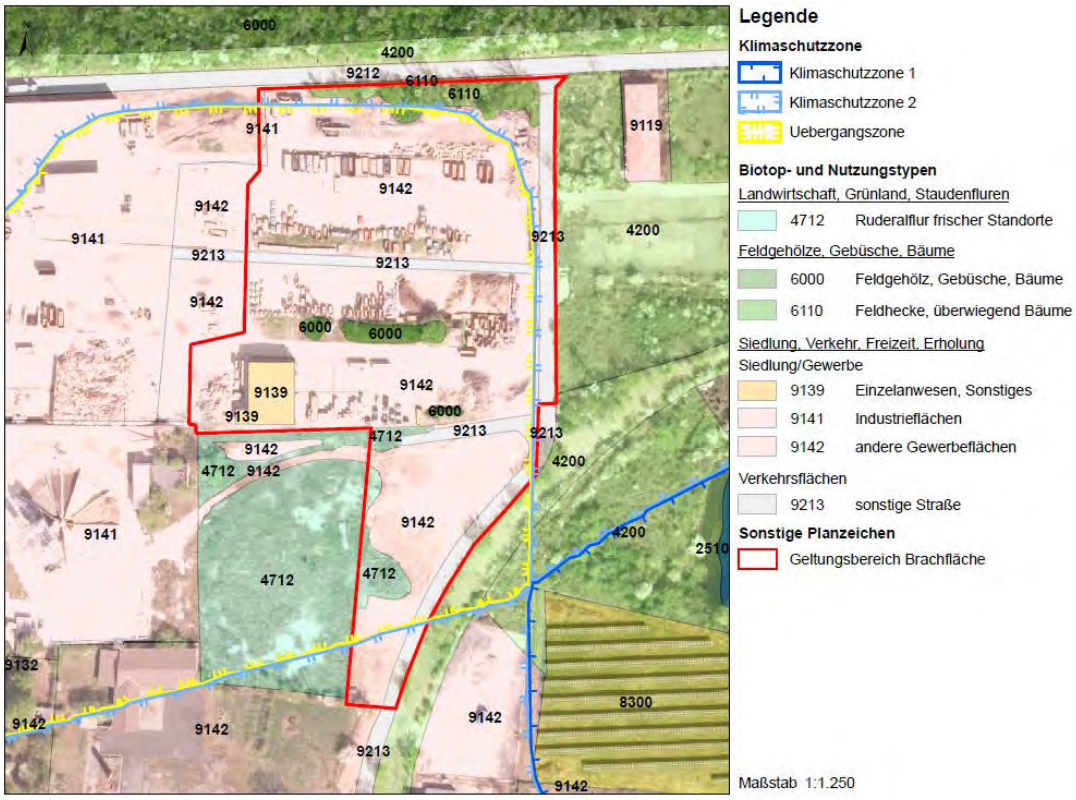
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Stadtrandlage zwischen Hohenwinden und Sulzer Siedlung innerhalb Gebiet der Energie- und Kiesgewinnung Anbindung an Verkehrs-/ Erschließungsnetz über Stotternheimer Straße vorhanden

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen kleine Teilbereiche mit sukzessierendem Gehölzbestand

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö1 - Löss-Schwarzerde, 54%) Klimaschutzzone 2 (16 %, Südecke) Übergangszone (84 %)
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	Keine Angabe Beachtung Altholzbestand
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch Teilfläche besonders schutzwürdige Lössböden (lö1, gilt nur für bisher unbebaute Bereiche, in denen der natürliche Boden noch ansteht) und durch Lage in Biotopverbund/ Grünachse (9%) Lage der Hauptfläche in klimascher Übergangszone
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angabe

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	2,3 ha
Topografie und Zuschnitt	Standort eben
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen kleine Teilbereiche mit sukzessierendem Gehölzbestand
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Lager- und Containerfläche ggf, mit Deklarationsanalyse ist erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlasten/ -verdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden.
Störwirkung	Untersuchung wegen Blendwirkung auf benachbarte gewerbliche Nutzung erforderlich.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	PV-Nutzung ist am Standort zulässig. Entwicklung für Photovoltaik nur als Zwischennutzung und bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Dafür sollte der Bereich des Ruderal- und Gehölzbestandes in der südlichen Teilfläche = Biotopverbund/ Grünachse als Kompensationsfläche ausgegrenzt und entwickelt werden. Die Fläche befindet sich im Bereich der „besonders schutzwürdiger Boden", ist aber in vielen Bereichen anthropogen überprägt. Die möglicherweise unbeeinträchtigten Bereiche, in denen der natürliche Boden noch ansteht, sind sehr gering und es ist von einem möglichen Ausgleich auszugehen Für die Gesamtfläche ist der Ruderal- und Gehölzbestand in der südlichen Teilfläche = Biotopverbund/ Grünachse zu beachten. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

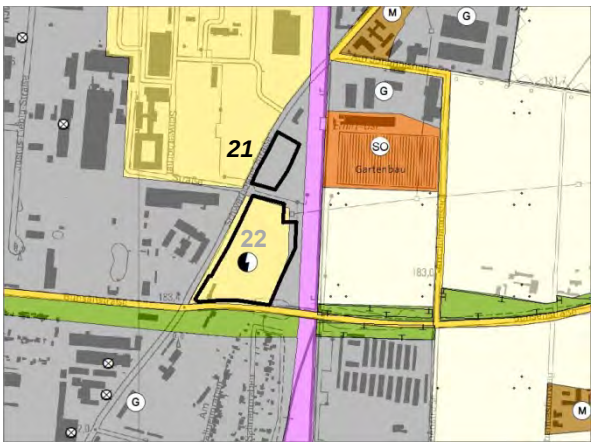
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	21

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99086**	**Hohenwinden**	**Schwerborner Straße**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Erfurt-Nord	**62**	**25/12, 25/17**		**5.463 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nördlicher Stadtrand mit Siedlungsfreilage, Parkplatz TEN, südliche und westlich Versorgungsflächen Energie (Fernwärmefreileitung, Hauptsitz TEN GmbH), östlich Bahnlinie und Gärtnerei angrenzend, direkte Erschließung über Schwerborner Straße

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Schwerborner Straße, Gelände der TEAG und Bahntrasse aus einsehbar. Keine Fernwirkung
Blendwirkung	ggf. bei entsprechendem Sonnenstand auf Bunsenstraße, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung ausgenommen Nordostecke/Ostseite im Nahbereich der Einzelbäume und Südwestecke an Fernwärmefreileitung

Biotop- und Nutzungstypen

Legende

Klimaschutzzone

Planausschnitt vollständig in Klimaschutzzone 2

Punktbiotope

Laubbaum

Biotop- und Nutzungstypen

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren

4250	Intensivgrünland

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume

6312	Baumreihe, Laubholz-Reinbestand

Anthropogen gestörte Standorte

8390	Sonstige Ver- und Entsorgungsfläche

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung

9141	Industrieflächen
9210	Straße
9216	Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (versiegelt)
9220	Bahnflächen
9280	Verkehrsbegleitgrün
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorte in Ortslagen (Stadt- und Dorfbrache), an Gewerbe- oder Industriestandorten

Mischbiotope

9154/9392	versiegelte Flächen mit nicht identifizierbarer Nutzung / Ruderalflur an Gewerbe- und Industriestandorten
9220/9392/6224	Bahnflächen mit Ruderalflur und Gebüsch
9392/6224	Ruderalflur an Gewerbe- und Indurstiestandorten mit Gebüsch

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich Brachfläche

Maßstab 1:500

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten. Bei Eingriffen in den Untergrund sind eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 7 - Löss-Feuchtschwarzerde 100 %) Klimaschutzzone 2 (100%)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Keine Angaben Erhalt Nordwestecke Einzelbäume mit Entwicklung Ruderalflur zur Biotopanbindung Bahnfläche
Wertgebende Schutzgüter	Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Lössböden entfällt, da Oberboden auf 95% der Fläche bereits entfern wurde Klimaschutzzone 2 (100%, Aufwertungspotenzial Flächenentsiegelung)
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angaben

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Geringe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	0,5 ha
Topografie und Zuschnitt	eben
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen Nordwestecke im Nahbereich der Einzelbäume, Schattenwurf im südlichen wie östlichen Randbereich durch angrenzenden Baumbestand und Fernwärmefreileitung
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Betonplatten ist erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen und Geländeplanum ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Keine Altlasten. Bei Eingriffen in den Untergrund sind eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Störwirkung	Ggf. bei entsprechendem Sonnenstand auf Bunsenstraße, Prüfbedarf.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Eine PV-Nutzung ist am Standort zulässig. Nach § 35 Abs. 1 BauGB soll die Außenbereichsnutzung grundsätzlich auf solche Vorhaben beschränkt werden, die entweder dem Außenbereich in zweckspezifischer Weise entsprechen (z. B. landwirtschaftliche Vorhaben) oder wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (sog. privilegierte Vorhaben). Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Hierbei nicht eingeschätzt werden können die Möglichkeit und der Zeitraum der Ersatzparkplatzverlegung für die TEN GmbH. Einen Kompensationsansatz bieten die östlich gelegenen Ruderal- und Gehölzbestände an der Nordthüringenbahn, welche ausgegrenzt, gepuffert und zum als Lebens- und Vernetzungsraum/ Biotopverbund Bahnkörper entwickelt werden könnten. Der Gehölzbestand ist zu beachten. Für die Klimaschutzzone 2 ist eine Standortverbesserung durch die angesetzte Flächenentsiegelung zu erwarten. Bei der Gesamtfläche ist der Gehölzbestand zu beachten. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich/ Ersatz kann ggf. die Gesamtfläche genutzt werden.

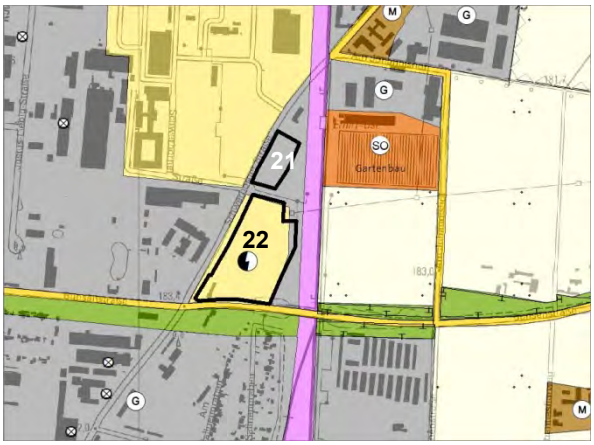
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	22

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99086**	**Hohenwinden**	**Schwerborner Straße**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Erfurt Nord	**62**	**28/20, 28/22, 28/23, 28/26, 28/27**	**ehemaliges Umspannwerk**	**24.723 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

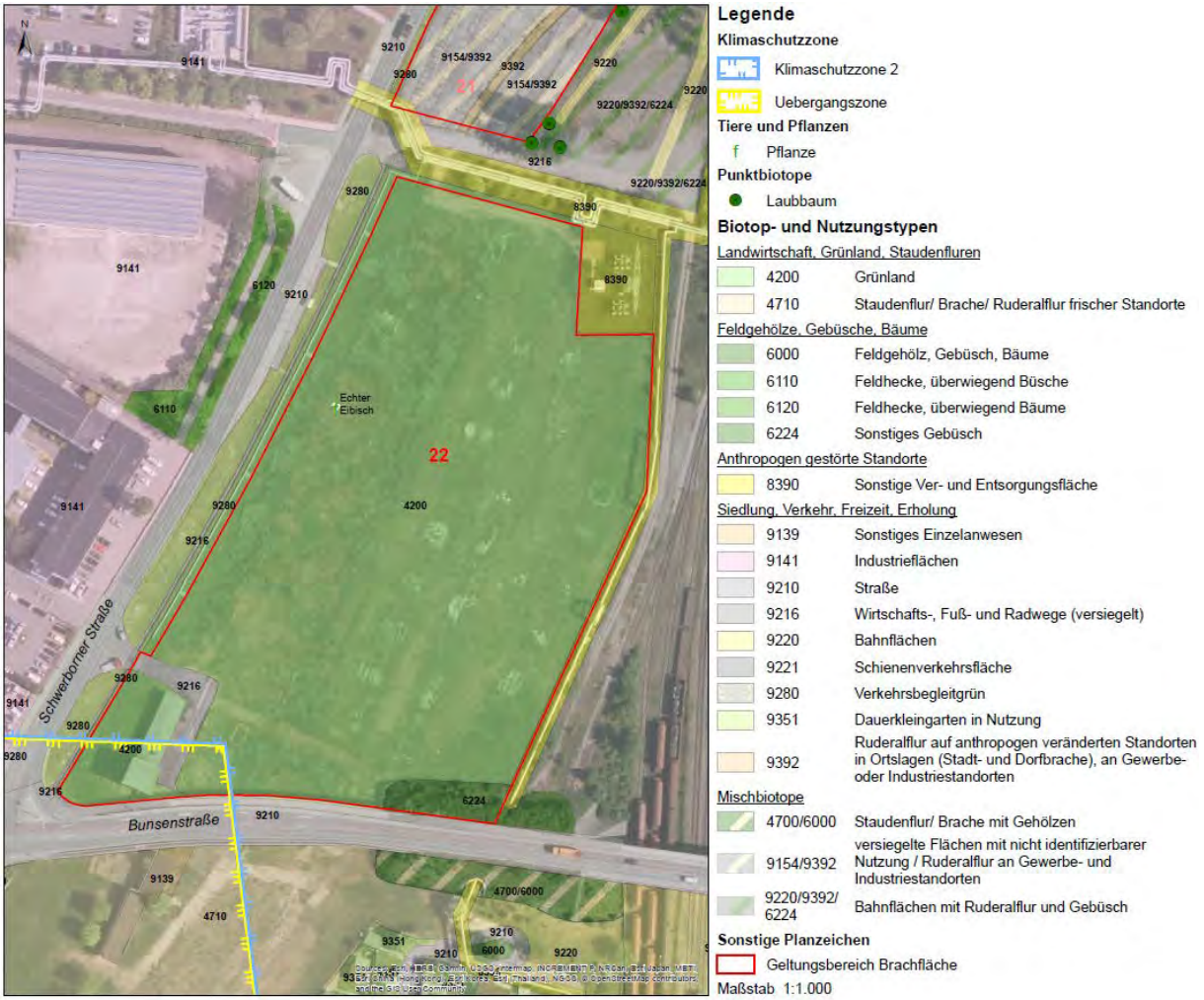
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsbereich Bestand
Flächennutzungsplan	Fläche für Versorgungsanlagen Symbol "Elektrizität"
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nördlicher Stadtrand, südliche Siedlungsfreilage, westlich Versorgungsflächen Energie (Hauptsitz TEN GmbH), östlich Bahnlinie und Gärtnerei angrenzend, direkte Erschließung über Schwerborner Straße.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Bunsenstraße, Schwerborner Straße und Bahntrasse aus einsehbar Keine Fernwirkung
Blendwirkung	Bei entsprechendem Sonnenstand ggf. auf Bunsenstraße, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung ausgenommen Südwestecke im Nahbereich der Gehölzfläche Bahndurchlass

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Altlasten wurden nach Sanierung des Untergrunds bereits beseitigt. Bei Eingriffen in den Untergrund sind eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 7 - Löss-Feuchtschwarzerde 100 %) Klimaschutzzone 2 (95 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Echter Eibisch Erhalt Nordwestecke Einzelbäume mit Entwicklung Ruderalflur zur Biotopanbindung Bahnfläche
Wertgebende Schutz-güter	Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Lössböden, Abwertung durch Klimaschutzzone 2. Lage der südwestlichen Spitze in klimascher Übergangszone.
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Besondere Bedeutung für Kaltluft- und Frischluftversorgung

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Geringe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	2,4 ha
Topografie und Zuschnitt	Gelände eben
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen Südwestecke im Nahbereich der Gehölzfläche Bahndurchlass
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km. Der Hauptsitz der TEN GmbH liegt straßenseitig gegenüber.
Beräumung	Eine Flächenberäumung und zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes sind nicht erforderlich.
Bodenverunreinigung	Altlasten wurden nach Sanierung des Untergrunds bereits beseitigt. Bei Eingriffen in den Untergrund sind eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Störwirkung	Von Bunsenstraße, Schwerborner Straße und Bahntrasse aus einsehbar Keine Fernwirkung, Blendwirkung bei entsprechendem Sonnenstand ggf. auf Bunsenstraße, Prüfbedarf
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Eine PV-Nutzung am Standort ist zulässig. Nach § 35 Abs. 1 BauGB soll die Außenbereichsnutzung grundsätzlich auf solche Vorhaben beschränkt werden, die entweder dem Außenbereich in zweckspezifischer Weise entsprechen (z. B. landwirtschaftliche Vorhaben) oder wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (sog. privilegierte Vorhaben). Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Einen Kompensationsansatz bieten die östlich und nordöstlich gelegenen Ruderal- und Gehölzbestände an der Nordthüringenbahn, welche ausgegrenzt, gepuffert und zum als Lebens- und Vernetzungsraum/ Biotopverbund Bahnkörper entwickelt werden könnten. Der Gehölzbestand ist zu beachten. Lage innerhalb der Klimaschutzzone 2 und Übergangszone mit besonderer Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftversorgung, hier Abfluss und Durchlüftung. Ein Durchlüftungsstreifen (20 m) ist längs der Bahn freizuhalten.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 23

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99086**	**Erfurt - Nord**	**Paul-Schäfer-Straße**	**97**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Erfurt - Nord	**56**	**31/56**	**ehem. VEB Minol**	**22.329 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

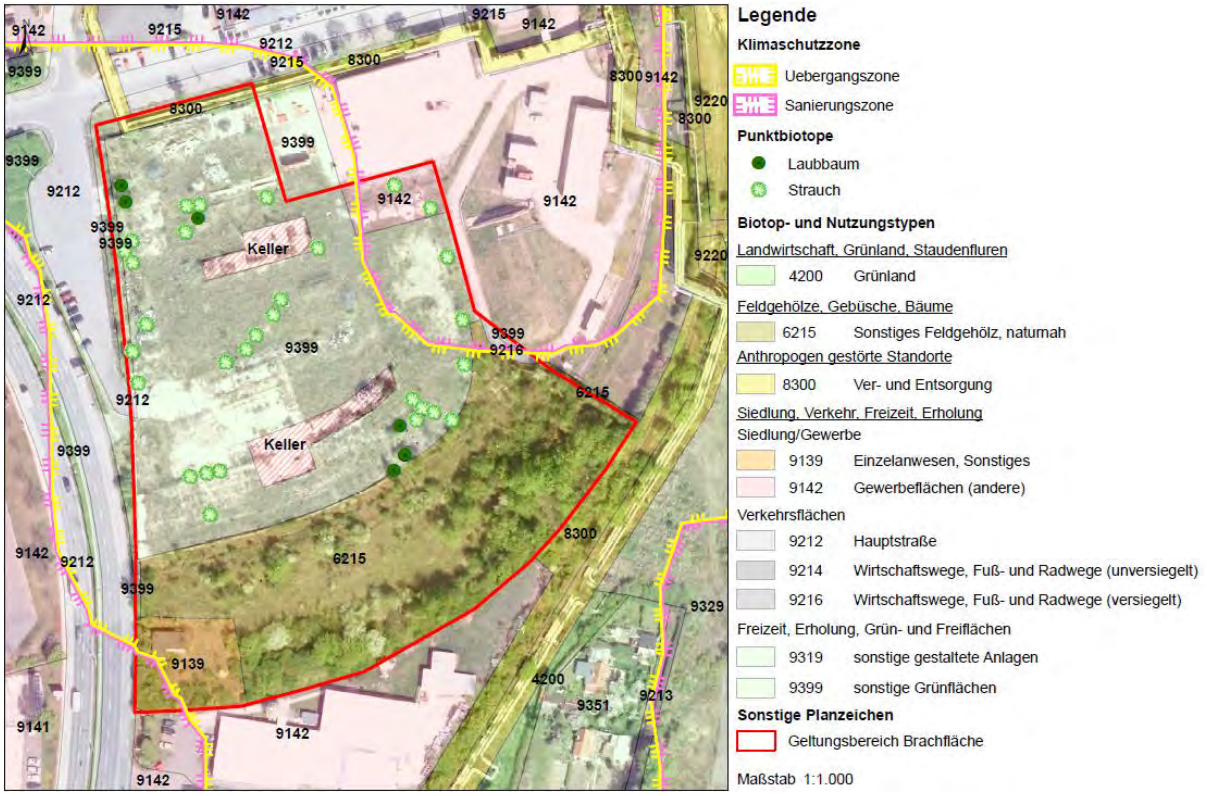
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Bebauungsplan	Einfacher Bebauungsplan HOS536 "Gewerbegebiet Hugo-John-Straße/Paul-Schäfer-Straße", rechtsverbindlich seit 20.03.2009
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Verkehrsanbindung über Paul-Schäfer-Str./ Hagansplatz und Salzstraße, stillgelegter Industriebahnanschluss Kleingartenanlage Saline 17 östlich mittelbar angrenzend

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Ggf. von umliegendem Gewerbegebiet einsehbar. Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene.
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant. In Abhängigkeit des Sonnenstandes ggf. auf Paul-Schäfer-Str.
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, überwiegend Vollbesonnung, ausgenommen südliche Teilbereiche mit sukzessierendem Gehölzbestand

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Kontamination im Untergrund und im Grundwasser aus der Nutzung als Tanklager. Die Kellerbereiche wurden mit kontaminiertem Abfall aus dem Abbruch der Gebäude verfüllt. Vor einer Nutzung ist die Sanierung des Untergrundes erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Keine
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	Keine, aufgrund des Bestandes an kluftreichen Ablagerungen, Bahnschotterflächen und Kellerresten sind Vorkommen von geschützten Arten nicht auszuschließen Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumaufwertung für Einwanderung/ Umsiedlung erforderlich
Wertgebende Schutzgüter	ggf. Vorkommen geschützter Arten Lage in klimascher Übergangszone (93 %) und restliche Teilfläche in klimatischer Sanierungszone (7 %)
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angabe

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	2,2 ha
Topografie und Zuschnitt	Gelände eben
Verschattung	überwiegend Vollbesonnung, ausgenommen Schattenwurf im südlichen Randbereich durch angrenzenden Gehölzbestand.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	In Teilbereichen ist eine Flächenberäumung von Ablagerungen und Bauten ggf. mit Deklarationsanalyse erforderlich. Ausgenommen der Entnahme von Einzelgehölzen ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Kontamination im Untergrund und im Grundwasser aus der Nutzung als Tanklager. Die Kellerbereiche wurden mit kontaminiertem Abfall aus dem Abbruch der Gebäude verfüllt. Vor einer Nutzung ist die Sanierung des Untergrunds erforderlich.
Störwirkung	Ggf. von umliegendem Gewerbegebiet einsehbar. Blendwirkung in Abhängigkeit des Sonnenstandes ggf. auf Paul-Schäfer-Str.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Eine PV Nutzung ist laut B-Plan zulässig. Entwicklung für PV nur als Zwischennutzung und bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Aktuell wird die Standorteignung für 60 % eingeschätzt. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich/ Ersatz kann ggf. eine größere Fläche genutzt werden. Als Kompensationsfläche sollten der südliche, gehölzreiche Bereich der aufgelassenen Industriebahn, sowie die Gebietseingrünung zu Paul-Schäfer-Straße erhalten und entwickelt werden. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

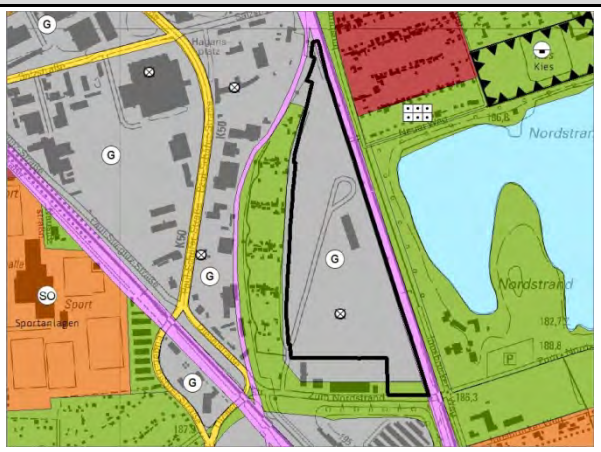
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 24

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99085**	**Johannesvorstadt**	**Zum Nordstrand**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Erfurt-Nord **Erfurt-Mitte**	**56,** **50**	**31/26, 1/12, 1/13, 1/15, 91/1**	**ehemaliger Kohlehof**	**93.114 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

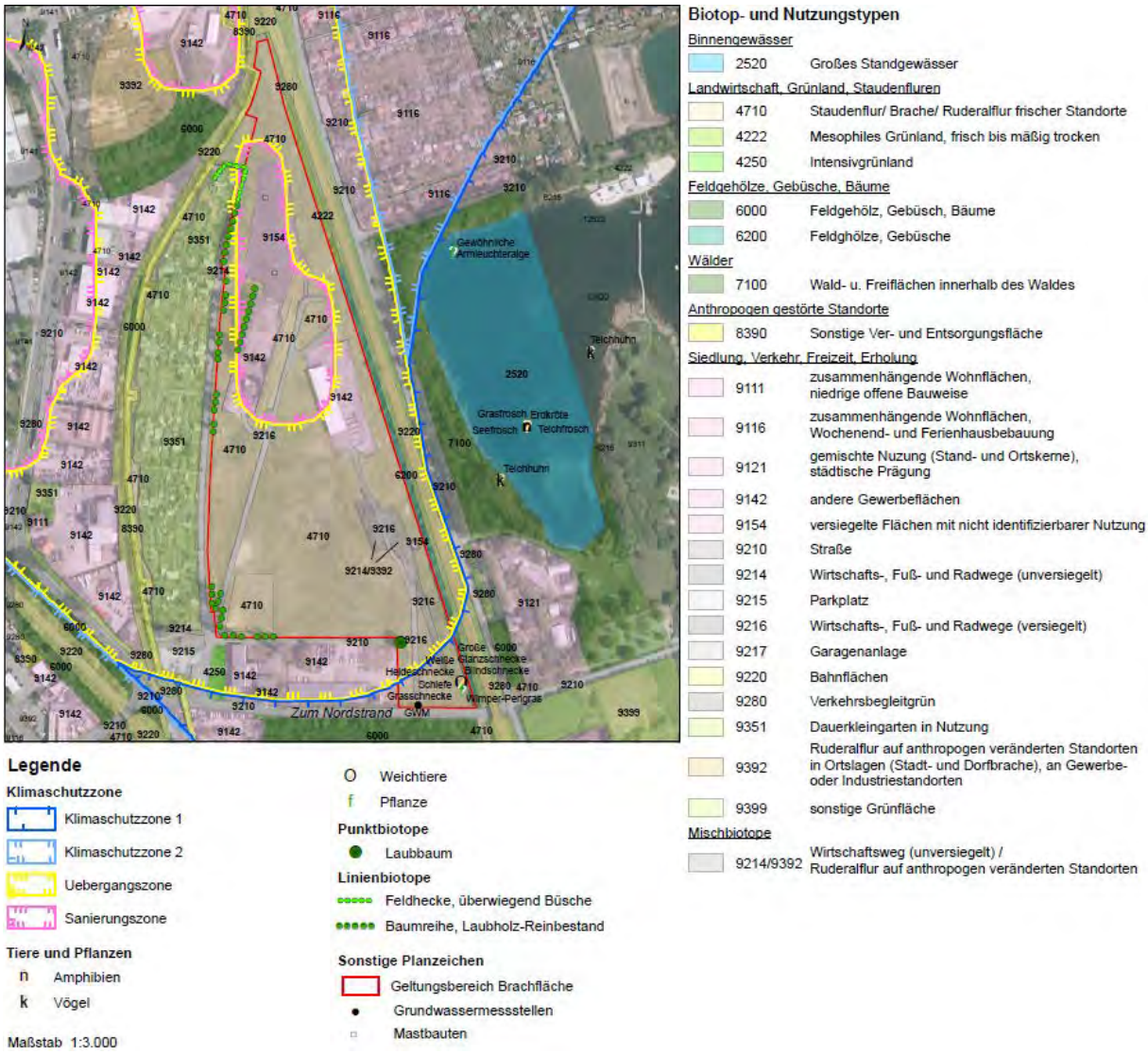
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand, Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (85%)
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Bebauungsplan	JOV575 "Nordstrand" (in Aufstellung)
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nordöstlicher Stadtrand, nördlich und südlich Gewerbe angrenzend, westlich angrenzend KGA "Johanneshöhe", östlich Bahntrasse, direkte Erschließung über „Zum Nordstrand“. Fläche teilweise in gewerblicher Nutzung eines Haus- und Dienstleistungsunternehmens.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Bahntrasse, Straße „Zum Nordstrand“ und teilweise vom Kleingartenverein einsehbar Keine Fernwirkung
Blendwirkung	Bei entsprechendem Sonnenstand ggf. auf Bahntrasse, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung ausgenommen Verschattungsbereiche der Baumzeile an West- und Südgrenze, der Baumreihe an Lagerfläche und einzelner Mastbauten (Beleuchtung) im nördlichen Teilbereich.

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Schadstoffe im Untergrund aufgrund der Nutzung als Kohlehof mit Tankstelle, daher Altablagerungen vorhanden, jedoch ist keine Sanierung erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung notwendig.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Keine
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Keine Angaben Aufgrund des Bestandes an kluftreichen Ablagerungen, der Nähe zu Bahnschotterflächen, dornreiche Gehölzbestände sind Vorkommen von geschützten Arten (vermutet z.B. Zauneidechse, Neuntöter vor allem in der Nordhälfte) nicht auszuschließen Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumaufwertung für Einwanderung/ Umsiedlung erforderlich Trittsteinbiotop/ Ergänzung Vernetzungsbiotop Bahn/ Nordstrand Erhalt der Baumreihen, Einzelbaumbestandes und der östlichen Ruderalflur, Entwicklung der Ruderalflur zur Biotopanbindung Bahnkörper

Wertgebende Schutzgüter, Monitoring	Lage Großteil der Fläche in klimascher Übergangszone (78 %) und restliche Teilfläche in klimatischer Sanierungszone (22 %). Grundwasser-Messstellen
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angaben

Standorteignung

Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:

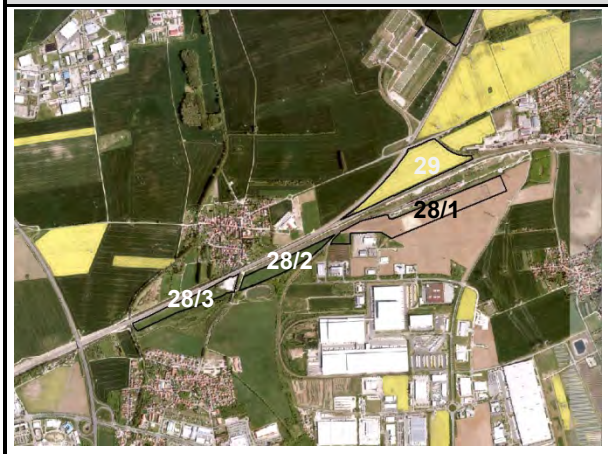
Flächengröße	9 ha
Topografie und Zuschnitt	Standort eben
Verschattung	Vollbesonnung ausgenommen Verschattungsbereiche der Baumzeile an West- und Südgrenze sowie der Baumreihe an Lagerfläche Zu berücksichtigen ist Schattenwurf im westlichen und südlichen Randbereich durch angrenzenden Baumbestand und Mastbauten in nördlicher Teilfläche.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	Flächenberäumung von Hallen- und Lagerfläche (Bauschutt/ Ablagerungen) erforderlich
Bodenverunreinigung	Schadstoffe im Untergrund aufgrund der Nutzung als Kohlehof mit Tankstelle, daher Altablagerungen vorhanden, jedoch ist keine Sanierung erforderlich. Bei Eingriffen in den Untergrund ist eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung notwendig.
Störwirkung	Von Bahntrasse, Straße „Zum Nordstrand“ und teilweise vom Kleingartenverein einsehbar, keine Fernwirkung. Blendwirkung bei entsprechendem Sonnenstand ggf. auf Bahntrasse, Prüfbedarf.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	PV Nutzung ist laut B-Plan zulässig. Entwicklung für PV nur als Zwischennutzung und bei nicht mehr bestehender Erforderlichkeit der Flächen für gewerbliche Nutzungen. Aufgrund seiner städtebaulichen Rahmenbedingungen könnte der Standort ggf. größere Potentiale für andere Nutzungen aufweisen. Der Standort ist im Bereich des Einzelgebäudes (Baracke) in Nutzung. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können voraussichtlich erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage und Teilflächenabgrenzung geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Zur Kompensation sollten bahnparallel die Ruderal- und Gehölzbestände ausgegrenzt, gepuffert und als Biotopverbund/ Gebietseingrünung entwickelt werden. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	28 - Teilfläche 1

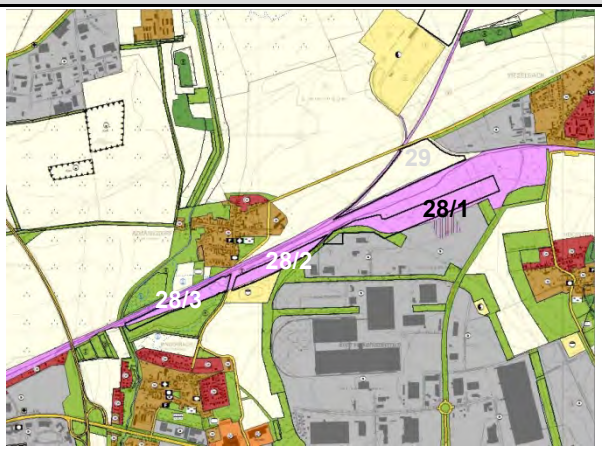
Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99097**	**Vieselbach**	**August-Boris-Straße**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Azmannsdorf **Vieselbach**	**3** **5**	**659/11, 670/2** **1207**	**Flächen südlich entlang der Bahn**	**122.766 m²**

Flächennutzung



Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

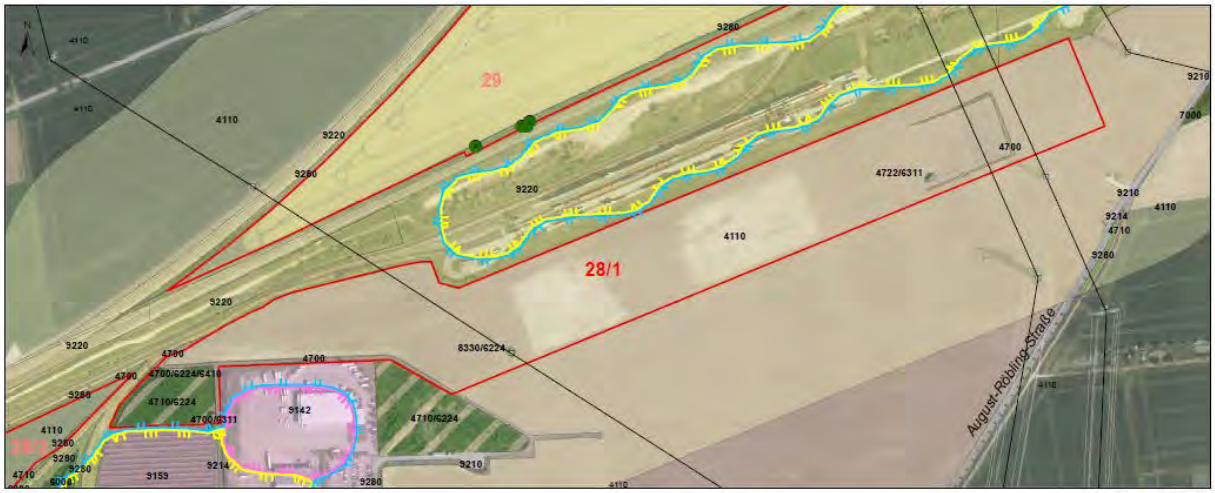
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand, bedeutsame Schienenverbindung
Flächennutzungsplan	Bahnanlagen, Grünfläche, die Fläche befindet sich tlw.im Bereich einer Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Bebauungsplan	LIA284 "Güterverkehrszentrum" 5. Änderung
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Südlich der Bahnstrecke Erfurt Weimar zwischen den Ortslagen Azmannsdorf, Vieselbach und Linderbach, Siedlungsfreilage unter 110-/ 380-kV-Freileitungen - südlich Gewerbe, Grünflächen angrenzend, direkte Erschließung über Azmannsdorfer Straße/ Kirchstraße und August-Borsig-Straße Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Bahntrasse aus einsehbar. Keine Fernwirkung, da Lage in einer Senke.
Blendwirkung	keine
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, leicht nach Westen abfallend, Vollbesonnung, ausgenommen westlicher wie östlicher Randbereich unter Hoch-/ Höchstspannungsfreileitung und Nord-/Ostböschung Terrassenplateau

Biotop- und Nutzungstypen



Legende Maßstab 1:3.500

Klimaschutzzone
- Klimaschutzzone 2a
- Uebergangszone
- Sanierungszone

Punktbiotope
- Laubbaum

Biotop- und Nutzungstypen

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren
- 4110 Ackerland
- 4700 Kraut-/Staudenfluren / Säume / Brachen
- 4710 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume
- 6000 Feldgehölz, Gebüsch, Bäume

Wälder
- 7000 Waldfläche

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung
- 9142 andere Gewerbeflächen
- 9159 sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung
- 9210 Straße
- 9214 Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9220 Bahnflächen
- 9280 Verkehrsbegleitgrün

Mischbiotope
- 4700/6311 Staudenflur/ Brache mit Baumgruppen, Laubholz-Reinbestand
- 4700/6224/ 6410 Staudenflur/ Brache mit Gebüsch und Einzelbäumen
- 4710/6224 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch
- 4722/6311 Feuchtstaudenflur, ruderal mit Baumgruppen, Laubholz-Reinbestand
- 8330/6224 Flächen der Energiewirtschaft mit Gebüsch

Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Brachfläche
- Hochspannungsfreileitung
- Masten

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 100 %) Klimaschutz Schutzzone 2a (100 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Zauneidechse (Bahndamm) ggf. Feldhamster durch Feldhamsterschwerpunktgebiet Nr. 6 ca. 1,3 km südlich, vermutlich Feldlerche
Wertgebende Schutz-güter	Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Lössböden Klimaschutzzone 2a Vorkommen EU-geschützter Arten
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	z.T. Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	12 ha
Topografie und Zuschnitt	Eben, leicht nach Westen abfallend
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen Nord-/Ostböschung Terrassenplateau, Zu berücksichtigen ist Schattenwurf im westlichen wie östlichen Randbereich durch querende Hoch-/ Höchstspannungsfreileitungen.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt bei ca. 1 km.
Beräumung	Keine Beräumung
Bodenverunreinigung	Keine Altlast
Störwirkung	Ggf. Blendwirkungen für anliegende Bahntrasse, Prüfbedarf.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für den Standort ist eine Klärung erforderlich, inwieweit die Flächen durch Eisenbahnrecht planfestgestellt sind und eine Einordnung von PV-Freiflächenanlagen möglich ist. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage für eine Teilfläche geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlasten/ -verdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden. Eine Flächenberäumung und zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes sind nicht erforderlich. Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Einen Kompensationsansatz bieten die westlich und südwestlich gelegenen Ruderalflächen an der Industriebahn, sowie die nördlich angrenzende ruderalen Bahnschotterflächen und Containerbahnfläche. Teilflächen könnten zum Lebens- und Vernetzungsraum Bahnkörper entwickelt werden. Die Standorteinschätzung "Sehr hohe Nutzungskonkurrenz" resultiert aus den Schutzgutrestriktionen und dem Vorkommen EU-geschützter Arten im Nahbereich der IC- und Industriebahntrasse. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich und dauerhaften Ersatz könnte ggf. eine Teilfächeneignung bzw. bei der Anwendung eines Agro-PV-Systems[1] könnte ggf. eine Eignungseinstufung „Geeignet“ erreicht werden.

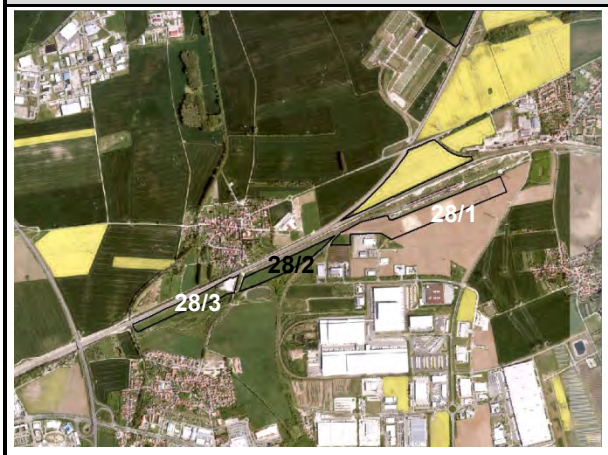
[1] Agrophotovoltaik, kurz APV - eine Form der kombinierten Freiflächennutzung entwickelt von der Innovationsgruppe APV-RESOLA. Die hoch aufgeständerten Systeme ermöglichen Solarstromerzeugung und Erhalt der bisherigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen und einen doppelten Flächenertrag: www.agrophotovoltaik.de

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 28 - Teilfläche 2

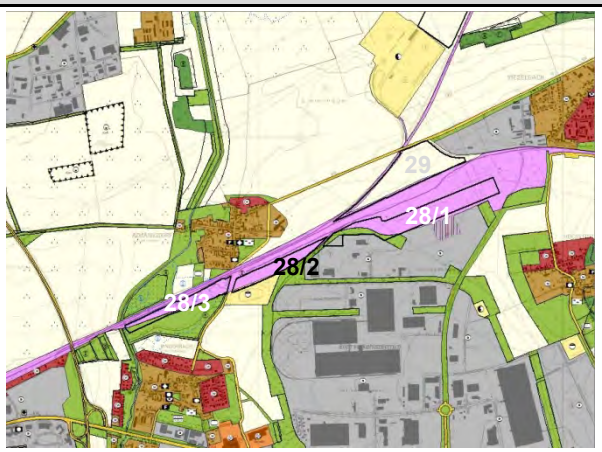
Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99097**	**Vieselbach**	**August-Boris-Straße**	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Azmannsdorf	**3**	**670/2**	**Flächen südlich entlang der Bahn**	**44.719 m²**

Flächennutzung



Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Bedeutsame Schienenverbindung, Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Bahnanlagen
Bebauungsplan	LIA284 "Güterverkehrszentrum" 5. Änderung
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Südlich der Bahnstrecke Erfurt Weimar zwischen den Ortslagen Azmannsdorf, Vieselbach und Linderbach, Siedlungsfreilage, Grünflächen und Flächen für Abwasserbeseitigung angrenzend, direkte Erschließung über Azmannsdorfer Straße / Kirchstraße und August-Borsig-Straße Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Bahntrasse aus einsehbar. Keine Fernwirkung, da Lage in einer Senke.
Blendwirkung	keine
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Ebenes Gelände in vollsonniger Lage.

Biotop- und Nutzungstypen

Legende Maßstab 1:3.500

Klimaschutzzone
- Klimaschutzzone 1a
- Klimaschutzzone 2a
- Uebergangszone
- Uebergangszone eingeschr. Bel.
- Sanierungszone

Tiere und Pflanzen
- U Libellen
- L Reptilien
- P Säugetiere
- k Vögel
- O Weichtiere

Punktbiotope
- Laubbaum

Biotop- und Nutzungstypen

Binnengewässer
- 2200 Fließgewässer, schmal
- 2214 Graben
- 2500 Standgewässer

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren
- 4110 Ackerland
- 4200 Grünland
- 4700 Kraut-/Staudenfluren / Säume / Brachen
- 4710 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte
- 4222 Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken
- 4250 Intensivgrünland

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume
- 6000 Feldgehölz, Gebüsch, Bäume
- 6312 Baumreihe, Laubholz-Reinbestand
- 6372 Obstbaumreihe

Anthropogen gestörte Standorte
- 8300 Fläche für Ver- und Entsorgung

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung
- 9110 zusammenhängende Wohnflächen
- 9142 andere Gewerbeflächen
- 9159 sonstige Flächen mit besonderer baulicher Prägung
- 9210 Straße
- 9214 Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9217 Garagenanlage
- 9220 Bahnflächen
- 9280 Verkehrsbegleitgrün
- 9320 Sportplatz
- 9351 Dauerkleingarten in Nutzung
- 9380 Friedhof

Mischbiotope
- 4700/6311 Staudenflur/ Brache mit Baumgruppen, Laubholz-Reinbestand
- 4700/6224/6410 Staudenflur/ Brache mit Gebüsch und Einzelbäumen
- 4710/6224 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch
- 8203/6224/4710 Aufschüttungsfläche mit Bewuchs > 30 % / Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch
- 9154/9392 versiegelte Flächen mit nicht identifizierbarer Nutzung / Ruderalflur an Gewerbe- und Industriestandorten

Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Brachfläche

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 100 %) Klimaschutzzone 2a (100 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Feldhamster, Neuntöter, Zauneidechse (Bahndamm) Feldhamsterschwerpunktgebiet Nr. 6 ca. 1,2 km südlich vermutet Feldlerche
Wertgebende Schutz-güter	Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Lössböden Klimaschutzzone 2a Vorkommen EU-geschützter Arten
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	z.T. Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	4,4 ha
Topografie und Zuschnitt	Ebenes Gelände, parallel zur Bahntrasse
Verschattung	vollsonniger Lage
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt bei ca. 1 km
Beräumung	Eine Flächenberäumung und zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes sind nicht erforderlich.
Bodenverunreinigung	Keine Altlast
Störwirkung	Ggf. Blendwirkungen für anliegende Bahntrasse, Prüfbedarf.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für den Standort ist eine Klärung erforderlich, inwieweit die Flächen durch Eisenbahnrecht planfestgestellt sind. Zu prüfen ist, ob diese Fläche im Rahmen der Planfeststellung nicht mit anderen Funktionen rechtlich belegt wurde. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage für eine Teilfläche geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Für Eingriff in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Einen Kompensationsansatz bieten die südlich und südöstlich gelegenen Ruderalflächen an der Industriebahn, welche zum Lebens- und Vernetzungsraum Bahnkörper entwickelt werden könnten. Die Standorteinschätzung “Sehr hohe Nutzungskonkurrenz" resultiert aus den Schutzgutrestriktionen dem Vorkommen EU-geschützter Arten im Nahbereich der IC- und Industriebahntrasse. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich und dauerhaften Ersatz könnte ggf. eine Teilfächeneignung bzw. bei der Anwendung eines Agro-PV-Systems[1] ggf. eine Eignungseinstufung „Geeignet“ erreicht werden. Die Verfügbarkeit der Fläche besonders im Sinne des EU-Artenschutzes ist nicht kurzfristig gegeben.

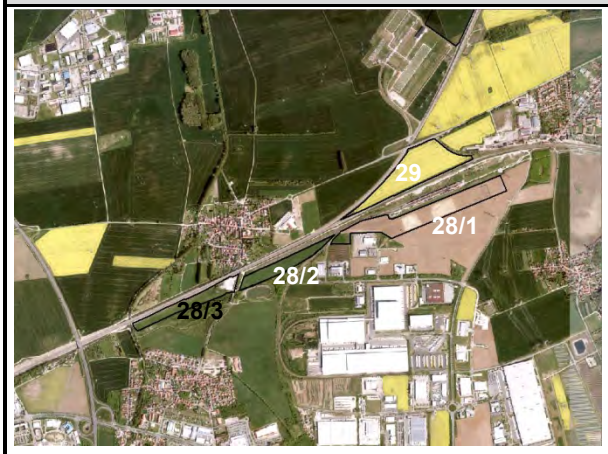
[1] Agrophotovoltaik, kurz APV - eine Form der kombinierten Freiflächennutzung entwickelt von der Innovationsgruppe APV-RESOLA. Die hoch aufgeständerten Systeme ermöglichen Solarstromerzeugung und Erhalt der bisherigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen und einen doppelten Flächenertrag: www.agrophotovoltaik.de

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	28 - Teilfläche 3

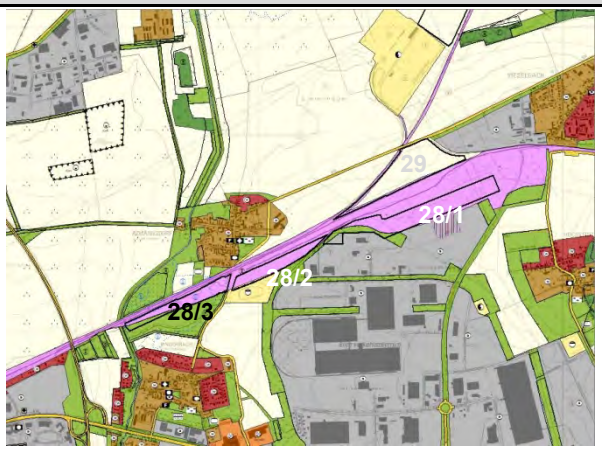
Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99097**	**Vieselbach**	**August-Boris-Straße**	**-**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Azmannsdorf **Linderbach**	**4** **3**	**420/1** **489/2, 489/3**	**Flächen südlich entlang der Bahn**	**50.956 m²**

Flächennutzung



Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

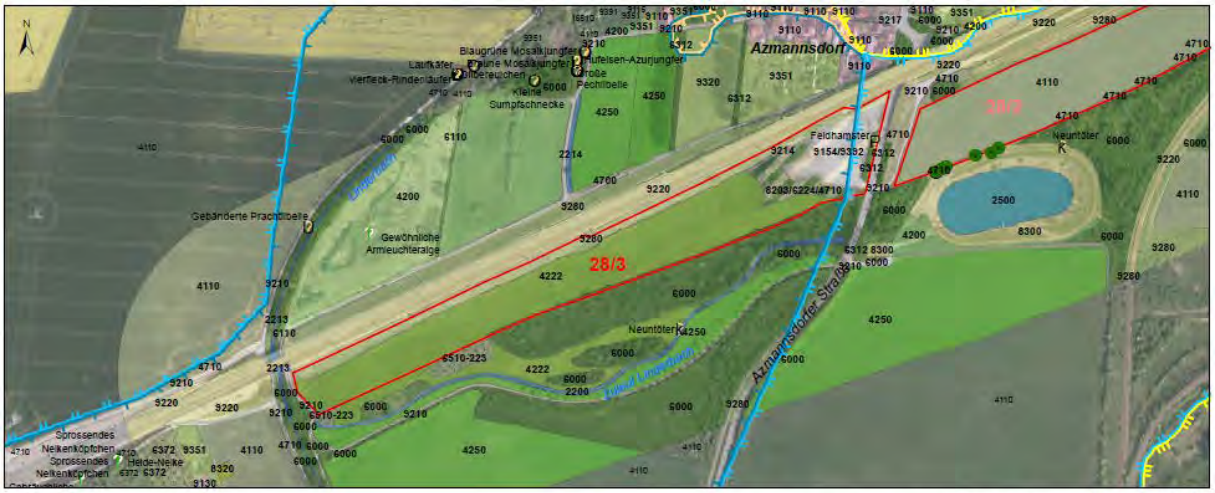
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Bedeutsame Schienenverbindung, Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Bahnanlagen
Bebauungsplan	LIA284 "Güterverkehrszentrum" 5. Änderung
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Südlich der Bahnstrecke Erfurt Weimar zwischen den Ortslagen Azmannsdorf, Vieselbach und Linderbach, Siedlungsfreilage, Grünflächen und Flächen für Abwasserbeseitigung angrenzend, direkte Erschließung über Azmannsdorfer Straße/ Kirchstraße und August-Borsig-Straße. Untere westliche Teilfläche in landwirtschaftlicher Nutzung, Terrassenplateau Lagerfläche u.a. städtische Baustoffe.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von Bahntrasse aus einsehbar. Keine Fernwirkung, da Lage in einer Senke.
Blendwirkung	ggf. in Abhängigkeit Sonnenstand auf Azmannsdorfer Str., Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Untere Fläche und Terrassenplateau eben, Vollbesonnung ausgenommen Terrassenböschung (Gehölzsaum) und Bahndamm

Biotop- und Nutzungstypen



Legende

Maßstab 1:3.500

Klimaschutzzone

- Klimaschutzzone 1a
- Klimaschutzzone 2a
- Uebergangszone
- Uebergangszone eingeschr. Bel.

Tiere und Pflanzen

- a Käfer
- U Libellen
- F Schmetterlinge
- P Säugetiere
- k Vögel
- O Weichtiere
- f Pflanze

Punktbiotope

- Laubbaum

Biotop- und Nutzungstypen

Binnengewässer

- 2200 Fließgewässer, schmal
- 2214 Graben
- 2213 Bach, Graben - strukturarm
- 2500 Standgewässer

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren

- 4110 Ackerland
- 4200 Grünland
- 4700 Kraut-/Staudenfluren / Säume / Brachen
- 4710 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte
- 4222 Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken
- 4250 Intensivgrünland

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume

- 6000 Feldgehölz, Gebüsch, Bäume
- 6110 Feldhecke, überwiegend Büsche
- 6312 Baumreihe, Laubholz-Reinbestand
- 6372 Obstbaumreihe
- § 6510-223 Streuobstbestand auf mesophilem Grünland, frisch bis mäßig feucht

Anthropogen gestörte Standorte

- 8300 Fläche für Ver- und Entsorgung
- 8320 Flächen der Wasserwirtschaft

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung

- 9110 zusammenhängende Wohnflächen
- 9130 Einzelanwesen
- 9210 Straße
- 9214 Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9217 Garagenanlage
- 9220 Bahnflächen
- 9280 Verkehrsbegleitgrün
- 9320 Sportplatz
- 9351 Dauerkleingarten in Nutzung

Mischbiotope

- 8203/6224/4710 Aufschüttungsfläche mit Bewuchs > 30 % / Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch
- 9154/9392 versiegelte Flächen mit nicht identifizierbarer Nutzung / Ruderalflur an Gewerbe- und Industriestandorten

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich Brachfläche

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	keine Altlasten. Vom Teilstück 489/ (Bauhof) ist bei Eingriffen in den Untergrund eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung notwendig.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 48 %) wertvollen Böden nur auf östlichen Flurstücken vorhanden Klimaschutzzone 1a (95 %) und 2a (5 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Feldhamster, Neuntöter Feldhamsterschwerpunktgebiet Nr. 6 ca. 1,2 km südlich ggf. Zauneidechse (Bahndamm), Wiesenknopf-Ameisenbläuling
Wertgebende Schutzgüter	westliche untere Teilfläche Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Lössböden, Klimaschutzzone 1a und 2a
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	z. T. Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit z. T. Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung Biotopverbundachse Trockenlebensraum

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	5,1 ha
Topografie und Zuschnitt	Untere Fläche und Terrassenplateau eben,
Verschattung	Vollbesonnung ausgenommen Terrassenböschung (Gehölzsaum) und Bahndamm
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt bei ca. 1 km.
Beräumung	Flächenberäumung der Lagerflächen im Bereich Plateau
Bodenverunreinigung	Vom Teilstück 489/ (Bauhof) ist bei Eingriffen in den Untergrund eine abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung notwendig.
Störwirkung	Ggf. Blendwirkungen für anliegende Bahntrasse, Prüfbedarf.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für den Standort ist eine Klärung erforderlich, inwieweit die Flächen durch Eisenbahnrecht planfestgestellt sind. Zu prüfen ist, ob diese Fläche im Rahmen der Planfeststellung nicht mit anderen Funktionen rechtlich belegt wurde. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen können ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage für eine Teilfläche geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Für Eingriff in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Einen Kompensationsansatz bietet die Terrassenböschung sowie die südlich gelegenen Ruderal- und Gehölzbestände am Zulauf Linderbach, welche zum Lebens- und Vernetzungsraum/ Biotopverbund Linderbach weiterentwickelt werden könnten. Der Gehölzbestand ist zu beachten. Die Standorteinschätzung „Sehr hohe Nutzungskonkurrenz“ für die östliche Teilfläche - Plateaulage resultiert aus dem Fundnachweis der EU-geschützten Art, vermutlich Verkehrsopferfund. Die Restfläche weist aufgrund ihrer Bedeutung als Klimaschutzzone 1a in Kombination mit weiteren Wertgebenden Schutzgütern und des Vorkommensnachweises EU-geschützter Arten im Nahbereich keine Eignung auf. Bei entsprechender Abstimmung zum Ausgleich und dauerhaften Ersatz könnte ggf. eine Teilfächeneignung bzw. bei der Anwendung eines Agro-PV-Systems[1] könnte ggf. eine Eignungseinstufung „Geeignet“ erreicht werden. Die Verfügbarkeit der Fläche besonders im Sinne des EU-Artenschutzes ist nicht kurzfristig gegeben.

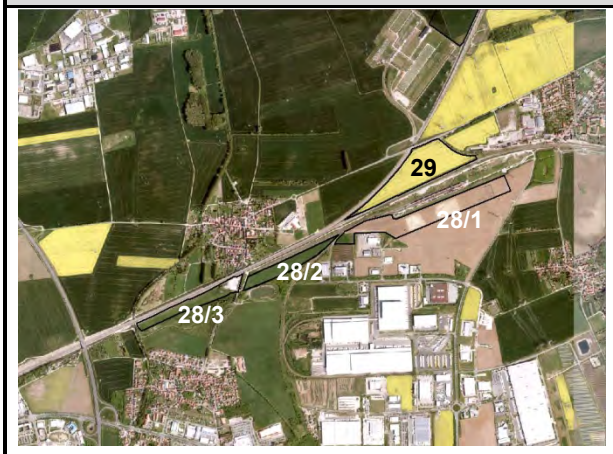
[1] Agrophotovoltaik, kurz APV - eine Form der kombinierten Freiflächennutzung entwickelt von der Innovationsgruppe APV-RESOLA. Die hoch aufgeständerten Systeme ermöglichen Solarstromerzeugung und Erhalt der bisherigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen und einen doppelten Flächenertrag: www.agrophotovoltaik.de

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr.	29

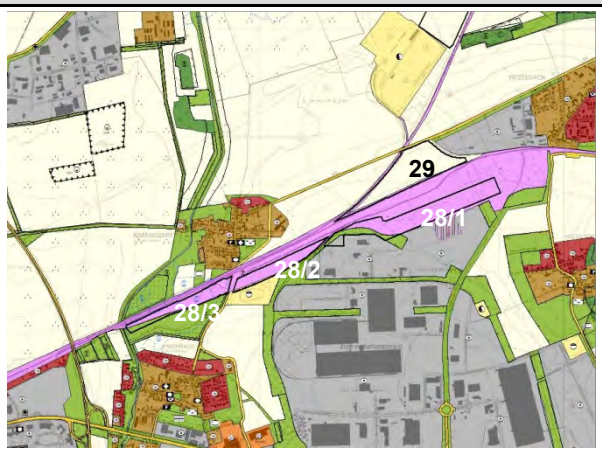
Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Azmannsdorf**	**Erfurter Straße**	**-**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Azmannsdorf,	**3,**	**303/7, 303/10, 304, 305, 306/3, 307/4, 308/5, 309/3**	**landwirtschaftliche Nutzfläche nördlich entlang der Bahnstrecke**	**116.523 m²**
Vieselbach	**5**	**478/4, 479/4, 480/4, 481/4, 482/4, 483/4, 484/4**		

Flächennutzung



Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

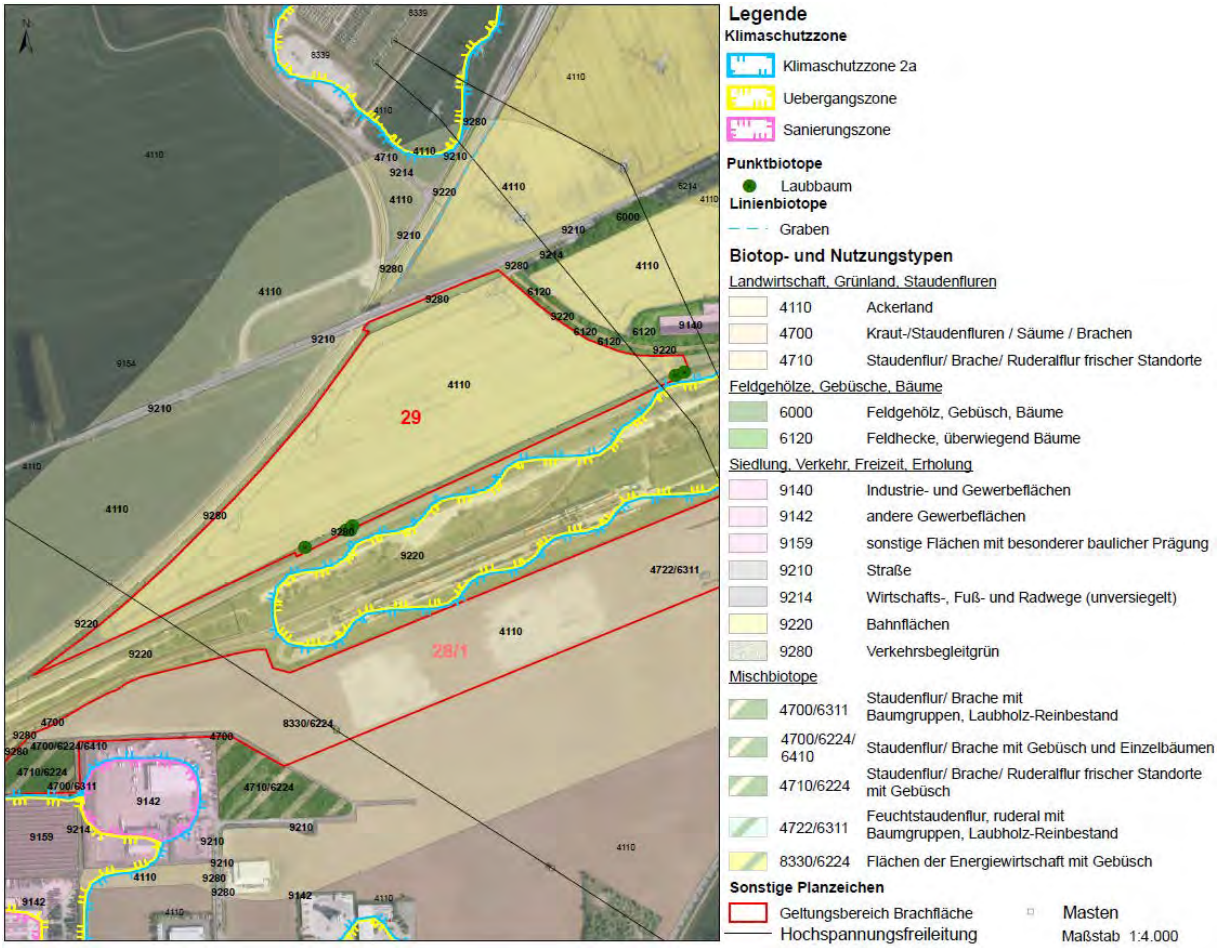
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Weiße Fläche
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	LIA284 "Güterverkehrszentrum" 5. Änderung
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nördlich der Bahnstrecke Erfurt - Weimar zwischen den Ortslagen Azmannsdorf und Vieselbach, Siedlungsfreilage unter 110-/ 380 kV-Freileitung, östlich Gewerbe angrenzend, direkte Erschließung über Erfurter Straße. Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung. Unmittelbare Nähe zu Azmannsdorf beachten.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Einsehbarkeit von Bahnstrecke sowie der Landstraße zwischen Azmannsdorf und Vieselbach. Es ist die unmittelbare Nähe zu Azmannsdorf zu berücksichtigen. Keine-Fernwirkung, da fast ebene Lage auf weitem Plateau.
Blendwirkung	Bei entsprechendem Sonnenstand ggf. auf Bahntrasse, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Leicht nach Nord-Ost geneigtes, ebenes Gelände, Vollbesonnung, ausgenommen westlicher wie östlicher Randbereich unter Hoch-/ Höchstspannungsfreileitung

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 100 %) Klimaschutzzone 2a (100 %)
Besonders geschützte Arten/ **Biodiversität**	Keine Angaben Aufgrund der angrenzenden Bahnschotterflächen, Ruderalflur und Gehölzbestände sind Vorkommen von geschützten Arten (vermutet z.B. Zauneidechse, Bodenbrüter der Ackerflur und Säume) nicht auszuschließen Lebensraum/ Biotopvernetzung Bahnkörper Erhalt der Saumbiotope und des Einzelbaumbestandes
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch vollständige Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Lössböden und Klimaschutzzone 2a
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit. Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung. Der Standort befindet sich innerhalb von Schienentrassen und Verkehrsstraßen und weist somit ein geringes Freiraumpotential auf.

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☐	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	**Geringe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	11,6 ha
Topografie und Zuschnitt	Leicht nach Nord-Ost geneigtes, ebenes Gelände
Verschattung	Vollbesonnung, zu berücksichtigen ist Schattenwurf im westlichen wie östlichen Randbereich durch querende Hoch-/ Höchstspannungsfreileitungen.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt bei ca. 1,5 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung und zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes sind nicht erforderlich.
Bodenverunreinigung	Keine Altlasten
Störwirkung	Zur Ortslage Azmannsdorf ist ausreichend Abstand zu lassen bzw. ist zu prüfen, ob eine Kombination aus Lärmschutzmaßnahmen für Azmannsdorf und PV – Freiflächenanlage möglich ist. Ggf. Blendwirkungen für anliegende Bahntrasse, Prüfbedarf.
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Schaffung von Planungsrecht mittels einer Bauleitplanung erforderlich. Die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ostfläche könnte ggf. erst nach Artenschutzgutachten mit Eignungsaussage für eine Teilfläche geschaffen werden. Ggf. ist das Anlegen von Ersatzhabitaten erforderlich. Hierbei müsste u.a. der Flächennutzungsplan geändert werden. Nach derzeitiger Kenntnislage sind keine Altlasten/ -verdachtsflächen mit Projektrelevanz und Sanierungserfordernis vorhanden. Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Als Kompensationsfläche sollten der östliche Bereich und Säume zu den ruderalen Bahnschotterflächen erhalten und entwickelt werden.

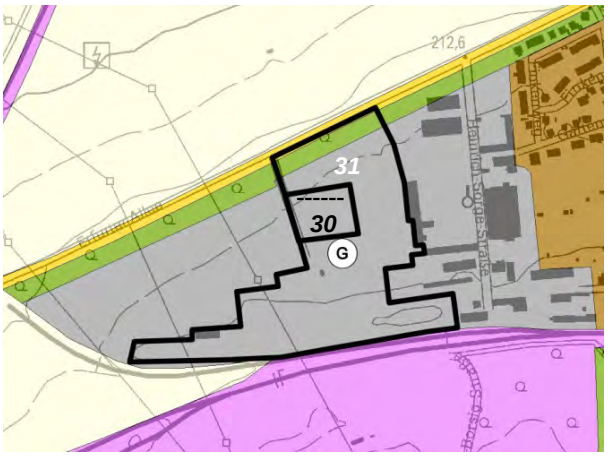
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 30

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Vieselbach**	**Heinrich-Sorge-Str.** (westlich)	**2 und 5**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Vieselbach	**5**	**492/1 483/5, 484/5, 485/5, 486/5, 487/4, 488/1, 488/3, 488/6, 488/8, 489, 490**	**ehem. Mischstation / stillgelegte Anlage**	**8.882 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

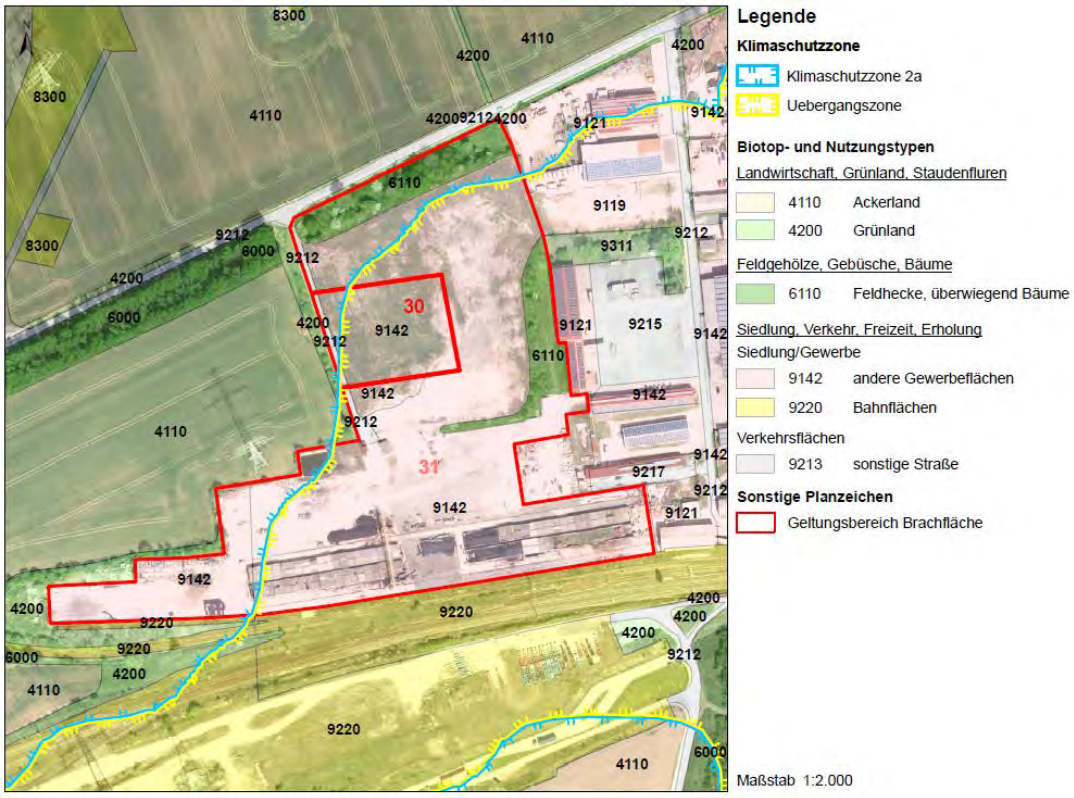
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Auskragende westliche Ortsrandlage, dreiseitige Siedlungsfreilage- östlich an Gewerbe angrenzend, zwischen Verkehrsflächen (Erfurter Allee und DB) eingespannt, Osthälfte von 380-kV Freileitung überspannt, Fläche überwiegend beräumt, ca. 50% als Lager- und Containerfläche

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Einsehbarkeit von östlich angrenzendem Gewerbe Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen Straßenbegleitgrün und Höchstspannungsfreileitung

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Ehemalige Asphaltmischanlage (BImSchG). Bei Eingriff in den Untergrund abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 100%) Klimaschutzzone 2a (8 %)
Besonders geschützte Arten, Biodiversität	Keine Angabe
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Boden (gilt nur für bisher unbebaute Bereiche, in denen der natürliche Boden noch ansteht) Klimaschutzzone 2a und Lage überwiegend in klimatischer Übergangszone (92%)
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angaben Aufwertungspotential Ortsrandeingrünung

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	0,8 ha
Topografie und Zuschnitt	trapezförmige ebene Fläche
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen Straßenbegleitgrün.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Lager- und Containerfläche ist erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Ehemalige Asphaltmischanlage (BImSchG). Bei Eingriff in den Untergrund abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich
Störwirkung	Keine
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	PV- Nutzung ist zulässig. Nach § 35 Abs. 1 BauGB soll die Außenbereichsnutzung grundsätzlich auf solche Vorhaben beschränkt werden, die entweder dem Außenbereich in zweckspezifischer Weise entsprechen (z. B. landwirtschaftliche Vorhaben) oder wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (sog. privilegierte Vorhaben). Vieselbach ist ein ergänzender Entwicklungsbereich für Wohnen und Städtebau. Der Standort befindet sich in einem Suchraum der Wohnungsbauentwicklung entsprechend des ISEK 2030. Der Standort ist angesichts der v. g. Entwicklungsziele ggf. für andere baulichen Nutzungen zu sichern. Der Standort wird bei Eignung zunächst zurückgestellt, Entwicklung PV vorbehaltlich Ergebnis der o.g. Untersuchung. Für Eingriffe in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Zur Kompensation sollte der Bereich am Flurweg ausgegrenzt und als Ortsrand entwickelt werden. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

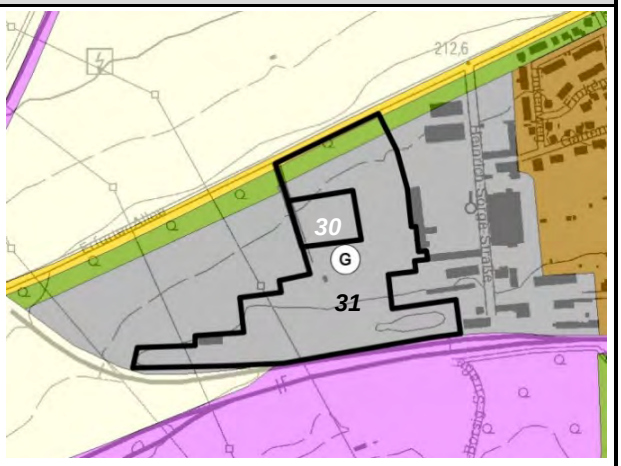
Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 31

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Vieselbach**	**Heinrich-Sorge-Str.** (westlich)	**2 und 5**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Vieselbach	**5**	**491/7, 491/8, 491/11 – 13, 1072/1, 1072/2, 1073**	**ehem. Agrochemisches Zentrum / stillgelegte Anlage, Freifläche**	**42.492 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug Stadtverwaltung Erfurt, 2016



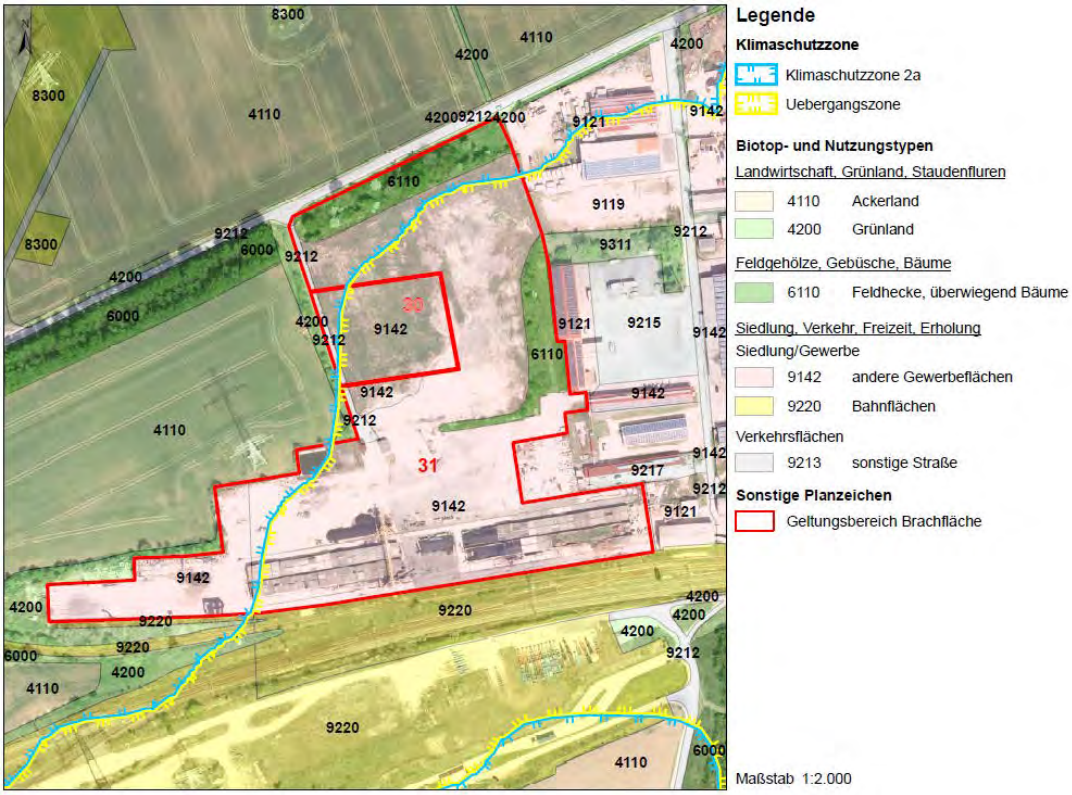
Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand, weiße Flächen
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Bebauungsplan	Ziel gewerbliche Nachnutzung
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Auskragende westliche Ortsrandlage, dreiseitige Siedlungsfreilage- östlich an Gewerbe angrenzend, zwischen Verkehrsflächen (Erfurter Allee und DB) eingespannt. Westliche Teilfläche querende 380-kV-Freileitungen. Fläche überwiegend beräumt, ca. 50% als Lager- und Containerfläche.

Standortbeurteilung	
Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Einsehbarkeit von östlich angrenzendem Gewerbe Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen Straßenbegleitgrün und querende Höchstspannungsfreileitungen

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Altlastenverdachtsfläche. Erstellung einer historischen Erkundung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (lö 1 - Löss-Schwarzerde 100%) Klimaschutzzone 2a (18 %)
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	Keine Angaben Gehölzbestand beachten
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Boden (gilt nur für bisher unbebaute Bereiche, in denen der natürliche Boden noch ansteht) und Teilfläche in Klimaschutzzone 2a und Klimatische Übergangs-zone (82 %)
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Keine Angaben

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	**Hohe Nutzungskonkurrenz**

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	4,2 ha
Topografie und Zuschnitt	Ebene Fläche
Verschattung	Vollbesonnung, zu berücksichtigen ist Schattenwurf in südöstlichem Flächenende durch querende Höchstspannungsfreileitung.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km
Beräumung	Eine Flächenberäumung der Lager- und Containerfläche ist erforderlich. Ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Altlastenverdachtsfläche. Erstellung einer historischen Erkundung erforderlich.
Störwirkung	Lage direkt am Ortseingang
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	PV- Nutzung ist zulässig. Nach § 35 Abs. 1 BauGB soll die Außenbereichsnutzung grundsätzlich auf solche Vorhaben beschränkt werden, die entweder dem Außenbereich in zweckspezifischer Weise entsprechen (z. B. landwirtschaftliche Vorhaben) oder wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (sog. privilegierte Vorhaben). Vieselbach ist ein ergänzender Entwicklungsbereich für Wohnen und Städtebau. Der Standort befindet sich in einem Suchraum der Wohnungsbauentwicklung entsprechend des ISEK 2030. Der Standort ist angesichts der v. g. Entwicklungsziele ggf. für andere baulichen Nutzungen zu sichern. Der Standort wird bei Eignung zunächst zurückgestellt, Entwicklung PV vorbehaltlich Ergebnis der o.g. Untersuchung. Für Eingriff in bisher unbebaute Bereiche mit natürlich anstehendem Boden ist ein Ausgleich 1:1 zu erbringen. Zur Kompensation inkl. Klima sollte der Gehölzstreifen an der Erfurter Str. sowie ein Puffer an der Bahn und nach Südwesten ausgegrenzt und als Ortsrand entwickelt werden. Aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen und Nutzungskonkurrenzen ist bei einem konkreten Ansiedlungswunsch eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 32

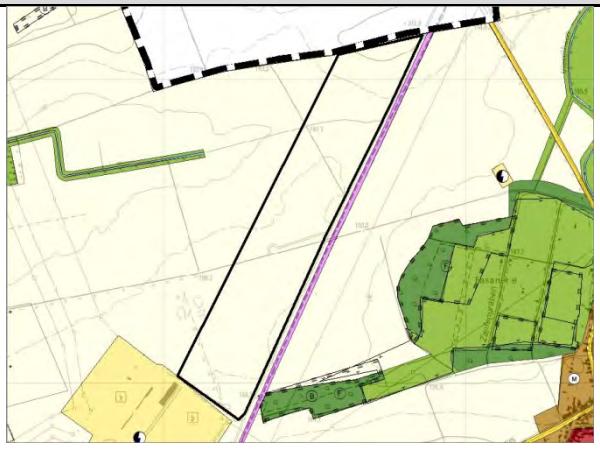
Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Vieselbach**	**-**	**-**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Vieselbach	**3,** **4**	**300, 302 - 304, 316, 323, 324 - 326, 327, 329 - 331, 336, 339 – 343 - 344, 346 - 348, 353, 354, 944 - 946, 1003, 1004** **397/1, 398/1, 398/5, 399 - 404, 415/6, 419/2, 419/4 - 419/7, 420/2, 421/5, 422/4, 424/7**	**nordöstlich Umspannwerk, westlich der Bahnstrecke**	**305.376 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016



Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

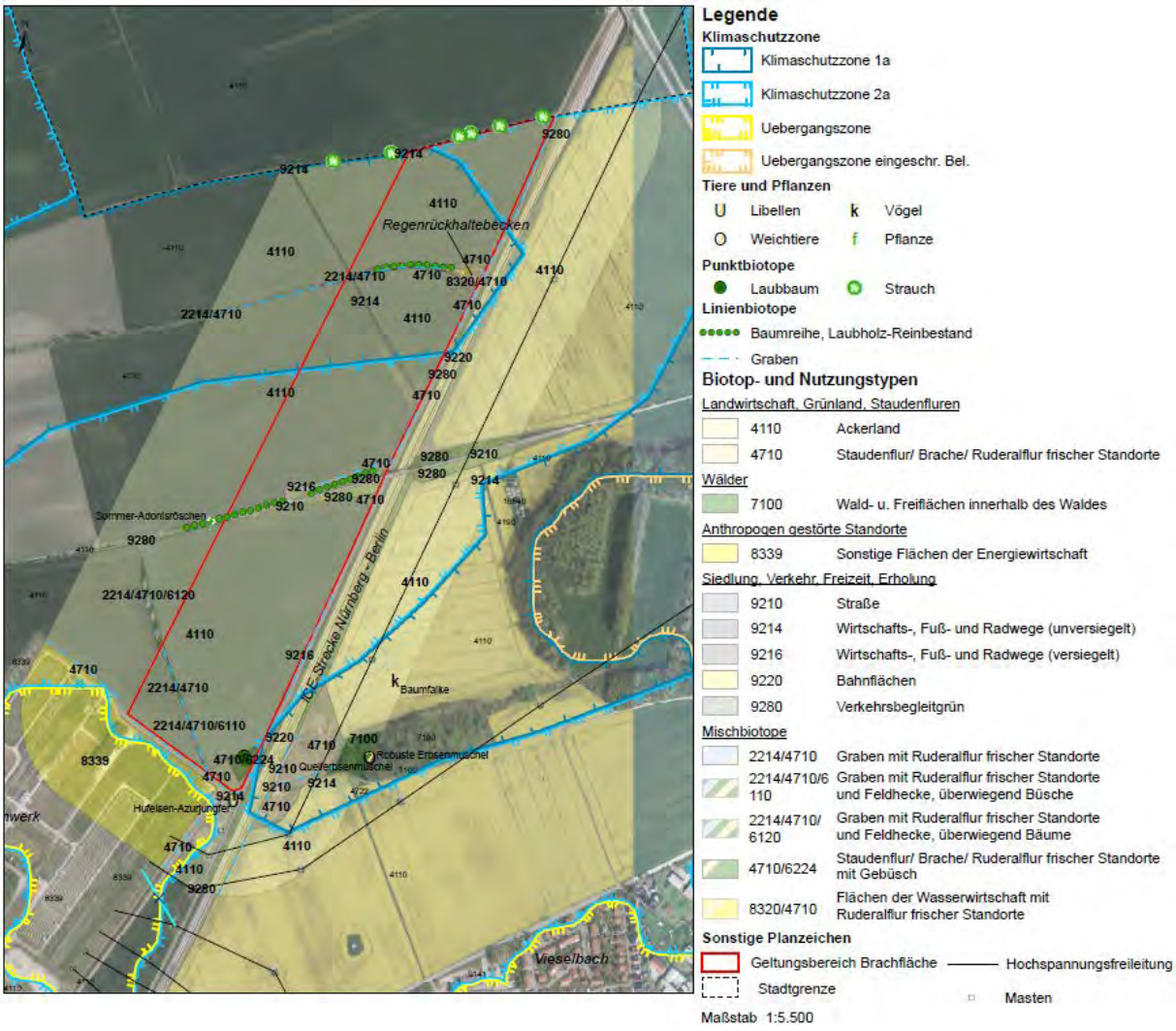
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11 (100%)
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Parallel zur ICE-Strecke Nürnberg-Berlin in freier Feldflur. Überbündelung von Infrastrukturen

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Gesamtfläche von der Erfurter Allee und ICE-Strecke einsehbar Nördliche Teilfläche durch Hanganstieg ggf. mit Fernwirkung und von den Ortslagen Vieselbach und Kerspleben einsehbar
Blendwirkung	Bei entsprechendem Sonnenstand ggf. für die ICE-Strecke relevant, Prüfbedarf
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Südliche Teilfläche ca. 75 % eben, nördliche Teilfläche ca. 25 % südgeneigt, Vollbesonnung

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 1a (25 %) Klimaschutzzone 2 (6 %) Klimaschutzzone 2a (69 %)
Besonders geschützte Arten/ Biodiversität	Keine Angaben Aufgrund der Ruderalflur im Feucht- und Grabenbereich sind Vorkommen von geschützten Arten (vermutet z.B. Ameisenbläuling, Bodenbrüter der Ackerflur und Säume) nicht auszuschließen Erhalt der Ruderalfluren, Saumbiotope und des Einzelbaumbestande an Gräben und Wegen als Trittsteinbiotop der offenen Feldflur, Lebensraum/ Biotopvernetzung
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch Lage in Klimaschutzzone 1a, 2, 2a, Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit (100%: nördliche Teilfläche: ds 1 - Lehm-Schwarzerde 78 % südliche Teilfläche: t1 - Ton-Schwarzerde 22 %)

Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit

Standorteignung

Grundsätzlich:	☐	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:

Flächengröße	30 ha
Topografie und Zuschnitt	Südliche Teilfläche ca. 75 % eben, nördliche Teilfläche ca. 25 % südgeneigt
Verschattung	Vollbesonnung
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1,0 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung und zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes sind nicht erforderlich.
Bodenverunreinigung	Keine Altlast
Störwirkung	Überbündelung von Infrastrukturen, Vorrang Umbau Netzknoten
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Die Ziele der Raumordnung (Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung) stehen der Errichtung einer PV – Freiflächenanlage am Standort entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich. Hierbei müsste u.a. der Flächennutzungsplan geändert werden. Die Standorteinschätzung „Sehr hohe Nutzungskonkurrenz“ resultiert aus der vollständigen Lage im Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung mit Boden besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit und der Lage in der Klimaschutzzone 1a mit besonderer Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftversorgung.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 33

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Wallichen**	**An der Gramme**	**1**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Wallichen	**4**	**226/11 - 226/14**	**ehem. landwirtschaftliche Anlage**	**13.408 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

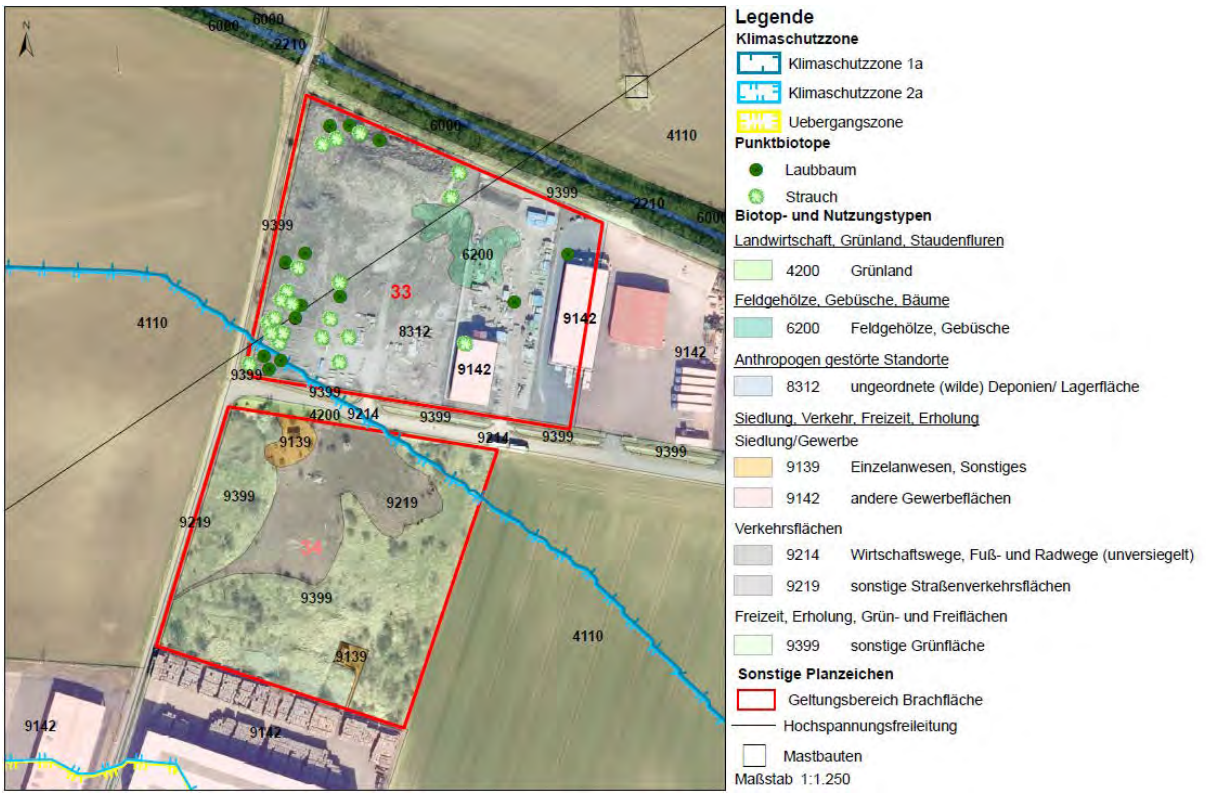
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlungsfläche Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Bebauungsplan	Bebauungsplan VIE343 Erweiterung des Gewerbegebietes „Vor den Streichteichen", rechtsverbindlich seit 06.04.1994
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Lage südlich der Gramme im Gewerbegebiet zwischen Wallichen und Vieselbach mit Teilbebauung, östlich Gewerbe angrenzend, direkte Erschließung über An der Gramme. Bebauter östlicher Teil in gewerblicher Nutzung der SN-Bau, ausgegrenzter unbebauter westlicher Teil unter der 380-kV Freileitung mit Nutzung als Lagerfläche.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen randlich sukzessierendem Gehölzbestand und Höchstspannungsfreileitung.

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten. Bei Bodenaushub abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 1a (4 %) Klimaschutzzone 2a (96 %)
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	keine Angaben Beachtung Altholzbestand
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch Boden mit besonderer Ertragsfähigkeit, Klimaschutzzone 1a und 2a
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung Ortsrandeingrünung

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☐	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☐	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	1,3 ha
Topografie und Zuschnitt	Rechteckige ebene Fläche
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen randlich sukzessierender Gehölzbestand. Zu berücksichtigen ist Schattenwurf in westlicher Teilfläche durch querende Höchstspannungsfreileitung.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	In westlicher, unbebauter Teilfläche ist ausgenommen von Einzelgehölzentnahmen und Entfernung von Aufschüttungen (Deklarationsanalyse erforderlich) ist keine zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes notwendig.
Bodenverunreinigung	Keine Altlasten. Bei Bodenaushub abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung erforderlich.
Störwirkung	Aufwertungspotential Ortsrandeingrünung
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Die Flächen stellen derzeit die einzigen nicht kontingentierten GI Fläche in der Stadt dar. Die Nutzung der Flächen für Solaranlagen scheidet somit aus.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 34

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Vieselbach**	**An der Gramme**	**1**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Vieselbach	**8**	**711/1**	**ehem. Bauunternehmen**	**12.065 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug der Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

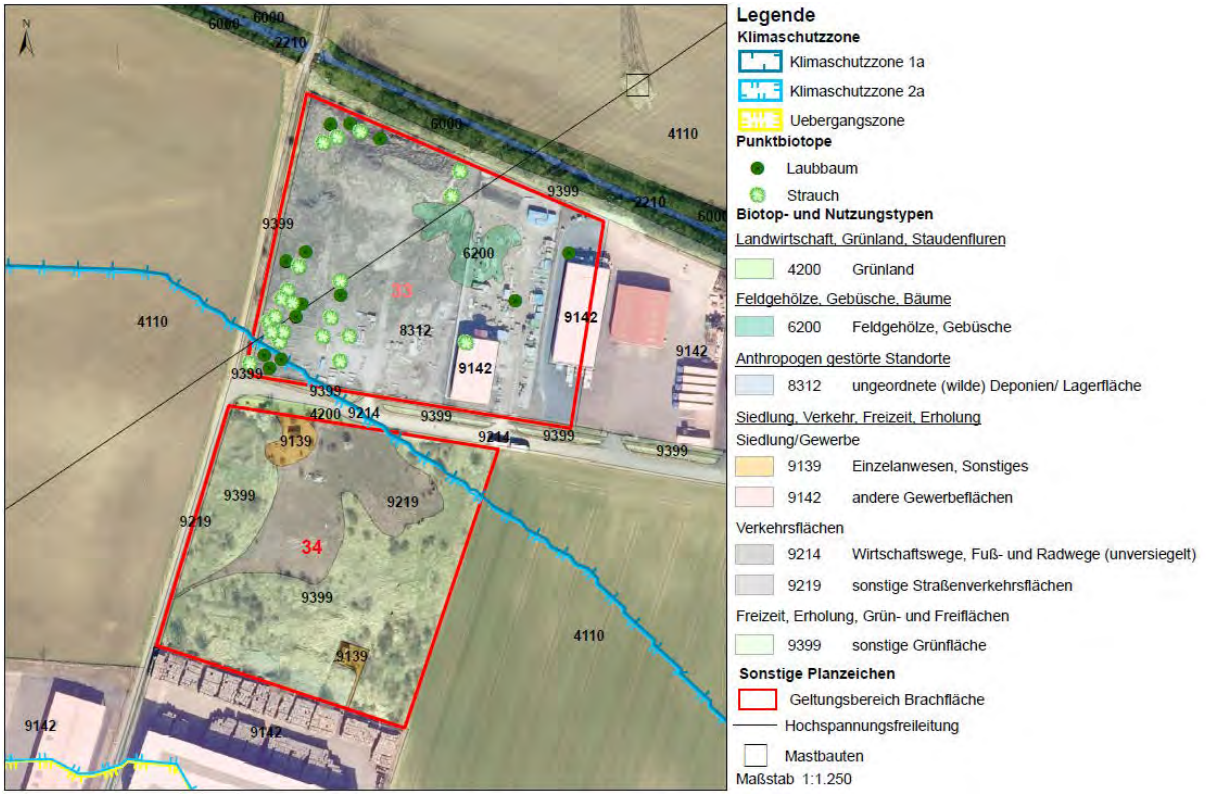
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Siedlung Bestand
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Bebauungsplan	Bebauungsplan VIE342 "Vor den Streichteichen", rechtsverbindlich seit 09.10.1992
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Lage randlich im Gewerbegebiet zwischen Wallichen, direkte Erschließung über An der Gramme. Landwirtschaftliche Nutzung als Lagerfläche und Pferdeweide.

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Keine Fernwirkung durch Lage in Ebene
Blendwirkung	Freilage, nicht relevant
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Eben, Vollbesonnung, ausgenommen randlich sukzessierender Gehölzbestand

Biotop- und Nutzungstypen



Kartengrundlage: Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Biotop- und Nutzungskartierung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Bei Bodenaushub abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung notwendig.
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Klimaschutzzone 1a (98 %) Klimaschutzzone 2a (2 %)
Besonders geschützte Arten, **Biodiversität**	Keine, aufgrund des Bestandes an erd-, kies- und steinreichen Ablagerungen sind Vorkommen von geschützten Arten nicht auszuschließen Faunagutachten zur Abgrenzung von Teilflächennutzung, Lebensraumaufwertung für Einwanderung/ Umsiedlung erforderlich Beachtung Altholzbestand
Wertgebende Schutzgüter	Abwertung durch Boden mit besonderer Ertragsfähigkeit, Klimaschutzzonen und Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung Ortsrandeingrünung

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☒	Gesamtfläche:	☐	Teilfläche:	☒
Dauerhaft:	☒	Temporär:	☒	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	1,2 ha
Topografie und Zuschnitt	Ebene rechteckige Fläche
Verschattung	Vollbesonnung, ausgenommen den randlich sukzessierender Gehölzbestand. Zu berücksichtigen ist in nordwestlicher Randfläche der Schattenwurf der nordwestlich verlaufenden Höchstspannungsfreileitung.
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt unter 1 km.
Beräumung	In Teilbereichen ist eine Flächenberäumung von Ablagerungen und Gehölzentnahmen erforderlich
Bodenverunreinigung	Bei Bodenaushub abfallrechtliche Bewertung und Entsorgung notwendig.
Störwirkung	Aufwertungspotential Ortsrandeingrünung
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Die Flächen stellen derzeit die einzigen nicht kontingentierten GI Fläche in der Stadt dar. Die Nutzung der Flächen für Solaranlagen scheidet somit aus.

Stadtverwaltung Erfurt Brachflächenanalyse zur Eignung für Freiflächen – PVA	**Standort-datenblatt**	Objekt-Nr. 35

Lage und Bezeichnung

Ort	PLZ	Ortsteil	Straße	Haus-Nr.
Erfurt	**99098**	**Vieselbach**	**-**	**-**
Gemarkung	Flur	Flurstück	Objekt/ aufgelassene Nutzung	Gesamtfläche
Vieselbach	**10**	**832/13, 833 – 838, 838/1, 838/2, 839/1, 839/2, 840/1, 840/2, 841 - 843, 847, 848/1, 848/2, 849/1, 849/2**	**Flächen südlich der Bahn**	**113.643 m²**

Flächennutzung

Luftbildauszug Stadtverwaltung Erfurt, 2016

Auszug Flächennutzungsplan der Stadtverwaltung Erfurt, 2017

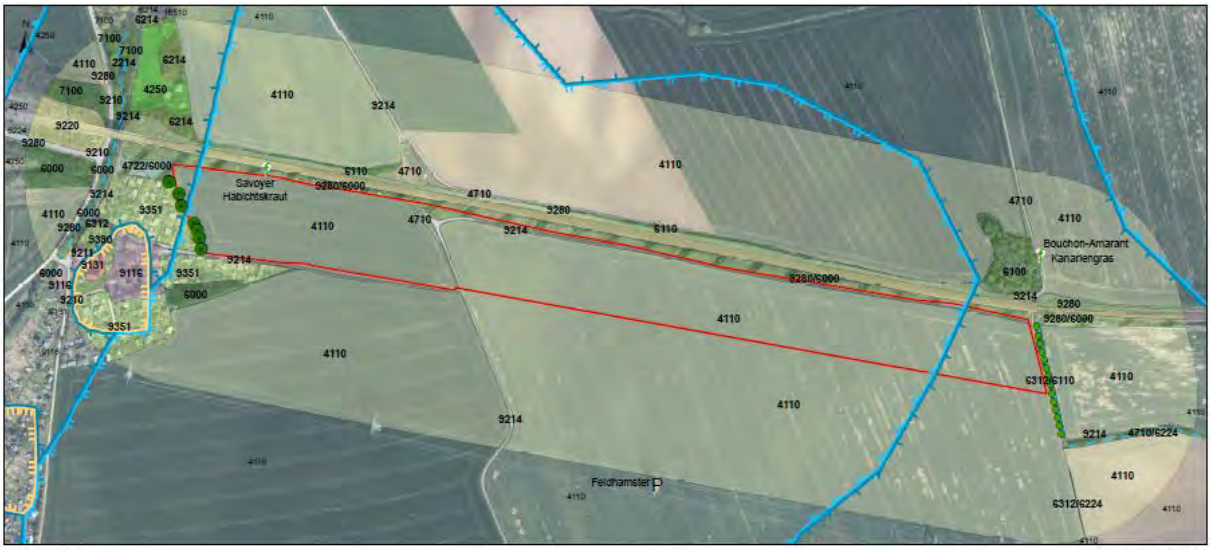
Raumplanerische und städtebauliche Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelthüringen	Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-11 (89) Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung fs-81 (11%)
Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	-
Städtebauliche Einordnung/ Siedlungsgefüge	Nördöstllich unmittelbar an Kleingärten angrenzend, direkte Erschließung über Flurwege von Am Viadukt und An der alten Ziegelei Fläche ausgenommen teilenden Flurweg in landwirtschaftlicher Nutzung

Standortbeurteilung

Einsehbarkeit/ Fernwirkung	Von westlich angrenzenden Kleingärten der „Eintracht Hochstedt e. V.“ einsehbar. ggf. Fernwirkung auf Hochstedt
Blendwirkung	Keine
Ausrichtung/ Geländeneigung/ Besonnung	Westlicht Teilfläche leicht Südwest und östliche Teilfläche leicht nach Ost geneigt, eben, Vollbesonnung

Biotop- und Nutzungstypen



Legende Maßstab 1:4.000

Klimaschutzzone
- Klimaschutzzone 1a
- Klimaschutzzone 2a
- Uebergangszone eingeschr. Bel.

Tiere und Pflanzen
- P Säugetiere
- f Pflanze

Punktbiotope
- Laubbaum

Linienbiotope
- Baumreihe, Laubholz-Reinbestand
- Graben

Biotop- und Nutzungstypen

Binnengewässer
- 2214 Graben

Landwirtschaft, Grünland, Staudenfluren
- 4110 Ackerland
- 4710 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte
- 4250 Intensivgrünland

Feldgehölze, Gebüsche, Bäume
- 6000 Feldgehölz, Gebüsch, Bäume
- 6100 Feldhecke
- 6110 Feldhecke, überwiegend Büsche
- 6312 Baumreihe, Laubholz-Reinbestand
- 6214 Sonstiges Feldgehölz, naturnah

Wälder
- 7100 Wald- u. Freiflächen innerhalb des Waldes

Siedlung, Verkehr, Freizeit, Erholung
- 9116 zusammenhängende Wohnflächen, Wochenend- und Ferienhausbebauung
- 9131 landwirtschaftliches Einzelanwesen
- 9210 Straße
- 9211 Autobahn, mehrspurige Straße
- 9214 Wirtschafts-, Fuß- und Radwege (unversiegelt)
- 9220 Bahnflächen
- 9280 Verkehrsbegleitgrün
- 9351 Dauerkleingarten in Nutzung
- 9390 Erholungsfläche
- 9399 sonstige Grünfläche

Mischbiotope
- 4710/6224 Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur frischer Standorte mit Gebüsch
- 4722/6000 Feuchtstaudenflur, ruderal mit Gehölzen
- 6312/6110 Baumreihe, Laubholz-Reinbestand / Feldhecke, überwiegend Büsche
- 6312/6224 Baumreihe, Laubholz-Reinbestand / Gebüsch
- 9280/6000 Verkehrsbegleitgrün mit Gehölzen

Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich Brachfläche

Kartengrundlage: Geoportal Thüringen, Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung

Umwelt- und Naturschutzfachliche Beurteilung

Altlasten/-verdachts-fläche (Thalis)	Keine Altlasten
Schutzgebiete/-objekte, Restriktionen	Besonders schutzwürdiger Boden (östliche Teilfläche: lö 1 - Löss-Schwarzerde 74 %) Klimaschutzzone 1a (12 %) Klimaschutzzone 2a (88 %)
Besonders geschützte Arten/ Biodiversität	Feldhamster, gesichtet Feldlerche, vermutet Rebhuhn, Erfordernis Faunagutachten Erhalt Saumstruktur als Biotopergänzung Feldflur
Wertgebende Schutz-güter	Abwertung durch Lage im Bereich besonders schutzwürdiger Böden und in der Klimaschutzzone 1a und 2a Vorkommen EU-geschützter Arten im Einwanderbereich des südlich gelegenen Feldhamsterschwerpunktgebietes Nr. 1 Beachtung Gebietseingrünung mit Großgehölzen
Landschaftsplanung/ Aufwertungspotenzial	Besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftversorgung Teilfläche Boden mit besonderer natürlicher Ertragsfähigkeit

Standorteignung					
Grundsätzlich:	☐	Gesamtfläche:	☒	Teilfläche:	☐
Dauerhaft:	☐	Temporär:	☒	Eignung:	Sehr hohe Nutzungskonkurrenz

Zusammenfassende Begründung:	
Flächengröße	11,3 ha
Topografie und Zuschnitt	Westlicht Teilfläche leicht Südwest und östliche Teilfläche leicht nach Ost geneigt,eben
Verschattung	Vollbesonnung
Einspeisepunkt	Die Verkehrserschließung ist vorhanden, die Entfernung zum nächsten Energieeinspeisepunkt liegt bei ca. 1,5 km.
Beräumung	Eine Flächenberäumung und zweckentsprechende Aufbereitung des Standortes sind nicht erforderlich.
Bodenverunreinigung	Keine Altlasten
Störwirkung	Von westlich angrenzenden Kleingärten der „Eintracht Hochstedt e. V.“ einsehbar. ggf. Fernwirkung auf Hochstedt
Planungshinweise/ weitere Erläuterungen	Die Ziele der Raumordnung (Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung) stehen der Errichtung einer PV – Freiflächenanlage am Standort entgegen. Ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich. Die Standorteinschätzung „Sehr hohe Nut-zungskonkurrenz“ resultiert aus der Teillage im Bereich Besonders schutzwürdiger Boden, der Lage in der Klimaschutzzone 1a und 2a mit besonderer Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftversorgung, hier Produktion und Abfluss und dem Vorkommen einer EU-geschützten Art.

Beurteilung von Standorten
für Freiflächen-Photovoltaik
an Verkehrstrassen in der Landeshauptstadt Erfurt
(Ergänzung des Gutachtens aus dem Jahr 2013)

Auftraggeber: Landeshauptstadt Erfurt
Umwelt- und Naturschutzamt
99111 Erfurt

Ansprechpartnerin: Julia Marusczyk

Auftragnehmer: IPU GmbH
Breite Gasse 4-5
99084 Erfurt
Tel : 0361 6002000 Fax: 0361 60020079
kontakt@ipu-erfurt.de www.ipu-erfurt.de

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Michael Giel

Erfurt, den 12.09.2019

Gliederung

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise 2

2 Aktuell zu berücksichtigende rechtliche Regelungen 3

2.1 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017) 3
2.2 Abstände zu Straßen 4
2.3 Abstände zu Hochspannungsfreileitungen 4

3 Flächenabgrenzung 5

3.1 Methodik der Abgrenzung 5
3.2 Abgrenzung der zu untersuchenden Flächen 6

4 Einzelfallbezogene Standortbeurteilung 8

4.1 Methodik der Bewertung 8
4.2 Dossiers der betrachteten Flächen 9
4.3 Ergebniszusammenfassung 22

Anhang: Zuordnung der Flächen aus dem Jahr 2019 zu denen im Jahr 2013 24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ergebnis der Beurteilung im Jahr 2013 5
Abbildung 2: Lage der betrachteten Flächen entlang Verkehrstrassen 7
Abbildung 3: Zusammenfassung der Bewertung 22

Abkürzungsverzeichnis

BAB	Bundesautobahn
EEG	Erneuerbare Energien Gesetz
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FND	Flächennaturdenkmal
GLB	Geschützter Landschaftsbestandteil
NSG	Naturschutzgebiet
PV	Photovoltaik
VSG	Europäisches Vogelschutzgebiet

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Im Jahr 2013 wurde das Gutachten „Fachkonzept zur Standortsuche von Freilandphotovoltaikanlagen unter besonderer Berücksichtigung von Verkehrstrassen“ von IPU – Ingenieurbüro für Planung und Umwelt, Erfurt erstellt.

In den vergangenen Jahren haben sich umfangreiche Änderungen in den gesetzlichen Vorgaben insbesondere EEG aber auch bei anderen planerischen Grundlagen ergeben, so dass der damalige Planungsstand den aktuellen Gegebenheiten nicht entspricht.

Darüber hinaus gibt es weitere Informationen, wie notwendige Abstände zu Straßen, Freileitungen, Bahntrassen etc., welche bei der Bearbeitung Berücksichtigung finden sollen.

Aus diesem Grund werden die auf Grundlage der Flächensuche im Jahr 2013 erarbeiteten Standorte neu abgegrenzt und bewertet. In Absprache mit dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und Umwelt- und Naturschutzamt werden nur jene Standorte auf ihre Eignung als Standorte für Freiflächen-Photovoltaikstandort betrachtet, die eine besondere Relevanz besitzen.

2 Aktuell zu berücksichtigende rechtliche Regelungen

2.1 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2017)

Nach § 1 (1) **EEG 2017**[1] ist es Zweck dieses Gesetzes, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Das EEG regelt die Verpflichtung der Abnahme und Vergütung von auf PV-Freiflächen erzeugter Solarenergie durch Versorgungsunternehmen, die Netze für die allgemeine Stromversorgung betreiben.

Nach § 4 (3) soll ein jährlicher Brutto-Zubau von Solaranlagen mit einer installierten Leistung von 2 500 Megawatt erreicht werden.

Dabei wird in einen Anspruch auf Marktprämie (Ermittlung über Ausschreibeverfahren) und in Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag unterschieden.

<u>Ausschreibungsverfahren</u>
Im § 20 werden die die Voraussetzungen für den Anspruch auf Marktprämie geregelt. Solaranlagen mit einer installierten Leistung bis einschließlich 750 Kilowatt sind nach § 22 (3) Satz 2 vom Ausschreibungsverfahren ausgenommen. Nach § 38a (1) Nr. 5 a) dürfen Freiflächenanlagen die installierte Leistung von 10 Megawatt nicht überschreiten.
Im § 28 sind die Ausschreibungsvolumen festgelegt. Nach (2) werden die Ausschreibungsvolumen bei Solaranlagen von 2017 bis 2022 festgelegt, (2a) sieht die Verringerung der Volumen ab 2020 vor.
Nach § 37b beträgt der Höchstwert der Marktprämie für Strom aus Solaranlagen 7,5 Cent/Kilowattstunde.

<u>Einspeisevergütung</u>
§ 21 enthält die Regelungen zu Einspeisevergütung und Mieterstromzuschlag.

In § 48 Solare Strahlungsenergie sind die einzelgesetzlichen Regelungen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Solarenergie dargestellt.
Für Strom aus Solaranlagen, deren anzulegender Wert gesetzlich bestimmt wird, beträgt dieser 8,91 Cent pro Kilowattstunde, wenn die auf einer Fläche errichtet worden ist, für die ein Verfahren nach § 38 Satz 1 des Baugesetzbuchsdurchgeführt worden ist, oder im Be-

[1] Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

reich eines beschlossenen Bebauungsplans im Sinn des § 30 des Baugesetzbuchs errichtet worden ist.
Weiterhin ist nach § 48 (1) Nr. 3 c) muss der Bebauungsplan nach dem 1. September 2003 zumindest auch mit dem Zweck der Errichtung einer Solaranlage aufgestellt oder geändert worden sein und sich die Anlage

> **aa) auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung bis zu 110 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet worden ist.**

Im § 49 ist die Absenkung der anzulegenden Werte für Strom aus solarer Strahlungsenergie festgelegt, welche sich aus dem Brutto-Zubau von Solaranlagen errechnet.

Der aktuelle Vergütungssatz von Freiflächenanlagen beträgt ab 1.07.2019 7,34 Cent.[2]

2.2 Abstände zu Straßen

Im § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG 2007)[3] finden sich Vorgaben, welchen Abstand bauliche Anlagen längs von Bundesstraßen einhalten müssen.
Nach Absatz 1 sind Hochbauten bis zu **40 Meter** bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht zulässig.
Im Absatz 2 wird auf die Zustimmungspflicht der obersten Landesstraßenbaubehörde für bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter hingewiesen.

2.3 Abstände zu Hochspannungsfreileitungen

Sicherheitsabstände zwischen Hochspannungsfreileitungen und baulichen Anlagen werden vom Deutschen Institut für Normierung (DIN) in der DIN-Norm für Freileitungen über AC 45 kV15 vorgegeben. Dabei hängt der Abstand von der Betriebsspannung der Freileitung und der baulichen Anlage mit der möglichen Nutzungen der Dachfläche ab. Bei einer Betriebsspannung der Leitung von 100 kV beträgt der einzuhaltende Abstand abhängig von den Umständen des Einzelfalls zwischen drei und elf Metern, bei einer Betriebsspannung von 380 kV hingegen sind zwischen fünf und dreizehn Meter Sicherheitsabstand einzuhalten.

[2] Quelle: https://www.photovoltaik4all.de/aktuelle-eeg-verguetungssaetze-fuer-photovoltaikanlagen-2017

[3] Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist

3 Flächenabgrenzung

Im Ergebnis der Standortsuche 2013 wurden 17 Flächen entlang der Verkehrstrassen ermittelt.

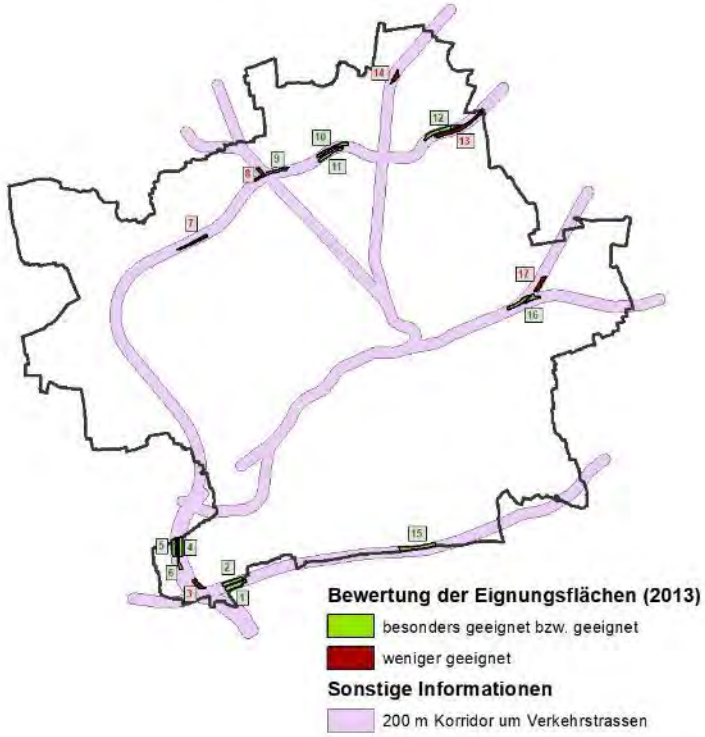


Abbildung 1: Ergebnis der Beurteilung im Jahr 2013

In Absprache mit Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung und Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt werden die Flächenbereiche, welche 2013 als besonders geeignet oder als geeignet eingeschätzten wurden, unter den aktuellen Voraussetzungen neu abgegrenzt und einer Bewertung unterzogen.

3.1 Methodik der Abgrenzung

In einem ersten Schritt wird die Flächenabgrenzung aktualisiert. Für die Bearbeitung lagen die Vektorgrafiken der Mittellinie für die Bahn- und Autobahntrassen vor.
Zur Berücksichtigung des Abstands zu den Verkehrstrassen wurde folgendermaßen vorgegangen.

Abstand zur Bahnlinie
Für die Berechnung der Breite der Bahnlinie wurde sich an der EBO[4] orientiert. Bei 2 Gleisen mit Spurbreite 1,47 m, einem Gleisabstand von 3,5 m und einem notwendigen Regellichtraumprofil (beidseitig 1,75 m) ist von einer Breite des Bahnkörpers von ca. 10 m (Ab-

[4] Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung vom 8. Mai 1967 (BGBl. 1967 II S. 1563), die zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 5. April 2019 (BGBl. I S. 479) geändert worden ist

stand zur Mittellinie 5 m) auszugehen. Damit wurde der zu untersuchende Bereich nach EEG (110 m Abstand von Bahnlinie) beidseitig ca. 115 m von der Mittellinie angenommen.
Wird zusätzlich die Breite eines Gleisbetts mit 10 m angesetzt, ergibt sich eine Gesamtbreite von 20 m (Abstand zur Mittellinie 10 m), die in der Regel nicht bebaut werden kann.
Somit lässt sich ein beidseitiger Bereich zwischen 10 m – 115 m entlang der Bahnlinie (Mittellinie) annehmen, welcher den Vorgaben des EEG entspricht.

Abstand zur Autobahn
Die Breite der Autobahn hängt von dem gewählten Regelquerschnitt[5] ab. Der Fahrbahnbereich einschließlich Mittelstreifen und Standstreifen liegt bei 4 Fahrstreifen bei ca. 20 m Breite.
Der Fahrbahnrand befindet sich somit ca. 10 m von der Mittellinie entfernt. Der zu untersuchende Bereich nach EEG (110 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand) beträgt damit beidseitig 120 m von der Mittellinie.
Zusätzlich ist ein 40 m breiter Streifen gemessen vom Fahrbahnrand von einer Bebauung freizuhalten, so dass der freizuhaltende Abstand zur Mittellinie beidseitig 50 m beträgt.
Somit ergibt sich ein beidseitiger Bereich zwischen 50 m – 120 m entlang der Autobahn (zur Mittellinie), welcher den Vorgaben des EEG entspricht.

3.2 Abgrenzung der zu untersuchenden Flächen

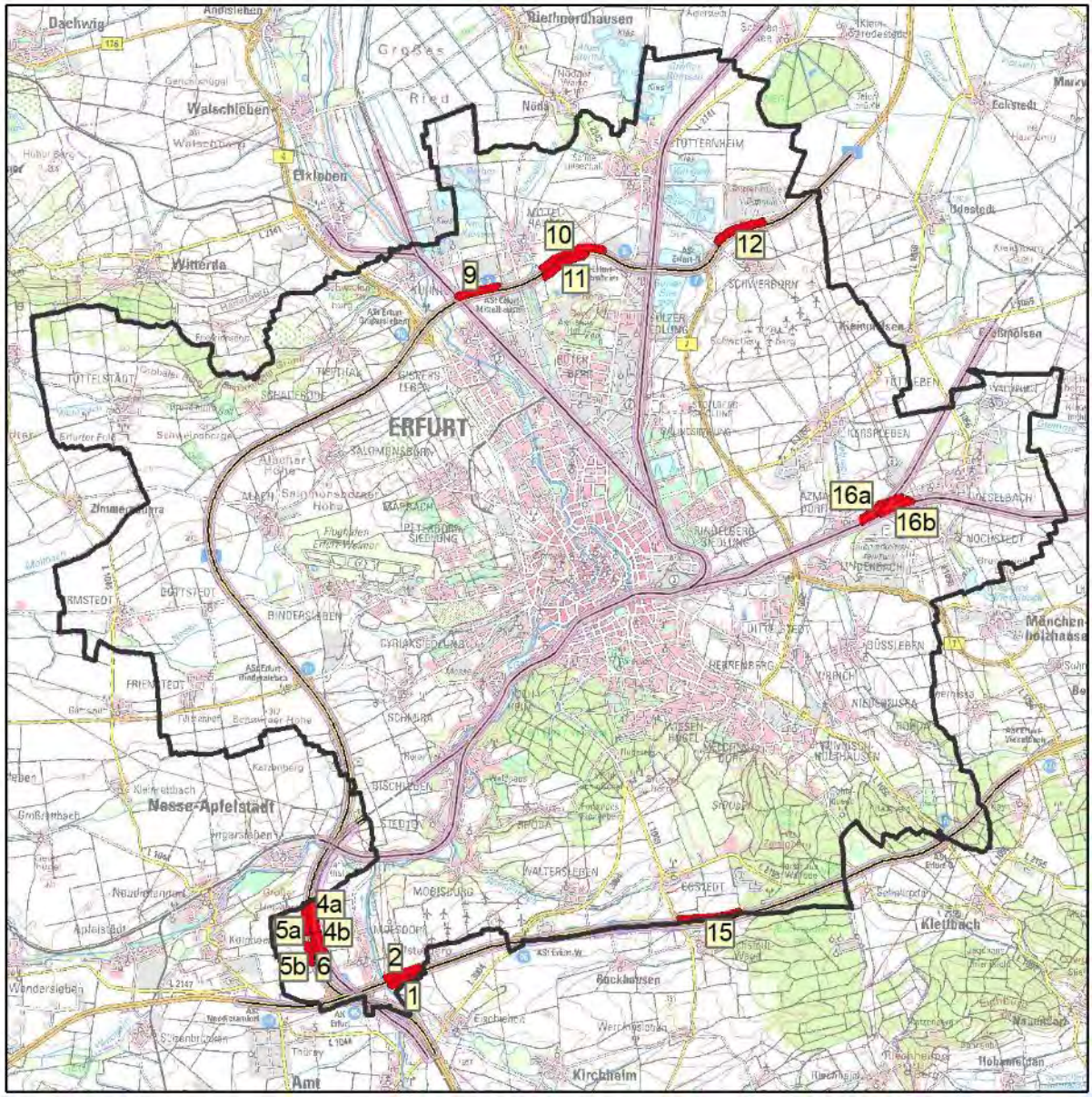
Die aus dem Jahr 2013 stammenden Suchflächen (Flächen außerhalb der Ausschlussflächen) wurden mit den neu erstellten Abstandsbereichen zur Bahnlinie und zur Autobahn verschnitten.
Anschließend wurden zusammenhängende Flächen abgegrenzt, welche sich in der Mehrzahl der Fälle mit den Flächen aus dem Jahr 2013 überschneiden. Für die Abgrenzung sollten die Flächen eine Mindestgröße von 2 ha besitzen.

Die im Gutachten von 2013 als **weniger geeignet** bewerteten Flächen wurden im Vorfeld als ungeeignet ausgeschlossen. Alle anderen Flächen wurden neu abgegrenzt. Eine Übersicht der neu abgegrenzten Flächen im Verhältnis zu den im Jahr 2013 bewerteten Flächen befindet sich im Anhang.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der betrachteten Flächen dargestellt.

[5] Vgl. RAS-Q 1996: Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Querschnitte

Abbildung 2: Lage der betrachteten Flächen entlang Verkehrstrassen



4 Einzelfallbezogene Standortbeurteilung

4.1 Methodik der Bewertung

Die Beurteilung der Flächen erfolgt hinsichtlich folgender Kriterien:

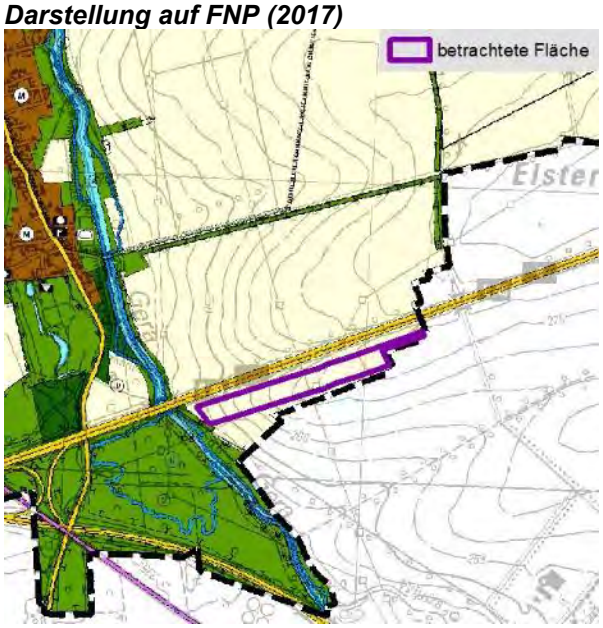
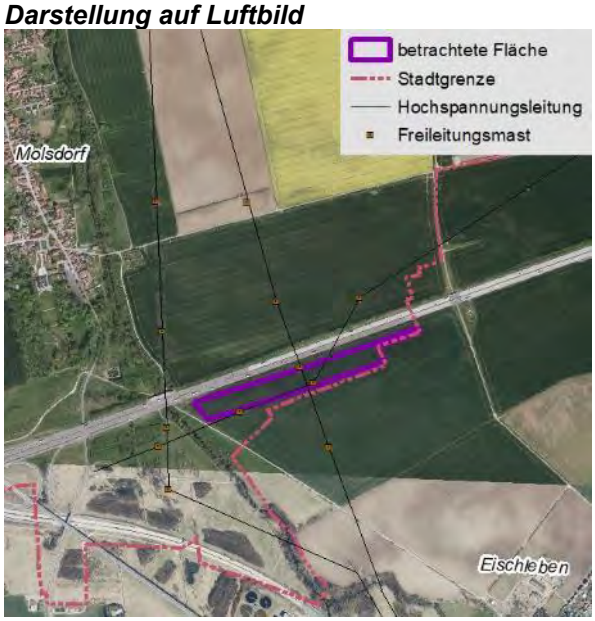
Betroffenheit raumordnerischer Belange	***Auswirkung auf bestehende Nutzung***
Lage im • Vorbehaltsgebiet Rohstoffe • Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung • Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung • Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung • Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz	• Nutzung laut Flächennutzungsplan • bestehende Flächennutzung
Lage zu Schutzgebieten und –funktionen	***Sonstige Kriterien***
Lage im • Wasserschutzgebiet Zone II • 100 m Pufferstreifen um FFH-Gebiet • 100 m Pufferstreifen um NSG • 100 m Pufferstreifen um GLB/FND • 50 m Pufferstreifen um Wald • Klimaschutzzone 1. und 2. Ordnung	• Flächengröße und Zuschnitt • Lage und Sichtbeziehung zu Siedlungen, Erholungswegen etc. • Exposition • Einschränkende Nutzungen • Feldhamsterschwerpunktvorkommen

Auf Grundlage der vorliegenden Informationen werden alle Flächen einer abschließenden gutachterlichen Stellungnahme unterzogen. Die Bewertung erfolgt unter folgenden Kriterien:

Bewertung	***Kriterien für die Eignung als Standort für Freiflächenphotovoltaik***
besonders geeignet	• Nutzungen auf der Fläche und im Umfeld stehen einer PV-Nutzung nicht entgegen **und** • Lage, Struktur und Größe (mindestens 5 ha) der Fläche bieten sich besonders an **und** • in Bezug auf die betrachteten Kriterien liegen aktuell keine (oder wenige) Restriktionen vor
geeignet	• Konflikt mit Nutzung der Fläche oder mit Nutzungen im Umfeld nicht auszuschließen **bzw.** • andere planerische Zielen schränken die PV-Nutzung ein
ungeeignet	• Nutzungen auf der Fläche bzw. im Umfeld schränken eine PV-Nutzung ein **oder** • geringe Größe der nutzbare Fläche **oder** • andere planerische Ziele schränken eine PV-Nutzung stark ein

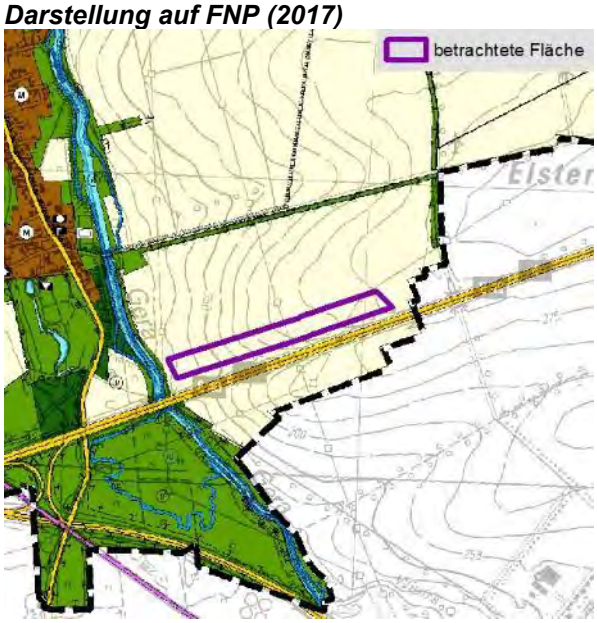
4.2 Dossiers der betrachteten Flächen

Nachfolgend wurden alle Einzelflächen gutachterlich bewertet und die Ergebnisse in Dossiers dargelegt.

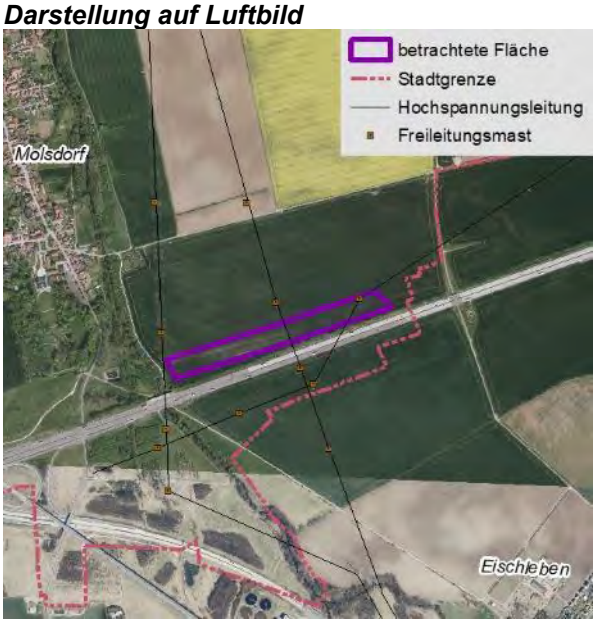
<table>
<tr><td>Fläche-Nummer
VT1</td><td colspan="2">Lage
südlich der BAB A 4, östlich vom Erfurter Kreuz</td><td>Größe
ca. 4,7 ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Darstellung auf FNP (2017)
 
</td><td colspan="2">Darstellung auf Luftbild
 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Betroffenheit raumordnerischer Belange
- fast vollständig im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftiche Bodennutzung
- im Westen kleiner Teil Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung</td><td colspan="2">Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: Ackerfläche</td></tr>
<tr><td colspan="2">Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- westlicher Teil in Klimaschutzzone 1. Ordnung, östlicher Teil in Klimaschutzzone 2. Ordnung</td><td colspan="2">Sonstige Kriterien
- mittlere Flächengröße
- westexponiert
- unmittelbar an der Stadtgrenze gelegen
- 2 Hochspannungsleitungen verlaufen über die Fläche, 3 Maststandorte beeinflussen die Nutzung</td></tr>
<tr><td colspan="3">Fazit: Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche.
Eine Sichtbarkeit insbesondere von Siedlungen ist nicht gegeben.
Auch die Klimaschutzzonen 1. und 2. Ordnung erfahren auf der Südseite der Autobahn keine Beeinträchtigungen.
Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Hochspannungsleitungen mit 3 Maststandorten, welche die Nutzbarkeit etwas einschränken.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.</td><td>Gesamtbeurteilung
geeignet</td></tr>
</table>

Fläche-Nummer **VT2**	***Lage*** nördlich der BAB A 4, östlich vom Erfurter Kreuz	***Größe*** ca. 5,3 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild



Betroffenheit raumordnerischer Belange
- fast vollständig im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftiche Bodennutzung
- Im Westen kleiner Teil Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: Ackerfläche

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- westlicher Teil in Klimaschutzzone 1. Ordnung, östlicher Teil in Klimaschutzzone 2. Ordnung

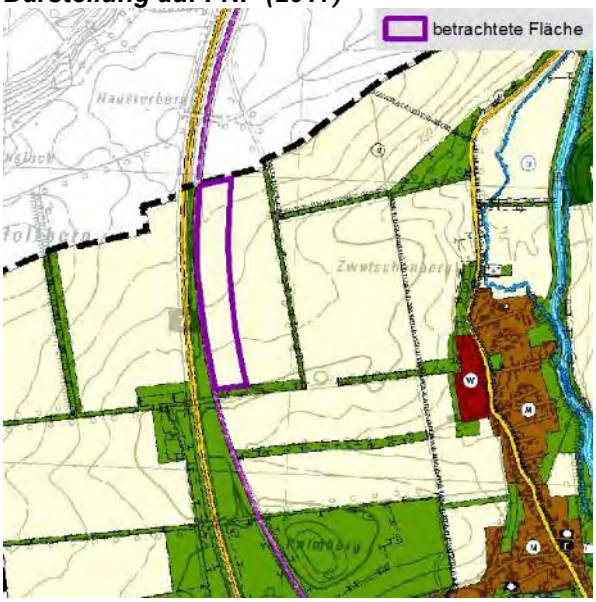
Sonstige Kriterien
- mittlere Flächengröße
- westexponiert
- 2 Hochspannungsleitungen verlaufen über die Fläche, 1 Maststandort befindet sich in der Fläche
- direkte Sichtbeeinträchtigungen von Ortslage Molsdorf und dem Gera-Radweg sind nicht vorhanden

Fazit: Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche.
Eine Sichtbarkeit insbesondere von Molsdorf und dem Gera-Radweg ist nicht gegeben.
Die Fläche befindet sich z.T. in der Klimaschutzzone 1. Ordnung, die Module sind jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung zu bewerten.
Zu berücksichtigen sind die vorhandenen Hochspannungsleitungen mit 1 Maststandort, welche die Nutzbarkeit etwas einschränken.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

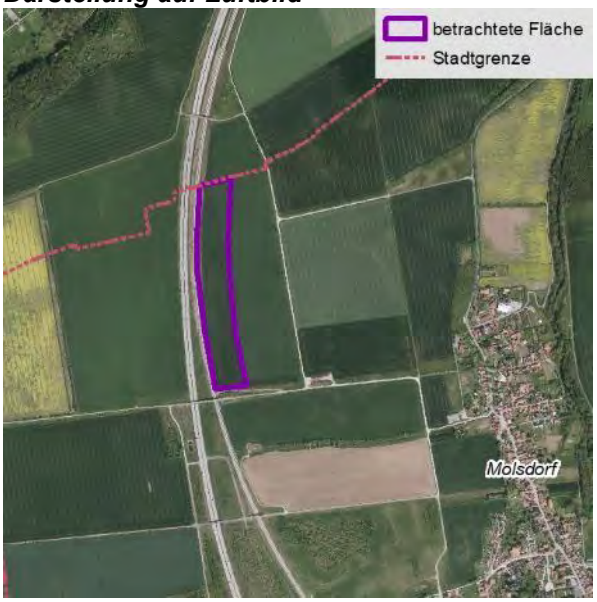
Gesamtbeurteilung
geeignet

Fläche-Nummer **VT4a**	***Lage*** östlich der ICE-Trasse, nordwestlich von Molsdorf	***Größe*** ca. 7,3 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild



Betroffenheit raumordnerischer Belange
- liegt fast vollständig im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftiche Bodennutzung
- im Süden kleiner Teil Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: Ackerfläche

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 1. Ordnung

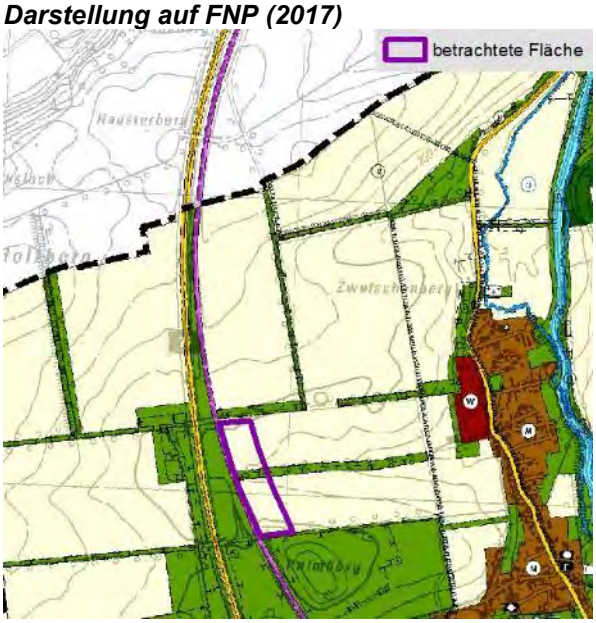
Sonstige Kriterien
- relativ große Fläche unmittelbar an der Stadtgrenze
- eben bis leicht südexponiert
- in Richtung Molsdorf gelegen, aber eine direkte Sichtbarkeit von der Ortslage ist nicht gegeben
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um eine relativ große Fläche.
Die Fläche befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung, die Module sind jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung zu bewerten.
Auf der Fläche befinden in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenige Restriktionen.
Sichtbeeionträchtigungen für die Ortslage Molsdorf sind nicht zu erwarten.
Durch seine Größe und Exposition bietet sich diese Fläche für eine PV-Nutzung besonders an.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
besonders geeignet

Fläche-Nummer	***Lage***	***Größe***
VT4b	östlich der ICE-Trasse, westlich von Molsdorf	ca. 4,3 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- vollständig im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft, schmaler Streifen als Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, z.T. Grün-, Ruderalfläche mit Gehölzen, Lagerfläche, Erschließungsweg

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 1. Ordnung
- kleine Fläche als Kompensationsfläche genutzt

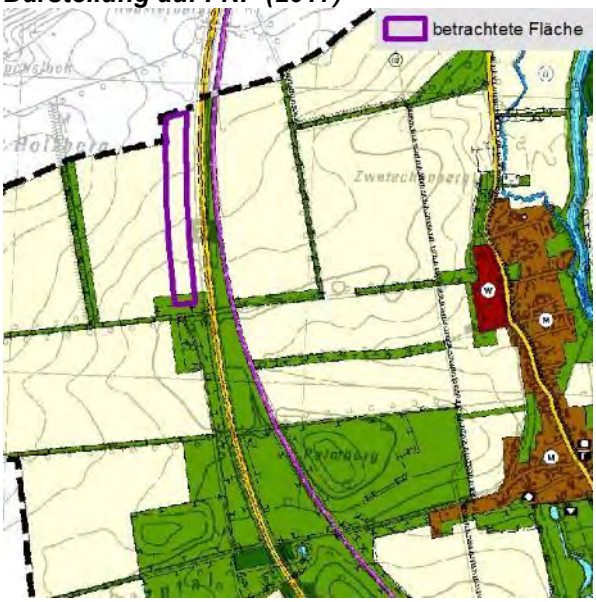
Sonstige Kriterien
- mittelgroße Fläche
- westexponiert
- in Richtung Molsdorf gelegen, Fläche nicht von Ortslage aber vom westlichen Sierdlungsnah-bereich sichtbar
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche.
Die Nutzungsmöglichkeit wird durch eine Grünfläche (Kompensations-fläche), einen Weg und eine Lagefläche weiter eingeschränkt.
Die Fläche befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung der Stadt Erfurt.
Die Fläche ist aus dem Siedlungsnahbereich von Molsdorf sichtbar.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

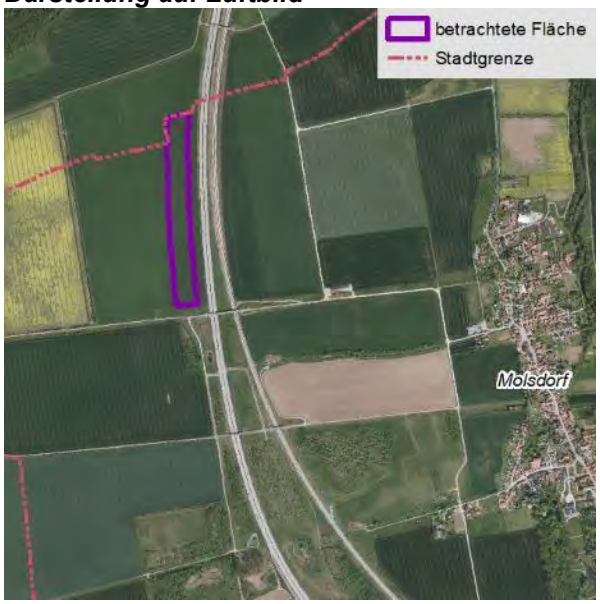
Gesamtbeurteilung
ungeeignet

Fläche-Nummer **VT5a**	***Lage*** westlich der BAB A 71, nordwestlich von Molsdorf	***Größe*** ca. 5,0 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild



Betroffenheit raumordnerischer Belange
- vollständig im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftiche Bodennutzung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: Ackerfläche

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 1. Ordnung

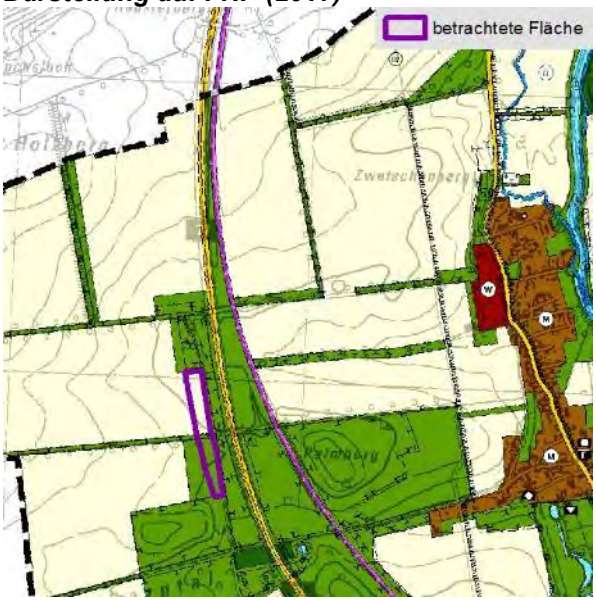
Sonstige Kriterien
- mittelgroße Fläche unmittelbar an der Stadtgrenze
- westexponiert
- abseits von Siedlungen gelegen, keine Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche.
Es kommt zu keinen Sichtbeeinträchtigungen von Siedlungen.
Die Fläche befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung, die Module sind jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung zu bewerten.
Insgesamt weist die Fläche in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenige Restriktionen auf.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
besonders geeignet

Fläche-Nummer **VT5b**	***Lage*** westlich der BAB A 71, westlich von Molsdorf	***Größe*** ca. 2,1 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- vollständig im Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: nördlich Fläche für die Landwirtschaft, südlich Grünfläche und schmaler Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftsweg mit begleitender Baumreihe

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 1. Ordnung

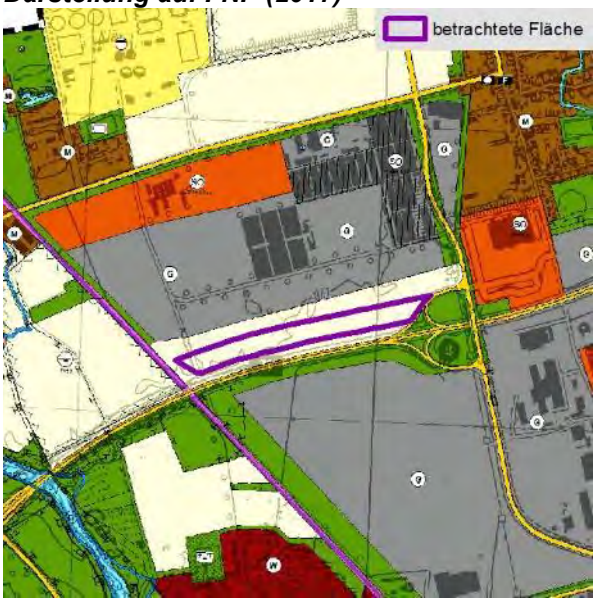
Sonstige Kriterien
- kleine Fläche
- ebene Lage
- abseits von Siedlungen gelegen, keine Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um eine kleine Fläche.
Es kommt zu keinen Sichtbeeinträchtigungen von Siedlungen.
Die Fläche befindet sich in der Klimaschutzzone 1. Ordnung der Stadt Erfurt.
Im südlichen Bereich liegt der Standort auf einer im FNP ausgewiesenen Grünfläche der Stadt Erfurt.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
ungeeignet

Fläche-Nummer **VT9**	***Lage*** westlich der BAB A 71, zwischen Bahnlinie und Mittelhausen	***Größe*** ca. 5,7 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftsweg, kleine Ruderalfläche

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 2. Ordnung

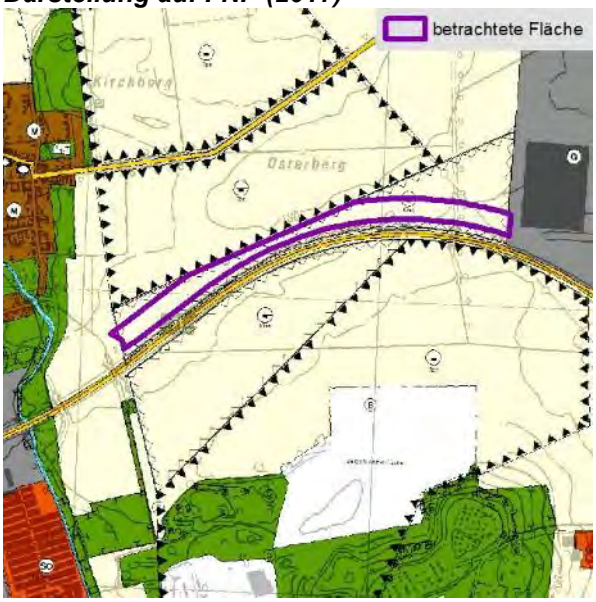
Sonstige Kriterien
- mittlere Größe
- ebene Fläche
- Lage zwischen Autobahn A 71 und Gewerbebebauung
- keine Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche.
Durch ihre Lage zwischen Gewerbebauung und Autobahn fügt sich sich gut in den Raum ein.
Die vorhandenen Nutzungen schränken eine PV-Nutzung kaum ein.
Insgesamt weist die Fläche in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenige Restriktionen auf.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
besonders geeignet

Fläche-Nummer **VT10**	***Lage*** nördlich der BAB A 71, östlich von Mittelhausen	***Größe*** ca. 10,4 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- im Vorbehaltsgebiet Rohstoffe

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftsweg mit Grünstreifen

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- In Klimaschutzzone 2. Ordnung

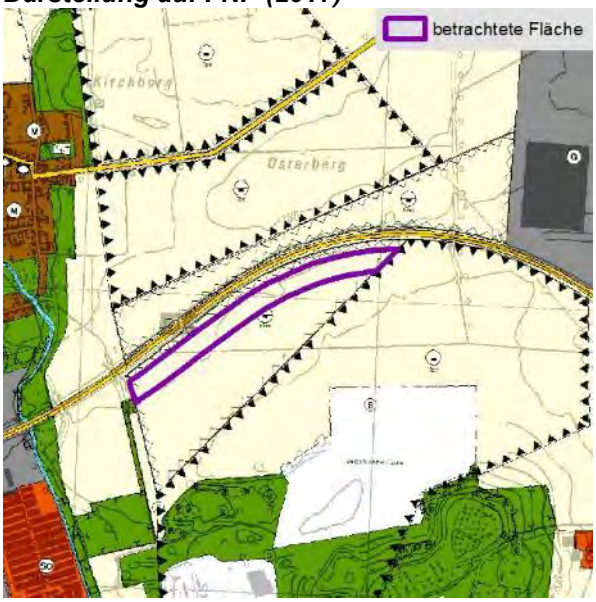
Sonstige Kriterien
- große, ebene Fläche
- mögliche Blendwirkungen beachten
- Hochspannungsleitung verläuft über die Fläche, 1 Maststandort beeinflusst die Nutzung
- Fläche ist teilweise von Mittelhausen aus sichtbar
- Lage im Schwerpunktbereich Feldhamster

Fazit: Es handelt sich um eine große Fläche.
Besonders zu beachten ist die Nähe zu und Sichtbarkeit von Mittelhausen aus und das Vorkommen des Feldhamster.
Diese Fläche bietet durch ihre Größe verschiedene Realisierungsmöglichkeiten unter Beachtung der einschränkenden Kriterien.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
geeignet

Fläche-Nummer **VT11**	***Lage*** südlich der BAB A 71, östlich von Mittelhausen	***Größe*** ca. 6,9 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung
- im Vorbehaltsgebiet Rohstoffe

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftsweg

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- In Klimaschutzzone 2. Ordnung

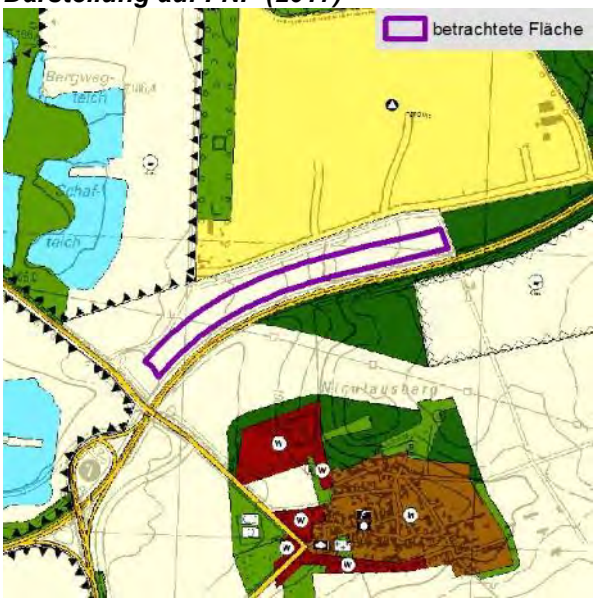
Sonstige Kriterien
- Relativ große Fläche
- ebene Fläche
- keine Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen

Fazit: Es handelt sich um eine relativ große Fläche.
Aus den Nutzungen und Schutzfunktionen ergeben sich nur geringe Nutzungseinschränkungen.
Es treten keine Beeinträchtigungen von wichtigen Blickbeziehungen auf.
Insgesamt weist die Fläche in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenige Restriktionen auf.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
besonders geeignet

Fläche-Nummer **VT12**	***Lage*** nördlich der BAB A 71, zwischen Autobahn und Deponie	***Größe*** ca. 7,7 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- westlicher Teil im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- aktuelle Nutzung: Ackerfläche

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- westlicher Teil in Klimaschutzzone 1. Ordnung, östlicher Teil in Klimaschutzzone 2. Ordnung

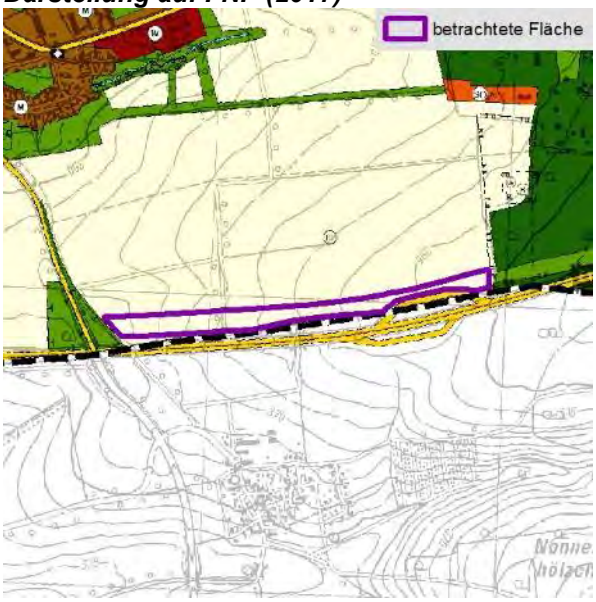
Sonstige Kriterien
- relativ große Fläche
- eben bis westexponiert
- zwischen Deponie und Autobahn A 71 gelegen
- Hochspannungsleitung verläuft über die Fläche
- keine Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um eine relativ große Fläche.
Die Fläche befiondet sich zwischen Autobahn und Deponie außerhalb wichtiger Sichtbeziehungen.
Es stehen auf dieser Fläche kaum Nutzungseinschränkungen (nur eine querende Hochspannungsleitung) entgegen.
Die Fläche befindet sich z.T. in der Klimaschutzzone 1. Ordnung, die Module sind jedoch nicht als wesentliche Beeinträchtigung zu bewerten.
Insgesamt weist die Fläche in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenige Restriktionen auf.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
besonders geeignet

Fläche-Nummer **VT15**	***Lage*** nördlich der BAB A 4, südöstlich von Egstedt	***Größe*** ca. 7,1 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- vollständig im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftiche Bodennutzung

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- Aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftsweg, im Osten Grünland

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 2. Ordnung
- im Osten grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet Steiger-Willrodaer Forst-Werningslebener Wald und das EG-Vogelschutzgebiet Muschelkalkgebiet südöstlich Erfurt an

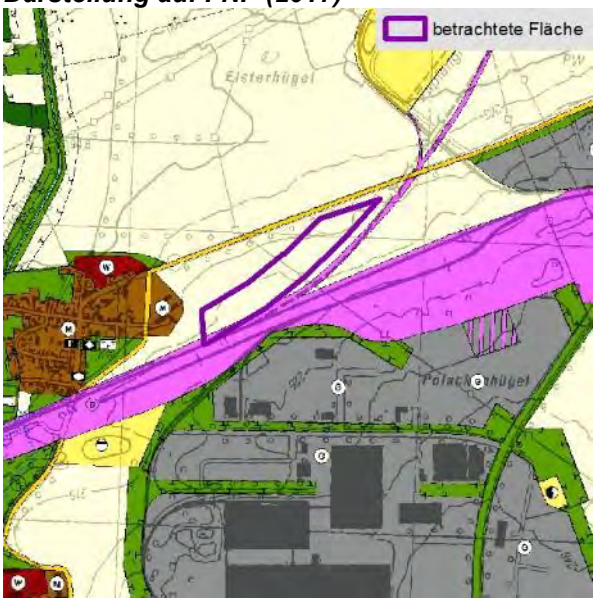
Sonstige Kriterien
- relativ große Fläche
- eben bis leicht westexponiert
- Lage in Richtung Egstedt, eine direkte Sichtbeeinträchtigung von Ortslage ist nicht zu erwarten

Fazit: Es handelt sich um eine relativ große Fläche.
Die Nutzungen auf der Fläche schränken die PV-Nutzung nur geringfügig ein. Im Osten sind ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet zu berücksichtigen.
Sichtbeeinträchtigungen für die Ortslage Egstedt sind nicht zu erwarten.
Diese Fläche bietet sich unter Berücksichtigung der Einschränkungen für eine PV-Nutzung an.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
geeignet

Fläche-Nummer **VT16a**	***Lage*** nördlich ICE-Trasse, östlich von Azmannsdorf	***Größe*** ca. 6,8 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild

Betroffenheit raumordnerischer Belange
- keine

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- Aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, im Westen Wirtschaftsweg, Grünland

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 2. Ordnung

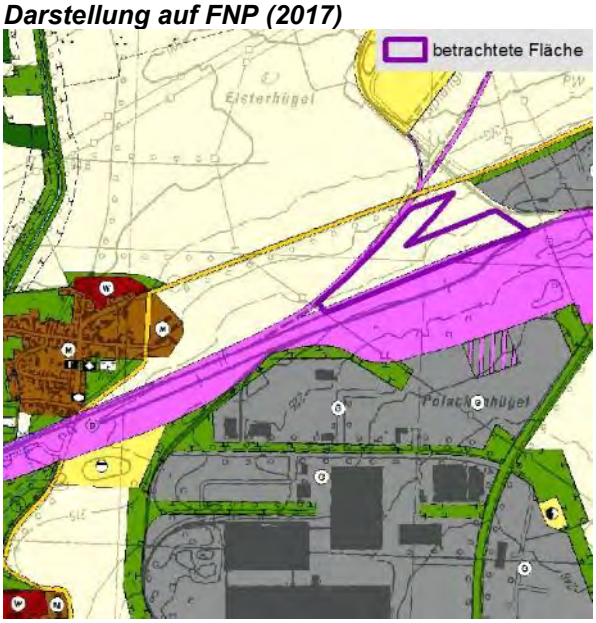
Sonstige Kriterien
- mittlere Größe
- ebene Fläche
- Hochspannungsleitung verläuft über die Fläche, 1 Maststandort beeinflusst die Nutzung
- Fläche liegt in der Nähe von Azmannsdorf, von Ortslage aus teilweise sichtbar
- mögliche Blendwirkungen beachten

Fazit: Es handelt sich um mittelgroße Fläche.
Insbesondere schränken die Nähe zu Azmannsdorf und die damit verbundene Sichtbeeinträchtigung sowie die Hochspannungsleitung die Nutzung ein.
Die Fläche bietet sich durch die Ortsnähe nur bedingt an.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

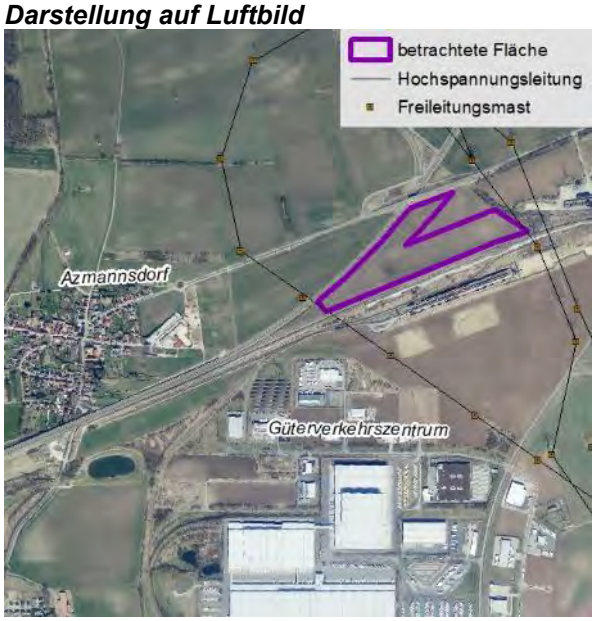
Gesamtbeurteilung
ungeeignet

Fläche-Nummer **VT16b**	***Lage*** östlich von Azmannsdorf, Zwickel zwischen ICE- und Bahntrasse	***Größe*** ca. 8,7 ha

Darstellung auf FNP (2017)



Darstellung auf Luftbild



Betroffenheit raumordnerischer Belange
- keine

Auswirkung auf bestehende Nutzung
- FNP: Fläche für die Landwirtschaft
- Aktuelle Nutzung: überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftsweg, im Osten Grünland

Lage zu Schutzgebieten und –funktionen
- in Klimaschutzzone 2. Ordnung

Sonstige Kriterien
- große, ebene Fläche
- im Zwickel zwischen 2 Bahnlinien
- mögliche Blendwirkungen beachten
- Hochspannungsleitungen verlaufen an der Fläche vorbei
- Keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen

Fazit: Es handelt sich um eine relativ große Fläche.
In Bezug auf die betrachteten Kriterien stehen einer PV-Nutzung wenige Restriktionen entgegen.
Durch die Lage im Zwickel der beiden Bahntrassen werden auch keine wichtigen Blickbeziehungen beeinträchtigt.
Insgesamt beitet sich diese Fläche für eine PV-Nutzung besonders an.
Eine FNP-Änderung ist erforderlich.

Gesamtbeurteilung
besonders geeignet

4.3 Ergebniszusammenfassung

Nachfolgend sind die Ergebnisse aus Kapitel 4.2 zusammengefasst dargestellt.

Abbildung 3: Zusammenfassung der Bewertung

Nr.	Lage	Größe in ha	Kurzcharakteristik	Gutachterliche Empfehlung
VT1	südlich der BAB A 4, östlich vom Erfurter Kreuz	ca. 4,7	Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche mit einigen zu berücksichtigenden Nutzungseinschränkungen. Insgesamt ist die Fläche gut nutzbar.	**geeignet**
VT2	nördlich der BAB A 4, östlich vom Erfurter Kreuz	ca. 5,3	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche mit einigen zu berücksichtigenden Nutzungseinschränkungen. Zu Sichtbeeinträchtigung für Molsdorf kommt es nicht. Insgesamt ist die Fläche gut nutzbar.	**geeignet**
VT4a	östlich der ICE-Trasse, nordwestlich von Molsdorf	ca. 7,3	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit günstiger Exposition. Es gibt kaum Nutzungseinschränkungen, auch die Ortslage Molsdorf wird nicht betroffen. Diese Fläche bietet sich für eine PV-Nutzung besonders an.	**besonders geeignet**
VT4b	östlich der ICE-Trasse, westlich von Molsdorf	ca. 4,3	Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche mit mehreren zu berücksichtigenden Nutzungseinschränkungen. Die Fläche ist aus dem Siedlungsnahbereich von Molsdorf sichtbar. Insgesamt ist deshalb die Fläche nur bedingt nutzbar.	**ungeeignet**
VT5a	westlich der BAB A 71, nordwestlich von Molsdorf	ca. 5,0	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche, abgelegen von Siedlungen mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Die Fläche bietet sich besonders für eine PV-Nutzung an.	**besonders geeignet**
VT5b	westlich der BAB A 71, westlich von Molsdorf	ca. 2,1	Es handelt sich um eine kleine Fläche, abgelegen von Siedlungen mit Nutzungseinschränkungen (Grünfläche). Es ist die Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer PV-Nutzung zu prüfen.	**ungeeignet**
VT9	westlich der BAB A 71, zwischen Bahnlinie und Mittelhausen	ca. 5,7	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche, mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen, die sich zwischen Autobahn und Gewerbeflächen befindet und somit für eine PV-Nutzung besonders anbietet.	**besonders geeignet**
VT10	nördlich der BAB A 71, östlich von Mittelhausen	ca. 10,4	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien einigen Restriktionen (z. B. Vorkommen des Feldhamsters). Weiterhin befindet sich die Fläche im unmittelbaren Sichtbereich zu Mittelhausen. Durch die Größe der Fläche bieten sich verschiedene Realisierungsmöglichkeiten an.	**geeignet**

Nr.	Lage	Größe in ha	Kurzcharakteristik	Gutachterliche Empfehlung
VT11	südlich der BAB A 71, östlich von Mittelhausen	ca. 6,9	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Eine PV-Nutzung bietet sich besonders an.	**besonders geeignet**
VT12	nördlich der BAB A 71, zwischen Autobahn und Deponie	ca. 7,7	Es handelt sich um eine vergleichsweise große mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Eine PV-Nutzung zwischen Autobahn und Deponie würde sich in die vorhandene Nutzungssituation gut einpassen und bietet sich deshalb besonders an.	**besonders geeignet**
VT15	nördlich der BAB A 4, südöstlich von Egstedt	ca. 7,1	Es handelt sich um eine relativ große Fläche. Zu den Schutzgebieten im Osten (FFH, VSG) ist ausreichend Abstand zu belassen. Darüber hinaus stehen wenig Einschränkungen entgegen.	**geeignet**
VT 16a	nördlich ICE-Trasse, östlich von Azmannsdorf	ca. 6,8	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche mit kaum planerischen Einschränkungen. Jedoch schränkt die Nähe zu Azmannsdorf und mögliche Sichtbeeinträchtigungen die Nutzbarkeit ein. Insgesamt ist deshalb die Fläche nur bedingt nutzbar.	**ungeeignet**
VT 16b	östlich von Azmannsdorf, Zwickel zwischen ICE- und Bahntrasse	ca. 8,7	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Durch ihre Lage im Zwickel zwischen den beiden Bahntrassen bietet sie sich besonders an.	**besonders geeignet**

Anhang: Zuordnung der Flächen aus dem Jahr 2019 zu denen im Jahr 2013

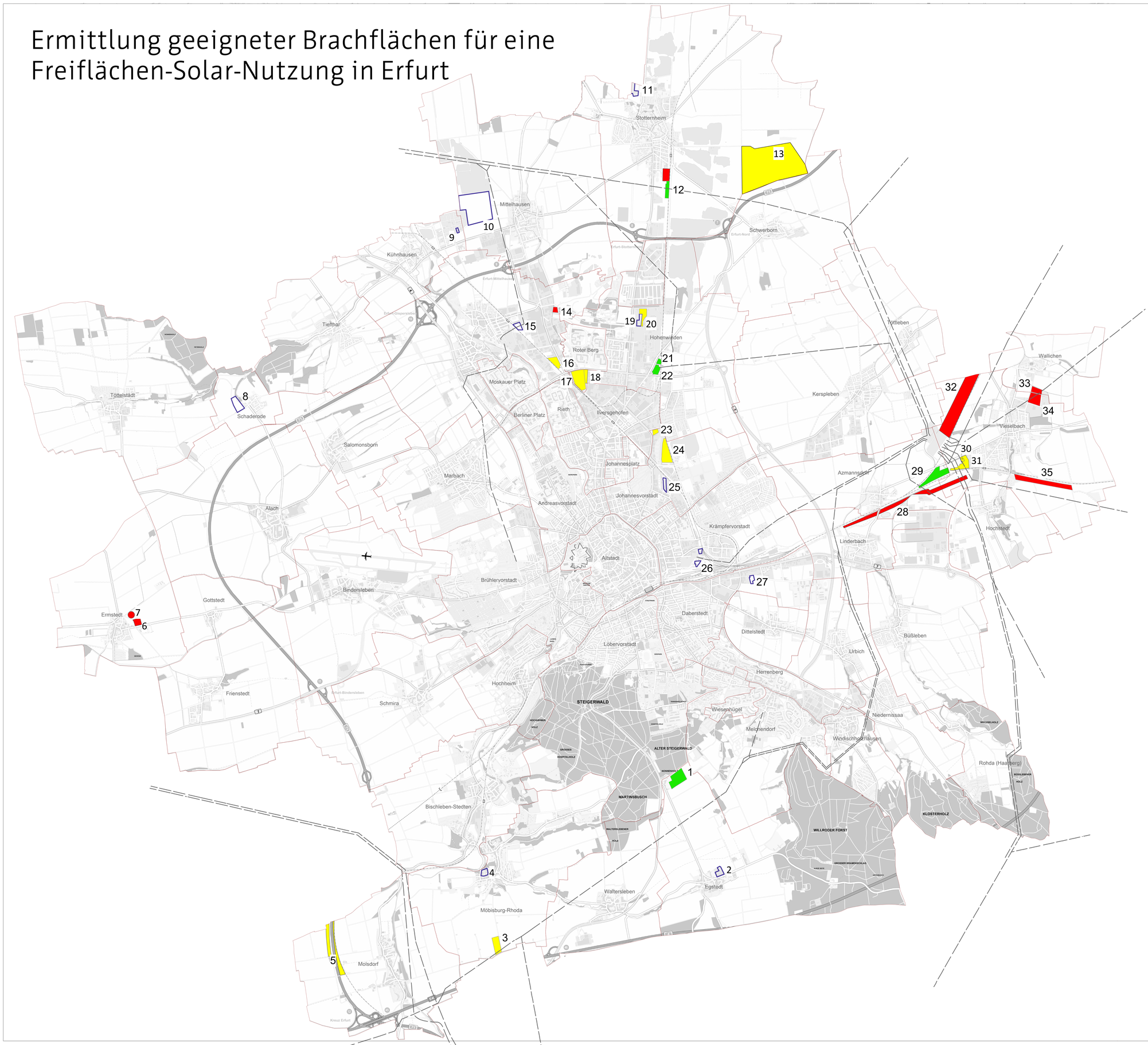
Die Flächen, die in nicht weiter bearbeitet wurden, sind grau hinterlegt.

Ergebnis aus dem Jahr 2013			**Bearbeitung im Jahr 2019**		
Nr.	**Größe in ha**	**Gutachterliche Empfehlung**	**Nr.**	**Größe in ha**	**Bemerkung**
1	ca. 10,2	**besonders geeignet**	**VT1**	ca. 4,7	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn
2	ca. 9,3	**geeignet**	**VT2**	ca. 5,3	gleiche Fläche unter Anpassung des Abstandes zur Autobahn
3	**ca. 7,1**	**weniger geeignet**	**-**	**-**	**Eignung im Vorfeld ausgeschlossen**
4	ca. 8,4	**geeignet**	**VT4a**	ca. 7,3	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur ICE-Strecke
			VT4b	ca. 4,3	Erweiterung der Fläche in Richtung Süden
5	ca. 6,2	**geeignet**	**VT5a**	ca. 5,0	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn
			VT5b	ca. 2,1	Erweiterung der Fläche in Richtung Süden
6	**ca. 7,5**	**geeignet**	**6**	**ca. 1,8**	**keine Betrachtung, da zu klein und kaum nutzbar**
7	**ca. 8,2**	**weniger geeignet**	**-**	**-**	**Eignung im Vorfeld ausgeschlossen**
8	**ca. 6,9**	**weniger geeignet**	**-**	**-**	**Eignung im Vorfeld ausgeschlossen**
9	ca. 6,1	**geeignet**	**VT9**	ca. 5,7	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn und Klimafunktion
10	ca. 10,3	**geeignet**	**VT10**	ca. 10,4	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn und Erweiterung nach Osten
11	ca. 9,6	**geeignet**	**VT11**	ca. 6,9	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn
12	ca. 16,7	**besonders geeignet**	**VT12**	ca. 7,7	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn und Verkleinerung im Osten

Ergebnis aus dem Jahr 2013			Bearbeitung im Jahr 2019		
Nr.	**Größe in ha**	**Gutachterliche Empfehlung**	**Nr.**	**Größe in ha**	**Bemerkung**
13	**ca. 20,2**	**weniger geeignet**	**-**	**-**	**Eignung im Vorfeld ausgeschlossen**
14	**ca. 5,5**	**weniger geeignet**	**-**	**-**	**Eignung im Vorfeld ausgeschlossen**
15	ca. 16,0	**besonders geeignet**	**VT15**	ca. 7,1	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur Autobahn
16	ca. 16,0	**besonders geeignet**	**VT16a**	ca. 6,8	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur ICE-Strecke
			VT16b	ca. 8,7	Anpassung der Fläche hinsichtlich des Abstandes zur ICE- und Bahn-Strecke
17	**ca. 7,6**	**weniger geeignet**	**-**	**-**	**Eignung im Vorfeld ausgeschlossen**

Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-Solar-Nutzung in Erfurt

Anlage 1a



Legende

- aufgrund der geringen Nutzungskonkurrenz wird der Standort für eine PV-Nutzung vorgeschlagen
- hohe Nutzungskonkurrenz - der Standort soll vorrangig einer Misch- oder Gewerbenutzung vorbehalten werden, im Fall von konkreten Ansiedlungswünschen ist eine gesonderte Einzelfallprüfung erforderlich
- aufgrund der sehr hohen Nutzungskonkurrenz und/oder beschränkten Eignung kann der Standort für eine PV-Nutzung nicht vorgeschlagen werden
- Standorte in Voruntersuchung entfallen
- Hochspannungsfreileitung

Nr.	Stadt-teil	Standortbezeichnung
1	EGS	Egstedter Grenze
2	EGS	Forststraße
3	MOE	westlich der Ortslage Waltersleben an der B4
4	MOE	Ingerslebener Weg
5	MOL	BAB und ICE Randstreifen
6	ERM	Am Pfarrgarten
7	ERM	Amtmann-Wincopp-Straße
8	SDR	westlich der Ortslage
9	KUE	Elxlebener Straße
10	MIT	ehemalige Rieselfelder
11	STO	Alperstedter Straße
12	STO	An der Bahnstrecke
13	STO	Deponie
14	GIV	Schmalwasserweg
15	GIV	Bernauer Straße
16	GIV	August-Röbling-Straße
17	HOS	An der Lache
18	HOS	An der Lache
19	HOS	Stotternheimer Straße 37a
20	HOS	Stotternheimer Straße
21	HOS	Schwerborner Straße
22	HOS	Schwerborner Straße
23	JOV	Paul-Schäfer-Straße
24	JOV	Zum Nordstrand
25	JOV	Wustrower Weg
26	KRV	Iderhoffstraße
27	KRV	Schmidtstedter Flur
28.1	AZM	Flächen südlich entlang der Bahnstrecke
28.2	VIE	Flächen südlich entlang der Bahnstrecke
28.3	LIN	Flächen südlich entlang der Bahnstrecke
29	VIE	Flächen nördlich entlang der Bahnstrecke
30	VIE	Heinrich-Sorge-Straße
31	VIE	Heinrich-Sorge-Straße
32	VIE	nördlich Umspannwerk und westlich der Bahnstrecke
33	WLL	An der Gramme
34	VIE	An der Gramme
35	VIE	Flächen südlich der Bahnstrecke

Ermittlung geeigneter Brachflächen für eine Freiflächen-Solar-Nutzung in Erfurt

Erfurt LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN Stadtverwaltung

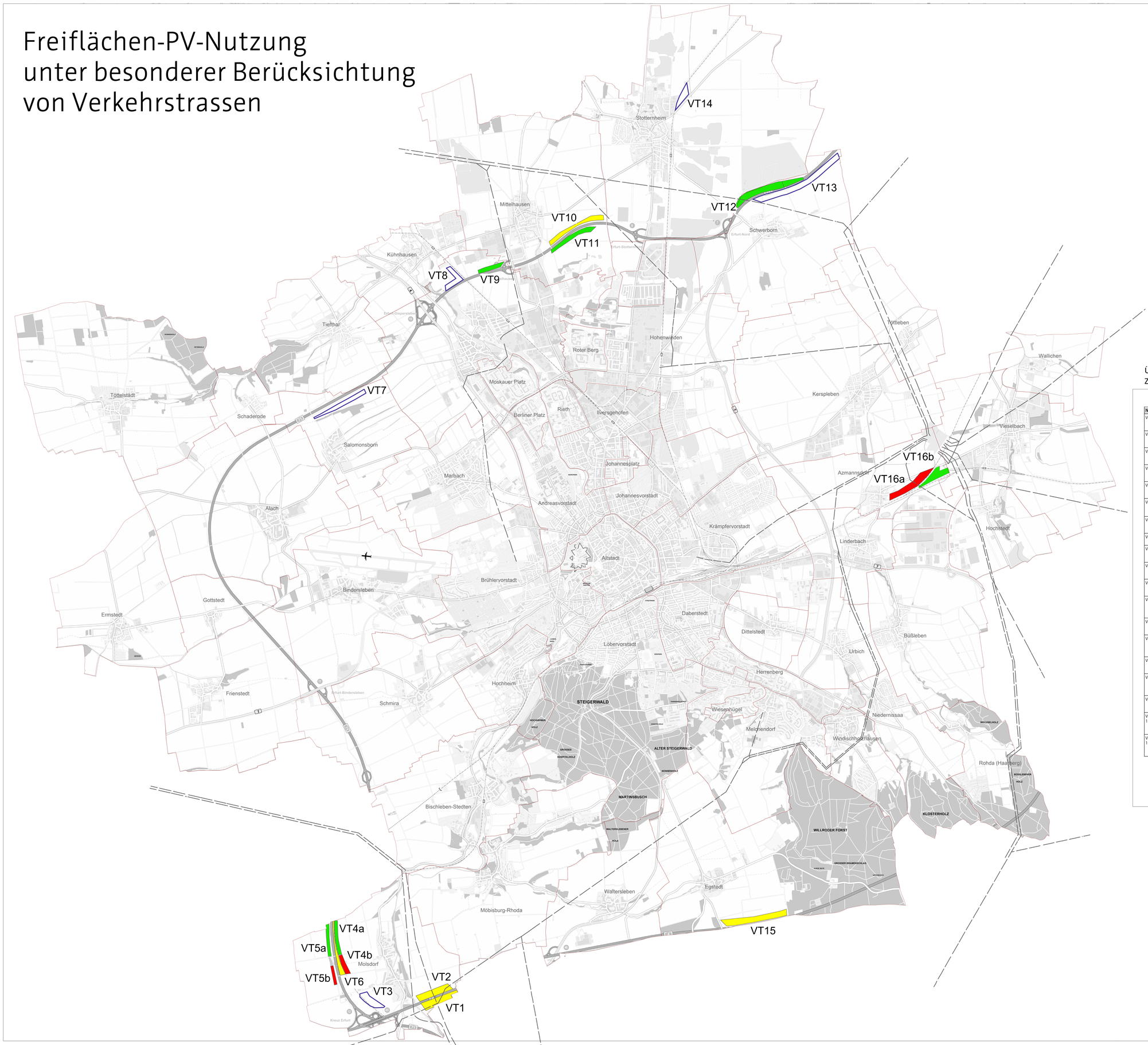
Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Katalogvorlage | Maßstab: 25000 | Datum: 10/2019

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Freiflächen-PV-Nutzung unter besonderer Berücksichtung von Verkehrstrassen

Anlage 2a



Legende

Besonders geeignet
- Nutzungen auf der Fläche und im Umfeld stehen nicht entgegen und
- Lage, Struktur und Größe (mindestens 10 ha) der Fläche bieten sich besonders an und
- keine ausschließenden planerischen Ziele auf der Fläche vorhanden

Geeignet
- Konflikt mit Nutzung der Fläche oder mit Nutzungen im Umfeld nicht auszuschließen bzw.
- andere planerische Zielsetzungen schränken die Nutzung ein

Ungeeignet
- Nutzungen auf der Fläche bzw. im Umfeld schränken ein oder
- geringe Größe der nutzbaren Fläche oder
- andere planerische Ziele stehen in Konflikt zu einer PV-Nutzung

- Standorte weisen hohe Eignungseinschränkungen auf und sind in der weiteren Untersuchung entfallen

Hochspannungsfreileitung

Übersicht Standorte
Zusammenfassung der Bewertung

Nr.	Lage	Größe in ha	Kurzcharakteristik
VT1	südlich der BAB A 4, östlich vom Erfurter Kreuz	ca. 4,7	Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche mit einigen zu berücksichtigenden Nutzungseinschränkungen. Insgesamt ist die Fläche gut nutzbar.
VT2	nördlich der BAB A 4, östlich vom Erfurter Kreuz	ca. 5,3	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche mit einigen zu berücksichtigenden Nutzungseinschränkungen. Zu Sichtbeeinträchtigungen für Molsdorf kommt es nicht. Insgesamt ist die Fläche gut nutzbar.
VT3	an ICE-Trasse, südwestlich von Molsdorf	Ca. 7,1 ha	Eignung im Vorfeld ausgeschlossen
VT4a	östlich der ICE-Trasse, nordwestlich von Molsdorf	ca. 7,3	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit günstiger Exposition. Es gibt kaum Nutzungseinschränkungen, auch die Ortslage Molsdorf wird nicht betroffen. Diese Fläche bietet sich für eine PV-Nutzung besonders an.
VT4b	östlich der ICE-Trasse, westlich von Molsdorf	ca. 4,3	Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche mit mehreren zu berücksichtigenden Nutzungseinschränkungen. Die Fläche ist aus dem Siedlungsnahbereich von Molsdorf sichtbar. Insgesamt ist deshalb die Fläche nur bedingt nutzbar.
VT5a	westlich der BAB A 71, nordwestlich von Molsdorf	ca. 5,0	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche, abgelegen von Siedlungen mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Die Fläche bietet sich besonders für eine PV-Nutzung an.
VT5b	westlich der BAB A 71, westlich von Molsdorf	ca. 2,1	Es handelt sich um eine kleine Fläche, abgelegen von Siedlungen mit Nutzungseinschränkungen (Grünfläche). Es ist die Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer PV-Nutzung zu prüfen.
VT6	Zwickel zwischen ICE-Trasse und BAB 71	1,8	Keine Betrachtung da zu klein und kaum nutzbar (siehe auch Standortbewertung PV auf Brachflächen unter Berücksichtigung von Freiflächen - PVA
VT7	Südlich der BAB A71, nördlich von Salomonsborn	8,2	Eignung im Vorfeld ausgeschlossen
VT8	Zwischen Bahntrasse und Gera südlich von Kühnhausen	6,9	Eignung im Vorfeld ausgeschlossen
VT9	westlich der BAB A 71, zwischen Bahnlinie und Mittelhausen	ca. 5,7	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche, mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen, die sich zwischen Autobahn und Gewerbeflächen befindet und somit für eine PV-Nutzung besonders anbietet.
VT10	nördlich der BAB A 71, östlich von Mittelhausen	ca. 10,4	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit planerischen Einschränkungen (z. B. Vorkommen des Feldhamsters). Weiterhin befindet sich die Fläche im unmittelbaren Sichtbereich zu Mittelhausen. Durch die Größe der Fläche bieten sich verschiedene Realisierungsmöglichkeiten an.
VT11	südlich der BAB A 71, östlich von Mittelhausen	ca. 6,9	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Eine PV-Nutzung bietet sich besonders an.
VT12	nördlich der BAB A 71, zwischen Autobahn und Deponie	ca. 7,7	Es handelt sich um eine vergleichsweise große mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Eine PV-Nutzung zwischen Autobahn und Deponie würde sich in die vorhandene Nutzungssituation gut einpassen und bietet sich deshalb besonders an.
VT 13	Südlich der BAB A71 nördlich von Schwerborn	20,2	Eignung im Vorfeld ausgeschlossen
VT 14	Zwickel zwischen Bahntrasse und Straße nördlich von Stotternheim	5,5	Eignung im Vorfeld ausgeschlossen
VT15	nördlich der BAB A 4, südöstlich von Egstedt	ca. 7,1	Es handelt sich um eine relativ große Fläche. Zu den Schutzgebieten im Osten (FFH, VSG) ist ausreichend Abstand zu belassen. Darüber hinaus stehen wenige Einschränkungen entgegen.
VT 16a	nördlich ICE-Trasse, östlich von Azmannsdorf	ca. 6,8	Es handelt sich um eine mittelgroße Fläche mit kaum planerischen Einschränkungen. Jedoch schränkt die Nähe zu Azmannsdorf und mögliche Sichtbeeinträchtigungen die Nutzbarkeit ein. Insgesamt ist deshalb die Fläche nur bedingt nutzbar.
VT 16b	östlich von Azmannsdorf, Zwickel zwischen ICE- und Bahntrasse	ca. 8,7	Es handelt sich um eine relativ große Fläche mit in Bezug auf die betrachteten Kriterien wenigen Restriktionen. Durch ihre Lage im Zwickel zwischen den beiden Bahntrassen bietet sie sich besonders an.

Freiflächenphotovoltaikanlagen unter besonderer Berücksichtigung von Verkehrstrassen

Erfurt – Landeshauptstadt Thüringen – Stadtverwaltung

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: | Maßstab: 25000 | Datum: 10/2019

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß; z.B.: 0,3

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß; z.B.:II

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

geplante Wohngebäude

Ga — geplante Garagen

geplante private Zuwegungen und Zufahrten

geplante Terrassen

897,77 m² — geplante Baugrundstücke mit Grundstücksgröße

12,00 — Bemaßung in Meter

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurgrenzen

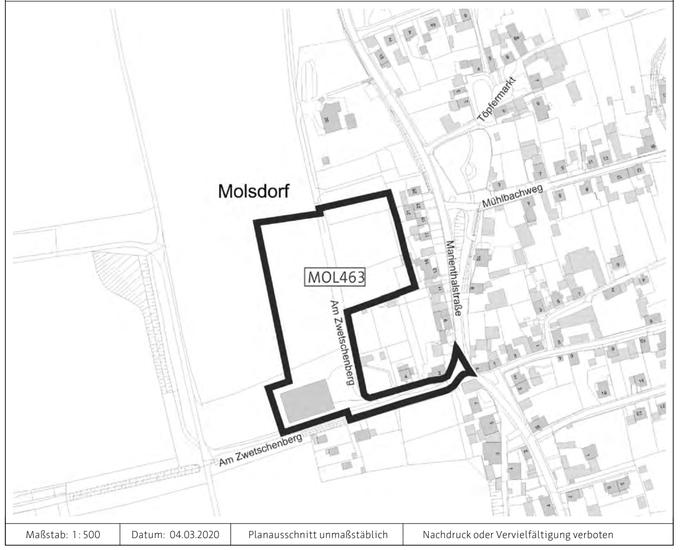
445 — vorhandene Flurstücksbezeichnung

235,83 — Höhenlage des Geländes in m ü. NHN

Bebauungsplan MOL463
"Am Zwetschenberg"

2. Vorentwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 04.03.2020	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

zurück zum Beschluss 2183/19

Bebauungsplan

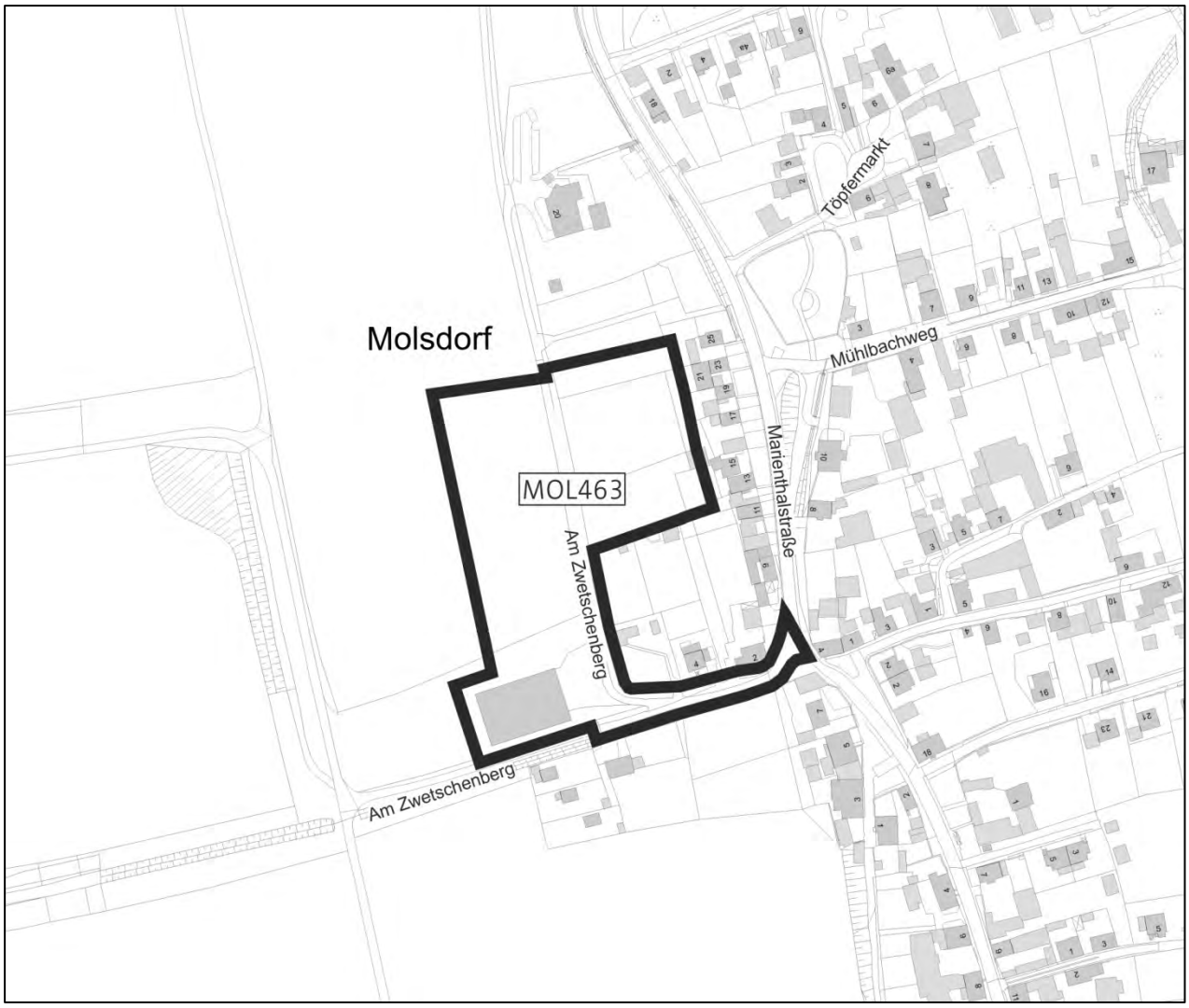
"Am Zwetschenberg"

BP MOL463

2. Vorentwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 4
1.1 Planerfordernis 4
1.2 Gewähltes Verfahren/ Verfahrensablauf 4
1.2.1 Gewähltes Verfahren 4
1.2. Verfahrensablauf 4
1.3 Geltungsbereich 5
1.4 Übergeordnete Planungen 5
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 5
1.4.2 Flächennutzungsplan 5
1.4.3 ISEK Erfurt 2030 6
1.4.4 Dorfentwicklungsplanung für den Ortsteil Molsdorf (MOL 465) 7
1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung 7
1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen 7
1.5.2 Umweltsituation 7
1.5.3 Verkehrserschließung 10

2 Planerische Zielstellungen 10
2.1 Städtebauliches Konzept 10
2.2 Verkehrliche Erschließung 11
2.3 Technische Ver- und Entsorgung 11
2.4 Grünordnung/ erforderliche Gutachten 11

3 Folgekosten 12

4 Anlagen zur Begründung 13

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Für das Gebiet "Am Zwetschenberg" im Ortsteil Molsdorf soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" aufgestellt werden. Durch den Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" soll das erforderliche Planungsrecht für eine Siedlungsergänzung der Ortslage Molsdorf mit ca. 15 Einfamilienhäusern am westlichen Rand des Ortskerns Molsdorf geschaffen werden.

Das geplante Wohngebiet stellt eine der wenigen baulichen Entwicklungsflächen des Ortsteils Molsdorf dar, durch welches den spezifischen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach Wohnformen in lockerer Einzel- und Doppelhausbebauung in verträglicher Wohngebietsgröße Rechnung getragen werden soll, die anhaltend nachgefragt werden.

Ein Vorhabenträger verfügt über die Grundstücksflächen im Geltungsbereich und beabsichtigt diese zu entwickeln und die Baugrundstücke für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern bereitzustellen. Der ca.1,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf und befindet sich westlich angrenzend an die Bebauung der Marienthalstraße und nördlich angrenzend an die Straße Am Zwetschenberg. Da sich die Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans derzeit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, kann eine bauliche Entwicklung der Fläche für ein Wohngebiet nur durch Schaffung von Bauplanungsrecht über eine verbindliche Bauleitplanung erfolgen.

1.2 Gewähltes Verfahren/ Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Verfahren

Der Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg" wird im Vollverfahren mit Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt. Da der Vorhabenträger zwar die Erschließung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans realisieren möchte, jedoch dann beabsichtigt, die erschlossenen Baugrundstücke weiter zu veräußern, wird zur Umsetzung ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

1.2. Verfahrensablauf

- Am 02.06.1999 wurde der Beschluss Nr. 100/99, Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan MOL463 ”Am Zwetschenberg” Erfurt-Molsdorf, durch den Stadtrat gefasst. Der Beschluss wurde am 25.06.1999 im Amtsblatt Nr. 11 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplan MOL463 ”Am Zwetschenberg” vom 05.07.1999 bis 06.08.1999 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Seit 2004 ruhte das Planverfahren.

- Aufgrund der fehlenden Rahmenbedingungen für eine abwassertechnische Erschließung des Plangebietes gab es mehrfache Wechsel der Erschließungsträger. Seit dem 03.11.2016 verfügt ein Erschließungsträger über die Grundstücksflächen im Geltungsbereich. Mit diesem wurde am 01.03.2017 ein städtebaulicher Vertrag (Folgekostenvertrag) gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zur Finanzierung der Bebauungsplanung MOL463 "Wohnbebauung am Zwetschenberg" geschlossen. Ab dem Jahr 2018 erfolgte eine Wiederaufnahme des Planverfahrens.

- Der 2. Vorentwurf ist Grundlage für die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes MOL463 "Am Zwetschenberg" liegt am westlichen Ortsrand von Molsdorf und befindet sich westlich angrenzend an die Bebauung der Marienthalstraße und nördlich angrenzend an die Straße Am Zwetschenberg und wird entsprechend der Planzeichnung des Vorentwurfs begrenzt.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Molsdorf befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Flur 7:	440/1, 441/1, 442/1, 443/1, 443/3, 445 teilweise, 446/1 teilweise, 446/7 teilweise, 622 teilweise, 645
Flur 2	128/1 teilweise

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll sich die Flächeninanspruchnahme am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen. Die Mobilisierung von erschlossenen Flächen hat Vorrang vor neuen Flächen. In diesem Falle erfolgt die Nachnutzung einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche. Die Erschließung des Hotels erfolgt über die im Rahmen des Bebauungsplans auszubauende Straße "Am Zwetschenberg". Schon vor der Eingemeindung von Molsdorf in die Stadt Erfurt (1994) war beidseitig dieser erforderlichen Erschließungsstraße für das Hotel seitens der Gemeinde Molsdorf eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 27.05.2006, neu bekannt gemacht mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 14.07.2017, zuletzt geändert durch die 15. Änderung des FNP, bekannt gemacht am 21.09.2019.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes MOL463 „Am Zwetschenberg“ befindet sich überwiegend im Bereich von Wohnbauflächen (W). Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb einer Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Trinkwasserschutzzone III.

Der Bebauungsplan kann grundsätzlich aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt werden.

Auszug aus dem FNP, Gebiet Molsdorf

1.4.3 ISEK Erfurt 2030

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Im ISEK Erfurt 2030 werden unter „Leitsätze 5.2. Wohnen und Städtebau“ in der Kategorie „Eigenentwicklung“ die ländlichen Ortsteile zusammengefasst, welche über ein gewisses infrastrukturelles Grundgerüst, teilweise mit Kapazitäten zur Versorgung weiterer Einwohner, verfügen. Über Baulückenschließungen und Arrondierungen der Ortslagen hinaus ist je Ortsteil innerhalb von zehn Jahren eine Siedlungsflächenerweiterung von 5 % der bestehenden Siedlungsfläche möglich. Je nach den teilräumlichen Gegebenheiten ist eine gewisse Überschreitung dieser Entwicklungsgrenze denkbar. Eine übermäßige Flächenerweiterung ist jedoch zur Verhinderung negativer Umweltauswirkungen und einer dispersen Siedlungsstruktur zu vermeiden.

Der Ortsteil Molsdorf wurde in diese Kategorie „Eigenentwicklung“ eingeordnet. Der Bebauungsplan MOL463 folgt dieser Zielsetzung für den Ortsteil Molsdorf mit der Ausweisung der Entwicklungsfläche für Wohnungsbau im Rahmen der Eigenentwicklung.

1.4.4 Dorfentwicklungsplanung für den Ortsteil Molsdorf (MOL 465)

Zur Fixierung aus der Ortstypik abgeleiteter Grundsätze zur baulichen Entwicklung sowie für eine Gestaltungssicherheit zur Straßen- und Freiraumgestaltung wurde eine städtebauliche Rahmenplanung (Dorfentwicklungsplanung) erarbeitet und durch den Stadtrat am 26.01.2000 (Beschluss Nr. 005/2000) bestätigt.

Ziel dieses städtebaulichen Rahmenplanes ist es, gesamtstrukturelle Entwicklungspotentiale für den Ortsteil Molsdorf aufzuzeigen. Neben dem Erhalt der traditionellen dörflichen Struktur mit seiner ortsbildtypischen Gebäudespezifika werden Vorschläge für eine die Raumstruktur ergänzende Wohnbebauung dargestellt.

Am Standort Zwetschenberg wird in Verbindung mit dem Rückbau der vorhandenen ehemaligen Stallanlage und der notwendigen straßenseitigen Erschließung des Hotels die Einordnung von Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Der Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich den Aussagen dieser informellen Planung.

1.5 Ausgangslage/ Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches /aktuelle Nutzungen

Der Ort Molsdorf gehört seit der Gebietsreform 1994 zur Landeshauptstadt Erfurt. Er liegt etwa 10 km südwestlich vom Stadtzentrum, nördlich der BAB 4 zwischen den Autobahnauffahrten Arnstadt und Erfurt-West.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortes. Es liegt auf leichter zum Ort hin geneigter Hanglage. Im Osten schließt unmittelbar die nahezu geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße Molsdorf an. Die Südgrenze wird durch die die südliche Grenze des Straßengrundstücks Am Zwetschenberg gebildet. Südlich daran grenzt der Entwässerungsgraben "Mückenborn" an. Westlich schließen großflächig Ackerflächen an, wobei der Nordwesten durch einen mit Schotter befestigten Containerstellplatz dominiert wird, auf dem sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Dorf ein ehemalig landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Bergeraumanlage/ Scheune/ Pferdestall) befindet. Die Nordgrenze wird durch Obstgärten gebildet, denen sich im weiteren Verlauf ein in den letzten Jahren errichtetes Hotel angliedert.

In südwestlicher Richtung am entgegengesetzten Dorfrand verläuft die Trasse der Bundesautobahn BAB 71, die südlich der Ortslage Molsdorf auf die BAB A 4 trifft. Eine bereits ausgeführte Ausgleichsmaßnahme aus dem Autobahnbau (Obstwiese-Neuanlage) grenzt im Nordwesten an das Plangebiet.

1.5.2 Umweltsituation

1.5.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Zuwegung zum Landhotel „BurgenBlick“ in eine östliche und westliche Teilfläche geteilt. Der östliche Teil stellt derzeit eine Ruderalfläche mit einem Gehölzaufwuchs von 10 % bis zu 40% dar. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie im südöstlichen Grenzbereich befinden sich im Planungsgebiet zusätzliche Ruderalflurbereiche, die einen Gehölzaufwuchs von 70 % bis 100 % aufweisen. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich 3 Einzelbäume, an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze 1 Einzelbaum im Bestand.

Die westliche Fläche stellt zu ca. 90% Intensivgrünland dar. Im südlichen Grenzbereich sind geringe Ruderalflächen mit Gehölzaufwüchsen von 10 % bis 40 % und teilweise von 70 % bis 100% vorhanden. Ergänzt wird die westliche Fläche von einer unter 100 m² großen Ackerfläche. Südlich der Straße am Zwetschenberg befindet sich im Geltungsbereich ein Graben mit temporärer Wasserführung aus Oberflächenwasseranfall der westlich gelegenen Flächen.

1.5.2.2 Lufthygiene/ Klima

Die weitläufige Geraaue liegt entsprechend des gesamtstädtischen Klimagutachtens in der Klimaschutzzone 1. Ordnung außerhalb des stadtklimatischen Einflussbereichs. Aufgrund der entfernten Lage zur Kernstadt hat die lokal mächtige Kaltluft nur einen auf die Ortsteile beschränkten Einfluss. Einer baulichen Entwicklung, insbesondere durch Einfamilienhäuser mit hohem Grünanteil, stehen somit keine klimatischen Belange entgegen. Dennoch stellt die weitläufige Geraaue einen wichtigen Belüftungskorridor der Stadt Erfurt dar (Frischluftversorgung). Um den Schadstoffeintrag in die Kernstadt innerhalb des Belüftungskorridors so gering wie möglich zu halten, sind Emissionen im Plangebiet durch Ausschluss fester und flüssiger Brennstoffe zu begrenzen. Dies gilt auch für den Schutz des Ortsteils Molsdorf.

1.5.2.3 Altlasten

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.5.2.4 Lärmsituation

Lärm wird durch die Bündelungsstrecke Neubaustrecke Bahn und Bundesautobahn-A 71 verursacht. Entsprechend des vorliegenden lärmtechnischen Gutachtens wird der strengere Tagwert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten. Für die Überschreitung des Wertes für ein (WA) im Nachtzeitraum ist ein erhöhter passiver Schallschutz im Bebauungsplan vorzusehen.

1.5.2.5 Flora/ Fauna/ Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung (FFH-Gebiet, NSG, GLB) betroffen, es kommen keine besonders geschützten Biotope nach § 18 ThürNatG vor.

Für das Plangebiet erfolgte 2018 eine Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse). Die Ergebnisse sind der Begründung beigefügt, (Vgl. Anlage 1). Entsprechend der faunistischen Untersuchung wurden vier Fledermausarten [Abendsegler, Großes Mausohr, kleine (?) Bartfledermaus und Zwergfledermaus] aktuell als im Planungsraum jagende Arten nachgewiesen. Weitere sechs Fledermausarten sind potenziell als im Gebiet jagende oder durchziehende Arten zu erwarten. Die Scheunen sind sehr wahrscheinlich Sommer-/ Einzelquartier für die Zwergfledermaus. Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt.

Die Kartierungen erbrachten Nachweise von 27 Vogelarten im Gebiet, darunter 11 Brutvogelarten im Planungsraum. Bei den Brutvogelarten handelt es sich ausschließlich um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

1.5.2.6 Trinkwasserschutzzonen

Das Planungsgebiet befindet sich aktuell in der Trinkwasserschutzzone III. Die Beplanung dieser Flächen unterliegt unter Berücksichtigung wasserrechtlicher Aspekte zunächst keinen normativen Hindernissen.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets (Flurstück 445) soll jedoch nach Abschluss des derzeit im Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz anhängigen Neufestsetzungsverfahren der Wasser-

schutzzonen für die Erfurter Wasserwerksbrunnen künftig in die Wasserschutzzone II eingeordnet werden. Sobald diese Änderung der Schutzzonenfestsetzung erfolgt ist (ein konkreter Termin ist derzeit nicht absehbar), gelten für den betroffenen Teilbereich die Einschränkungen der Trinkwasserschutzzone II.

Gemäß § 79 Absatz 1 Thüringer Wassergesetz in Verbindung mit § 5 Absatz 2 des vorliegenden Entwurfs der Thüringer Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Erfurter Wasserwerke (Thüringer Wasserschutzgebietsverordnung Erfurter Wasserwerke – VO WSG Erfurt) sind in der Trinkwasserschutzzone II Bauleitplanungen für neue Baugebiete und die Errichtung baulicher Anlagen verboten, da damit Verunreinigungen des Grundwassers hervorgerufen werden könnten. Dazu zählen unter anderem Neu- und Erweiterungsbebauung und die Versickerung von Abwasser.

Soweit die Neufestsetzung der Wasserschutzgebiete vor einer Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans MOL463 "Am Zwetschenberg" abgeschlossen ist, stellt dies ein normatives Hindernis für die Aufstellung des Bebauungsplans für das Flurstück 445 dar. Der Eingriff in den Schutzgebietsstatus der Trinkwasserschutzzone II wäre im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägbar, ggf. ist das Flurstück 445 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugrenzen.

1.5.2.7 Gewässer

Südlich des Geltungsbereiches, angrenzend an die Verkehrsfläche verläuft der Mückenborn, ein Gewässer II. Ordnung., der periodisch Wasser führt und die Ackerlandschaft von West nach Ost zur Gera entwässert. Gewässer II. Ordnung unterliegen den aktuell gültigen wasserrechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Thüringer Wassergesetzes. Für das Gewässer und die angrenzenden Gewässerrandbereiche gelten die Schutzbestimmungen und Nutzungsbeschränkungen der vorgenannten Wassergesetze. Der Mückenborn hat eine wasserwirtschaftlich maßgebliche Bedeutung für die Ortslage Molsdorf und dient insbesondere bei Niederschlagsereignissen der geordneten Ableitung der Zuflüsse aus dem westlichen Einzugsgebiet.

1.5.2.8 Starkregen- und Überflutungsvorsorge

Der OT Molsdorf ist sowohl von Flusshochwasser in der Gera als von Sturzfluten infolge von Starkregen betroffen. Zum Schutz vor Flusshochwasser wurde durch die Landesverwaltung ein Hochwasserschutzdeich östlich und somit linkseitig der Gera errichtet. Dieser kann bei Flusshochwasser zum Abflusshindernis für den ebenfalls linkseitig zufließenden Mückenborn werden, weil dann die im Deich vorhandene Rückstauklappe verschlossen ist. Insbesondere beim gleichzeitigen Eintreten von Flusshochwasser und Starkregen besteht daher die Gefahr, dass es zu Überschwemmungen im Bereich der Straße "Mühlbachweg" kommt. Weil zusätzliche Einleitungen von Regenwasser aus dem Plangebiet in den Mischwasserkanal in den Mückenborn die Überflutungsgefahr bei den Unterliegern im Bereich "Mühlbachweg" verschärfen, sind Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses sowie zum Rückhalt des anfallenden Regenwassers in der Fläche erforderlich.

Das Baugebiet selbst ist durch das bei Starkregen von den nordöstlich gelegenen Feldern abfließende Oberflächenwasser gefährdet, weswegen in diesem Bereich besondere Maßnahmen zum Schutz der Bebauung ergriffen werden müssen. Die im östlichen Bereich vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können nur teilweise eine Schutzwirkung entfalten. Separate Auffang- und Ableitgräben sind vorzusehen.

1.5.3 Verkehrserschließung

motorisierter Individueller Verkehr:

Der Ortsteil Molsdorf ist über die Marienthalstraße an das Stadtgebiet der Stadt Erfurt angebunden. Die Innenstadt Erfurts befindet sich in ca. 10 km Entfernung. Das Plangebiet ist über die Marienthalstraße bzw. Graf- Gotter- Straße und die Straße Am Zwetschenberg mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz verbunden.

Nächstgelegene Autobahnzufahrt ist die Anschlußstelle Thörey an die BAB 4.

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Ortsteil Molsdorf wird täglich durch folgende Buslinien der EVAG angefahren:

- Linie 51 Urbicher Kreuz – Molsdorf
- Linie 75 Möbisburg – Molsdorf über Waltersleben / Egstedt

Die nächstgelegene Bushaltestelle Erfurt- Molsdorf liegt zwischen maximal ca. 180m und 300m vom Plangebiet entfernt und somit innerhalb des 400 m Radius, so dass die planerischen Vorgaben für eine gute ÖPNV-Anbindung erfüllt werden.

Radverkehr:

Molsdorf liegt am Geraradweg und ist so mit dem Fahrrad von der Innenstadt Erfurt aus gut erreichbar.

2 Planerische Zielstellungen

2.1 Städtebauliches Konzept

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept beinhaltet eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung auf großen Grundstücken.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser,

- Verknüpfung des neuen Baugebiets mit den bestehenden Grünstrukturen, Durchgrünung des Wohngebiets, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, Stärkung der Erholungsfunktion. Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch die Anlage von Obstgehölzen und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen.

- Die öffentliche Verkehrserschließung aller Grundstücke im Geltungsbereich ist durch Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen Am Zwetschenberg zu sichern

Dabei sind folgende Planungsprämissen zu berücksichtigen:

Entsprechend der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken in Molsdorf enthält das Planungskonzept Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 800 m^2. Die Grundstücksgrößen variieren dabei zwischen 772 m^2 und 1.219 m^2.

Bedingt durch die Größe der Grundstücke kann dementsprechend die im Bebauungsplan festzusetzende Grundflächenzahl im Sinn der ortsspezifischen Bebauungsstruktur auf 0,3 beschränkt werden. Die Anzahl der Vollgeschosse darf 2 Vollgeschosse nicht überschreiten.

Zur klaren städtebaulichen Strukturierung des Plangebietes sollen die Flächen für Einzelgaragen jeweils an die geplanten Wohngebäude seitlich mit direkter Zufahrt von der Erschließungstrasse angegliedert werden.

Ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum nach Westen und zu den angrenzenden Gartenbereichen der Bebauung der Marienthalstrasse im Osten erfolgt durch die Festsetzung von Anpflanzflächen.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene und im Zuge der Gebietserschließung noch auszubauende Straße am Zwetschenberg erschlossen. Diese Erschließungsstraße bindet wiederum an die Marienthalstrasse an, die in Fortführung über Ortsstraßen und das Geratal bis in die Innenstadt von Erfurt führt.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Molsdorf ist mit Trinkwasser, Strom und Erdgas erschlossen. Zur Erschließung des Plangebietes sind Netzerweiterungen erforderlich. Dazu muss der Erschließungsträger vertragliche Vereinbarungen mit den Versorgungsunternehmen treffen.

Der Ortsteil Molsdorf ist über einen zentralen Abwassersammler an die Kläranlage Kühnhausen angeschlossen. Im Rahmen der Erschließung ist das Schmutzwasser des geplanten Wohngebietes an den Abwassersammler anzuschließen.

Eine ungedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Mückenborn wird von der unteren Wasserbehörde entschieden abgelehnt. Der Abfluss ist auf die Dimension des unversiegelten Flächenabflusses zu begrenzen, darüber hinausgehende Mengen müssen örtlich zurückgehalten werden (Verdunsten, Versickern, Speichern).

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers werden seitens der Unteren Wasserbehörde am Standort als ungünstig eingeschätzt. Für die Gewährleistung einer geordneten Niederschlagsentwässerung bedarf es daher eines übergreifenden Planansatzes. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist zu prüfen, inwieweit dezentrale Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt (z.B. Gründächer, Mulden, offene Entwässerungsgräben mit Rückhaltefunktion) erforderlich werden. Dazu sind dann entsprechende Regelungen im Bebauungsplan bzw. im erforderlichen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung zu treffen.

2.4 Grünordnung/ erforderliche Gutachten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan sowie ein Umweltbericht erstellt, in dem die fachlichen Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes dargestellt sowie erforderliche Gestaltungs- Schutz- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und beschrieben werden.

Des Weiteren ist mit dem Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung inkl. der Kartierung von Vogel-/ Fledermausarten vorzulegen. Eine Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse) erfolgte 2018 und liegt für das Plangebiet vor. Die Ergebnisse sind der Begründung beigefügt, (Vgl. Anlage 1) Verbindliche ggf. auch an anderer Stelle durchzuführende Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet nachzuweisen. Im Ergebnis der im Entwurf vorliegenden Schallimmissions-Prognose (Anlage 2) für den Bebauungsplan MOL 463 "Am Zwetschenberg", die Berechnungen zum Verkehrslärm (Übernahme der Ergebnisse aus Planfeststellungsverfahren für Autobahnen A71 und A4 aus dem Jahre 1996) und Neuberechnung Schienenlärm der Bahnlinie nach Schall 03-2014 enthält, wird der Schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet tags eingehalten und nachts um maximal 9 dB überschritten. Für die Überschreitung des Wertes für ein (WA) im Nachtzeitraum ist ein erhöhter passiver Schallschutz im Bebauungsplan vorzusehen. Dementsprechend sind in dem Bebauungsplan Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Durch den Vorhabenträger ist eine Regenwasserkonzeption mit dem Ziel des Gewässer- und Hochwasserschutzes zu erarbeiten und dem Bebauungsplan als Gutachten beizufügen.

3 Folgekosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Kosten der Planung- und erforderlichen Gutachten zu tragen. Im Rahmen eines Erschließungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Tragung der Erschließungskosten. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen werden diese an die Stadt Erfurt übergeben; die anschließende Unterhaltung der Anlagen ist durch die Stadt Erfurt zu gewährleisten.

4 Anlagen zur Begründung

Anlage 1
- Ergebnisse der faunistischen Bestandserfassung (Vögel, Fledermäuse) im Planungsraum für das Bauvorhaben MOL 463 in Molsdorf

Anlage 2
- Schallimmissions-Prognose/ Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699

"Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
03.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung

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

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.09.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 09.07.2018 sowie durch Schreiben vom 17.05.2019 anhand der Planfassung Entwurf vom 04.03.2019.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	06.11.18 26.06.19	13.11.18 02.07.19			**z.T.** **z.T.**	**z.T.** **z.T.**
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Göschwitzer Straße 41, 07745 Jena)	29.10.18	05.11.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	05.11.18	09.11.18	X			
B4	Seit 02.01.2019: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	27.06.19	03.07.19			**z.T.**	**z.T.**
B5	*(vormals: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)* Seit 02.01.2019: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	29.10.18 06.06.10	02.11.18 13.06.19			X X	
B6	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	12.10.18 27.06.19	17.10.18 04.07.19			X X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.11.18 07.06.19	04.12.18 04.07.19			X X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18 07.06.19	04.12.18 04.07.19			X X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe (Stromnetznetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18 25.06.19	04.07.19			X X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B10	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.11.18 28.05.19	19.11.18 06.06.19			X X	
B11	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.10.18 25.06.19	05.11.18 01.07.19			X X	
B12	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	15.10.18 17.06.19	16.10.18 17.06.19		X X		
B13	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	25.10.18 19.06.19	01.11.18 25.05.19		X X		
B14	*(vormals: Straßenbauamt Mittelthüringen)* Seit 02.01.2019: Thüringisches Landesamt für Bau und Verkehr, Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	09.10.18 23.05.19	18.10.18 17.06.19		X X		
B15	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	30.10.18 23.05.19	06.11.18 28.05.19		X X		
B16	*(vormals: Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung)* Seit 02.01.2019: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	01.11.18 22.05.19	06.11.18 24.05.19		X X		
B17	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	30.10.18	05.11.18		X		
B18	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	29.10.18 20.06.19	01.11.18 21.06.19		X X		
B19	*(vormals: Landwirtschaftsamt Sömmerda)* Seit 02.01.2019: Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum), Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	19.10.18 20.06.19	23.10.18 25.06.19			X X	
B20	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	27.05.19	28.08.19		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B21	Stadtwerke Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung 01.07.19	04.07.19			X	
B22	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine Äußerung 12.06.19	04.07.19			X	
B23	THÜRINGENFORST Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt OT Egstedt	04.07.19	04.07.19			X	
B24	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B25	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B26	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B27	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B28	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	keine Äußerung					
B29	Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

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

N

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.09.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 09.07.2018 sowie durch Schreiben vom 17.05.2019 anhand der Planfassung Entwurf vom 04.03.2019.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	15.10.18 27.05.19	18.10.18 29.05.19		X X		
N2	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	02.11.18 21.06.19	02.11.18 21.06.19		X X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	05.11.18 07.06.19	06.11.18 11.06.19		X X		
N4	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine Äußerung 28.06.19	01.07.19				X
N5	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N6	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.10.18 06.06.19	17.10.18 07.06.19		X X		
N7	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N8	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	keine Äußerung 22.05.19	22.05.19		X		
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	08.11.18	08.11.18		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde in der Zeit vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 anhand der Planfassung vom 09.07.2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 anhand der Planfassung vom 04.03.2019durchgeführt.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ geändert sowie durch Schreiben vom 10.12.2019 anhand der Planfassung Entwurf vom 02.12.2019.gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		06.11.18	06.11.18				X
Ö2		06.11.18	06.11.18				X
Ö3		21.11.19 18.12.19	21.11.19 18.12.19		X	X	

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

I

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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 28.09.2018 anhand der Planfassung Vorentwurf vom 09.07.2018 sowie durch Schreiben vom 17.05.2019 anhand der Planfassung Entwurf vom 04.03.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	keine Äußerung 20.05.19	 20.05.19		 X		
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	18.10.18 11.06.19	24.10.18 17.06.19			X X	
I3	Bauamt	13.11.18 24.06.19	14.11.18 27.06.19		 X	X	
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	09.10.18 17.06.19	25.10.18 20.06.19		X	 z.T.	 z.T.
I5	Umwelt- und Naturschutzamt	15.11.18 04.07.19	20.11.18 05.07.19			z.T. X	z.T.

"X" = trifft zu
"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren	GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz"
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom	06.11.2018 26.06.2019

Seit 02.01.2019 gehören einige Abteilungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes zum Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz
Außenstelle Weimar
Carl-August-Allee 8 – 10
99423 Weimar

Schreiben vom 06.11.2018

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

Punkt 1:
Belange der Raumordnung und Landesplanung

Das Teilgebiet GE 3 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK 017, welcher für Gewerbeansiedlungen vorgesehen war, soll nunmehr für den Wohnungsbau genutzt werden. Es sind 160-180 Wohnungen geplant. Nach den Ausführungen sollen zu einem späteren Zeitpunkt die Teilgebiete GE 2 und GE 8 ebenso für den Wohnungsbau von ca. 250-280 WE genutzt werden. Dabei soll der Anteil altersgerechter Wohnungen 25 % und der Anteil Sozialwohnungen soll 20 % betragen.

Der Verzicht auf die in dem Bereich der Stadt Erfurt geplanten Gewerbeflächen (ca. 3,7 ha) wird nur allgemein mit vorhandenen Flächenpotenzialen an günstigeren Standorten im Stadtgebiet begründet; konkretere Angaben hierzu erfolgen nicht.

Ebenso erfolgen keine Erläuterungen dazu, auf welcher gesamtstädtischen Grundlage der Standort für die Wohnungsbauentwicklung ausgewählt wurde. Unklar bleibt somit, welche Standorte alternativ für die Bedarfsdeckung geprüft wurden und warum gerade dieser Standort für eine Wohnnutzung besser als andere Standorte im Stadtgebiet geeignet sein soll.

Auf die fehlende Flächenuntersetzung der aktualisierten Wohnbedarfsprognose, (die in jedem Wohnsegment Bedarfe konstatiert), wurde bereits mehrfach verwiesen. Für die gesamtstädtisch zu ermittelnden Wohnbauflächenbedarfe sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale geeignete Standorte auf Grundlage einer nachvollziehbaren Standortalternativenprüfung zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft mit einer sinkenden Anzahl von Haushalten weiterentwickelt werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die die Wohnraumversorgung beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen.

Bei dem Standort handelt es sich zwar um ein bestehendes Baugebiet im Sinne dieser Grundsätze. Ob sich das Gebiet zur Unterbringung einer Wohnnutzung eignet, ist allerdings, wie oben dargelegt, auf Grundlage einer gesamtstädtischen Standortalternativenprüfung zu prüfen. Es ergeht erneut die Empfehlung das städtische Wohnbauflächengesamtkonzept insgesamt zu überarbeiten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Ob sich das Gebiet zur Unterbringung einer Wohnnutzung eignet wurde auf Grundlage einer gesamtstädtischen Standortalternativenprüfung im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Erfurt 2030 geprüft.

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.
Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt.

- In Karte 2 "Wohnstandorte" wird der Bereich des o.g. B-Planes als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.
- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose[1] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.
- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwenige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt. Betrachtet werden sollten dabei insbesondere die Randbereiche der Großwohnsiedlungen, die mit benachbarten Bereichen vernetzt werden sollten.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Vernetzung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Zudem soll mit dem Vorhaben ein 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20%iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Es sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 453 Wohnungen geplant, davon 143 Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Damit wird der Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur entsprochen, nach denen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

Die Optimierung des Wohnraumangebots im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens realisiert. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem abgestimmten Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das ISEK Erfurt 2030 unterscheidet im Räumlichen Leitbild Wohnen und Städtebau in der Ausweisung von Wohnsuchräume und Wohnungsbauschwerpunkte.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS 699 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ aufgenommen. In der Karte 21 „Räumliches Leitbild und Städtebau“ wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der „Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet“ aufgelistet.
Der Flächennutzungsplan soll geändert werden.

Punkt 2:
Belange des Immissionsschutzes

Zum Planungsgrundsatz im Sinne des *Optimierungs*gebotes nach § 50 BImSchG

Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete *soweit wie möglich* zu vermeiden sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 der Stadt Erfurt befindet sich in einem durch den Verkehrslärm erheblich belasteten Bereich. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie in den nördlich angrenzenden Flächen bis zur Dubliner Straße zudem gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Südlich an den Geltungsbereich liegt das Sondergebiet Einkaufszentrum des Thüringenparks, östlich und nordöstlich grenzt Wohnungsbestand an, nördlich der Dubliner Straße befindet sich eine gemischte Nutzung.

Im Hinblick des gegebenen Verkehrslärms sowie des zu erwartenden Gewerbelärms auf den nördlich angrenzenden Flächen ist das o.g. Optimierungsgebot des § 50 BImSchG hier besonders berührt. Nach dem Planungsgrundsatz der DIN 18005, Teil 1 sollen die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB(A) differieren. Dieser Planungsgrundsatz kann hier zukünftig nicht eingehalten werden. Im Norden verbleibt ein schmaler gewerblich genutzter Streifen, womit zukünftig gewerbliche und Wohnnutzung aneinandergrenzen.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1
Eine den Anforderungen des § 50 BImSchG genügende Abwägungsentscheidung verlangt eine nachvollziehbare Ermittlung und Bewertung zu den Belangen des Schallschutzes. Hier ist unklar, inwieweit die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 im Hinblick des zu Verkehrs- und Gewerbelärms eingehalten werden. Entsprechende gutachterliche Berechnungen liegen nicht vor.

Ggf. sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen und der Maßnahmenvollzug ist sicher zu stellen. Bezüglich des Schutzes vor Verkehrslärm sind aktive schalltechnisch geeignete Maßnahmen (Schallschutzwand) passiven Maßnahmen vorzuziehen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Bereits im Vorfeld vor Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer ersten Schallimmissionsprognose überprüft, in wieweit sich das Plangebiet für eine Umnutzung in eine Wohnbaufläche eignet. Auf Grundlage des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG wurden umgebende Fläche abgeprüft: Nach Süden trennt eine breite öffentliche Grünfläche das Plangebiet von der festgesetzte Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel, nach Westen eine private Grünfläche das umzunutzende derzeitige GE 3 vom außerhalb des Plangebiets liegenden GE 9. Unabhängig davon wurden die für sämtliche umgebenden Flächen die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die Verkehrsbelastungen in die Schallimmissionsprognose eingestellt. Danach war eine Wohnbebauung unter Festsetzungen zum Schallschutz generell möglich. Im Verlauf der Erarbeitung des Vorhabens wurde die Schallimmissionsprognose auf der Grundlage von Gebäudestellungen und Gebäudehöhen präzisiert. Mit den entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz, wie Grundrissanordnung, Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Außenwänden und Einbeziehung der nördlich angrenzenden Fläche GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 zwecks Herabsetzung des zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel auf dieser Fläche ist die Errichtung von Wohngebäuden und die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse möglich.

Die Thematik Lärmschutz war integraler Bestandteil der Planung sowie des baulichen Realisierungswettbewerbs für die Wohnanlage. Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Schallimmissionsprognose beigelegt.

Punkt 3:
Zu den Belangen des Klimaschutzes
Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen und der zugelassenen Gebäudehöhe sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Dabei ist ein Kompromiss zwischen den Belangen zum Schallschutz, (zur Schaffung von Ruhezonen durch bauliche Abschirmung) sowie den Belangen des Klimaschutzes (zum Erhalt einer guten Durchlüftung für das Erfurter Stadtgebiet durch das Offenhalten von Durchlässen) bei der Ausrichtung der geplanten Gebäude zu finden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wird der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 überplant, wobei die städtebauliche Lösung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schallschutz im Wesentlichen übernommen wurde. Der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 sah in den einzelnen Baugebieten eine geschlossene Blockrandbebauung mit mindestens 4 und maximal 6 Geschossen vor.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 nimmt diese Lösung mit 3- bis 5-geschossigen Bebauung im WA 1 und einer überwiegend 4- bis 5-geschossigen Bebauung und einem 7-geschossigen Gebäude im WA 2 auf, öffnet die Blockränder aber zwecks Durchwegung und Durchlüftung, soweit es der Schallschutz zulässt. Die festgesetzte Gebäudehöhe im GEe entspricht der festgesetzten Gebäudehöhe im GIK017. Die maximalen Höhen der Gebäude in den beiden Wohngebieten werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 gestaffelt festgesetzt, so dass es gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 Gebäudeabschnitte gibt, die niedriger sind, sowie ein Gebäude, das höher ist. Die Durchlüftung ist damit besser gegeben als bei einer jeweils gleich hohen geschlossenen Blockrandbebauung.

In der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 wird auf diese Belange des Klimaschutzes hingewiesen.

Punkt 4:
Weitere Hinweise für den Planvollzug:
Bei der konkreten Bauausführung ist die AW Baulärm mit ihren Immissionsrichtwerten maßgeblich. Die AW Baulärm kennt die Gebietskategorie „Sondergebiet" nicht. Hier sind die Richtwerte für ein Mischgebiet sinngemäß heranzuziehen, jedoch ohne die verminderten Nachtpegel. Allerdings ist zu beachten, dass die Immissionsrichtwerte in den außerhalb des Sondergebietes liegenden Nutzungen [allgemeines Wohngebiet, 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts], nicht überschritten werden.

Die geplanten Gebäude sind so zu planen und zu errichten, dass den Anforderungen der DIN 4109 Genüge getan wird. Hier verweisen wir insbesondere auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, welche schalltechnisch entsprechend zu optimieren sind sowie die im westlichen Bereich geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss der Wohngebäude.

Im Umfeld des vorhabenbezogenen B-Plans befindet sich keine Anlage, welche der Störfallverordnung (12. BlmSchV) unterliegt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Ausführungen zum Baulärm betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern nachfolgende Schritte im Vollzug der Satzung. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Hinsichtlich der Anforderungen der DIN 4109 zur Ausführung der Tiefgaragenzufahrten wurden diese Belange in die Erarbeitung der Schallimmissionsprognoseeingestellt. Es wurden

Festsetzungsvorschläge unterbreitet. Die bebauungsplanrelevanten Festsetzungen wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen.

Punkt 5:
Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dargestellt, an die dreiseitig Darstellungen von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen bzw. von örtlichen Hauptverkehrszügen angrenzen: im Norden die Demminer, im Osten die Nordhäuser und im Westen die Hannoversche Straße. Der Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft dabei nur eine Teilfläche dieser gewerblichen Fläche.

Südlich an die Gewerbeflächendarstellung enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen sowie die Darstellung eines Sondergebietes „Handel" im Bereich des bestehenden·Thüringenparks. Nördlich der Demminer Straße grenzt die Darstellung von gemischten Bauflächen und östlich der Nordhäuser Straße grenzt die Darstellung von Wohnbauflächen (Moskauer Platz) an.

Aus diesen Darstellungen kann die mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung nicht entwickelt werden, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB verlangt. Dem Entwicklungsgebot kann hier auch nicht dadurch entsprochen werden, dass im Rahmen einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich eine Wohnbauflächendarstellung erfolgt, da das beschleunigte Verfahren hier nicht angewendet werden kann (s. hierzu Hinweis 1 unten).

Vielmehr ist (unter Einbezug der gesamten von der Demminer, Nordhäuser und Hannoverschen Straße umgrenzten gewerblichen Baufläche) *auf Flächennutzungsplan-Ebene* unter besonderer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu klären, ob eine Wohnbauflächenentwicklung, auch *aus gesamtstädtischer Perspektive* in Betracht kommt. Bevor auf verbindlicher Bebauungsplanebene geprüft wird, ob die im Plangebiet angestrebte Errichtung von ca. 430 - 460 Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick der erheblichen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung vollzugsfähig ist, muss auf Flächennutzungsplan-Ebene auf Grundlage einer nachvollziehbaren Standortalternativenanalyse geklärt sein, dass keine Wohnbauflächen im Stadtgebiet Erfurts zur Deckung des (nachvollziehbar darzulegenden) gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs ausgewiesen werden können, die insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung günstigere Standortbedingungen aufweisen.[1]

Es wird empfohlen, einen entsprechenden Nachweis auf Grundlage einer die Gesamtstadt umfassenden Flächennutzungsplan-Änderung zur Verankerung des aktuellen Wohnbauflächenkonzeptes zu führen. Auf Grundlage einer isolierten Betrachtung des Einzelstandortes ist die Nachweisführung, dass aus gesamtstädtischer Sicht ein entsprechender Wohnbauflächenbedarf vorliegt, der nur auf vorliegender erheblich lärmbelasteten Fläche gedeckt werden kann, grundsätzlich nicht möglich.

Soweit sich auf der gesamtgemeindlichen Ebene in der Flächennutzungsplanung ergibt, dass die derzeit dargestellte gewerbliche Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden

[1] Wenn vor einer entsprechenden Standortalternativenprüfung bereits Architekturwettbewerbe sowie Beschlüsse zugunsten einer Umwandlung der im Flächennutzungsplan dargestellten und im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Gewerbegebiete erfolgen, wie in der Begründung, S. 8, 9, 12, 14 ausgesagt, besteht die Gefahr, dass einer Standortentscheidung vorgegriffen wird, infolge dessen Abwägungsmängel nicht ausgeschlossen sind.

kann, sollten die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bis zur Demminer Straße in die Änderungsplanung einbezogen werden und als eine mit der Wohnnutzung verträgliche Art der Bodennutzung darzustellen, um den Anforderungen des § 50 BImSchG zu genügen.[2] (Diesbezüglich kommen Darstellungen eines „eingeschränkten Gewerbegebiet" und von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB in Betracht).

Für die Flächennutzungsplanung wird folgende Verfahrensweise empfohlen: Zur Verankerung des aktuellen Wohnbauflächenkonzeptes in die Flächennutzungsplanung wird ein die Gesamtstadt umfassender Vorentwurf erarbeitet, in dem sämtliche geplante Wohnbauflächen als Änderungsbereiche im Kontext der verbleibenden Darstellungen enthalten sind. Zu diesem Vorentwurf erfolgt nach Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Zwischenabwägung. Auf Grundlage eines entsprechend abgestimmten bzw. nachvollziehbar abgewogenen Vorentwurfs kann das Änderungsverfahren für einzelne neu geplante Wohnbauflächen isoliert weiter durchgeführt werden, um den Planungsstand nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zu erreichen.

O.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Der Flächennutzungsplan soll für die Fläche des Plangebiets geändert werden, wobei eine erstmalige Betrachtung der Entwicklung der Planfläche auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht mehr erforderlich ist, da u.a. die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und dem Bedarf an bestimmten Wohnformen bereits im nunmehr vorliegenden und durch den Stadtrat beschlossenen ISEK Erfurt 2030 betrachtet wurde.

Es wurde ein Nachweis zum gesamtstädtischen Wohnbedarf geführt sowie die dazu zur Verfügung stehenden Flächen, u.a. im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK Erfurt 2030), betrachtet.

Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt.

Das ISEK Erfurt 2030 wird gemäß § 1 Abs. 6. Nr. 11 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leit-

[2] Bezüglich der Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung ist das in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgebot auch auf Flächennutzungsplan-Ebene zu berücksichtigen. Hier wird in das Konzept des Ursprungsplans eingegriffen, nach dem die unbebauten Bauflächen entlang der Hannoverschen Straße /B 4 nicht für Wohngebiete genutzt werden sollen. Dieses Konzept gehört zu den flächennutzungsplanrelevanten Grundzügen der Art der Bodennutzung im Sinne von § 5 Abs. 1 BauGB. Auf eine Konfliktlösung im Planvollzug kann insofern nur bedingt verwiesen werden. Vielmehr sollte *auf Flächennutzungsplan-Ebene* eine Entwicklungsvorgabe zur Konfliktlösung (im Sinne von§ 8 Abs. 2 BauGB) enthalten sein.

ziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor. Bestandteil des ISEK Erfurt 2030 ist eine Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose, welche ab sofort zu beachten ist.

Im Kapitel 2 des ISEK Erfurt 2030 werden die veränderten Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung benannt.

- In Karte 2 "Wohnstandorte" wird der Bereich des o.g. B-Planes als „Wohnungsbaureserven und Projekte“ sowie als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

- Haushaltsprognose: Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose[1] der Stadt Erfurt bis 2040. Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

- Wohnungsbedarfsprognose: Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 je nach Variante von 8.730 bis 13.000 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr. Davon beträgt die Spanne der potenziellen Neubautätigkeit in Ein- und Zweifamilienhäusern 2.155 bis 3.430 Wohnungen von 2017 bis 2030. Im Geschosswohnungsbau werden im Ergebnis der Haushaltsprognose in demselben Zeitraum insgesamt 5.850 bis 10.120 Wohnungen benötigt. Mit durchschnittlich 420 bis 720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Wie im Punkt "Haushaltsprognose" erläutert, ist ein Wohnungsbedarf bis 2030 entsprechend der jeweils oberen Varianten für den Ein- und Zweifamilienhaus- sowie den Geschosswohnungsbau wahrscheinlicher.

Diese Wohnungen bzw. das dafür notwenige Bauland sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern. Eine Verknappung von Wohnraum hält weder Zuwanderung ab, noch dass sie Folgelasten für die Stadt reduziert, sondern sie verstärkt nur den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Lasten der schwächsten Marktteilnehmer.

Zusätzlich wird ausgeführt, dass einer weiteren Verschärfung der schon deutlich erkennbaren Segregationserscheinungen im Stadtgebiet entschieden entgegengewirkt werden muss, da soziale Durchmischung den gesellschaftlichen Zusammenhalt verstärkt. Betrachtet werden sollten dabei insbesondere die Randbereiche der Großwohnsiedlungen, die mit benachbarten Bereichen vernetzt werden sollten.

Mit der Städtebaulichen Konzeptstudie vom März 2018 wurde nachgewiesen, dass diese Vernetzung des Plangebiets mit der östlich gelegenen Großwohnsiedlung Moskauer Platz möglich und sinnvoll ist. Zudem soll mit dem Vorhaben ein 25%iger Anteil an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen sowie ein 20%iger Anteil an Sozialwohnungen realisiert werden. Es sind nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 453 Wohnungen geplant, davon 143

[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

Mietwohnungen, 95 Sozialwohnungen und 215 Eigentumswohnungen.

Damit wird der Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramms 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur entsprochen, nach denen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

Die Optimierung des Wohnraumangebots im Plangebiet wurde unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens realisiert. Mit dem geplanten Wohnungsmix wird die Bereitstellung von Wohnungen in den Bereichen Mietwohnraum mit einem abgestimmten Anteil von Sozialwohnungen und selbst genutztes Eigentum sichergestellt.

Das ISEK Erfurt 2030 unterscheidet im Räumlichen Leitbild Wohnen und Städtebau in der Ausweisung von Wohnsuchräume und Wohnungsbauschwerpunkte.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ wurde im Rahmen der Bearbeitung des ISEK Erfurt 2030 bereits im Vorfeld der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS 699 auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und sehr guten Anbindung an den ÖPNV und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Großwohnsiedlung Moskauer Platz als ohne Zweifel geeigneter Standort für den Geschosswohnungsbau im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ aufgenommen. In der Karte 21 „Räumliches Leitbild und Städtebau“ wird der Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ als Wohnungsbauschwerpunkt „4 Europaplatz“ dargestellt.

Weiterhin wird im Kapitel 5 „Strategie, Konzeptbausteine“ unter dem Themenschwerpunkt Strategische Projekte, Wohnen und Städtebau unter P 6 der „Stetige Neuaufbau eines Bestands an gefördertem sozialen Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet“ aufgelistet.

Der im Hinweis empfohlenen Einbeziehung der nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen sowohl in die Flächennutzungsplanänderung als auch in das Bebauungsplanverfahren mit den Ziel, diese Flächen dann im Flächennutzungsplan als eine mit der Wohnnutzung verträgliche Art der Bodennutzung darzustellen, wird nicht gefolgt, da es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist.

Es gibt in dem entsprechenden Gebiet nachfolgende bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen:

Baugebiet	Name	Branche	Adresse	Betriebszeiten
GE 1	Senger-Kraft GmbH & Co. KG	Gebrauchtwagenhändler Kfz-Werkstatt	Demminer Straße 6 99091 Erfurt	Service Mo – Fr. 7.30 – 18.00 Sa. 10.00 – 16.00 Verkauf Mo – Fr. 8.00 – 18.00 Sa. nach Vereinbarung
GE 1	Mercedes-Benz Senger-Kraft	Autohändler	Demminer Straße 6 99091 Erfurt	Mo – Fr. 8.00 – 18.00

				Sa. nach Vereinbarung
GE 1	AXA Versicherung Regionalvertretung	Versicherung	Demminer Straße 6 99091 Erfurt	Mo-Do. 9.00 – 17.00 Fr. 9.00 – 16.00 Sa. nach Vereinbarung
GE 1	Sixt Autovermietung Erfurt	Autovermietung	Demminer Straße 6a 99091 Erfurt	Mo – Fr. 7.00 – 19.00 Sa. 8.00 – 13.00 So. 9.00 – 12.00
GE 1	Imo – Autopflege GmbH	Auto-Waschanlage	Demminer Straße 6b 99091 Erfurt	Sommerzeit Mo-Fr. 8.00 – 20.00 Sa. 8.00 – 18.00 Winterzeit Mo – Fr. 8.00 – 19.00 Sa. 8.00 – 18.00
GE 4	Otte Automobile	Gebrauchtwagenhändler	Demminer Straße 10 99091 Erfurt	Mo – Fr. 8.00 – 18.00 Sa. 9.00 – 13.00
GE 4	pitstop	Kfz-Werkstatt Reifenservice Autohaus	Demminer Straße 10 99091 Erfurt	Mo – Fr. 9.00 – 18.00
GE 4	McDonalds	Restaurant	Dubliner Straße 20 99091 Erfurt	Mo- Do. 6.30 – 01.00 Fr. 6.30 –03.00 Sa. 7.00 –03.00 So. 7.00 – 01.00
GE 6	ATU Erfurt - Gispersleben	Kfz-Werkstatt	Dubliner Straße 17 99091 Erfurt	Mo – Fr. 7.30 – 19.00 Sa. 8.00 – 16.00
GE 7	Keine derzeitige Nutzung			

Diese Gewerbebetriebe halten die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Es ergeben sich also keine erhöhten Belastungen für die Wohnbebauung im Plangebiet auf Grund eines Bestandsschutzes aus Zeiten vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GIK017.

Der vorliegenden Lärmimmissionsprognose lagen die erheblich höheren festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde. Es wurden entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen. Somit besteht kein Regelungsbedarf auf der nördlich angrenzenden Fläche, weder auf der Flächennutzungsplan- noch Bebauungsplanebene.

Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 wird entsprechend ergänzt.

<u>Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:</u>

Punkt 6:
(Punkt 1. der beratenden Hinweise):
Die nach Aussage der Begründung, S 4, Pkt. 1.2 beabsichtigte Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommt zur Aufstellung o.g. Bebauungsplans nicht in Betracht. Unabhängig davon, dass im Hinblick der Größe der unbebauten Flächen zwischen der Nord-

häuser- und der Hannoverschen Straße bereits fraglich ist, ob die Flächen dem Siedlungsgefüge angehören[3], kann das beschleunigte Verfahren jedenfalls nicht im Hinblick der Vorschrift des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angewendet werden. Danach darf ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, nur dann nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt hier im Hinblick der ausgelösten Lärmkonflikte vor. Ein Eingriff in das Konzept des Ursprungsplans, nach dem die unbebauten lärmbelasteten Bauflächen entlang der Hannoverschen Straße / B 4 nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen waren, bedarf einer Abwägungsentscheidung auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Im Rahmen eines nur auf die Einzelplanung beschränkten Berichtigungsverfahrens kann zudem nicht über die Baurechtschaffung von bis zu 460 neuen Wohnungen entschieden werden, mit der eine grundsätzliche Abkehr der dem Ursprungsplan zu Grunde liegenden Wohnbauflächenkonzeptes verbunden ist. Ein entsprechender Kurswechsel der Wohnungsbaupolitik der Stadt Erfurt bedarf einer Abwägungsentscheidung auf gesamtstädtischer Ebene im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Darüber hinaus sind voraussichtlich auch die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Tatbestände zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht erfüllt. Da die Berücksichtigung des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG den Einbezug der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete bis zur Demminer Straße verlangt (s. hierzu unter Hinweis 2 unten), kann die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Größe der Grundfläche nicht eingehalten werden. Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen sind nicht erfüllt, da der Bebauungsplan bezüglich der hier gegebenen Lärmkonflikte offensichtlich *erhebliche* Umweltauswirkungen hat.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ ist ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen. Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 38.755 m^2 Fläche.

Das Vorhaben kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a) BauGB durchgeführt werden.
Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen

Die Baufelder GE 3, GE 2 und GE 8 im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 sind derzeit nicht aufgesiedelt, durch anliegende Medien voll erschlossen und liegen derzeit brach.
Auf Grund des in der Landeshauptstadt Erfurt vorhandenen Flächenpotenzials für Gewerbebetriebe in für Gewerbeansiedlungen günstigeren Lagen ist nicht zu erwarten, dass diese Flächen baulich durch Gewerbebetriebe genutzt werden. Durch die Umwandlung in Wohnbauland können diese voll erschlossenen Flächen wieder nutzbar gemacht werden.

[3] Nur in diesem Fall liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB vor (vgl. hierzu BVerwG vom 4.11.2015 - 4 CN 9.14).

2. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20 000 m².
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,9 ha.
Das Gesetz stellt ausschließlich auf im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächen ab; zum Begriff vgl. § 19 Abs. 1 BauNVO. Die in einem (künftigen) Plangebiet vorhandenen Straßenflächen oder vorhandene Bebauungen, die nicht Gegenstand der künftigen planerischen Festsetzungen sind, zählen dabei nicht. Die Vorschrift ist insoweit strikt vom Wortlaut aus zu verstehen.

In den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen die Erschließungsflächen nicht mit; vgl. dagegen § 13a Abs. 1 Satz 3 über die Fälle ohne Grundflächenfestsetzung.

Bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 zählen diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden (so *auch Jaeger* aaO, Rn. 9.1). In § 13a Abs. 1 Satz 2 ist die gleiche Formulierung gewählt worden wie im UVPG 2001 für die Anlage 1 Nr. 18, in der bereits für die UVP-Pflicht von Bebauungsplänen auf die Grundflächenbegrenzung abgestellt worden war; vgl. hierzu die Begründung des RegE UVPG 2001 in BR-Drs. 674/00 = BT- Drs. 14/4599 S. 121: „Bei der Ermittlung der Grundfläche ist ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt."

Die Größe der zukünftigen Baugrundstücke im WA beträgt insgesamt ca. 32.548 m². Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit in den beiden WA 16.274,00 m².

Die Größe des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe beträgt ca. 4.537 m². Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt somit im GEe 2.722,20 m².
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 können demnach maximal 18.996,20 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden.

Eine andere Abgrenzungsregelung in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB als die o.g. Anwendung (d.h. ohne die Flächen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden) wäre laut Kommentierung auch nicht praktikabel, d.h. die Regelung wäre andernfalls im Grunde i.d.R. auch gar nicht durchführbar (vgl. OVG Saarlouis Beschl. v. 11. 10. 2012 - 2 B 272/12).

Der § 19 Abs. 4 BauNVO hat die Funktion einer Zulässigkeitsregel und ist daher nicht geeignet, für die Planung nach § 13a BauGB eine Abgrenzung zu liefern. Da auch die festgesetzten Grundflächen - wenn nicht zusätzliche planerische und sonstige (z.B. vertragliche) Vorkehrungen getroffen sind - auch „unterschritten" werden können, ist auch so gesehen die gesetzliche „Kappungsgrenze" des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 eine letztlich auf den Durchschnittsfall abstellende und insoweit pauschalierende Regelung.

3. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem ThürUVPG unterliegen.

Im Bebauungsplan werden zwei Allgemeine Wohngebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
Soweit kein konkretes UVP-pflichtiges Projekt mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird, ist jedoch ein Anwendungshindernis nicht gegeben. Allein die bloße abstrakte Möglichkeit, dass

durch Festsetzung eines Baugebietes in einer klassischen Angebotsplanung derartige Anlagen errichtet werden könnten, steht der Anwendung nicht entgegen.[4]

4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Nach bisherigem Erkenntnisstand kommen im Geltungsbereich 39 Vogelarten vor. Davon brüten 27 im Gebiet, 13 brüten am Rande bzw. nutzen das Plangebiet nur zur Nahrungssuche. Das bloße Vorkommen von Arten nach BArtSchV und Anhang IV der FFH im Geltungsbereich stellt jedoch kein entsprechendes Anwendungshindernis dar.[5]

Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann hier im Hinblick der ausgelösten Lärmkonflikte nicht geltend gemacht werden:
Es wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Möglichkeit der Umnutzung der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 in allgemeine Wohngebiete untersucht hat. Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Reduzierung der im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden sind keine Lärmkonflikte bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten. Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2 nördlich der Straße Europaplatz wurde die Anordnung der dem Wohnungsgrundrisse durch den Schallschutzgutachter und die untere Immissionsschutzbehörde als umsetzbar erachtet mit den entsprechenden Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten.

Punkt 7:
(Punkt 2. der beratenden Hinweise):

Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete *soweit wie möglich* zu vermeiden sind. Dieses Gebot ist hier insbesondere aufgrund der Planung der Wohnbebauung im Nahbereich der verkehrsreichen Hannoverschen-, Nordhäuser-, Dubliner und Demminer Straße sowie der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete berührt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Der Trennungsgrundsatz stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern kann Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Dabei hat der Gesetzgeber jedoch eine Abwägungsdirektive vorgegeben, die einem Optimierungsgebot entspricht: der Trennungsgrundsatz ist mit einem erheblichen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Eine Rechtfertigung, von der geforderten

[4] Schliepkorte Stemmler , Das BauGB und die UVP, S. 19 , 2001
Uechtritz BauR 3/2007 S. 480
Schmidt-Eichstaedt BauR 7/2007 S. 1150
[5] so auch Rechtsauffassung des TMBV in der Stellungnahme vom 29.05.07 auf entsprechende Anfrage der Landeshauptstadt Erfurt

planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurückzutreten, besteht nur dann, wenn im Einzelfall *städtebauliche* Gründe von besonderem Gewicht vorliegen, die höhergewichtig als der gesetzlich vorgegebene Trennungsgrundsatz sind (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteile vom 13.05.2009 - 9A 71.07, vom 25.05.2011-9 A 15.10, vom 19.04.2012-4 CN 3.11). Die DIN 18005 stellt dabei eine *sachverständige* Konkretisierung an den Schallschutz im Städtebau dar, deren „Einhaltung oder Unterschreitung ... wünschenswert" ist. Je weiter die *Orientierungswerte* der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein.

Hier muss die Standortwahl der Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage einer nachvollziehbaren gesamtstädtischen Alternativenprüfung gerechtfertigt sein, bevor im Rahmen der Einzelplanung geprüft wird, welche baulichen und technischen Möglichkeiten bestehen, um die Lärmkonflikte zu mindern. Die den Planunterlagen angehängte städtebauliche Konzeptstudie zur Integration eines Wohngebietes, Bereich westlich Nordhäuser Straße / südlich Demminer Straße in Erfurt- Kurzgutachten" vom März 2018, auf die in der Begründung, S. 8 verwiesen wird, ersetzt eine entsprechende gesamtstädtische Standortalternativenprüfung nicht.

Die in der Begründung genannten Aussagen, S. 11 und 14, wonach die Gewerbelärmkonflikte durch den Einbezug des im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Gewerbegebiets 5 in die Planung in Verbindung mit einer Festsetzung von verringerten flächenbezogenen Schallleistungspegel gelöst werden sollen, können zudem nicht nachvollzogen werden.

Im Bebauungsplan GIK 017 wurden in der textlichen Festsetzung 1.1.2 für die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden Gebiete GE 1, GE 5, GE 7, GE 4 und GE 6 sowie für das südwestlich angrenzende Gebiet GE 9 „flächenbezogene Schalleistungspegel (bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen)" von 60 dB (A) /qm (tags) und 47 dB (A) /qm (nachts) festgesetzt. Diese Pegel liegen erheblich über den für ein Allgemeines Wohngebiet liegenden Orientierungswerten.[6]

Dabei besteht nicht nur ein Konflikt bezüglich des vom Vorhabenträger erworbenen Gewerbegebiets GE 5 vor. Eine Konfliktbewältigung ist dabei nicht dadurch möglich, dass mit den Eigentümern der angrenzenden Gewerbegrundstücke in den übrigen o.g. Gewerbegebieten vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, wonach die zulässigen Emissionen nicht ausgenutzt werden (vgl. hierzu die fraglichen Aussagen in der städtebaulichen Konzeptstudie vom 23.03.2018, S. 5). [7]

[6] Die Wirksamkeit der im Bebauungsplan GIK 017 enthaltenen Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist wegen ihres vorhabenunabhängigen Gebietsbezugs und der fehlenden Regelung zum im Planvollzug anzuwendenden Verfahren (zur Überprüfung, ob die Pegel eingehalten sind), darüber hinaus in Frage zu stellen. In der TA Lärm sind für Gewerbegebiete höhere Immissionsrichtwerte von 65 dB (A) /qm (tags) und 50 dB (A) /qm (nachts) geregelt.

[7] In der Abwägung kann auf eine Konfliktbewältigung im Planvollzug des Bebauungsplans nur verwiesen werden, wenn es sich um nicht festsetzbare, ergänzende Regelungen handelt. Wird von möglichen Festsetzungen zugunsten einer vertraglichen Regelung zur Konfliktbewältigung abgesehen, liegt regelmäßig ein Abwägungsmangel vor. Vertragliche Beschränkungen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Plans hinausgehen, haben in der Abwägung außer Betracht zu bleiben. Sie können Festsetzungen nicht ersetzen und stellen eine unzulässige „Flucht ins Vertragsrecht" dar (vgl. BVerwG, Urteil vom 19.04.2012 - 4 CN 3.11 und Nds. OVG, Urteil vom 08.03.2012-12 LB 244110).

(Zur Konfliktvermeidung wird zudem empfohlen, die im Bebauungsplan GIK 017 festgesetzten Gewerbegebiete, die durch o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant werden, parallel zur Baurechtschaffung für die Wohnnutzung aufzuheben.[8] Die Teilaufhebung des entsprechenden Bebauungsplans GIK 017 kann zusammen auf einer Plangrundlage dokumentiert werden.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Unabhängig davon, dass es in diesem Planungsfall nicht ersichtlich wird, dass es sich bei der geplanten Errichtung von 453 Wohnungen angrenzend an die Großwohnsiedlung Moskauer Platz in der Landeshauptstadt Erfurt bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf um eine raumbedeutsame Planung handelt, wurde dem Optimierungsgebot weitestgehend entsprochen.

Bereits im Vorfeld vor Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer ersten Schallimmissionsprognose überprüft, in wieweit sich das Plangebiet für eine Umnutzung in eine Wohnbaufläche eignet. Auf Grundlage des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG wurden umgebende Fläche abgeprüft: Nach Süden trennt eine breite öffentliche Grünfläche das Plangebiet von der festgesetzte Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel, nach Westen eine private Grünfläche das umzunutzende derzeitige GE 3 vom außerhalb des Plangebiets liegenden GE 9. Unabhängig davon wurden die für sämtliche umgebenden Flächen die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die Verkehrsbelastungen in die Schallimmissionsprognose eingestellt. Danach war eine Wohnbebauung unter Festsetzungen zum Schallschutz generell möglich.

Im Verlauf der Erarbeitung des Vorhabens wurde die die Möglichkeit der Umnutzung der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 in allgemeine Wohngebiete untersucht und die Schallimmissionsprognose auf der Grundlage von Gebäudestellungen und Gebäudehöhen präzisiert.

Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Reduzierung der im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen zugewandten Fassaden sind keine Lärmkonflikte bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten. Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2 nördlich der Straße Europaplatz wurde die Anordnung der dem Wohnungsgrundrisse durch den Schallschutzgutachter und die untere Immissionsschutzbehörde als umsetzbar erachtet mit den entsprechenden Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten.

Die im Hinweis empfohlene Einbeziehung der nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen in das Bebauungsplanverfahren mit den Ziel, auf diesen Flächen die im Bebauungsplan

[8] Durch eine entsprechende Teilaufhebung des Bebauungsplans GIK 017 werden Nutzungskonflikte vermieden, die im Falle der Feststellung der Unwirksamkeit eines bereits zum Teil vollzogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 699 entstehen können.

GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Die in dem entsprechenden Gebiet bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen gewerblicher Einrichtungen halten die im Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ein bzw. unterschreiten diese deutlich. Es ergeben sich also keine erhöhten Belastungen für die Wohnbebauung im Plangebiet auf Grund eines Bestandsschutzes aus Zeiten vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes GIK017.

Der vorliegenden Lärmimmissionsprognose lagen die erheblich höheren festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde. Es wurden entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen. Somit besteht kein Regelungsbedarf auf der nördlich angrenzenden Fläche im Bebauungsplanverfahren. Die im Hinweis benannte Aussage in der städtebaulichen Konzeptstudie, nach der mit den Eigentümern der nördlich angrenzenden Gewerbegrundstücke vertragliche Regelungen getroffen werden müssen, wonach die zulässigen Emissionen nicht ausgenutzt werden, hat sich mit der Überarbeitung der Lärmimmissionsprognose nicht bestätigt.

Punkt 8:
(Punkt 3. der beratenden Hinweise):

Auf die Anforderung des § 12 Abs. 1 BauGB, wonach der Vorhabenträger sich in einem Durchführungsvertrag bis zu einer zu bestimmenden Frist zur Realisierung des geplanten Wohnungsbaus gegenüber der Stadt verpflichten muss und zur Fertigstellung des 430 - 460 Wohnungen umfassenden Wohnprojektes auch in finanzieller Hinsicht in der Lage sein muss, wird hingewiesen. Das Vorliegen einer entsprechenden Vertragsverpflichtung bis spätestens zum Satzungsbeschluss ist Voraussetzung zum Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Aus den Entwurfsunterlagen ergibt sich nicht eindeutig, wer hier als Vorhabenträger auftritt (vgl. hierzu insbesondere die unklaren Angaben in dem Schreiben der Trautwein Architekten vom 04.06.2018).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Es gibt vertragliche Vereinbarungen zur Klarstellung des Vorhabenträgers und zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger. Die Vorhabenbeschreibung zum Entwurf wird präzisiert. Die vom ThürLVA als Hinweis gegeben Anforderungen an die Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers sind erfüllt. Ein Durchführungsvertrag ist – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens - in Vorbereitung und wird vor Satzungsbeschluss im Stadtrat gebilligt.

Schreiben vom 26.06.2019, Thüringer Landesverwaltungsamt

Durch die Entwurfsüberarbeitung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:
Belange der Raumordnung und Landesplanung
Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB

Punkt 9:
Belange der Raumordnung und Landesplanung
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz", wurde zuletzt mit Datum vom 06.11.2018 eine raumordnerische Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben, in der die relevanten Erfordernisse der Raumordnung zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung (Punkte 2.4 und Pkt. 2.5 des Landesentwicklungsprogrammes 2025 (LEP- GVBI 6/2014) sowie Punkt 2.1 des Regionalplanes Mittelthüringen (RP-MT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 31/2011) erläutert wurden.

In dem Ende 2018 beschlossene Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 (ISEK) ist das Areal als Wohnungsbauschwerpunkt vorgesehen. Die Planung fügt sich somit in die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt Erfurt ein.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die beabsichtigte Änderung des FNP für die geplanten Wohngebietsflächen wurde parallel vorgelegt.

Laut den Rahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 sollen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet 25 % Wohnungsanteil für Senioren und behinderte Menschen und 20 % als Sozialwohnungen bereitgestellt werden.
Die Planungsziele entsprechen den o.g. Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungsziele den o.g. Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.

Punkt 10:
Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im maßgeblichen Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dargestellt, an die dreiseitig Darstellungen von überörtlichen Hauptverkehrsstraßen bzw. von örtlichen Hauptverkehrszügen angrenzen: im Norden die Demminer, im Osten die Nordhäuser und im Westen die Hannoversche Straße. Der Geltungsbereich o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft dabei nur eine Teilfläche dieser gewerblichen Fläche. Südlich an die Gewerbeflächendarstellung enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung von Grünflächen sowie die Darstellung eines Sondergebietes "Handel" im Bereich des bestehenden Thüringenparks. Nördlich der Demminer Straße grenzt die Darstellung von gemischten Bauflächen und östlich der Nordhäuser Straße grenzt die Darstellung von Wohnbauflächen (Moskauer Platz) an.

Aus diesen Darstellungen kann die mit o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Wohnbauflächenentwicklung nicht entwickelt werden, wie nach § 8 Abs. 2 BauGB verlangt. Vielmehr ist auf Flächennutzungsplan-Ebene unter besonderer Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange zu klären, unter welchen Voraussetzungen eine Wohnbauflächenentwicklung, auch aus gesamtstädtischer Perspektive in Betracht kommt. (Eine entsprechende Klärung ist hier auch im Hinblick darauf erforderlich, dass o.g. vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS 699 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.[9]

Nach Aussage der überarbeiteten Begründung, S. 11 zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 699 soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Mit Schreiben vom 17.05.2019 wurde der Entwurf der entsprechenden 40. Änderung des Flächennutzungsplans vom 18.01.2019 parallel zur Behördenstellungnahme vorgelegt. Auf die zu diesem Entwurf abgegebene Stellungnahme vom 26.06.2019 wird verwiesen.
Der Abschluss eines Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist bereits vor dem Abschluss des parallelen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplans unter der Voraussetzung möglich, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten angenommen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. (Hinsichtlich unserer im Rahmen der 40. Änderungsplanung abgegebenen Empfehlung, die nördlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen bis zur Demminer Straße in den Änderungsbereich zur 40. Änderung einzubeziehen, weisen wir darauf hin, dass die Annahme einer entsprechenden Planreife der 40. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von dem Einbezug der nördlich angrenzenden Flächen abhängt.)

O.g. vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt nach § 10 Abs. 2 der Genehmigungspflicht, soweit er vor der Bekanntmachung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden soll.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum einen der Abschluss eines Bebauungsplans nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB bereits vor dem Abschluss des parallelen Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplans unter der Voraussetzung möglich ist, dass nach dem Stand der Planungsarbeiten angenommen werden kann, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Zum anderen unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigungspflicht, soweit er vor der Bekanntmachung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen werden soll.

[9] Da durch die Abweichung die gesamtgemeindliche städtebauliche Entwicklung berührt wird, kommt eine bloße Berichtigung des Flächennutzungsplans hier nicht in Betracht (vgl. die in § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerte Anforderung zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, sh. diesbezüglich auch Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 06.11.2018, Anlage 3 zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS 699).

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren:

Punkt 11:
(Punkt 1. der beratenden Hinweise):
Bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist der untere und der obere Bezugspunkt dieser Festsetzung nach § 18 Abs. 1 BauNVO zu bestimmen. Andernfalls liegt eine Verletzung des Bestimmtheitsgebots vor. Für das Gewerbegebiet GEe im nördlichen Geltungsbereich wurde eine Traufhöhe von maximal 16 m festgesetzt. Dabei fehlt es jedoch an der Bestimmung der Bezugspunkte. (Die Festsetzung der Traufhöhe wurde aus dem Bebauungsplan GIK017 übernommen, ohne dessen Bestimmtheitsmangel zu beheben.) Da in Gewerbegebieten ohnehin eher keine geneigten Dächer realisiert werden, wird die Geeignetheit der Festsetzung einer Traufhöhe darüber hinaus angezweifelt. (Wir empfehlen anstelle einer Festsetzung zur Traufhöhe auch für das Gewerbegebiet GEe eine maximale Oberkante der baulichen Anlage (als höchstem Abschluss der Anlage außen) über NHN festzusetzen.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die im Entwurf für das Gewerbegebiet GEe im nördlichen Geltungsbereich festgesetzte Traufhöhe von maximal 16 m wird redaktionell umgewandelt in die entsprechende Höhe in NHN für die maximale Oberkante der baulichen Anlage. Der direkt an das WA 2 angrenzende südliche Bereich des GEe hat eine durchschnittliche Geländehöhe von 192 m ü. NHN. Damit wird für das Gewerbegebiet GEe im nördlichen Geltungsbereich eine maximale Oberkante der baulichen Anlage von 208 m ü. NHN festgesetzt.

Punkt 12:
(Punkt 2., 1. Anstrich der beratenden Hinweise):
Im Rahmen der Aufstellung o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchV zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete *soweit wie möglich* zu vermeiden sind.

Dieses Gebot ist hier insbesondere aufgrund der Planung der Wohnbebauung im Nahbereich der verkehrsreichen Hannoverschen-, Nordhäuser-, Dubliner und Demminer Straße sowie der angrenzenden Gewerbegebiete berührt.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB wurden auf Grundlage der Schallimmissionsprognose vom 11.01.2019 ermittelt und bewertet, die den Entwurfsunterlagen beiliegt. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil erheblich überschritten. Nachfolgend werden Hinweise gegeben, die im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung berücksichtigt werden sollten:
- Bezüglich des auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Nr. 6.1 für die Bebauungsplanung relevant. (Der TA Lärm kommt als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift bei der Beurteilung eines Wohnbauvorhabens, das angrenzend an einen emittierenden Gewerbebetrieb realisiert werden soll, im Rahmen der Baugenehmigung Bindungswirkung zu, vgl. BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 - 4 C 8.11.) Der Bebauungsplan muss hinsichtlich der geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm *vollzugsfähig* sein.

Nach der Ermittlung der Belastung durch den Gewerbelärm werden die für Allgemeine Wohngebiete nach der TA Lärm, Pkt. 6.1 geltenden Immissionsrichtwerte tags um bis zu 3 dB (A) und nachts um bis zu 5 dB (A) überschritten. Die Ermittlung der Gewerbelärmbelastung erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für das einbezogene Gewerbegebiet GEe einerseits sowie für die in dem Bebauungsplan GIK019 festgesetzten Gewerbegebiete andererseits (vgl. Pkt. 5 der o.g. Prognose vom 11.01.2019 zur "plangegebenen Vorbelastung" sowie Erläuterungen in der Begründung, S. 17 zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Vor dem Hintergrund, dass die in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen zu den flächenbezogenen Schallleistungspegel den höchstrichterlichen Anforderungen nicht genügen[10], ist eine entsprechende Berücksichtigung der "plangegebenen Vorbelastung" im Rahmen der Ermittlung des Gewerbelärms allerdings zu hinterfragen.

Zur Vermeidung eines diesbezüglichen Abwägungsmangels empfehlen wir, die textliche Festsetzung 1.4 in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 699 im Zusammenhang mit den Erläuterungen in der Begründung, S. 26 zu überarbeiten (s. hierzu Hinweis unter Pkt. 3 unten). Darüber hinaus sollte der Mangel des Bebauungsplans GIK 017 durch einen eigenständigen einfachen Bebauungsplan (im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB) bzw. durch einen Änderungsplan, der die nicht durch den Plan GIS 699 überplanten Teilgebiete des Bebauungsplans GIK 017 umfasst, behoben werden.[11] In der Abwägung bzw. Begründung zu o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 sollte auf den entsprechenden einfachen Bebauungsplan bzw. Änderungsplan verwiesen werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Das immissionsschutzrechtliche Optimierungsgebot des § 50 BImSchV, wonach bei raumbedeutsamen Planungen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind, wurde berücksichtigt. Zu einen wurde auf gesamtstädtischer Basis im Rahmen des ISEK Erfurt 2030 untersucht, welche städtebaulichen Gründe für die Entwicklung einer Wohnbaufläche am Europaplatz sprechen. Durch die städtebauliche Konzeptstudie vom März 2018 wurde standortbezogen untersucht, wie sich diese Wohnbaufläche mit der östliche gelegen Großwohnsiedlung Moskauer Platz vernetzen lässt. Zum anderen wurde die Schallimmissionsprognose 2151-18-AA-19-PB001 in der Endfassung vom 11.01.2019 erstellt. Darin wurden Festsetzungsvorschläge formuliert, die als textliche Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden. Durch die Anforderungen an die Grundrisslösungen wird sichergestellt, dass die in der TA

[10] Vgl. hierzu BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16, wonach eine auf Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit *verschieden* hohen Emissionskontingenten, sondern darüber hinaus, erfordert, dass es dabei mindestens ein Teilgebiet *ohne* Emissionsbeschränkung gibt; vgl. hierzu auch den in dieser Stellungnahme unter Pkt. 3 gegebenen beratenden Hinweis.

11 Alternativ zur Behebung des Mangels im Rahmen eines entsprechenden Änderungsplans oder einfachen Bebauungsplans sollte zur besseren Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Optimierungsgebotes sowie zur besseren städtebaulichen Angliederung der neuen Wohnanlage an die Ortsbebauung von Gispersleben nördlich der Demminer Straße geprüft werden, ob die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete ggf. als Mischgebiet (in Verbindung mit einer "Fremdkörperfestsetzung" nach§ 1 Abs. 10 BauNVO) festgesetzt werden können.

Lärm, Punkt 6.1. genannten Werte für die Fenster schutzbedürftiger Räume eingehalten werden.

Die vorliegende textliche Festsetzung 1.4. entspricht den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose. Sie wird unverändert beibehalten, um gesunde Wohnverhältnisse im südlich angrenzenden WA 2 zu gewährleisten. Zudem sind auf gesamtstädtischer Ebene ausreichend Gewerbegebiete ohne Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lärmemissionskontingente vorhanden. Die Begründung wurde um eine Aufzählung verschiedener nicht kontingentierter Gewerbegebiete ergänzt. Dem planerischen Willen der Gemeinde wird damit genüge getan.

Der vorliegende Mangel des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 hinsichtlich der Emissionskontingentierung soll in einem parallelen vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB behoben werden. Dieser Hinweis betrifft aber nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanverfahrens.

Punkt 13:
(Punkt 2., 2. Anstrich der beratenden Hinweise):

- Zur Konfliktbewältigung zum Gewerbelärm wurden in der o.g. Schallimmissionsprognose vom 11.01.2019, S. 36, 37 passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die die Stadt Erfurt in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf GIS 699 in der textlichen Festsetzung 10 aufgegriffen hat. U.a. soll die Bebauung in den der Lärmquelle zugewandten Fassadenabschnitten, (die in der Planzeichnung mit den Punkten A-B gekennzeichnet sind,) als Gebäuderiegel ohne Fenster für schutzbedürftige Räume ausgeführt werden; nur Fenster von Räumen ohne jeden Schutzanspruch (z.B. Bäder, WC, Treppenhäuser) sind zulässig. (vgl. textliche Festsetzung 10.2 Satz 1).
-

  Unklar ist in diesem Zusammenhang allerdings die Regelung in Pkt. 10.2, Satz 2: *"Alternativ* sind für schutzbedürftige Räume geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen." In der TA Lärm, A 1.3 wird geregelt, dass sich der maßgebliche Immissionsort, an dem die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind, "0,5 m *außerhalb* vor der Mitte des *geöffneten* Fensters ..." befindet. Dies gilt unabhängig davon, ob von der in Pkt. 10.2, Satz 2 zugelassenen Alternative Gebrauch gemacht wird. Eine gerechte Abwägung zu den berührten Belangen des nach § 50 BImSchG zu berücksichtigenden Optimierungsgebots erfordert, dass feststeht, welche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aus überwiegenden anderen städtebaulichen Gründen in Kauf genommen wird.

  In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Schallschutzkonzept vorhabenkonkret auszurichten. Im Rahmen der Abwägung kann nicht offenbleiben, unter welchen Voraussetzungen auf die alternative Regelung in Pkt. 10.2 Satz 2 zurückgegriffen werden kann, die - im Hinblick des in der TA Lärm geregelten maßgeblichen Immissionsortes - zu einer wesentlich höheren Überschreitung der für ein Wohngebiet geltenden TA-Lärm-Richtwerte führt. Unabhängig davon wäre zu klären, welche konkreten "baulichen geeigneten Lärmschutzmaßnahmen" vorliegen müssen, um auf die Alternative zurückgreifen zu können. Soweit die Überschreitung der TA-Lärm-Richtwerte im Rahmen der Abwägung gerechtfertigt werden kann, sollte Pkt. 10.2 Satz 2 als Ausnahmevorschrift (im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB) unter Angabe konkreter baulicher Lärmschutzmaßnahmen umformuliert

werden[12]. In der Begründung ist darzulegen, welche Richtwertüberschreitung bei Anwendung der Ausnahmevorschrift zu erwarten ist und aus welchen städtebaulichen Gründen diese hingenommen wird. Darüber hinaus ist zu erläutern, wann ein Ausnahmefall vorliegt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Der 2. Satz der textlichen Festsetzung 10.2 wird dem Hinweis entsprechend neu formuliert:
„Ausnahmsweise sind alternative bauliche Vorkehrungen zulässig, bei denen keine Immissionsorte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) entstehen."

Punkt 14:
(Punkt 2., 3. Anstrich der beratenden Hinweise):
- In Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde sollte geprüft werden, ob die in Pkt. 1.4 enthaltene Festsetzung der flächenbezogenen Schallschutzpegel für das GEe bezüglich der Vorgabe, dass die Ausbreitung des betrieblichen Schalls nach den VDI Richtlinien 2714 und 2720/01 im Vollzug zu berechnen ist, den Anforderungen an die Bestimmtheit genügt (vgl. hierzu u.a. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 24.03.2005 - 8 S 595/04, OVG NRW, Urteil vom 13.09.2012 - 2 D 38/11.NE, Nds. OVG, Urteile vom 09.09.2014 - 1 KN 215/12 und vom 28.03.2008 – 1 KN 93/07).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Es wurde positiv geprüft, dass die in Pkt. 1.4 enthaltene Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel für das GEe bezüglich der Vorgabe, dass die Ausbreitung des betrieblichen Schalls nach den VDI Richtlinien 2714 und 2720/01 im Vollzug zu berechnen ist, um die Vergleichbarkeit mit den festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zu gewährleisten. Die Bezugnahme auf die VDI Richtlinien 2714 und 2720/01 in der Schallimmissionsprognose erfolgte in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Erfurt als der diese Belange zu vertretenden Behörde im Hinblick auf die Vergleichbarkeit mit dem Bebauungsplan GIK017. Dem entsprechend wurde die vorliegende Schallimmissionsprognose berechnet.

12 Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei dem Heranrücken eines Wohnungsbaus an Gewerbebetriebe kann nur bei einer nachvollziehbaren planerischen Konfliktbewältigung in Kauf genommen werden. In diesem Zusammenhang wird auf den in der UPR 11 + 12/2017, S. 494 abgedruckten Aufsatz "Gewerbelärm und passiver Schallschutz-Das Konzept des ‚Hamburger Fensters' als planerische Konfliktlösungsmöglichkeit" von Mundt und Reidt hingewiesen.
Neben dem Urteil des BVerwG vom 29.11.2012 - 4 C 8.11 zur Anwendbarkeit der TA-Lärm auf Wohnungsbauvorhaben liegt dem Aufsatz der Beschluss des VG Hamburg vom 06.09.2013 (7 E 1236/12) zur Konfliktlösung durch den Einsatz des Hamburger Fensters zugrunde. Danach kann eine entsprechende Konfliktlösung dann zur Anwendung kommen, wenn im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die für die Wohnungsbauentwicklung sprechenden städtebaulichen Gründe überwiegen. Dem Beschluss des VG liegt allerdings ein Fall zu Grunde, bei dem wenigstens die nächtlichen Richtwerte für ein Dorf-, Misch- und Kerngebiet eingehalten werden konnten.

Nach nochmaliger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde zur vorliegenden Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes sollen für das Bebauungsplanverfahren GIS699 trotz Neuaufstellung des Bebauungsplanes GIS727 zur (beabsichtigten) Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 die Festsetzungen zum Lärmschutz aus dem rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 Berechnungsgrundlagen für die aktuelle Schallimmissionsprognose bestehen bleiben. Damit muss die vorliegende Schallimmissionsprognose nicht überarbeitet werden.

Punkt 14
Punkt 2., 4. Anstrich der beratenden Hinweise):

- Nach der gutachterlich vorliegenden Ermittlung ist neben der Belastung des neu geplanten Wohngebietes durch den Gewerbelärm auch eine erhebliche Verkehrslärmbelastung zu erwarten, wobei eine Gesundheitsgefährdung nicht zu befürchten sei. So wird eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tags bis zu 9 dB (A) und nachts bis zu 11 dB(A) prognostiziert (vgl. Prognose vom 11.02.2019, S. 24).
-

  Vor diesem Hintergrund ist die in der textlichen Festsetzung Pkt. 10.4 vorgesehene alternative Möglichkeit, von den in Pkt. 10.3 festgesetzten Vorgaben einer Grundrissorientierung bei entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen abzusehen, kritisch zu hinterfragen.[13]

  Unklar ist, wann davon ausgegangen werden soll, dass die vorgegebene Maßgabe in Pkt. 10.3 "nicht umgesetzt werden kann", infolgedessen die Regelung 10.4 greift. Wie bereits im Zusammenhang mit der Gewerbelärmbelastung oben erläutert, ist das der Abwägung zu Grunde liegende Schallschutzkonzept in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich vorhabenkonkret auszurichten. Abzustellen ist auf das in dem Durchführungsvertrag bzw. in dem Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegte Vorhaben. (Ein Abweichen von der vorgegebenen Grundrissorientierung als Konfliktbewältigung kann allenfalls durch eine nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmeregelung (im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB) formuliert werden, wenn geklärt ist, wann die Ausnahmeregelung greifen soll und dies in der Begründung entsprechend erläutert wird.)

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die textlichen Festsetzungen 10.3. und 10.4. wurden auf der Grundlage der Empfehlungen der Schallimmissionsprognose, die mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Erfurt als der diese Belange zu vertretenden Behörde abgestimmt wurde, im Rahmen der Erstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes formuliert.

Bei einem Abgleich der Festsetzungen mit der Planzeichnung wird eindeutig ersichtlich, wann davon ausgegangen werden soll, dass die vorgegebene Maßgabe in Pkt. 10.3 nicht umgesetzt werden kann, infolgedessen die Regelung 10.4 greift:

Bei Zweizimmerwohnungen und größer an der Nordostfassade angrenzend an die Nordhäuser Straße mit einer berechnete Verkehrslärmüberschreitung von nachts 10 dB, d.h. maximal 55

13 Die entsprechenden Festsetzungen Pkt. 10.3 und 10.4 gehen auf Empfehlungen zu entsprechenden Regelungen zurück, die in der Schallimmissionsprognose vom 11.02.2019, S. 37 enthalten sind.

dB(A), wodurch aber die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von nachts 60 dB(A) um 5 dB unterschritten wird.

Wird in diesem Bereich keine Alternative festgesetzt, müssten alle Wohnräume nach Nordosten ausgerichtet werden, da die Schlafräume zur lärmabgewandten Südwestseite zu orientieren wären.

Es wird richtig im Hinweis ausgeführt, dass in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret festgesetzt wird. Das betrifft die äußere Gestaltung des Vorhabens, die Anzahl der Nutzungseinheiten und die Erschließung, nicht aber die Grundrisslösungen im letzten Detail innerhalb des festgesetzten Vorhabens. Im Vollzug der Satzung und im Rahmen der Ausführungsplanung kann es zu technisch oder funktional bedingten Änderungen kommen.

Unabhängig davon werden Bezug nehmend auf den obigen Hinweis die textlichen Festsetzungen 10.3. und 10.4 redaktionell geändert, zusammengefasst zu einer Festsetzung 10.3. und konkretisiert.

Dabei werden der möglicherweise missverständliche Satz 2 der Festsetzung 10.3. und der erste und letzte Halbsatz, Satz 1 und der 2. Satz der Festsetzung 10.4. gestrichen:

Als neue Festsetzung 10.3 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen:
„An den Nordost-Fassaden der Baufelder B2-B4, D1-D5 und I2 sowie an den Südwest-Fassaden des Baufeldes F2 sind auf Grund der hohen Belastungen durch Straßenverkehrslärm keine Fenster von zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 anzuordnen. Somit sind die Fenster von nachts zum Schlafen genutzten Räume in diesen Baufeldern jeweils zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientieren.

Ist durch diese Grundrissorientierung in den Baufeldern B2-B4, D1-D5 und I2 eine Einordnung von Wohnräumen auf der lärmabgewandten Südwestseite nicht mehr möglich, dann sind für die schutzbedürftigen Schlafräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht“ überschritten werden, zusätzlich mindestens schallgedämmte Zwangslüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung des Raumes ohne Öffnung des Fensters gestatten. Die Anlagen zur Zwangsbelüftung sind schallgedämmt auszuführen, dass auch bei Betrieb der Anlagen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten wird.

Mit der genannten baulichen Maßnahme muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.“

Punkt 16:
(Punkt 2., 5. Anstrich der beratenden Hinweise):

- Da das der Schallschutzprognose vom 11.01.2019 zu Grunde liegende Bebauungskonzept wesentlich auf die schallabschirmende Wirkung durch die geplante Bebauung im Bebauungsplangebiet abstellt[14], ist die Realisierung der entsprechenden Gebäuderiegel zusammen mit bzw. vor Realisierung der übrigen Wohnbebauung auf Grundlage des Durchführungsvertrages abzusichern.

14 Vgl. hierzu Schallimmissionsprognose vom 11.02.2019, S. 22 ff

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die schallabschirmende Wirkung von Gebäudeabschnitten innerhalb des Plangebiets entsprechend des der Schallschutzprognose vom 11.01.2019 zu Grunde liegende Bebauungskonzepts wird im Rahmen des Durchführungsvertrags und der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren im Vollzug der Satzung gesichert. Der Bauablauf wird so vereinbart, dass die schallabschirmenden Gebäudeteile vor Inbetriebnahme der dadurch geschützten Gebäudeteile zumindest im Rohbau stehen.

Punkt 17:
(Punkt 3. der beratenden Hinweise):
Die textliche Festsetzung 1.4 zum flächenbezogenen Schallleistungspegel für das eingeschränkte Gewerbegebiet ist vor dem Hintergrund des Urteils des BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16 zu überprüfen. Die Aussagen in der Begründung, S. 26 zur Erläuterung der flächenbezogenen Schallleistungspegel sind nicht nachzuvollziehen. Soweit auf eine "externe Gliederung" mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet im Verhältnis zueinander im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abgestellt werden soll, um der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zu genügen, so müssen nach dem o.g. BVerwG Urteil unter anderem folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- bei dem externen "Ergänzungsgebiet" ohne Lärmemissionsbeschränkung, auf das in der Begründung verwiesen wird, muss es sich um ein *bestimmtes* festgesetztes Gewerbegebiet (als "externes Ergänzungsgebiet") handeln und
- zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses *des externen Bebauungsplans* muss der planerische Wille (durch eine entsprechende Aussage in der Begründung) dokumentiert sein, dass in diesem Gewerbegebiet (auch zukünftig) Gewerbebetriebe ohne Einschränkung hinsichtlich der Lärmemissionen zulässig sein sollen.

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Da dem Vorhabenträger die Flächen des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nach Aussage der Begründung ebenfalls gehören, wäre zu prüfen, ob die Fläche in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen werden kann[15]. Die aus o.g. Gründen nicht nachvollziehbaren Aussagen in der Begründung, S. 26 sind zu überarbeiten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:
Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe wurde allein aus dem Grund durch den Vorhabenträger erworben, um die im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 für diese Fläche festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel rechtsunschädlich diese Fläche herunter zu set-

15 Ein entsprechender Einbezug der Fläche GEe in den Vorhaben- und Erschließungsplan kommt dann in Betracht, wenn auch hier ein konkretes Vorhaben durch den Vorhabenträger realisiert werden soll. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Plangeber nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 4 BauGB gebunden. Alternativ zum Einbezug des Gewerbegebietes in den Vorhaben- und Erschließungsplan kommt ggf. auch die Festsetzung eines (vorhabenabhängigen} "Zaunwertes" dann in Betracht, wenn in dem Gebiet nur ein einziges Vorhaben realisiert werden kann (vgl. hierzu BVerwG, Urteil vom 16.12.1999 - 4 CN 7.98}.

zen. Die Einbeziehung dieser Fläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauGB.

Die Fläche wurde in die Schallimmissionsprognose 2151-18-AA-19-PB001 in der Endfassung vom 11.01.2019 einbezogen, so dass Festsetzungsvorschläge erstellt werden konnten, die als textliche Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Die vorliegende textliche Festsetzung 1.4. entspricht den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose. Sie wird unverändert beibehalten, um gesunde Wohnverhältnisse im südlich angrenzenden WA 2 zu gewährleisten. Zudem sind auf gesamtstädtischer Ebene ausreichend Gewerbegebiete ohne Einschränkungen hinsichtlich ihrer Lärmemissionskontingente vorhanden. Die Begründung wurde um eine Aufzählung nicht kontingentierter Gewerbegebiete ergänzt. In diesen Gewerbegebieten sind (auch zukünftig) Gewerbebetriebe ohne Einschränkung möglich. Damit wird der planerische Wille der Gemeinde (im Hinblick auf das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe sowie anderer nicht eingeschränkter Gewerbegebiete) ausreichend dokumentiert.

Der vorliegende Mangel des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 hinsichtlich der Emissionskontingentierung soll in einem parallelen vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB behoben werden. Dieser Hinweis betrifft aber nicht den Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Einbeziehung der Fläche des Gewerbegebiets GEe in den Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit negativem Ergebnis geprüft. Es gibt derzeit kein konkretes Vorhaben für diese Fläche, welches der Vorhabenträger realisieren will.

Punkt 18:
(Punkt 4. der beratenden Hinweise):
Vor dem Hintergrund, dass die Festlegung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans, der nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, dem Bestimmtheitsgebot entsprechen muss[16] und unabhängig von § 12 Abs. 3 BauGB kein Einbezug von Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist, sollte die Festsetzung der Geltungsbereichsteilflächen Nord und Süd im Vorhaben- und Erschließungsplan nochmals überprüft werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Festsetzung der Geltungsbereichsteilflächen Nord und Süd im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nochmals überprüft. Im Ergebnis wurde dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Übersichtsplan zugeordnet, der die Lage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil 1 von 2 (Teil Nord) und Teil 2 von 2 (Teil Süd) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan darstellt.

16 Vgl. hierzu OVG Niedersachsen, Urteil vom 27.09.2018-12 KN 191/17

Punkt 19:
(Punkt 5. der beratenden Hinweise):
In der Begründung, Pkt. 1.5.1 (Lage und Größe des Geltungsbereichs) sollte ergänzend erläutert werden, inwieweit und warum die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans voneinander abweichen. Dabei ist auf die in § 12 Abs. 4 BauGB verankerte Möglichkeit, einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen, zu verweisen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde erläutert, weshalb die Fläche des GEe außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurde. Mit der Einbeziehung der einzelnen Flächen GEe und der Straßenverkehrsfläche zwischen den beiden Teilen Nord und Süd des Vorhaben- und Erschließungsplanes außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und der Schutz vor Emissionen gewährleistet werden.

Punkt 20:
(Punkt 6. der beratenden Hinweise):
In der Begründung, S. 29 sollte die Erläuterung zur textlich in Pkt. 3.1 festgesetzten Bauweise ergänzend mit dem verfolgten Lärmschutzkonzept begründet werden: dem geplanten über 50 m langen Gebäuderiegel soll eine Lärmschutzfunktion zukommen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ergänzt, dass den geplanten über 50 m langen Gebäuden neben der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auch eine Lärmschutzfunktion zukommt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom	29.10.2018

Schreiben vom 29.10.2018

Punkt 1:
Zum Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange

Geologie, Rohstoffgeologie,
Grundwasserschutz, Baugrundbewertung,
Geotopschutz

keine Bedenken.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 2:
Der geplante Bebauungsstandort für eine mehrgeschossige Wohnanlage befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen. Die in Oberflächennähe zu einem lockergesteinsähnlichen, weitestgehend gipsfreien Material verwitterten Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen unterschiedlicher Zusammensetzung und engräumig wechselnden Mächtigkeiten überlagert.

Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse unter Beachtung einer möglichen Subrosionsgefährdung erforderlich.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

Punkt 3:
Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurde die Abteilung 5/Wasserwirtschaft beteiligt. Es ergeben sich keine Bedenken, da kein Gewässer I. Ordnung betroffen ist. In den vorliegenden Bereichen befinden sich keine Flurstücke in der Zuständigkeit der TLUG.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 4:
Erdaufschlüsse·(Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über des Gebiet erfolgen kann.

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

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBI. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBI. I, Nr. 58, S. 2992 ff., die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten in der Fassung des BGBI. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 198 (BGBI. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera
mit Schreiben vom	05.11.2018

Schreiben vom 05.11.2018

Punkt 1:
Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt.
Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen sind dort weder beantragt noch erteilt worden.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B4
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Seit 02.01.2019: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom	27.06.2019

Schreiben vom 27.06.2019

Durch die Planung werden folgende durch das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu vertretende öffentliche Belange berührt:

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Abteilung 3)
- Belange der Wasserwirtschaft (Abteilung 4)
- Belange des wasserrechtlichen Vollzuges (Abteilung 5)
- Belange des Immissionsschutzes und der Abfallwirtschaft (Abteilung 6)
- Belange der Immissionsüberwachung und der abfallrechtlichen Überwachung (Abteilung 7)
- Belange des Geologischen Landesdienstes und des Bergbaus (Abteilung 8)

Punkt 1
Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege
Belange des Naturschutzes

Keine Betroffenheit

Punkt 2
Abteilung 4: Wasserwirtschaft
Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit
Information:
Die Abteilung 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 privatrechtliehen 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 liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung:
Die Information wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Punkt 3
Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug
Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht/Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

Keine Betroffenheit
Hinweise:
Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 105 Abs. 2 ThürWG i. V. m. der Thüringer Verordnung zur Bestimmung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Wasserwirtschaft vom 21.01.1999 zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 105 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Punkt 4
Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
Belange des Immissionsschutzes

Keine Betroffenheit

Punkt 5
Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
Belange Abfallrechtliche Zulassungen

Keine Betroffenheit
Hinweis:
Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europalatz" der Stadt Erfurt sind zurzeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Punkt 6
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Bedenken/Einwendungen
Planungsgrundsatz
Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz", Stadt Erfurt wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht erfüllt. Im westlichen Bereich des Plangebietes stoßen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesene Flächen unmittelbar an ein als eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) de-

klariertes Gebiet. Um den Konflikt zu mildern, wurde das GE in seinen Lärmemissionen eingeschränkt, weiterhin wurden Festlegungen zum Schallschutz an den Wohngebäuden getroffen.
Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1

Anhand des Gutachtens 2151-18-AA-19-PB001 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH vom 11.01.2019, welches plausibel und nachvollziehbar ist, wird dargelegt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für das Plangebiet in Bezug auf Gewerbelärm und Verkehrslärm teilweise nicht eingehalten werden.

Durch textliche Festsetzungen sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die getroffenen Festsetzungen erscheinen plausibel, auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 werden Bedenken erhoben.

Durch die geplante Nutzung des Plangebiets kommt es in den angrenzenden Bereichen zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Der § 50 BImSchG sagt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG ist kein zwingendes Gebot. Er kann im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Diese Abwägung hat im Planungsprozess stattgefunden.
Unabhängig davon, dass es in diesem Planungsfall nicht ersichtlich wird, dass es sich bei der geplanten Errichtung von 453 Wohnungen angrenzend an die Großwohnsiedlung Moskauer Platz in der Landeshauptstadt Erfurt bei nachgewiesenem Wohnungsbedarf um eine raumbedeutsame Planung handelt, wurde dem Optimierungsgebot weitestgehend entsprochen.
Bereits im Vorfeld vor Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in einer ersten Schallimmissionsprognose überprüft, in wieweit sich das Plangebiet für eine Umnutzung in eine Wohnbaufläche eignet. Auf Grundlage des Optimierungsgebotes nach § 50 BImSchG wurden umgebende Fläche abgeprüft: Nach Süden trennt eine breite öffentliche Grünfläche das Plangebiet von der festgesetzte Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel, nach Westen eine private Grünfläche das umzunutzende derzeitige GE 3 vom außerhalb des Plangebiets liegenden GE 9. Unabhängig davon wurden die für sämtliche umgebenden Flächen die im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie die Verkehrsbelastungen in die Schallimmissionsprognose eingestellt. Danach war eine Wohnbebauung unter Festsetzungen zum Schallschutz generell möglich.

Im Verlauf der Erarbeitung des Vorhabens wurde die die Möglichkeit der Umnutzung der Baugebiete GE 3, GE 2 und GE 8 in allgemeine Wohngebiete untersucht und die Schallimmissionsprognose auf der Grundlage von Gebäudestellungen und Gebäudehöhen präzisiert.
Mit einer entsprechenden schalltechnischen Optimierung der Wohngebäude, wie Einordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume auf den der Schallquelle abgewandten Fassadenseiten sowie Reduzierung der im GE 5 des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel und Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Schallschutzmaßnahmen an den den Verkehrslärmquellen

zugewandten Fassaden sind keine Lärmkonflikte bei Realisierung des Vorhabens zu erwarten. Diese höheren technischen Aufwendungen in der Bauausführung müssen akzeptiert werden, wenn der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt werden soll.

Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Fläche des WA 2 nördlich der Straße Europaplatz wurde die Anordnung der dem Wohnungsgrundrisse durch den Schallschutzgutachter und die untere Immissionsschutzbehörde als umsetzbar erachtet mit den entsprechenden Auflagen aus dem schalltechnischen Gutachten. Die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens sind in das Bauleitplanverfahren vollumfänglich eingeflossen.

Punkt 7
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Bedenken/Einwendungen
Klima
Aussagen zum Thema Klima werden nicht getroffen. Es fehlen auch Aussagen, ob und in wie weit durch das Vorhaben mögliche Frischluftbahnen ins Zentrum der Stadt betroffen sind. Entsprechende Aussagen sind zu ergänzen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird unter dem Punkt 1.5 Bestandsdarstellung, Unterpunkt 1.5.5. Umweltsituation/Klima um die Aussage ergänzt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 überplant. Auf den Flächen besteht derzeit ein Baurecht für zwingend mindestens 4-geschossige und maximal 5- bis 6 geschossige Gewerbebauten in geschlossener Bauweise.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit Gebäuden, die zwar länger als 50 m sein dürfen. Durch die Änderung der geschlossenen in die abweichende Bauweise sind Durchlüftungsmöglichkeiten der Quartiere gegeben, so dass sich die Auswirkungen auf das Mikroklima bzw. Frischluftbahnen ins Zentrum der Stadt nicht erhöhen.

Unabhängig davon wird dieses Bebauungsplanverfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Punkt 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Damit sind Aussagen zu den Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, die im Regelverfahren im Umweltbericht erfolgen, nicht erforderlich.

Punkt 8
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Bedenken/Einwendungen
Luft
Es fehlen Aussagen zum Thema Luft. Allerdings ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine größeren Luftverunreinigungen ausgehen. Trotzdem sind Aussagen zum Thema Luft erforderlich.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung
Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens umfasst zwei Wohnbauflächen mit ca. 450 bis 460 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Baufläche. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung (vgl. Punkt 5 der Hinweise "Fernwärme"). Ein Anschluss zumindest der Wohnbebauung an die Fernwärmeversorgung ist vorgesehen. Weiterhin wurden entsprechende Festsetzungen zum "Verwendungsverbot Luftverunreinigender Stoffe" (textliche Festsetzung 9.1) im Bebauungsplan getroffen. Weitergehende Luftverunreinigungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nach aktueller Sachlage (vgl. textliche Festsetzung 1.2 bis 1.4) nicht zu erwarten.

Ungeachtet dessen ist festzustellen, dass Angaben zum Thema Luft im Umweltbericht zu treffen wären. Dieses Bebauungsplanverfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Punkt 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Damit sind Aussagen zu den Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, die im Regelverfahren im Umweltbericht erfolgen, nicht erforderlich.

Punkt 9
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Bedenken/Einwendungen
Einhaltung der Werte der DIN 4109
Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

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

Punkt 10
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Immissionsschutzes

Hinweise
AW 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 vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.
12. BImSchV - Störfallverordnung: Im Umfeld des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich in einem 5-km-Radius folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlagen:
1) A. May Flüssiggas GmbH & Co. KG in der Salzstraße 8 in 99086 Erfurt,
2) Beiselen GmbH in der Friedrich-Glenck-Straße 11 in 99087 Erfurt,
3) Praxair Deutschland GmbH in der Straße An der Lache 20 in 99086 Erfurt

Abwägung:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Punkt 11
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten
Belange des Bodenschutzes/Altlasten

Hinweise
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 Abs. 1 ThürBodSchG grundsätzlich den unteren Bodenschutzbehörden. Untere Bodenschutzbehörden sind nach § 9 Abs. 3 ThürBodSchG die Landkreise und kreisfreien Städte im übertragenen Wirkungskreis. Deren Verwaltung ist aufgrund der sachlichen und örtlichen Zuständigkeit als Träger öffentlicher Belange beim Bodenschutz zu beteiligen.

Für das o. g. Vorhaben ist primär die untere Bodenschutzbehörde innerhalb ihres Aufgabenbereiches einzubeziehen. Eine Ausnahme besteht, wenn es sich bei den betroffenen Flächen bzw. Liegenschaften um Eigentum des Landkreises oder einer kreisfreien Stadt handelt oder eine anderweitige eigene Betroffenheit des Landkreises oder der kreisfreien Stadt vorliegt. Dann ist die obere Bodenschutzbehörde - Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Referat 75 - gern. § 9 Abs. 2 ThürBodSchG als zuständige Behörde zu beteiligen. Auf landeseigene Flächen oder eine sonstige eigene Betroffenheit muss von den unteren Bodenschutzbehörden hingewiesen und das Referat 75 hinzugezogen werden. Gemäß § 1a und § 202 BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden und der Schutz des Mutterbodens vorgeschrieben.

Das Bundes-Bodenschutzgesetz bezweckt den nachhaltigen Erhalt der Bodenfunktionen nicht versiegelter Böden bzw. die weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen bei Einwirkungen auf den Boden (§ 1 BBodSchG). Aus diesem Grunde ist es erforderlich, im Rahmen von Erschließungs- und Baumaßnahmen alle Bodenarbeiten durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunk-

tes so auszuführen, dass baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen, Erosion, Vernässungen und Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden, damit das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist.

Beeinträchtigungen des Bodens sind bei der Planung zu berücksichtigen, während der Baudurchführung zu vermeiden oder zu begrenzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen.

Auf die Einhaltung der relevanten Forderungen folgender Rechtsgrundlagen und technischer Regelwerke wird ausdrücklich hingewiesen:
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBI. I, S. 502), in der derzeit gültigen Fassung,
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.199 (BGBI. I, S. 1554), in der derzeit gültigen Fassung,
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) vom 16.12.2003 (GVBI. Nr. 15, S. 511), in der derzeit gültigen Fassung
- DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial sowie DIN 18915- Bodenarbeiten

Das vom Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz geführte Altlasteninformationssystem über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (THALIS), die dem Anwendungsbereich des Bundes-Bodenschutzgesetzes unterliegen, (§ 7 Abs. 1 ThürBodSchG) weist im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen aus.

Nach § 2 Abs. 1 ThürBodSchG sind die Verursacher schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sowie deren Gesamtrechtsnachfolger, die Grundstückseigentümer, die Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die Gemeinden und die mit öffentlichen Planungen beauftragten Stellen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der kreisfreien Stadt im übertragenen Wirkungskreis zur Erfüllung der Aufgaben nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz mitzuteilen.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, so sind Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen. Die Bodenschutzbehörde hat über die Freigabe unverzüglich zu entscheiden

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Ein Hinweis zum Umgang mit auffälligem Bodenaushub und mit Bodenverunreinigungen ist bereits unter dem Teil C: Hinweise des Bebauungsplanes enthalten. Im Bebauungsplan wurden zudem keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 12
Abteilung : Geologischer Landesdienst und Bergbau
Belange des Geologischen Landesdienstes
Zum Vorhaben ergeben sich keine Bedenken hinsichtlich der Belange
Geologie, Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie, Baugrundbewertung, Hydrogeologie, bodengeologischer Bodenschutz und Geotopschutz

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 13:
Der geplante Bebauungsstandort für eine mehrgeschossige Wohnanlage mit etwa 450 Wohnungen befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, im petrographischen Sinne eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen. Die in Oberflächennähe zu einem lockergesteinsähnlichen, weitestgehend gipsfreien Material verwitterten Festgesteine werden von quartären Lockergesteinen unterschiedlicher Zusammensetzung und engräumig wechselnden Mächtigkeiten überlagert.

Zur Feststellung der Eignung als Baugrund ist eine entsprechende Untersuchung und Bewertung der Gründungsverhältnisse unter Beachtung einer möglichen Subrosionsgefährdung erforderlich.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Für die Umsetzung des Bebauungsplans liegt u.a. ein Baugrundgutachten vor. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Ungeachtet dessen wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur weiteren Veranlassung übergeben.

Punkt 14:
Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Ebenso bitte ich, nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen. Bitte weisen Sie in den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen darauf hin.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10.11.2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Ungeachtet dessen wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur weiteren Veranlassung übergeben.

Punkt 15
Abteilung : Geologischer Landesdienst und Bergbau
Belange des Bergbaus/Altbergbaus

Keine Betroffenheit
Hinweis:
Das Thüringer Landesbergamt wurde bereits in der Vergangenheit am o. g. Planverfahren beteiligt. Die bergbauliche Stellungnahme vom 05.11.2018 (18437) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gilt inhaltlich für den o. g. Entwurf unverändert fort und wird bestätigt. Es bestehen keine weiteren Hinweise und Anregungen zur vorliegenden Planung. Änderungen bzw. neue Erkenntnisse in Bezug auf Bergbauberechtigungen und Altbergbau sind nicht hinzugekommen

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	29.10.2018 06.06.2019

(vormals: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)
Seit 02.01.2019:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Schreiben vom 29.10.2018

Punkt 1:
Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 2:
Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Plangrundlage.

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

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Plangrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren GIS699 entspricht den Anforderungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Bezüglich der weiteren Hinweise wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Schreiben vom 06.06.2019

Punkt 3:
Keine Äußerung zur Planzeichnung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 4:
Sonstige fachliche Informationen aus eigener Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Plangrundlage.

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

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Plangrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren GIS699 entspricht den Anforderungen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Bezüglich der weiteren Hinweise wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom	12.10.2018 27.06.2019

Schreiben vom 12.10.2018

Punkt 1:
Mit dem Hinweis auf die Abstimmung mit dem TLDA (Pkt. 6 S. 15) sind die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden.

Schreiben vom 27.06.2019

Punkt 2:
Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in den textlichen Festsetzungen auf der Karte und in der Begründung S. 17 und 37 ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der archäologischen Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Gasnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	19.11.2018 07.06.2019

Schreiben vom 19.11.2018

Punkt 1:
in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.

Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.
Der Vorhabenbereich ist gastechnisch über die Straße "Dubliner Straße" gastechnisch mit "Erdgas H" erschlossen. Das vorhandene Leitungssystem wird mit "Erdgas H" gern. DVGW-Arbeitsblatt G 260 und einen max. Betriebsdruck (MOP) von 55 mbar betrieben. Der Brennwert ($H_{S,n}$) beträgt ca. 11,1 kWh/m^3.

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

Für das von Ihnen beplante Territorium gilt grundsätzlich die Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt.

Wird für technische Prozesse oder anderweitige Verwendung die Verfügbarkeit von Erdgas erforderlich, so ist eine Versorgung des Planungsbereiches aus dem öffentlichen Gasnetz möglich. Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld der Baumaßnahme eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der SWE Netz GmbH getroffen wird und die entsprechenden Freihaltetrassen und -flächen gewährleistet werden.
Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr Lange **Tel.** 0361 5 64 32 24.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.

Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur vom 19.11.2018

Keine Betroffenheit

Schreiben vom 07.06.2019

Punkt 2:

in Bezug auf Ihr o.g. Schreiben und nach Prüfung des Vorhabens übergeben wir Ihnen in der Anlage den Bestandsplan Gas der SWE Netz GmbH für den Planungs- und angrenzenden Randbereich.
Weiterhin erhalten Sie in der Anlage die Stellungnahme der SWE Netz GmbH entsprechend des vorgegebenen Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur.
Im nördlichen Planungsbereich in der Dubliner Straße befinden sich Gasversorgungsanlagen unseres Unternehmens. Bei diesen handelt es sich um Gasniederdruckversorgungsleitungen in der Dimension D 125 PE-HD mit vorverlegten Leitungsabzweigen zur Erstellung von Gas-Netzanschlüssen, Dimension D 63 PE-HD des Baujahres 1997.

Seitens der SWE Netz GmbH bestehen gegen das Planungsvorhaben bei Beachtung unseres Leitungsbestandes keine Einwände.
Allgemein gilt für unseren Leitungsbestand:

1. die Sicherheit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Im Bereich des Schutzstreifens der Gasleitungen darf grundsätzlich nur in Handschachtung gearbeitet werden.
2. Die Gasleitungen sind ggf. durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Deshalb bitten wir bei der Planung technologisch sicherzustellen, dass insbesondere das Befahren des Leitungsstreifens mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen sowie die Lagerung von Materialien, Gerätschaften, Aushub und das Abstellen von Containern und Bauwagen unterbleibt und die Zugänglichkeil zu den Leitungen und Reparaturmöglichkeit jederzeit gewährleistet ist.

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Sparte Gasversorgung sind aktuell im Vorhabenbereich nicht in Arbeit.
Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herr Lange **Tel.** 0361 5 64 32 24.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:

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

Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur vom 07.06.2019

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Fernwärmenetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	26.10.2018 07.06.2019

Schreiben vom 26.10.2018

Punkt 1:
Für eine geplante Fernwärmeversorgung bitten wir um frühzeitige Abstimmung hinsichtlich der bautechnischen Anlage sowie zum Erschließungskonzept, da für dieses Quartier ein Konzept mit Niedertemperaturparametern vorgesehen ist.

Bestand vorhanden, der Mindestabstand zu Fernwärmeleitung bzw. Fernwärmeanlage ist einzuhalten. Kreuzungen dürfen nur in offener Bauweise und Handschachtung erfolgen.

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1656/18 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 15.10.2018 zu Ihrer Anfrage vom 28.09.2018 und hat eine Gültigkeit von 6 Monaten.

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

Begründung:
Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Fernwärmeleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Fernwärmenetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

Schreiben vom 07.06.2019

Punkt 2:
Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss gegeben, Vorhaben im Satzungsgebiet. Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter der Reg.-Nr. 732/19 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 03.06.2019.

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

Begründung:
Entsprechend des übergebenen Leitungsplanes befinden sich die Fernwärmeleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

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

Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Fernwärmenetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B9

im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH (Stromnetz) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	26.10.2018 25.06.2019

Schreiben vom 26.10.2018

Punkt 1:
Anlagenbestand: Strom
Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:
Das Planungsgebiet ist derzeitig stromtechnisch nicht erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass im Bebauungsgebiet mehrere Standorte für Trafostationen benötigt werden. Die genaue Einordnung und Größe ist noch festzulegen. Weiterhin sind Vorhaltetrassen zur Erschließung notwendig. Ansprechpartner ist Herr Gottschall, Tel.: 0361/564 2412 oder E-Mail: marcus.gottschall@stadtwerke-erfurt.de.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafo" im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Punkt 2:
Bestehende Anlagen sind bei der Planung und Baudurchführung zu beachten. Eventuelle Umverlegungen und Außerbetriebnahmen, stimmen Sie bitte mit Herrn Rudolph, Telefon 0361/564 3143 ab.

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

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.
Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361/564 2880. ·

Bei eventuellen Beschädigungen informieren Sie bitte umgehend unsere Netzleitstelle, Tel.: 0361/564 1000, oder unseren oben genannten Netzmeister.
Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 1656/18 bestätigten Leitungsplan der SWE Service

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

Begründung:
Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Elektroleitungen außerhalb des Geltungsbereichs innerhalb der angrenzenden Fußwege.
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

Schreiben vom 25.06.2019

Punkt 3:
Anlagenbestand: Strom
Zu dem Vorhaben sind folgende Auflagen und Randbedingungen zu beachten:
In den Plänen zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan GIS699 sind zwei Trafostationsstandorte dargestellt. Diese werden zwingend für die Erschließung der Wohnbebauung benötigt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplante Netzerweiterung durch Festsetzung von 2 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafo" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Punkt 4:
Im Verlauf unserer Kabel ist nur Handschachtung erlaubt.
Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Unsere Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Die sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Die Mindestabstände zu unseren Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.
Rückfragen zum Leitungsbestand richten Sie bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom, Herrn Hoffmann, Tel.: 0361 /564 2880.

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

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit dem unter Reg.-Nr.: 732/19 bestätigten Leitungsplan der SWE Service GmbH vom 03.06.2019.

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

Begründung:
Entsprechend des übergebenen Leitungsplanes befinden sich die Stromleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, Netz GmbH (Stromnetz) zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

Punkt 5:
Gliederungsmusters des Ministeriums für Wirtschaft und Infrastruktur vom 06.06.2019
Fachliche Stellungnahme:
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Trafostationsstandorte (2x) wie abgebildet + Vorhaltetrassen Elt

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Planung des Vorhabens berücksichtigt die geplanten Maßnahmen des Versorgungsunternehmens durch Festsetzung von 2 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafo" im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B10

im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	13.11.2018 28.05.2019

Schreiben vom 13.11.2018

Punkt 1:
Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"
Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dort, wo es erforderlich ist, als Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt. Zu den übrigen Hinweisen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2:
Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlich durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge:	ca. 10,50 Meter	Wenderadius:	12 Meter
Breite:	ca. 2,50 Meter	Mindestdurchmesser	
Höhe:	ca. 4,50 Meter	Wendekreis:	22 Meter
Zul. GG:	26.000 kg		

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

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 3:
aktuelles Projekt "Europaplatz"
03.01. Holsystem
Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 4:
Bringsystem
Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:
Glas-Iglus (1,5 bis) 3,0 m^3) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden.

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.
Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvolumen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m^3 Fassungsvolumen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz- der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 5:
Bauphase
Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 6:
Sonstiges

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so steht Ihnen unser Herr Lausch unter Tel. 0361 564-4213 gern zur Verfügung.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

Schreiben vom 28.05.2019

Punkt 7:
Anforderungen an die Tätigkeit "Abfallsammlung"
Die GUV-R 2113 „Sicherheit und Gesundheitsschutz bei Tätigkeiten der Abfallwirtschaft" regelt unter Punkt 3.2.5.1, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich sein darf. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
In der Planzeichnung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden dort, wo es erforderlich ist, als Flächen für Nebenanlagen „Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr“ festgesetzt. Zu den übrigen Hinweisen wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 8:
eingesetzte Fahrzeugtechnik
Die SWE Stadtwirtschaft setzt im Rahmen der Erledigung des Entsorgungsauftrages Fahrzeugtechnik ein (insbesondere Hecklader nach DIN-EN 1501-1), welche im wesentlich durch folgende Angaben charakterisiert ist:

Länge: ca. 10,50 Meter Wenderadius: 12 Meter
Breite: ca. 2,50 Meter Mindestdurchmesser
Höhe: ca. 4,00 Meter Wendekreis: 22 Meter
Zul. GG: 26.000 kg
Beim Bau neuer Straßen sowie beim grundhaften Ausbau bereits vorhandener Straßen ist durch den Bauträger darauf zu achten, dass diesen Sachverhalten entsprechend Rechnung getragen wird, insbesondere hinsichtlich:

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Entsprechend dimensionierte "Stellplätze für bewegliche Müllbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr" wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 9:
aktuelles Projekt "Europaplatz"
03.01. Holsystem
Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, **sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).**
Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 10:
Bringsystem
Bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sogenannte Depotcontainer sind folgende Sachverhalte zu beachten:
Glas-Iglus (1,5 bis 3,0 m^3) werden durch ein entsprechendes Entsorgungsfahrzeug mit Ladekran (Parameter siehe Punkt 02) entleert, welches sich zu diesem Zwecke parallel zu den Behältern, also in Straßenrichtung positioniert. Vor und hinter den Behältern muss ein entsprechender Freiraum von ca. 5 Metern verbleiben, so dass diese nicht über abgestellte Pkws und dergleichen geschwenkt werden.

Auch muss die Leerung hinsichtlich des Platzbedarfs in die Höhe gewährleistet sein; es dürfen z.B. keine Kabel, Telefonleitungen oder Äste von Bäumen den Leerungsvorgang behindern.
Sofern die Altpapiererfassung über Vierradbehälter mit 1100 Litern Fassungsvolumen (MGB 1100) beabsichtigt wird, so ist neben den Anforderungen gemäß Punkt 03.01. zusätzlich zu beachten, dass die Behälter von den Stellflächen über abgesenkte Bordsteinkanten an die Fahrzeuge zu transportieren sind. Kann die Altpapiererfassung über Umleerbehälter mit 2,5 oder 5,0 m^3 Fassungsvolumen erfolgen, so werden diese abgesenkten Bordsteinkanten nicht benötigt. Jedoch kommt bei dieser Technologie eine andere Fahrzeugtechnik zum Einsatz- der Überkopflader. Dieser weist die gleichen Charakteristika wie unter Punkt 02 beschrieben auf. Besonderheit ist jedoch, dass dieses Fahrzeug die zu leerenden Behälter frontal anfahren muss und somit einen entsprechenden Platzbedarf in der Straße selbst benötigt. Auch hier ist der Platzbedarf in die Höhe sicherzustellen, da die Umleerbehälter im Halbkreis über die Fahrzeugkabine geführt werden und dann in den Sammelaufbau eingekippt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 11:
Bauphase
Während der Bauphase ist durch den Bauträger die Entsorgung der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke zu gewährleisten.

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

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 12:
Sonstiges

Sollten Sie weitergehende Fragen zu o.g. Projekt haben, so steht Ihnen unser Herr Lausch unter Tel. 0361 564-4213 gern zur Verfügung.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	29.10.2018 25.06.2019

Schreiben vom 29.10.2018

Punkt 1:
Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben innerhalb des B-Plan-Bereiches.
Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.
Auf den angrenzenden Straßen des B-Plan-Gebietes, auf der Nordhäuser Straße an der Ausfahrt der Stadtbahnwendeschleife Europaplatz findet Busverkehr der EVAG statt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes gibt es kein Busverkehr.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 2:
Gleisquerungen
Die geplante Verschiebung und Erweiterung der vorhandenen Fußgängergleisquerung an der Stadtbahnwendeschleife Europaplatz gemäß Städtebaulicher Konzeptstudie vom 23.03.2018 ist nicht möglich und lehnen wir ab. An der Stelle wo die Gleisquerung hingeschoben werden soll, steht ein Fahrleitungsmast der EVAG welcher nicht versetzt werden kann und dann mitten in der Querungsstelle stehen würde. Daneben lehnen wir eine überdimensionierte Gleisquerung ab und stimmen nicht zu.

Die Neuerrichtung einer weiteren südlich gelegeneren Gleisquerung gemäß der o.g. Studie lehnen wir ab. Auf dieser Haupttrasse mit 2 Stadtbahnlinien und einer Stadtbahnfahrgeschwindigkeit von 50-60 km/h entsteht durch die neue Gleisquerung ein hohes Gefährdungspotential, welches wir nicht verantworten können. Außerdem kann die bereits bestehende Gleisquerung bereits heute die entsprechenden Fußgängerströme aufnehmen.

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

Begründung:
Die Städtebauliche Konzeptstudie vom 23.03.2018 ist kein Bestandteil der Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes. Sie wurde im Vorfeld der Bauleitplanung zur Klärung der Aufgabenstellung zur Anbindung der zukünftigen „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ an das Wohngebiet Moskauer Platz erstellt. Sollten sich im Rahmen der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Anforderungen an die Ertüchtigung der vorhandenen Querungen oder die Herstellung einer neuen Querung ergeben, sind diese Maßnahmen mit der EVAG und ggfls. der Aufsichtsbehörde abzustimmen.

Daher wird für das Gesamtvorhaben eine verkehrstechnische Untersuchung (VU) vom Vorhabenträger beauftragt. Sollten im Ergebnis des Gutachtens sich Optimierungsmöglichkeiten ergeben, sind Festlegungen hinsichtlich der finanziellen Zuwendungen des Vorhabenträgers im Durchführungsvertrag rechtlich zu vereinbaren.

Ungeachtet dessen ist, wie im Hinweis der EVAG aufgrund ihrer Betroffenheit benannt, die fußläufige Erschließung bereits heute gegeben.

Es existiert bereits eine Fußgängerquerung über die Nordhäuser Straße (unsignalisiert mit Querungsinsel) im Bereich der Einmündung „Europaplatz“ und eine Gleisquerung zwischen Ankunftshaltestelle der Stadtbahn (vor Schleifeneinfahrt) und der Busausfahrt des Verknüpfungspunktes in ausreichender Dimensionierung. Über diese fußläufige Anbindung ist der Verknüpfungspunkt Europaplatz angebunden. Darüber hinaus kann die im Wohngebiet Moskauer Platz befindliche Kita erreicht werden.

Eine weitere Querung der Nordhäuser Straße und der Gleisanlagen befindet sich in einiger Entfernung am Zugang zum Einkaufszentrum Thüringenpark an der Einmündung Moskauer Straße / Nordhäuser Straße. Von diesem Punkt aus sind die Einkaufseinrichtungen / Schulen / Geraaue auf direktem Weg erreichbar.

Zur Entwicklung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 und im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung des Plangebietes besteht nicht die Notwendigkeit einer weiteren Querungsnotwendigkeit der Nordhäuser Straße und der Gleisanlagen, langfristig ist eine intensivere Vernetzung mit dem Wohngebiet Moskauer Platz städtebaulich erwünscht.

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

Punkt 3:
Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet regelmäßig Stadtbahnverkehr statt. Dabei treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt ist bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet zu berücksichtigen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, in der die angrenzenden Verkehrsbelastungen betrachtete wurden. Soweit bebauungsplanrelevant wurden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Schreiben vom 25.06.2019

Punkt 4:
Seitens der Erfurter Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben innerhalb des B-Plan-Bereiches.

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht im B-Plan-Bereich.
Auf den angrenzenden Straßen des B-Plan-Gebietes, auf der Nordhäuser Straße an der Ausfahrt der Stadtbahnwendeschleife Europaplatz findet Busverkehr der EVAG statt. Innerhalb des B-Plan-Gebietes gibt es kein Busverkehr.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

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

Punkt 5:
Gleisquerungen
Die geplante Verschiebung und Erweiterung der vorhandenen Fußgängergleisquerung an der Stadtbahnwendeschleife Europaplatz gemäß Städtebaulicher Konzeptstudie vom 23.03.2018 lehnen wir ab. An der Stelle wo die Gleisquerung hingeschoben werden soll, steht ein Fahrleitungsmast der EVAG welcher nicht versetzt werden kann und dann mitten in der Querungsstelle stehen würde. Daneben lehnen wir eine überdimensionierte Gleisquerung ab und stimmen nicht zu.

Die Neuerrichtung einer weiteren südlich gelegeneren Gleisquerung gemäß der o.g. Studie lehnen wir ab. Auf dieser Haupttrasse mit 2 Stadtbahnlinien und einer Stadtbahnfahrgeschwindigkeit von 60 km/h entsteht durch die neue Gleisquerung ein hohes Gefährdungspotential, welches wir nicht verantworten können. Außerdem kann die bereits bestehende Gleisquerung bereits heute die entsprechenden Fußgängerströme aufnehmen.

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

Begründung:
Die Städtebauliche Konzeptstudie vom 23.03.2018 ist kein Bestandteil der Festsetzungen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes. Sie wurde im Vorfeld der Bauleitplanung zur Klärung der Aufgabenstellung zur Anbindung der zukünftigen „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“ an das Wohngebiet Moskauer Platz erstellt.

Die fußläufige Erschließung des geplanten neuen Wohngebietes ist gegeben. Es existiert bereits eine Fußgängerquerung über die Nordhäuser Straße (unsignalisiert mit Querungsinsel) im Bereich der Einmündung „Europaplatz“ und eine Gleisquerung zwischen Ankunftshaltestelle der Stadtbahn (vor Schleifeneinfahrt) und der Busausfahrt des Verknüpfungspunktes in ausreichender Dimensionierung. Über diese fußläufige Anbindung ist der Verknüpfungspunkt

Europaplatz angebunden. Darüber hinaus kann die im Wohngebiet Moskauer Platz befindliche Kita erreicht werden.

Eine weitere Querung der Nordhäuser Straße und der Gleisanlagen befindet sich in einiger Entfernung am Zugang zum Einkaufszentrum Thüringenpark an der Einmündung Moskauer Straße / Nordhäuser Straße. Von diesem Punkt aus sind die Einkaufseinrichtungen / Schulen / Geraaue auf direktem Weg erreichbar.

Zur Entwicklung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 und im Hinblick auf eine gesicherte Erschließung des Plangebietes besteht nicht die Notwendigkeit einer weiteren Querungsnotwendigkeit der Nordhäuser Straße und der Gleisanlagen, langfristig ist eine intensivere Vernetzung mit dem Wohngebiet Moskauer Platz städtebaulich erwünscht.

Eine Untersuchung hierzu wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 vorgenommen. Im Durchführungsvertrag selbst wurden entsprechende vertragliche Regelungen vereinbart, die eine Mitfinanzierung des Vorhabenträgers an einer weiteren Querung der Nordhäuser Straße nach Osten zur städtebaulichen Vernetzung / Anbindung der Wohnbebauung westlich und östlich der Nordhäuser Straße sowie zu den sozialen Infrastrukturen sicherstellt. Im weiteren Procedere der Planung dieser Querung ist eine intensive Abstimmung mit den Beteiligten (EVAG, Straßenbaulastträger, Straßenverkehrsbehörde, Aufsichtsbehörden etc.) erforderlich.

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

Punkt 6:
Hinweise zum Schallgutachten
Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet regelmäßig Stadtbahnverkehr statt. Dabei treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt wurde im Schallgutachten Nr. 2151-18-AA-19-PB001 vom 11.01.2019 mit Betrachtung der bestehenden Stadtbahnlinien 1 und 3 in der Nordhäuser Straße berücksichtigt. Die Anzahl der Fahrzeuge in Tabelle 5 auf Seite 21 der Schallimmissionsprognose Nr. 2151-18-AA-19-PB001 ist für uns jedoch nicht nachvollziehbar.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Anzahl der Straßenbahnfahrzüge sind dem Fahrplan der Erfurter Verkehrsbetriebe für die Stadtbahnlinien 1 und 3 entnommen (vgl. dazu Punkt 5.2.3 der Schallimmissionsprognose). Diese wurden zu einem Wochenwert (Mo-So), getrennt für die jeweilige Straßenbahnlinie, zusammen gerechnet um daraus die mittlere tägliche Verkehrsstärke, getrennt für die Tages- und Nachtzeit, zu berechnen.

D.h. in der Tageszeit (6-22 Uhr) sind in Summe mit 285 Straßenbahnbewegungen (Hin- und Rückfahrt) und in der Nachtzeit (22-6 Uhr) mit 40 Straßenbahnbewegungen (Hin- und Rückfahrt) auf der genannten Straßenbahntrasse, verursacht durch die Stadtbahnlinien 1 und 3, zu rechnen.

Punkt 7:
Hinweise zum Schallgutachten
Bedingt durch die nicht nachvollziehbare Straßenbahnzugzahl soll die Straßenbahn am Immissionsort 23 nachts lauter als der MIV sein. Hier ist eine Überprüfung notwendig.
Wir erbitten bei fortgeschrittener Planung eine Beteiligung am weiteren Planungsprozess um unsere Betroffenheit abzuwägen und eventuelle notwendige Auflagen geltend zu machen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Schallimmissionsprognose Nr. 2151-18-AA-19-PB001 vom 11.01.2019 wurde überprüft.
Der Gutachter hat das digitale Berechnungsmodell nochmals eingehend geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass an der Wendeschleife auf nur einem Gleis versehentlich die doppelte Anzahl (Hin- und Rückfahrt) an Straßenbahnen eingegeben wurde als überhaupt möglich ist (nur Hinfahrt). Damit ergeben sich bei Halbierung der Anzahl der Straßenbahnen auf diesem Gleisabschnitt (ausschließlich Wendeschleife) 3 dB geringere Emissionspegel „Schienenlärm“. Mit diesem Ansatz, aus 3 dB geringeren Emissionspegel = 3 dB geringere anteilige Beurteilungspegel „Schienenlärm“, ergeben sich jedoch nur geringfügige Unterschiede für den Gesamtbeurteilungspegel „Straße/Schiene“ von maximal 1 dB. Es muss allerdings beachtet werden, dass die Reduzierung nicht ganz so hoch ausfällt, da sich das „Rückfahrgleis“ in Höhe des Immissionsortes IO 23 wieder dem „Hinfahrgleis“ der Wendeschleife annähert und somit faktisch als Doppelgleis angenommen werden kann.

Mit der konservativen Annahme von einer anteiligen immissionsseitigen Minderung um 3 dB kommt der Gutachter zu dem folgenden Ergebnis:
Tageszeitlich hat dies keine Auswirkungen, d.h. der Gesamt-Beurteilungspegel verbleibt im 4. OG bei Lr = 63 dB(A). Im Nachtzeitraum verringert sich der Beurteilungspegel um 1 dB auf einen Gesamt-Beurteilungspegel im 4. OG von Lr = 55 dB(A). Die festzusetzenden Lärmpegelbereiche im B-Plangebiet bleiben somit erhalten.

Diese Verringerung um ΔL = 3 dB „Schienenlärm“ hat mit zunehmenden Abstand Gebäude zu Gleiskörper auch keinen wesentlichen negativen Einfluss auf die weiteren Immissionsorte sowie auf die festzusetzenden Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes.

Eine Überarbeitung des Gutachtens Nr. 2151-18-AA-19 PB001 vom 11.01.2019 ist daher nicht erforderlich.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom	15.10.2018 17.06.2019

Schreiben vom 15.10.2018

Aus Sicht TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Es sind keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG im Plangebiet vorhanden.

Schreiben vom 17.06.2019

Aus Sicht TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Es sind keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG im Plangebiet vorhanden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt
mit Schreiben vom	25.10.2018 19.06.2019

Schreiben vom 25.10.2018

Aus Sicht des Landesamtes für Bau und Verkehr bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Schreiben vom 19.06.2019

Aus Sicht des Landesamtes für Bau und Verkehr bestehen keine Einwände gegen die Planung. Änderungsvorschläge werden nicht vorgebracht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Region Mitte Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	09.10.2018 23.05.2019

(vormals: Straßenbauamt Mittelthüringen)
Seit 02.01.2019:
Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr

Schreiben vom 09.10.2018

Aus Sicht des Straßenbauamtes Mittelthüringen bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Schreiben vom 23.05.2019

Aus Sicht des Thüringer Landesamtes für Bau und Verkehr, Region Mitte bestehen keine Einwände gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	30.10.2018 23.05.2019

Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt bestehen keine Einwände gegen die Planung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bereich Flurbereinigung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom	01.11.2018 22.05.2019

(vormals: Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung)
Seit 02.01.2019:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Bereich Flurbereinigung

Punkt 1:
Keine Einwendungen
Im Vorhabengebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und/oder dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig.

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	30.10.2018

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom	29.10.2018 20.06.2019

Schreiben vom 29.10.2018

keine Betroffenheit

Schreiben vom 20.06.2019

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom	19.10.2018

(vormals: Landwirtschaftsamt Sömmerda)
Seit 02.01.2019:
Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda

Schreiben vom 19.10.2018

Punkt 1:
Vom o.g. Vorhaben sind keine beim Landwirtschaftsamt Sömmerda registrierten Flächen betroffen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Nichtbetroffenheit hinsichtlich registrierter Flächen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Punkt 2:
Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Es ist nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, dafür hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch zu nehmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Im Verfahren nach § 13a BauGB sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

Punkt 3:
Dem Vorhaben stehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung:
Der Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben vom 20.06.2019

Punkt 4:
Vom Geltungsbereich des o.g. VBP‘s sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.
Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen befinden sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans.

Dem Vorhaben stehe aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken entgegen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Nichtbetroffenheit hinsichtlich registrierter Flächen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B20

im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom	17.05.2019

Schreiben vom 17.05.2019

Aus Sicht der 50Hertz Transmission GmbH bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Es sind keine durch die 50Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen, und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) im Plangebiet vorhanden oder in nächster Zeit geplant.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	01.07.2019

Schreiben vom 01.07.2019

Punkt 1:
Im Auftrag der ausgewiesenen Netzeigentümer erhalten Sie als Anlage die Stellungnahmen und speziellen Leitungspläne der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa ThüringenWasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffen

Dieses Schreiben gilt nur in Verbindung mit den unter Reg.-Nr. 732/19 bestätigten Bestandsplänen der ausgewiesenen Netzeigentümer vom 03.06.2019.

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

Begründung:
Die Übergabe der Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.
Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt jeweils bezogen auf das Versorgungsnetz unter den Punkten B6 (Gasnetz), B7 (Fernwärmenetz), B8 (Stromnetz) und B21 (Trinkwassernetz).
Dem Vorhabenträger wurden die Stellungnahmen zur Beachtung in der weiteren Planung übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	12.06.2019

Schreiben vom 12.06.2019

Punkt 1:
Seitens ThüWa ThüringenWasser GmbH bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan.

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwasserseilig erschlossen, wobei die weitere innere Erschließung über vorhandene Anlagen in "Europaplatz" und "Dubliner Straße" erfolgen kann (siehe beiliegenden Lageplan). Im Rahmen der inneren Erschließung sind jedoch unsererseits ggf. Änderungen an den Trinkwasserversorgungsanlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes durchzuführen.

Die innere Erschließung- technische Lösungen und Verantwortlichkeiten- ist rechtzeitig vor geplantem Baubeginn durch den Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Versorgungsunternehmen und Vorhabenträger zu regeln.

Die Lage neuer Trinkwasserversorgungsleitungen ist im öffentlichen Bauraum zu garantieren. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wird erforderlich, wenn die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen über ein Privatgrundstück verlaufen.

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

Begründung:
Entsprechend der übergebenen Leitungspläne befinden sich die Trinkwasserleitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Sollte im Rahmen der Erschließungsplanung eine Verlegung von Trinkwasserleitungen zur Erschließung der festgesetzten Baugebiete WA 2 und GEe im Bereich der nördlichen Privatstraße erforderlich werden, so ist dafür im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

Punkt 2:
Löschwasserbereitstellung
Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m^3/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Areal verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen.

Die Lage der Hydranten entnehmen Sie bitte den Auszügen aus den speziellen Leitungskarten der ThüWa Thüringenwasser GmbH. Diese Bestandsunterlagen dienen nur zur Information. Rückfragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. 0361 564-1728.
Dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz der Stadt Erfurt liegen mit der ThüWa GmbH abgestimmte Planunterlagen zu den Löschwasserhydranten vor, die einer kontinuierlichen Aktualisierung unterliegen.

Bitte beachten Sie unseren Hinweis, dass der Objektschutz den über den Grundschutz hinausgehenden, objektbezogenen Löschwasserbedarf (z. B. Wandhydranten, Sprinkleranlagen, nasse Steigleitungen usw.) darstellt und nicht vom Wasserversorgungsunternehmen abgedeckt wird (Bevorratung durch den Kunden erforderlich).

Wir verweisen darauf, dass das Füllen der Behälter nur im freien Auslauf erfolgen darf. Eine zusätzliche Nachspeisung kann über die, in unmittelbarer Nähe des Grundstückes vorhandenen Hydranten im angrenzenden Straßenbereich erfolgen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Vorratsbehältern und der Hausinstallation sowie Anlagen, die nicht ständig durchströmt werden, ist nicht gestattet (siehe DIN 1988, Teil 6, neu DIN 1988-600/2010). Eine nicht überbrückbare Rohrunterbrechung ist in diesem Fall zu garantieren. Zur Entnahme von Trinkwasser zur Befüllung der o. g. Behälter (Sprinkleranlagen usw.) empfehlen wir Wasser mittels Standrohr am Unterflurhydranten zu entnehmen.

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

Begründung:
Entsprechend des übergebenen Leitungsplanes befinden sich die Trinkwasserleitungen und Hydranten innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

Punkt 3:
Allgemeine Planungshinweise
Jedes Gebäude stellt grundsätzlich eine selbstständige wirtschaftliche Einheit dar und erhält daher einen separaten Trinkwasseranschluss, der vor Baubeginn durch den jeweiligen Bauherren bzw. Grundstückseigentümer zu beantragen ist.

In Anlehnung an das technische Regelwerk ist die Anschlussleitung direkt, geradlinig und auf kürzestem Wege bis in ein Gebäude zu führen.

Der Wasserzähler ist im Gebäude an der straßenseitig gelegenen Hauswand, an einem frostsicheren Ort so anzubringen, dass er zu jeder Zeit leicht zugänglich und ablesbar ist, ausgewechselt und überprüft werden kann.
Gebäudeeinführungen sind nach den technischen Vorgaben der ThüWa ThüringenWasser GmbH herzustellen.

Im Rahmen des förmlichen Anschlussgenehmigungsverfahrens erfolgt in der SWE Netz GmbH, Tel. 0361 564-1777, die Abstimmung der anschlusstechnischen Details.

Im Zusammenhang mit der Anordnung von Fernwärmeleitungen unmittelbar neben der Trinkwasserleitung ist in Anlehnung an die DIN 18012 zur Vermeidung von unzulässigen Aufwärmungen des Trinkwassers eine ausreichende Wärmeisolierung zwischen der Fernwärmeleitung und der Trinkwasserleitung sicher zu stellen. Hierzu ist bei erdverlegtem System gemäß DIN 19630 ein lichter Mindestabstand von 400 mm zwischen beiden Leitungen einzuhalten und die Fernwärmeleitungen sind grundsätzlich ausreichend zu isolieren. Behelfsweise kann bei Unterschreitung des Mindestabstandes eine erddruckfeste und wasserfreie Zwischeneinlage (z. B. Styrodurplatten mit einer Dicke von ca. 150 mm) eingesetzt werden.
In Anlehnung an die DIN 18012 sind in allen Räumlichkeiten für den Anschluss eine Frostsicherheit sowie ein Schutz gegen übermäßige Aufwärmung des Trinkwasser (über 25°C) zu gewährleisten. Des Weiteren sind für eine ausreichende Belüftung und für eine entsprechende Isolierung der Anlagen zu sorgen.

Die Inbetriebnahme der Kundenanlage muss durch den Kunden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung erfolgen. Zur Vermeidung von Qualitätsbeeinträchtigungen muss der Kunde eine Mindestwasserentnahme bzw. geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass keine Rückwirkung in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich ist. Als geeignete Maßnahmen kommen in Frage:

- bei Trinkwassertemperatur ≤ 17°C: einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb von 5 Tagen[1)]
- Bei Wassertemperatur > 17°C: einmaliger Wasseraustausch in der Kundenanlage innerhalb eines Tages[1)]

[1)]Kundenanlagen, die unmittelbar mit dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz verbunden sind

Es erfolgt keine Vorverlegung eines Trinkwasseranschlusses, wenn keine sofortige dauerhafte Entnahme von Trinkwasser gesichert ist.
Bitte holen Sie zur Projektierung der Haustechnik rechtzeitig eine Druckauskunft beim Wasserversorgungsunternehmen ein.

Weiterhin beachten Sie bitte bereits bei der Planung, dass ein lichter Mindestabstand zwischen allen Trinkwasserleitungen und zu anderen Medien von 0,40 m einzuhalten ist und Trinkwasserleitungen nicht überbaut und mit Bäumen überpflanzt werden dürfen.

Für die Planung von Hausinstallationen, Wasserbehandlungsanlagen, Eigengewinnungsanlagen, Regenwassernutzungsanlagen, Druckerhöhungen oder Druckminderungen weisen wir freundlich darauf hin, dass diese Anlagen durch den Kunden oder Planer/Auftraggeber angezeigt werden müssen. Bitte setzen Sie sich hierzu mit Herrn Gerstenhauer, Sachbearbeiter der SG Zählermanagement und Gütesicherung, unter der Telefonnummer 0361 564-1803, in Verbindung. Vor Durchführung der Installation können Sie sich auch bei einem Vor-Ort-Termin von Herrn Gerstenhauer kostenlos beraten lassen.

Für die Herstellung von Hausinstallationen sind die AVB Wasser V in der jeweils gültigen Fassung und die Ergänzenden Bestimmungen der ThüWa ThüringenWasser GmbH, die Trinkwasserverordnung, die DIN1988 einschließlich Ergänzungsnormen und die DIN 50930, als diesen Fachbereich betreffende gesetzliche Grundlagen bzw. anerkannte Regeln der Technik einzuhalten. Diese Arbeiten dürfen nur von Vertragsinstallationsunternehmen ausgeführt werden, die im Installationsverzeichnis eines Wasserversorgungsunternehmens eingetragen sind. Sollte die Installationsfirma nicht in Erfurt ansässig sein, ist von dieser eine Gastzulassung bei der ThüWa ThüringenWasser GmbH einzuholen. Bitte wenden Sie sich hierzu ebenfalls an Herrn Gerstenhauer.

Die Fortschreibung des B· Planes bzw. wesentliche Änderungen bedürfen der erneuten Zustimmung der ThüWa ThüringenWasser GmbH.

Als weitere Anlage übergeben wir Ihnen einen Bestandsplan unseres Unternehmens (Stand 03.06.2019, SWE Service GmbH Reg. Nr. 732/19). Dieser Plan dient zur Information und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Rückfragen hierzu richten Sie bitte an die SWE Service GmbH, Tel. 0361 564- 2519.

Die im Bestand mit a.B. gekennzeichneten Anlagen sind dauerhaft still gelegt. Somit sind keine besonderen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

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

Begründung:
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.
Textliche oder zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Mitwirkung der Stadtwerke Erfurt Gruppe, ThüWa ThüringenWasser GmbH zur Herstellung der Erschließungsanlagen nicht entgegen.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	B23
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	THÜRINGENFORST Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt OT Egstedt
mit Schreiben vom	04.07.2019

Schreiben vom 04.07.2019

Punkt 1:
Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes hat sich zwischen Nordhäuser Straße und Europaplatz durch Pflanzung und Sukzession ein Baumbestand entwickelt, der nach § 2 Abs. 2 Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) als Wald anzusehen ist. In der Kartenanlage sind die Waldgebiete Nr. 1 (ca. 0,45 ha) und Nr. 2 (ca. 0,5 ha) grün schraffiert dargestellt.

Als Baumarten dominieren Gemeine Esche, verschiedene Weiden- und Pappelarten, Walnuss, Winterlinde und Robinie. Der mehrschichtige Waldbestand weist im Unterstand Straucharten wie Schwarzer Holunder, Weißdorn und Haselnuss auf. Die Waldfläche ist stark in geschlossene und offenere Bereiche differenziert.

Eine künftige Bebauung ist in diesem Bereich ohne Nutzungsartenänderung nicht umsetzbar. Die gesamte Fläche würde auch bei Schonung einiger Gehölze ihren Waldcharakter verlieren. Gemäß § 10 Abs. 1 ThürWaldG bedarf die Änderung der Nutzungsart für Waldflächen der Genehmigung der Unteren Forstbehörde. Das zuständige Forstamt hat bei seiner Entscheidung die Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Antragstellers abzuwägen.

Zur Milderung nachteiliger Wirkungen einer genehmigten Nutzungsartenänderung wäre vom Verursacher auf eigene Kosten eine funktionsgleiche Ausgleichs- bzw. Ersatzaufforstung für die in Anspruch genommene Waldfläche mindestens im Verhältnis 1 zu 1 durchzuführen (§ 10 Abs. 3 ThürWaldG).

Sollten Waldflächen verbleiben, so ist nach § 26 Abs. 5 ThürWaldG aus Gründen der Gefahrenvermeidung bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald zu halten. Dieser Regelabstand stellt auf die Vermeidung von Gefahren durch Baumfall bzw. Totholz infolge von Alterungsprozessen oder mechanischen Einflüssen wie z. B. Wind ab.

Ich bitte um die Ermittlung der tatsächlichen Waldfläche und deren kartenmäßige Darstellung durch das von Ihnen beauftragte Ingenieurbüro. Vor Baubeginn ist ein Antrag auf Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG an das Forstamt zu stellen. Als Anlage sende ich Ihnen die zur FNP-Stellungnahme zugehörige Karte, in der ich die von mir bei einer Ortsbegehung als Wald identifizierten Flächen grob dargestellt habe.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten gefolgt.

Begründung:
Die Stellungnahme des Forstamtes wurde an den Vorhabenträger zur weiteren Veranlassung übergeben.

Die Bebauung der Grundstücke ist grundsätzlich möglich. Dazu bedarf es einer Nutzungsartenänderung. Die Antragstellung zur Nutzungsartenänderung liegt in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet wurde durch die Behörde in Aussicht gestellt, dass eine Änderung der Nutzungsart nach § 10 Abs. 1 ThürWaldG befürwortet werden wird.
Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist somit gegeben.

Während aufgrund des sogenannten Baurechtskompromiss der naturschutzrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft soweit erforderlich im Bebauungsplan abschließend geregelt wird, ist der Adressat der Ausgleichs- und Ersatzaufforstung der Waldeigentümer d.h. i.R. der Eigentümer. Das waldrechtliche Verfahren findet gesondert außerhalb des Bebauungsplanverfahrens statt.

Die weiteren Schritte, die durch den Vorhabenträger eingeleitet werden, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom	15.10.2018 27.05.2019

Schreiben vom 15.10.2018

keine Betroffenheit

Schreiben vom 27.05.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach
mit Schreiben vom	02.11.2018 21.06.2019

Schreiben vom 02.11.2018

keine Betroffenheit

Schreiben vom 21.06.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	05.11.2018 07.06.2019

Schreiben vom 05.11.2018

keine Betroffenheit

Schreiben vom 07.06.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Arbeitsgruppe ARTENSCHUTZ Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom	28.06.2019

Punkt 1:
Im Bereich der Nordhäuser Straße und Europaplatz am westlichen Stadtrand Erfurts soll eine brachliegende, ehemalige landwirtschaftliche Fläche für Wohnzwecke bebaut werden. Die Fläche ist durch Bebauung und mehrspurige, starkbefahrene Straßen isoliert. Innerhalb von ca. 25 Jahren der Nutzungsaufgabe haben sich durch Sukzession Grünland- und Heckenstrukturen entwickelt, die zahlreichen Vogelarten als Lebensraum dienen.

Die geplante Bebauung sieht auch extensive Grünflächen und Gehölzstrukturen vor, die einen Teil der verloren gehenden Habitate ausgleichen können. Doch durch die großflächige Versiegelung und Verbauung des bisher offenen Geländes gehen deutlich mehr Lebensraumfunktionen verloren, als durch die kleinflächigen Maßnahmen vor Ort kompensiert werden könnten, auch wenn im Grünordnungsplan der Vorteil zu einer möglichen gewerblichen Bebauung dargelegt wird:
„5.3 Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
In der beiliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden die vorstehenden Ausgleichsmaßnahmen den geplanten Eingriffen gegenübergestellt. In der Bilanz zeigt sich, dass mit der vorgesehenen Gestaltung im Vergleich zur zulässigen Versieglung im Gewerbegebiet ein Wertzuwachs erreicht wird.
Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.“

Aus diesem Grund können wir aus Sicht des Artenschutzes dem vorliegenden Entwurf für das Bebauungsgebiet GIS699 in dieser Form nicht zustimmen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Der Stellungnahme liegt ein Missverständnis der Rechtsgrundlage zu Grunde.
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wird der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 überplant, wobei die städtebauliche Lösung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schallschutz im Wesentlichen übernommen wurde. Das bedeutet, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 bereits um Bauland handelt. Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 kann der Grundstückseigentümer jederzeit einen Bauantrag für die Realisierung von Gewerbebauten stellen.

Die Verhinderung der Bebauung ist in diesem Bereich ohne eine Überplanung der Fläche inklusive der Festsetzung einer Grünfläche nicht realisierbar. Dabei wären die berechtigten Interessen der Privateigentümer der Flächen unter Wahrung des Vertrauensschutzes (vgl. § 39 BauGB "Vertrauensschutz") zu berücksichtigen. Aus der Umwandlung von Bauland in private Grünflächen würden Schadenersatzansprüche der Eigentümer der Flächen resultieren, die die Stadt Erfurt tragen müsste (vgl. § 40 BauGB "Entschädigung in Geld oder durch Übernahme").

Abgesehen davon ist der Bedarf an neuen Geschosswohnungsbauten in der Stadt Erfurt nachgewiesen. Der Standort eignet sich auf Grund der guten Einbindung in das Wohngebiet Moskauer Platz, der guten ÖPNV-Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur, wie Kindereinrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sehr gut für die Entwicklung bzw. Ergänzung des Wohngebiets Moskauer Platz.

Der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 sah in den einzelnen Baugebieten eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 nimmt diese Lösung auf, öffnet aber die Blockränder zwecks Durchwegung und Durchlüftung. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zulässige Versiegelung bzw. Überbauung wird reduziert. Das trägt auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes der Bebauung auf der östlichen Seite der Nordhäuser Straße bei.

Unabhängig davon wurden im Bebauungsplanverfahren GIS699 die Belange des Artenschutzes beachtet:
Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Dieses Prüfverfahren wurde durch Fachplaner unter frühzeitiger Rückkopplung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt und als separates Gutachten - der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu diesem Vorhaben aufgestellt.

Die saP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS 699 "Wohnanlage Nordhäuser Straße/ Europaplatz" vom 18.01.2019 kommt zu dem Fazit:
"Die Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Abschnitt 3.1.) nicht erfüllt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nur bei einem eventuellen Vorkommen der Zauneidechse erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit von Lage und Größe der nachgewiesenen Population und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (potentiell) betroffener lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.
Der gemäß BArtSchV streng geschützte Grünspecht wurde im Plangebiet als Brutvogel nachgewiesen. Zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Population sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen" (saP, S. 43).“

Zuzüglich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro ein Grünordnungsplan erstellt. Zugehörig wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet, die die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 geplanten Eingriffe den im Grünordnungsplan benannten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde der rechtswirksame B-Plan GIK017 zugrunde gelegt. Danach handelt es sich bei der Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 um ein Gewerbegebiet mit einer 80%igen Flächenversiegelung. Die Ausgangsbiotope des Bebauungsplans GIK 017 sind nicht anzusetzen, da im Rahmen des in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplans bereits Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Die heutigen Real-Biotope spielen erst im nächsten Arbeitsschritt bei der Speziellen artschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage des Naturschutzrechtes eine Rolle.
Die Kompensationsmaßnahmen wurden inhaltlich und lagemäßig so ausgestaltet, dass sie die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen auch kompensieren können.

Dabei wurden neben den Aussagen des Landschaftsplanes auch die Ergebnisse der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Vorhabens berücksichtigt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zeigt, dass mit der vorgesehenen Gestaltung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 im Vergleich zur zulässigen Versieglung im Gewerbegebiet ein Wertzuwachs erreicht wird. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Mit der vorliegenden saP und dem Grünordnungsplan (GOP) einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden mithin die gemäß BNatSchG geforderten Artenschutzbelange sowohl rechtlich als auch inhaltlich ausführlich betrachtet. Bei Ausführung der in saP und GOP geforderten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine Verstöße i.S. §42 BNatSchG zu erwarten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom	16.10.2018 06.06.2019

Schreiben vom 16.10.2018

keine Betroffenheit

Schreiben vom 06.06.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N9
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Landesgeschäftsstelle Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom	06.06.2019

Schreiben vom 06.06.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	N10
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom	08.11.2018

keine Angaben im Formblatt / keine Hinweise

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	
mit Schreiben vom	06.11.2018

Im Rahmen der Bürgersprechstunde wurden die von dem Bürger nachfolgend aufgeführten Punkte dargelegt und anschließend schriftlich fixiert.

Punkt 1:
Der Stellungnahmeverfasser ist generell gegen diese geplante Bebauung. In diesem Bereich hat sich über Jahre ein grünes Biotop entwickelt, in dem sich verschiedene Tiere angesiedelt haben, z.B. Nachtigallen, die eine Bereicherung des Wohnumfeldes darstellen. Der Stellungnahmeverfasser verwahrt sich gegen die Bezeichnung „Wildwuchs", wie abwertend in einem Zeitungsartikel zu lesen war.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:
Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 wird der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 überplant, wobei die städtebauliche Lösung des rechtswirksamen Bebauungsplanes GIK017 unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Schallschutz im Wesentlichen übernommen wurde. Das bedeutet, dass es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 bereits um Bauland handelt. Ohne die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 kann der Grundstückseigentümer jederzeit einen Bauantrag für die Realisierung von Gewerbebauten stellen.

Die Verhinderung der Bebauung ist in diesem Bereich ohne eine Überplanung der Fläche inklusive der Festsetzung einer Grünfläche nicht realisierbar. Dabei wären die berechtigten Interessen der Privateigentümer der Flächen unter Wahrung des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen. Aus der Umwandlung von Bauland in private Grünflächen würden Schadenersatzansprüche der Eigentümer der Flächen resultieren, die die Stadt Erfurt tragen müsste. Unabhängig davon ist der Bedarf an neuen Geschosswohnungsbauten in der Stadt Erfurt nachgewiesen. Der Standort eignet sich auf Grund der guten Einbindung in das Wohngebiet Moskauer Platz, der guten ÖPNV-Anbindung und der vorhandenen Infrastruktur, wie Kindereinrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen sehr gut für die Entwicklung bzw. Ergänzung des Wohngebiets Moskauer Platz.

Der rechtswirksame Bebauungsplan GIK017 sah in den einzelnen Baugebieten eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS699 nimmt diese Lösung auf, öffnet aber die Blockränder zwecks Durchwegung und Durchlüftung. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan GIK017 zulässige Versiegelung bzw. Überbauung wird reduziert. Das trägt auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes der Bebauung auf der östlichen Seite der Nordhäuser Straße bei.

Unabhängig davon wurde der Hinweis, dass sich über die Jahre ein grünes Biotop entwickelt, in dem sich verschiedene Tiere, z.B. Nachtigallen angesiedelt haben, dankend aufgenommen. Hinsichtlich der sich nach Rechtskraft des Bebauungsplans GIK017 entwickelten Bewuchses auf den unbebauten Flächen wurden somit auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes im laufenden Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorkommen z.B. streng geschützter Tier- und europäischer Vogelarten, ein Grünordnungsplan, avifaunistische Arterfassungen (Vögel) für die einzelnen Teilbereiche und ein Gutachten zur herpetologischen Arterfassung (Zauneidechsen) erarbeitet, um Verbotstatbestände auszuschließen. Für den Geltungsbereich betraf dies insbesondere die mögliche Betroffenheit von Brutvögeln und Zauneidechsen. Zauneidechsen wurden bisher nicht nachgewiesen.

Verbotstatbestände wurden nicht ermittelt. Um weiterhin - auch für nicht geschützte Vogelarten – Brutmöglichkeiten anzubieten, werden entsprechende Anpflanzfestsetzungen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Brutvögel im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans GIS699 vorgesehen.

Aus dem Grünordnungsplan wurden Festsetzungen zur Bepflanzung und hochwertigen Gestaltung der Innenhöfe zur Nutzung als Erholungs- und Aufenthaltsflächen im direkten Wohnumfeld festgesetzt, ebenso die Begrünung der Dächer.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö2
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	
mit Schreiben vom	06.11.2018

Im Rahmen der Bürgersprechstunde wurden die von dem Bürger nachfolgend aufgeführten Punkte dargelegt und anschließend schriftlich fixiert.

Punkt 1:
Im betroffenen Gebiet zwischen Dubliner Straße und Nordhäuser Straße /Europaplatz besteht zurzeit eine angespannte Situation bezüglich der Parkierung und Verkehrserschließung. Die kostenpflichtige Tiefgarage im Bürogebäude Europaplatz 1-7 / Dubliner Straße 12-14 ist ausgelastet. Die Stellplätze im Rondell sind vermietet, die öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls vollständig belegt. Teilweise erfolgt illegales Parken, sodass z.B. LKW's nicht mehr den südlichen Teil des Rondells befahren können. Auch würden teilweise LKW's auf den PKW-Stellplätzen parken.
Zu besonderen Anlässen (vor Feiertagen etc.) wird das Gebiet durch Parksuchverkehr des Thüringenparks zusätzlich frequentiert.
Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie in der Vorhabenbeschreibung wird lediglich ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung angegeben. Um eine Anfahrbarkeit des Amtssitzes des Thüringer Landesamtes für Statistik und die Erreichbarkeit für Besucher zu gewährleisten, sollte ein adäquater Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen bis 1,5 Stellplätzen je Wohnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 festgesetzt werden, da nicht auszuschließen ist, dass die Bewohner mehr als ein PKW pro Wohnung haben.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:
Für Mehrfamilienhäuser sind nach den Richtzahlen der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben 1,0 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Aufgrund der nahegelegenen Stadtbahnlinie liegt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vor, womit sich bereits die Anwendung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohnung begründen lässt.

Unabhängig davon plant der Vorhabenträger für den Wohnungsbau auf der nördlichen Teilfläche mit dem Ziel der Reduzierung der privaten Pkw im Wohngebiet für die Bewohner ein eigenes Mobilitätskonzept umzusetzen, welches in den Auslobungsunterlagen für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb wie folgt beschrieben wird:

> „Damit sollen zusätzlich zum ÖPNV-Angebot der Stadt Erfurt Möglichkeiten für die individuelle Mobilität geschaffen werden, die nicht zwingend einen eigenen Pkw voraussetzen. Mit einem "Mobilitätsanbieter" bzw. einer Autovermietung (Betriebsgrundstück nordöst-

lich des Wettbewerbsgebiets) soll eine Kooperation angestrebt werden, um günstige Konditionen für die Bewohner zur Nutzung von Leihwagen zu erzielen.

Im Wettbewerbsgebiet sollen bis zu 10 % der erforderlichen Stellplätze Car-Sharing Anbietern zur Nutzung angeboten werden. Diese Stellplätze sind so einzuordnen, dass sie außerhalb der Tiefgaragen öffentlich zugänglich sind.

Die Ausloberin beabsichtigt, den Bewohnern moderne, faltbare Handwagen zur Verfügung zu stellen, um einen Einkauf im Thüringenpark und den Warentransport auch ohne Pkw-Nutzung zu ermöglichen.

Die Ausloberin ist bestrebt, durch die Angebote ihres Mobilitätskonzeptes (Car-Sharing, Kooperation einem Mietwagen-Anbieter, Transportwagen für Einkäufe) die Zahl der Pkw auf freiwilliger Basis auf einen Wert < 1,00 Stp. / WE zu reduzieren. Die dann in den Tiefgaragen frei werdenden Kfz-Stp. können dann in zusätzliche Fahrradstellplatzabteile umgebaut werden. Dadurch soll perspektivisch der Anteil der Fahrradstellplätze auf mehr als 1 Stellplatz pro Wohnraum erhöht werden."

Im vorliegenden Wettbewerbsergebnis, welches der städtebaulichen Planung im Nordteil der Geltungsbereichs (WA 2) zugrunde liegt, sind diese Anforderungen, soweit sie baulich umzusetzen sind, eingeflossen.

Die vorgebrachten Hinweise haben zudem keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Für Besucher und Beschäftigte der Unternehmen im Umfeld des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 hat der Eigentümer bzw. Arbeitgeber dieser Unternehmen entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr (bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze) vorzuhalten.

Es ist nicht die Aufgabe der Stadt möglicherweise nicht ausreichende Stellplätze auf privaten gewerblichen Grundstücken (die u.a. von Landesdienststellen angemietet werden) im öffentlichen Straßenraum zu kompensieren. Ansonsten stehen für alle gleichberechtigt der öffentliche Straßenraum und die Park-and-Ride-Anlage Europaplatz zur Verfügung.
Im Hinblick auf das Bürogebäude gelten auch hier die Regelungen der ThürBO bezüglich des Nachweises der notwendigen Stellplätze.

Punkt 2:
Die östlich gelegenen Stellplätze im Bereich der Straßenbahnwendeschleife und der Ulan-Bator-Straße sollen als Stellplatzanlage für die BUGA kostenpflichtig sein. Ein Wegfall der öffentlichen Stellplätze würde die vorhandene Situation weiter verschärfen, da mit einem Ausweichen des Parkplatzsuchverkehrs in angrenzende Bereiche, u.a. in den Bereich Europaplatz (GIS699) zu rechnen ist.

Da nicht bekannt sei, ob nach der BUGA die Stellplätze wieder öffentlich und kostenfrei nutzbar wären, sollte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens GIS699 dieser Umstand mit untersucht /mit berücksichtigt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:
Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, da sich die P+R-Anlage am Europaplatz außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 befindet. Die P+R-Anlage am Europaplatz wird ausgebaut und östlich erweitert. Während der BUGA ist eine teilweise Nutzung der Stellplätze möglich, die Stellplätze innerhalb der Wendeschleife einschließlich der Erweiterung müssen jedoch auch während der BUGA den Pendlern kostenfrei zur Verfügung stehen, so dass diesbezüglich eine Belastung der umliegenden Gebiete vermieden werden kann. Die Inanspruchnahme weiterer Parkplätze an der Ulan Bator Straße für die BUGA ist aktuell nicht mehr vorgesehen.

Die Erweiterung der P+R-Anlage liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIS699 und kann damit nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens werden. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass mit der Drucksache 0129/14 "Parkraumkonzeption für die Innenstadt" der Stadtrat am 29.01.2015 im Punkt 09 beschlossen hat, dass die Nutzung von P+R-Anlagen auch weiterhin gebührenfrei bleiben soll. Das gilt während und auch nach der BUGA.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö3
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	
mit Schreiben vom	21.11.2019 18.12.2019

Schreiben vom 21.11.2019

Punkt 1:
Es wird angeregt, die textliche Festsetzung 1.2 für das eingeschränkte Gewerbegebiet anzupassen. Danach sollten die bisher als unzulässig festgesetzten Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke analog zu den sozialen Anlagen gemäß BauNVO im Ausnahmefall als zulässig festgesetzt werden.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die Unzulässigkeit der nach BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke wurde aus dem seit dem 04.02.1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplan GIK017 „Gebiet zwischen Nordhäuser Straße, Demminer Straße Hannoversche Straße (B4) und Straße der Nationen“ übernommen.

Aufgrund der Änderung der gewerblichen Nutzung auf den Flurstücken 224, 225 und 228 hin zu einem WA kann der Anregung aus dem Schreiben vom 21.11.2019 gefolgt werden. In Anbetracht des Ausnahmevorbehaltes gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB kann auf Zulassungsebene abgeprüft werden, ob die Störempfindlichkeit einer Anlage für kulturelle oder gesundheitliche Zwecke auf dem Flurstück 643/10 mit den besonderen Anforderungen an das Umfeld (angrenzende Gewerbegrundstücke bzw. Gewerbebetriebe – rechtswirksamer Bebauungsplan GIK017) in Einklang gebracht werden kann.

Schreiben vom 18.12.2019

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

Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB wurden die von den Änderungen Betroffenen erneut beteiligt. Die Zustimmung der von der Änderung Betroffenen zur geänderten Planung liegt (Schreiben mit Posteingang 18.12.2019) vor.

Zustimmung zu den vorgenommenen Änderungen.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I1
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	20.05.2019	

keine Äußerung zum Vorentwurf

Schreiben vom 20.05.2019

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	18.10.2018 11.06.2019	

Schreiben vom 18.10.2018

Punkt 1:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m^3/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet.

2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) gemäß Arbeitsblatt W 331 des DVGW (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) und Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung mit einem Hydrantenabstand von max. 150m, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenem Hydranten maximal 75 m beträgt. Innerhalb des Baugebietes sind derzeit keine Hydranten vorhanden, diese müssen entsprechend der Bebauung mind. DN 100 nachgerüstet werden.

3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägungsergebnis:

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

Erläuterung:

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

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

Schreiben vom 11.06.2019

Punkt 2:

1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Als ausreichend wird eine Löschwassermenge von 96m^3/h auf die Dauer von 2 Stunden angesehen. Der Löschwassergrundschutz ist gegenwärtig gewährleistet.

2. Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten nach DIN) mit einem Hydrantenabstand von max. 150m, so dass der Laufweg zwischen Objektzugang und nächstgelegenem Hydranten maximal 75 m beträgt. Innerhalb des Baugebietes sind derzeit keine Hydranten vorhanden, diese müssen entsprechend der Bebauung mind. DN 100 nachgerüstet werden.

3. Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen.

4. Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Abwägungsergebnis:

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

Erläuterung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Löschwassergrundschutz gegenwärtig gewährleistet ist.

Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme des Amtes für Brandschutz übergeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind entsprechend den Anforderungen weitere Löschwasserentnahmestellen vorgesehen. Ein diesbezüglicher Passus zur Errichtung zusätzlicher Hydranten wurde im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung bzw. bei der Umsetzung der Planung vollumfänglich berücksichtigt.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	13
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Bauamt
mit Schreiben vom	13.11.2018 24.06.2019

Schreiben vom 13.11.2018

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken

Es wird auf die Stellungnahme vom 14.06.2018 verwiesen

Punkt 1:
Folgende *Hinweise ergehen für die Erarbeitung des Entwurfes zum* vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Hinsichtlich der Stellung der Gebäude, unter Beachtung der ggf. notwendigen Abstandsflächen, sind entsprechende Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Die Baufelder sind ausreichend zu bemaßen. Die Baufelder sind zu bezeichnen und deren Bezeichnungen in die entsprechenden Ansichten des Vorhabens zu übertragen.
- Zur Vereinfachung der Lesbarkeit des VBP sowie des Vollzuges ist die Bezeichnung der Baufelder denen der Wohnhäuser oder -blöcken anzupassen.
- Im Rahmen des Planverfahrens ist der Nachweis für die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie den Schallschutz zu erbringen.
- Den zu erwartenden Konflikten zwischen der in ein Gewerbegebiet eingebetteten Wohnbebauung ist hinsichtlich der Lösung möglicher Konflikte ein besonderes Augenmerk im Planverfahren beizumessen.
- Im Vorhabenplan sind nach Abstimmung mit dem Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz die notwendigen Umfahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr darzustellen. Dabei ist zu beachten, dass die vorhandenen und ggf. neu geplanten straßenbegleitenden Baumreihen die ggf. notwendigen Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht behindern.
- Die neu geplante Straße ist als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.
- Für die in der Drucksache im Geltungsbereich angegebenen Flurstücke liegen keine Baulasteintragungen vor.

Abwägung:
Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:
Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingearbeitet.

Punkt 2:
Durch die Planung ist. nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB- Verfahren erst genau benannt werden kann, bitten wir im Falle der Bestätigung und sofern vom TLDA nicht anderes verlangt wird, um die Obernahme folgenden Archäologie-Passus' unter „Hinweise" zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen B-Planes:
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabensträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabensträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§13 Abs. 3, 14 Abs. 7 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach§ 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.
Rechtsgrundlage:
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz- ThürDSchG) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBL S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)

Abwägung:
Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:
Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet.

Punkt 3:
Eine weitergehende Prüfung ist aufgrund des Planstandes (hier: Planfassung 04.06.2018) nicht möglich.

Abwägung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:
Das Bauamt wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Schreiben vom 24.06.2019

Keine Bedenken

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I4
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“)	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	09.10.2018 17.06.2019	

Schreiben vom 09.11.2018

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine weiteren Forderungen oder Hinweise.

Schreiben vom 17.06.2019

Punkt 1:
Grundsätzlich muss nach wie vor auf die bereits heute angespannte Stellplatzsituation im Planbereich und dessen Umfeld hingewiesen werden (siehe auch unsere Stellungnahme zur Drucksache 01 49/19). Wir verweisen in diesem Zusammenhang erneut auf den Umstand, dass insbesondere durch die erforderlich werdenden zusätzlichen Grundstückszufahrten sowie den Wegfall der Stellplätze im Bereich der zurückzubauenden Stichstraße, die Anzahl der verfügbaren öffentlich en Stellplätze im Gebiet sinken wird. Wenn für diese wegfallenden Stellplätze schon kein adäquater Ersatz geschaffen wird, sollte es daher zumindest erklärtes Planungsziel sein, den aus dem Vorhaben selbst entstehenden Stellplatzbedarf vollständig auf eigenem Grundstück abzudecken. Dies ist unserer Ansicht nach bei einem Stellplatzschlüssel von lediglich 1,0 jedoch nicht gegeben. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich die Stellplatzsituation im Gebiet mit der Realisierung des Vorhabens weiter verschärfen wird.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesen Punkten nicht gefolgt.

Begründung:
Für Mehrfamilienhäuser sind nach den Richtzahlen der Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben 1,0 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Aufgrund der nahegelegenen Stadtbahnlinie liegt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung vor, womit sich bereits die Anwendung der Mindestanzahl an Stellplätzen pro Wohnung begründen lässt.

Unabhängig davon plant der Vorhabenträger für den Wohnungsbau auf der nördlichen Teilfläche mit dem Ziel der Reduzierung der privaten Pkw im Wohngebiet für die Bewohner ein eigenes Mobilitätskonzept umzusetzen.
Im vorliegenden Wettbewerbsergebnis, welches der städtebaulichen Planung im Nordteil der Geltungsbereichs (WA 2) zugrunde liegt, sind die Anforderungen des Mobilitätskonzeptes, soweit sie baulich umzusetzen sind, eingeflossen.

Die vorgebrachten Hinweise haben zudem keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand. Für Besucher und Beschäftigte der Unternehmen im Umfeld des vorha-

bensbezogenen Bebauungsplanes GIS699 hat der Eigentümer bzw. Arbeitgeber dieser Unternehmen entsprechende Flächen für den ruhenden Verkehr (bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze) vorzuhalten.

Es ist nicht die Aufgabe der Stadt möglicherweise nicht ausreichende Stellplätze auf privaten gewerblichen Grundstücken (die u.a. von Landesdienststellen angemietet werden) im öffentlichen Straßenraum zu kompensieren. Ansonsten stehen für alle gleichberechtigt der öffentliche Straßenraum und die Park-and-Ride-Anlage Europaplatz zur Verfügung.

Im Hinblick auf das Bürogebäude gelten auch hier die Regelungen der ThürBO bezüglich des Nachweises der notwendigen Stellplätze.

Punkt 2:
Die das Rettungswegekonzept betreffenden Inhalte der vorliegenden Unterlagen sind im weiteren Verfahren zu präzisieren bzw. zu vervollständigen. Dies betrifft sowohl die Darstellung der Feuerwehraufstellflächen als auch den Schleppkurvennachweis bzgl. der für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten. Speziell für den Teilbereich Nord fehlen diesbezügliche Angaben, so dass nicht nachvollzogen werden kann ob die Andienung durch die Feuerwehr für alle Bereiche über die bisher geplanten Anlagen ausreichend gesichert ist.

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.

Ungeachtet dessen erfolgte im vorangegangenen Planungs- und Wettbewerbsverfahren eine enge Abstimmung mit einem Fachgutachten bzw. Brandschutzplaner auch hinsichtlich notwendiger Feuerwehraufstell- und –fahrflächen die in den vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplänen für das WA1 und das WA2 Berücksichtigung gefunden haben. Zudem wurde das zuständige Amtes für Brandschutz eng in das Bauleitplanverfahren einbezogen.

Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens der zuständigen Fachämter (Amtes für Brandschutz sowie des Bauamtes (Abt. Bauaufsicht)) festgelegt.

Punkt 3:
Im Teilbereich Süd fällt auf, dass für den Bereich der 5-geschossigen Bebauung keine Standorte für Müllbehälter dargestellt sind. In der Folge dessen kann nicht schlüssig nachvollzogen wie die dortige Müllabfuhr praktiziert werden soll. Diesbezüglich sind Abstimmungen mit der Stadtwirtschaft zu führen und die sich daraus ergebenden Konsequenzen in den Planunterlagen einzuarbeiten.

In Verbindung mit der zu gewährleistenden Anfahrbarkeit aller Gebäude für jeglichen Lieferverkehr, Paketdienste, Umzugsunternehmen, Pflegedienste u .a betrifft dies insbesondere die Sicherung einer ausreichenden Ausbaubreite der zu befahrenden Anlagenteile sowie die Sicherung erforderlicher Wendemöglichkeiten im gesamten Plangebiet, also auch im Teilbe-

reich Nord, wo die betroffenen Anlagenteile gleichzeitig der Erschließung der beiden dortigen Tiefgaragenzufahrten dienen (Begegnungsfall und ausreichende Sichtverhältnisse bei Ausfahrt aus Tiefgarage gewährleisten).

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

Begründung:
Die SWE Stadtwirtschaft wurde in das Bauleitplanverfahren beinbezogen. Die Zuwegung bzw. Erreichbarkeit der Müllübergabeplätze ist in allen Baugebieten gewährleitet.

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

Im Rahmen der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind die entsprechenden Anforderungen an die Zuwegungen zu berücksichtigen. Dazu wurde dem Erschließungsträger die Stellungnahme des Tiefbau- und Verkehrsamtes übergeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	15
im Verfahren	GIS699 „Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz“
von	Umwelt- und Naturschutzamt
mit Schreiben vom	15.11.2018 04.07.2019

Schreiben vom 15.11.2018

Punkt 1:

Untere Naturschutzbehörde

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt. Die Fällung von nach Satzung geschützten Bäumen bedarf einer separaten Genehmigung des Umwelt- und Naturschutzamtes. Dementsprechend sind die zwischenzeitlich entwickelten Bäume/Gehölze zu kartieren. Gut entwickelte, große Laubbäume sind nach Möglichkeit weitestgehend zu erhalten und in die weitere Planung zu integrieren.

Da der B-Planbereich durch Gebüsch-/Gehölzaufwuchs und offene, trockenere, extensive Ruderalbereiche mit Gräsern/Stauden gekennzeichnet ist und diese Strukturen sowie die Lage der Fläche, u. U. das Vorkommen streng geschützter Tier- und europäischer Vogelarten und damit u. U. auch das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erwarten ließen, wurden faunistische Gutachten zu Vorkommen und der möglichen Betroffenheit von Brutvögeln und der Zauneidechse beauflagt. Diese liegen zwischenzeitlich vor.
Entsprechend sind im Rahmen der erforderlichen und zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entsprechende Maßnahmen zu entwickeln, welchen die Wirkungen des Vorhabens auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren. Diese sowie ggf. weitere hieraus resultierenden Vorgaben und Auflagen, sind in die weitere Planung entsprechend zu integrieren.

Die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind durch ein qualifiziertes Planungsbüro anzupassen, d. h. auf einen aktuellen Stand zu bringen und dementsprechend in einer Planunterlage darzustellen.
Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist fortlaufend planerisch nachzuweisen, dass der ursprünglich geplante Eingriff (z. B. durch Flächenversiegelung) in diesem Bereich nicht überschritten wird.

Abwägung:

Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:

Es wurden entsprechend der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen entwickelt, die die Wirkungen des Vorhabens auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten minimieren bzw. kompensieren. Diese Maßnahmen werden durch Vereinbarung im Durchführungsvertrag gesichert.

Des Weiteren wurden durch qualifiziertes Planungsbüro die notwendigen grünordnerischen Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angepasst und als Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen.

Durch die Darstellung der Flächenbilanz in der Begründung zum Entwurf wird nachgewiesen, dass die im beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässige Festsetzung von maximal 20.000 m^2 Grundfläche nicht überschritten wird.

Punkt 2:

Untere Immissionsschutzbehörde

Klimaökologie

Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischen 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.

- Mit der geplanten Baumasse ist es geboten, einer thermischen Belastung durch Dach-, Hof- und Fassadenbegrünung sowie durch ausreichende Grünflächen/-strukturen im Geltungsbereich vorzubeugen.
- Insbesondere die Innenhofareale sind weitestgehend als Grünflächen auszuführen und als Erholungsraum zu gestalten (entsprechend der Zielsetzung zum Freiraum, Anlage 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.
- Große Laubbäume, die sich im Geltungsbereich befinden, sind weitestgehend zu erhalten, in die Planung zu integrieren und bei Eingriff vollständig (wenn möglich innerhalb des Geltungsbereichs) zu ersetzen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingearbeitet. Es wurden Flachdächer in der Ausführung als Gründach, Anpflanzbereiche in den Innenhöfen und die Unzulässigkeit oberirdischer Stellplätze festgesetzt. Die vorhandenen großen Laubbäume wurden untersucht. Es gibt keine markanten Einzelbäume. Auf den Ruderalflächen haben sich unterschiedlich hohe und dichte Gebüschflächen entwickelt, durchsetzt mit überwiegend Pappeln als Großbäume, die als bruchgefährdet und damit ungeeignet für Freiflächen im Wohnumfeld gelten. Unabhängig davon wäre ein Erhalt auf Grund der erforderlichen Geländemodulation zur Einordnung der Tiefgarage wenig nachhaltig.

Punkt 3:

Untere Immissionsschutzbehörde

Luftreinhaltung

Das Vorhabengebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt, sodass für Fernwärme Anschluss- und Benutzungszwang besteht. In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß§ 2 Nr. 12 der 1. BlmSchV explizit ein. Im stadtrelevanten Einflussbereich sind auch in der Übergangszone lufthygienische Emissionen zu begrenzen, um die Zusatzbelastung in der Kernstadt so gering wie möglich zu halten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen:
"Im Plangebiet ist die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen nicht zulässig. Dies schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein."

Punkt 4:
Untere Immissionsschutzbehörde
Besonnung/Verschattung
Eine ausreichende Besonnung trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten.

Nach der DIN-Vorschrift 5034 „Tageslicht in Innenräumen" sind folgende Anforderungen für mindestens einen der Aufenthaltsräume jeder Wohnung zu erfüllen. Ein Minimum von 4 Stunden am 21. März und von 1 Stunde am 17. Januar (bei einem Höhenwinkel von mind. 6° in Fenstermitte) ist dabei nicht zu unterschreiten (bei maximalmöglicher Sonnenscheindauer, d. h. ohne jegliche Bewölkung oder zusätzlicher Verschattung z. B. durch umliegende Vegetation).

Die im Geltungsbereich geplante verdichtete Bebauungsstruktur ist daraufhin zu prüfen und ggf. durch weniger dichte Strukturen in nicht ausreichend besonnten Bereichen anzupassen. Die Einhaltung des Mindestmaßes der Besonnung ist für eine großräumige Neuplanung von Wohnungen (außerhalb der Innen- und Kernstadt) zu gewährleisten und über ein Verschattungs-/Besonnungsgutachten nachzuweisen. Für alle Fassadenbereiche der Planung ist die (Nicht-) Einhaltung des Mindestmaßes darzustellen und Empfehlungen für die Planung abzuleiten.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Nach bisheriger Planung werden im WA 1 die nach Thüringer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Damit ist anzunehmen, dass eine ausreichende Besonnung und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Verschattungs-/Besonnungsgutachten sind damit für das WA 1 nicht erforderlich.

Im WA 2 gibt es im Ergebnis der Architektur- und Realisierungswettbewerbes teilweise durch die Wahl von Laubengängen zur Erschließung der Wohnungen Überschneidungen von Gebäudeteilen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden Verschattungs- / Besonnungsgutachten erstellt.

Punkt 5:
Untere Immissionsschutzbehörde
Lärm
Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes direkt neben Gewerbeflächen wird dem Trennungsgrundsatz nach§ 50 BImSchG widersprochen. Der rechtskräftige Gewerbebebauungsplan GIK017 enthält für alle Gewerbeflächen und somit auch für das Planungsgebiet flächenbezogene Schallleistungspegel, die bei der Umnutzung zum Wohngebiet in diesen Bereichen entfallen.

Im Bebauungsplan GIK017 sind für das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m^2 zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und 47 dB(A)/m^2 zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr festgeschrieben. Ausgenommen davon ist das Baufeld GE5, welches vom Vorhabenträger erworben wurde. Hier sollen die Emissionskontingente im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes reduziert werden. Des Weiteren sieht der Vorentwurf des B-Plans für dieses Baufeld ein maximal 4-stöckiges Gebäude zur zusätzlichen Schallabschirmung vor.

Dennoch sind aufgrund der direkt benachbarten Nutzungen entlang des gesamten Nord-West-Randes des Geltungsbereiches Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm aufgrund von gewerblich verursachten Lärmimmissionen zu erwarten. Aus diesem Grunde wurden im Zuge des hochbauliehen Realisierungswettbewerbes „Wohnbebauung Europakarree II" schalltechnische Voruntersuchungen für das Planungsgebiet vorgenommen und anhand der Untersuchungsergebnisse zur Wettbewerbsauslobung die schalltechnischen Anforderungen einer zukünftigen Wohnbebauung formuliert.

Im weiteren Planungsverlauf sind auf Grundlage der tatsächlich geplanten Bebauung erneute schalltechnische Berechnungen durchzuführen. Neben den gewerblichen Lärmeinträgen sind dabei auch die Immissionen des Verkehrslärms der angrenzenden Straßen (Nordhäuser-, Dubliner-, und Hannoversche Straße) zu berücksichtigen.

Während für gewerbliche Lärmeinträge die Immissionsrichtwerte der TA Lärm normatives Recht darstellen und damit in allgemeinen Wohngebieten zwingend 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten sind, gibt es zur Bewertung des Verkehrslärmes in der Bauleitplanung keine echten Grenzwerte. In Ermangelung dessen, werden jedoch häufig die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Mischgebiete [64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht] als Abwägungsobergrenze angesehen, sodass eine zukünftige Wohnbebauung diese Werte möglichst nicht überschreiten sollte. Werden dennoch Überschreitungen der Richt- und Grenzwerte ermittelt, sind entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnbedingungen einzuplanen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses aktualisiert. Es wurden entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS699 übernommen.

Schreiben vom 04.07.2019

Punkt 6:
Die untere Naturschutzbehörde (mit Hinweis), die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Bodenschutzbehörde, die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes zu.

Abwägung:
Die Hinweise der Stellungnahme wurden berücksichtigt.

Begründung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die untere Wasserbehörde und die untere Abfallbehörde der Planung zustimmen.

Punkt 7:
Untere Naturschutzbehörde

Die untere Naturschutzbehörde stimmt dem Entwurf ohne weitere Auflagen zu, da gemäß den vorliegenden Unterlagen nachfolgende Punkte berücksichtigt und umgesetzt wurden:

- Grünordnungsplan (GOP) berücksichtigt die Ergebnisse und Vorgaben des Artenschutzgutachten und setzt sie in der Planung entsprechend um
- Gutachten zur herpetologischen Arterfassung auf dem Erweiterungsareal Grünfläche G3 Erfurt (nördlicher Thüringenpark Stand 09/2018)
- Avifaunistische Arterfassung Grünfläche G3 Erfurt (nördl. Thüringenpark-2017)
- Avifaunistische Arterfassung/ -abschätzung zur Erweiterungsfläche der Grünfläche G3 Erfurt (nördl. Thüringenpark-06/2018)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 01/2019)
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Stand 01/2019)

Hinweis:
Bezüglich der vorgesehenen Dachbegrünung kann bzw. sollte in der eigentlichen Bauausführung im Sinne der Initiierung einer biologischen Vielfalt mit der Substratdicke und –art variiert 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.
Der Hinweis, dass die Dachbegrünung im Sinne der Initiierung einer biologischen Vielfalt in der Substratdicke und –art variiert werden soll, wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Punkt 8:
Untere Immissionsschutzbehörde

Besonnung/Verschattung

Für den gesamten nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans (WA 2) ist nach vorliegender öffentlicher Abwägung (Seite 72f) ein Verschattungs-/Besonnungsgutachten im weiteren Bebauungsplanverfahren erforderlich, da in mehreren Bereichen der geplanten Gebäude die Abstandflächen nach § 6 ThürBO nicht eingehalten werden.

Im hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wird der in der o. g. Abwägung geforderte Nachweis nicht erbracht. Das Tageslichtkonzept (Anlage 4.6.2) ist ungenügend und führt keinen Nachweis. Ein Nachweis führendes Besonnungsgutachten wurde am 25.03.2019 den Ämtern der Stadtverwaltung übergeben und geprüft. Zu diesem Gutachten liegt eine Stellungnahme des Umweltamtes vom 26.03.2019 vor. Die Planungsempfehlungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Das Gutachten liegt den Unterlagen des hier vorliegenden Entwurfs nicht bei und ist zu ergänzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:
Das Besonnungsgutachten sowie die Stellungnahme des Umweltamtes vom 26.03.2019 werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt, so dass die Planungsempfehlungen aus der Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.
Dem entsprechend hat dieser Hinweis keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betrifft verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung.

Punkt 9:
<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u>
Lärm
Die Bezeichnung der unter Festsetzung 1.4 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist wie folgt zu korrigieren:

$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m² $L_{WA,Tag}$" in dB(A)/m²
$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m² $L_{WA,Nacht}$" in dB(A)/m²

Abwägung:
Der Stellungnahem wurde in diesem nicht Punkt gefolgt.

Begründung:
Nach nochmaliger Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde kann die Bezeichnung der Emissionskontingente mit $L_{EK,}$ in der textlichen Festsetzung 1.4 der Planfassung zur Satzung verbleiben. Die Bezeichnung der unter Festsetzung 1.4 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde dem entsprechend nicht korrigiert.

Teil A1: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung Baugebiet	Traufhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- z.B. GFZ 1.4 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. GRZ 0.5 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. OK max +203.40 — Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Trafo

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- z.B. A1 — Bezeichnung der Anpflanzfläche
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- IFSP 58/41 — immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tags: 58 dB(A)/m², nachts: 41 dB(A)/m²

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- FD — Flachdach

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- z.B. GTG 1 — Gemeinschaftstiefgaragen
- MS — Stellplatz für bewegliche Müllbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr
- privater Spielplatz
- GFL — mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- z.B. G1 — mit einem Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- G4 — mit einem Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Gebäudedurchgang
- z.B. A B — Bezeichnung von Punkten zur Abgrenzung von Fassadenabschnitten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10 — Bemaßung in Meter
- LPB IV — Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, z.B.: Lärmpegelbereich IV

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Bäume
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 224 — vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- × 189,32 — Höhenlage des Geländes in Meter ü. NHN

Teil B: Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB und § 12 Abs. 3a BauGB

Nr. — Festsetzung — Ermächtigung

0. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind im Baugebiet WA 1 und WA 2 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. — § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. — § 1 Abs. 6 BauNVO

1.2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig. — § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren von der maßgeblichen Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ausgehenden Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. — § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

$L_{EK,Tag}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,Nacht}$ in dB(A)/m²
58	41

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach VDI 2714 (VDI-Richtlinie: Titel "Schallausbreitung im Freien", Ausgabe Januar 1988) und VDI 2720/01 (VDI-Richtlinie: Titel "Schallschutz durch Abschirmung im Freien", Entwurf November 1987).

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1. Die festgesetzte Oberkante Gebäude in Meter ü. NHN kann ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen sowie Treppenhäuser und Aufzüge um maximal 0,8 m überschritten werden. — § 16 Abs. 6 BauNVO

2.2. Die zulässigen Oberkanten der Gebäude sind den Planeinträgen zu entnehmen. Dabei ist die Oberkante eines Gebäudes der höchste Punkt des Gebäudes. — § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Die Gebäude sind in abweichender Bauweise entsprechend einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zu errichten. Eine Längenbeschränkung der Gebäude nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO besteht nicht. — § 22 Abs. 4 BauNVO

3.2. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist ein Überschreiten von Baulinien in einer Tiefe bis max. 1,85 m sowie ein Überschreiten von Baugrenzen in einer Tiefe bis max. 4,0 m durch Terrassen und Balkone ausnahmsweise zulässig. — § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

4. Flächen für Nebenanlagen; Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

4.1. Die Tiefgaragen sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. — § 21a Abs. 1 BauNVO

4.2. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind im WA 1 und WA 2 Spielanlagen und Fahrradständer im Bereich der Hauseingänge sowie jeweils eine Großplastik als Kunstobjekt und jeweils maximal 30 Lüftungselemente der Tiefgaragen mit maximal jeweils 1,5 m² Grundfläche. — § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO

4.3. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze für PKW nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Untergeschoss sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Stellplätze für PKW, Garagen und Carports sind unzulässig. — § 12 Abs. 4 BauNVO

5. Verkehrsflächen sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

5.1. In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Ein- und Ausfahrten sind nur in den zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrten der Gemeinschaftstiefgaragen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1. Die Dachflächen der Gebäude sind mit Sedum und Moosen zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,08 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen mit jeweils maximal 16,00 m² Fläche, technische Aufbauten und Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m.

6.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist die Wiese extensiv zu pflegen (2x jährlich Mahd, mind. 1/3 der Mähgutes ist im Geltungsbereich zu belassen, z.B. zum Mulchen der angrenzenden Heckenflächen).

6.3. Für alle neu zu pflanzende Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m³, bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Dicke der durchwurzelbaren Vegetationsschicht muss mindestens 1,50 m betragen. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

6.4. Alle gepflasterten Flächen sind in ungebundener Bauweise, vorzugsweise mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.1. Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Rettungskräfte und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger zu belasten.

7.2. Die mit G 1 bis G 4 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Erfurt zur Nutzung durch die Allgemeinheit und zugunsten der Anlieger zu belasten.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

8.1. Im Baugebiet WA 1 werden innerhalb der zeichnerischen Festsetzung GTG 1 bis GTG 4 Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlagen sind wie folgt zugeordnet:
- GTG 1 dem Gebäude im Baufeld E
- GTG 2 dem Gebäude im Baufeld C
- GTG 3 dem Gebäude im Baufeld A
- GTG 4 den Gebäuden in den Baufeldern B, D

8.2. Im Baugebiet WA 1 werden als Gemeinschaftsanlage vier Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter zur Übergabe an die Müllabfuhr MS festgesetzt. Die Gemeinschaftsanlagen MS sind den jeweils angrenzenden Gebäuden im Baugebiet WA 1 zugeordnet.

8.3. Im Baugebiet WA 2 werden innerhalb der zeichnerischen Festsetzung GTG 5 bis GTG 7 Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Diese Gemeinschaftsanlagen sind wie folgt zugeordnet:
- GTG 5 dem Gebäude im Baufeld I
- GTG 6 den Gebäuden in den Baufeldern J, H, G
- GTG 7 dem Gebäude im Baufeld F

9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

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

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1. Die Außenbauteile der baulichen Anlagen müssen je nach Lärmpegelbereich und Raumart die nachfolgenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. $R'_{w,res}$ in dB(A)	Raumart: Büroräume $R'_{w,res}$ in dB(A)
56 - 60	II	30	30
61 - 65	III	35	30
66 - 70	IV	40	35

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Ausgabe Juli 2002, „Tag" bzw. „Nacht" überschritten werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, nachzuweisen.

10.2. Zwischen den zeichnerisch festgesetzten Punkten A und B sind nur Fenster von Räumen ohne jeden Schutzanspruch (z.B. Bäder, WC, Treppenhäuser) zulässig. Ausnahmsweise sind alternative bauliche Vorkehrungen zulässig, bei denen keine Immissionsorte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm 1998, zuletzt geändert 01.06.2017) entstehen.

10.3. An den Nordost-Fassaden der Baufelder B2-B4, D1-D5 und I2 sowie an den Südwest-Fassaden des Baufeldes F2 sind auf Grund der hohen Belastung durch Straßenverkehrslärm keine zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109 anzuordnen. Somit sind nachts zum Schlafen genutzte Räume in diesen Baufeldern jeweils zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist durch diese Grundrissorientierung in den Baufeldern B2-B4, D1-D5 und I2 eine Einordnung von Wohnräumen auf der lärmabgewandten Südwestseite nicht mehr möglich, dann sind für die schutzbedürftigen Schlafräume, an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte „Nacht" überschritten werden, zusätzlich mindestens schallgedämmte Zwangslüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Belüftung des Raumes ohne Öffnung des Fensters gestatten. Die Anlagen zur Zwangsbelüftung sind schallgedämmt auszuführen, dass auch bei Betrieb der Anlagen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten wird. Mit der genannten baulichen Maßnahme muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

10.4. Die Fahrbahnoberflächen der festgesetzten Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind in Asphalt oder in einer vergleichbaren Oberfläche herzustellen. Die Innenwände der Tiefgaragenrampen sind schallabsorbierend auszuführen. Die Abdeckungen der überfahrbaren Regenrinnen im Ein- und Ausfahrtsbereich sind lärmarm auszubilden. Die Tiefgaragentore sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik lärmarm auszuführen und für automatische Bedienung auszulegen.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

11.1. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist eine extensiv zu pflegende Wiese mit hohem Anteil blühender Kräuter aus regionalem Saatgut anzulegen. Zulässig sind folgende Ergänzungen in der Wiese: einzelne Solitärsträucher, kleine Strauchgruppen, Sitzbänke, eine Großplastik als Kunstobjekt im Baugebiet WA 1. Die Dicke der durchwurzelbaren Vegetationsschicht muss bei reiner Wiesenfläche mind. 0,20 m, bei ergänzenden Sträuchern mind. 0,80 m betragen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 im Südwesten des Baugebiets WA 1 direkt angrenzend an die Straße Europaplatz sind 4 Bäume der Baumart Tilia cordata (Winter-Linde) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 im Baugebiet WA 1 im Innenhof sind 5 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung, 5 standortgerechte Bäume II. Ordnung und 3 standortgerechte Bäume III. Ordnung gemäß Artenliste Punkt 11.8. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 im Süden des Baugebietes WA 2 sind 2 Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste Punkt 11.8. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A2 sind arten-, blüten- und strukturreiche Staudenmischpflanzungen gemäß Artenliste Punkt 11.10. in einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,30 m neben und vor den Terrassen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine seitliche Begrenzung aus geschnittenen Hecken ist zulässig. Den Staudenmischpflanzungen der Terrassen sind freiwachsende, arten- und strukturreiche Hecken in einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,60 m gemäß Artenliste Punkt 11.9. mit Blüh- und Fruchtaspekten aus standortgerechten Arten vorzulagern, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorgelagerten Hecken sind extensiv zu pflegen (Verjüngungsschnitt in Vegetationsruhe 1 x in 10 Jahren, Ausführung in Teilabschnitten über mind. 3 Jahre verteilt). — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.5. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A 3 sind mit standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen gemäß Artenliste Punkt 11.12. zu begrünen. Die Pflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dicke der durchwurzelbaren Vegetationsschicht muss mind. 0,40 m betragen. Die Einordnung von Terrassen der Erdgeschosswohnungen ist mit jeweils maximal 7m² Fläche zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 ist eine extensiv zu pflegende Wiese gemäß Artenliste Punkt 11.11. anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf dieser Wiese ist die Pflanzung von Laubbäumen gemäß Artenliste Punkt 11.8. sowie Solitärsträuchern und Hecken gemäß Artenliste Punkt 11.9. zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A4 im Westen des Baugebietes WA 2 sind 7 Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste Punkt 11.8. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A5 ist ein begrünter Innenhof mit Spielflächen, einer Großplastik als Kunstobjekt, Rasen, Bodendeckern gemäß Artenliste Punkt 11.12., Stauden gemäß Artenliste Punkt 11.10, Solitärsträuchern und freiwachsenden Hecken gemäß Artenliste 11.9. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A5 im Baugebiet WA 2 sind 25 Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste Punkt 11.8. zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11.8. Artenliste Laubbäume:
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Ulmus Resista-Typ (Ulme, widerstandsfähig gegen Ulmenkrankheit)
Sophora japonica (Schnurbaum)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfbuche)
Gleditsia triancanthos (Gleditschie/ Lederhülsenbaum, dornenlose Sorten)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Sorbus latifolia (Breitblättrige Mehlbeere)
Pyrus salicifolia (Weidenblättrige Birne)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Fraxinus ornuns (Blumen-Esche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Malus spec. (Apfel in Arten und Sorten)
Prunus spec. (Kirschen in Arten und Sorten)
Crataegus spec. (Weißdorn/ Apfeldorn/ Hahnendorn in Arten)
Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm

11.9. Artenliste Hecken, Sträucher:
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Buxus sempervirens
Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus sanguinea (Blut-Hartriegel)
Cornus stolonifera (Gelber Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Samubus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa rugosa (Kartoffel-Rose)
Rosa nitida (Niedrige Heckenrose)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Ribes sanguineum (Blut-Johannisbeere)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Pyracantha spec. (Feuerdorn) in Anteilen von bis zu 10%
Weigelia spec. (Weigelie)
Pflanzqualität:
mindestens leichte Sträucher, 2xv, oB, 60-100 cm, Pflanzdichte: 1 St/ 1,5 m², Pflanzung in versetzten Reihen
Als geschnittene Hecken neben Terrassen sind folgende Arten zusätzlich zulässig:
Carpinus betulus (Hainbuche),
Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) in Sorten,
Lonicera nitida (Heckenmyrthe) in Sorten

11.10. Artenliste Stauden:
Artenauswahl und extensive Pflege der Staudenmischflächen gemäß Empfehlungen des Bundes Deutscher Staudengärtner zu Staudenmischpflanzungen, z.B. Mischung Thüringer Blütensaum oder gleichwertig, Pflege jährlicher Rückschnitt im Nachwinter und 2x jährlich jäten
Die Staudenpflanzungen sind durch standortgerechte Frühblüher-Arten zu ergänzen, insbesondere durch Crocus spec. (Krokus-Arten), Tulipa spec. (Tulpen-Arten und Sorten, frühblühend) und Narzissus spec. (Narzissen-Arten und Sorten, frühblühend).

11.11. Artenliste Wiese:
Regiosaatgutmischung Fettwiese mit 70% Gräsern und 30% Kräuter & Leguminosen, HK 5/ UG 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland und angrenzend oder gleichartig. Der Anteil der Kräuter in der Ansaatmischung muss mind. 30% bis zu 50% betragen.

11.12. Artenliste Bodendecker:
Lonicera nitida (Heckenmyrthe, in Sorten)
Cornus stolonifera "Kelsey" (Gelber Zwerg-Hartriegel)
Potentilla fruticosa (Fünf-Finger-Strauch, in Sorten)
Cotoneaster spec. (Felsenmispel, in Sorten)
Chaenomeles-Hybr. (Scheinquitte, in Sorten)
Lavandula angustifolia (Lavendel)
Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer, in Sorten)
Bodendeckende Rosen in Sorten
Spiraea bumalda (Niedrige Sommerspiere, in Sorten)
Spiraea japonica (Japanischer Spierstrauch, in Sorten)
Symphoricarpos chenaultii „Hancock" (Niedrige Purpurbeere)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Nr. — Festsetzung — Ermächtigung

12. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

12.1. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten der Gebäude im Baugebiet WA 1 und WA 2 im Teil A 2 sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.

13. Fassadengestaltung

13.1. Die Gestaltung der Fassaden im Baugebiet WA 1 ist gemäß den festgesetzten Ansichten im Teil A2 in den nachfolgenden Farben und Materialien auszuführen.
Die Fassaden sind ab 1. Obergeschoss nur in mineralischem Glattputz und Besen-Kratzputz in nachfolgenden Farbspektrum, welches dem nachfolgenden NCS-Code entspricht, zulässig:
Glattputz:
- NCS S 0500-N, NCS S 0505-Y50R
- NCS S 1000-N, NCS S 1002-Y
- NCS S 1002-Y50R, NCS S 1502-Y

Besen-Kratzputz
- NCS S 1502-Y50R, NCS S 1502-R
- NCS S 2002-Y50R, NCS S 1502-Y
- NCS S 2002-Y, NCS S 2502-Y
- NCS S 1005-Y50R, NCS S 2005-Y50R

Der Sockelbereich ist in Naturstein oder Keramik in nachfolgenden Farbspektrum, welches dem nachfolgenden NCS-Code entspricht, zulässig:
- NCS S 5020-Y90R Farbe Madras Pink (Marte) Hersteller: Casalgrande Padana oder ähnlich
- NCS S 3010-Y30R Farbe Bronzetto (Marte) Hersteller: Casalgrande Padana oder ähnlich
- NCS S 4500-N Farbe Raggio di Luna (Marte) Hersteller: Casalgrande Padana oder ähnlich

Reflektierende und glänzende Materialien und Elemente für Fassaden und Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Glasbrüstungen unzulässig.

13.2. Die Außenfenster sind im Baugebiet WA 1 in nachfolgenden Farbspektrum, welches dem nachfolgenden NCS-Code entspricht zulässig:
- NCS S 7500-N, NCS S 6000-N
- NCS S 3020-Y10R, NCS S 5040-Y80R
- NCS S 6030-Y80R, NCS S 7020-Y90R

13.3. Die Fensterbänke sowie die Absturzsicherungen der Loggien und Balkone sind im Baugebiet WA 1 als Metallbrüstung in nachfolgenden Farbspektrum, welches dem nachfolgenden NCS-Code entspricht zulässig:
- NCS S 2000-N, NCS S 3000-N
- NCS S 4030-Y10R, NCS S 4040-Y10R
- NCS S 5020-Y20R, NCS S 5040-Y20R
- NCS S 5020-Y80R, NCS S 5030-Y80R
- NCS S 6020-Y80R, NCS S 7020-Y90R
- NCS S 8502-B; NCS S 7500-N

Die Absturzsicherungen der Dachterrassen sind als Glasbrüstungen in Klarglas auszuführen. Zusätzliche Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.

13.4. Die Gestaltung der Fassaden im Baugebiet WA 2 ist gemäß den festgesetzten Ansichten im Teil A2 in den nachfolgenden Farben und Materialien auszuführen.
Die Fassaden sind ab 1. Obergeschoss nur in mineralischem Glattputz und Besen-Kratzputz in hellen Naturfarbtönen (weiß bzw. gedeckte Weißtöne) zulässig. Die Rückwände der Loggien und Laubengänge sind in Ihrer Materialität (Holz) und/oder Farbigkeit abzusetzen.
Der Sockelbereich ist in Naturstein oder Keramik/Klinker in Naturfarbtönen (braun-beige-grau-rötlich) herzustellen.
Reflektierende und glänzende Materialien und Elemente für Fassaden und Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Glasbrüstungen unzulässig.

13.5. Die Außenfenster sind im Baugebiet WA 2 im Farbspektrum weiß/grau/anthrazit zulässig.

13.6. Die Fensterbänke sowie die Absturzsicherungen der Loggien und Balkone sind im Baugebiet WA 2 als Metallbrüstung in nachfolgenden Farbspektrum zulässig:
- Oberfläche metallisch (Alu naturfarben eloxiert oder Stahl feuerverzinkt)
- Eisenglimmer DB 702 oder 703
- grau

Die Absturzsicherungen der Dachterrassen sind als Glasbrüstungen in Klarglas auszuführen. Zusätzliche Sichtschutzelemente an den Absturzsicherungen sind unzulässig.

13.7. Die Tore der Tiefgaragen sind im WA 1 als Metallgitter in der Farbe Aluminium eloxiert auszubilden.
Die Tore der Tiefgaragen sind im Baugebiet WA 2 als Metallgitter in der Farbe der Fenster gemäß Punkt 13.5. auszubilden.
Die Ausführung der Tore in Kunststoff ist unzulässig.

14. Dächer

14.1. Innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist als Dachmaterial mit Ausnahme der Flächen der Dachterrassen und der Kiesstreifen an den Attiken nur Dachbegrünung zulässig.

14.2. Innerhalb des Baugebiets GEe ist als Dachmaterial nur extensive Dachbegrünung zulässig.

15. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen
§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

15.1. Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

15.2. Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren unzulässig.

15.3. Werbeanlagen dürfen nicht auf Fassadengliederungselementen errichtet werden. Sie dürfen diese nicht verdecken oder überschneiden. Der Abstand zwischen der Werbeanlage und den Gliederungselementen muss mindestens 0,10 m betragen.

15.4. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig. Ausleger sind unzulässig.

15.5. Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.

16. Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

16.1. Einfriedungen zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Sockelsteine zur Fassung der Vorgärten unzulässig. Die Vorgarteneinfassungen entlang der Straße Europaplatz sind als Einfassung mit Sockelstein und Pfosten auszuführen, Material Betonwerkstein oder Naturstein.

17. Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

17.1. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.

18. Herstellung von Stellplätzen
§ 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs. 1 ThürBO und § 12 Abs. 3 BauGB

18.1. Für die Wohnungen in den Baufeldern A – E im Baugebiet WA 1 sowie in den Baufeldern F – J im Baugebiet WA 2 sind je Wohneinheit 1,0 Stellplätze herzustellen.

Teil C: HINWEISE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

1. Archäologische Bodenfunde
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.
Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen.
Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

4. Bodenaufschlüsse
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Außenstelle Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lageplänen der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

5. Fernwärme
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.05.2005 im Teilbereich 02 Versorgungsgebiet Nord, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

6. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Vermeidungsmaßnahme V1: Baufeldfreimachung
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Gebüsch-/Gehölzbeseitigung) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Zeitraum vom 1.Oktober bis 28. Februar jeden Jahres durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).
Bei Funden besetzter Horst- und Höhlenbäume oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt mitzuteilen, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme V3: Ersatzquartiere Vögel
Der Wegfall von potenziellen Brutplätzen ist durch die Anbringung von zwanzig Nisthilfen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter zu kompensieren. In Betracht kommen z.B. Nisthilfen der Fa. SCHWEGLER der Typen 2GR oval, 2GR Dreiloch, 2M 26 mm Flugloch, 2M 32 mm Flugloch, 1N sowie die Starenhöhle 3S oder vergleichbare Produkte.

Vermeidungsmaßnahme V4: Minimierung Falleneffekt
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen zulässig. Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert. Vermeidung von Aus- oder Beleuchtung der Wiesenflächen und Hecken.

Vermeidungsmaßnahme V5: Schutz von Bestandsbäumen
Die Baumreihe an der Westseite des Teilbereichs Nord ist komplett mit einem Bauzaun, H=1,8m zu umstellen. Die Zaunfelder sind fest miteinander zu verbinden. Abstand des Zaunes vom Stammmittelpunkt mindestens 2,5 m.

Vermeidungsmaßnahme V6: Rodung in Bauabschnitten nach Baufortschritt in Jahresscheiben
Entsprechend der zeitlichen Abfolge der Bauabschnitte ist immer nur die Fläche für den betroffenen Bauabschnitt zu roden.

Vermeidungsmaßnahme V7: Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sind transparente Bauteile >1,5 m² (z.B. Fenster) mit Greifvogel Silhouetten oder durchgängigen Mustern (z.B. mattierten Streifen) auszustatten. Fensterscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15% sind zur Vermeidung von Spiegelungen zu vermeiden.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS699 Wohnanlage Nordhäuser Straße/Europaplatz

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr.1185/18, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28. 09.2018, den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 18 vom 28.09.2018, ist vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am 10.04.2019 mit Beschluss Nr. 0149/19 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 9 vom 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis zum 28.06.2019 öffentlich ausgelegen.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die erneute Beteiligung zu der Änderung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2019. Gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden durch die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Einholung der Stellungnahme auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt.
9. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt. Die Satzung wurde nicht beanstandet.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17.05.2019 übereinstimmen.

Erfurt, den 13.08.2019

gez. Leypold OVR
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
3. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)**
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)**

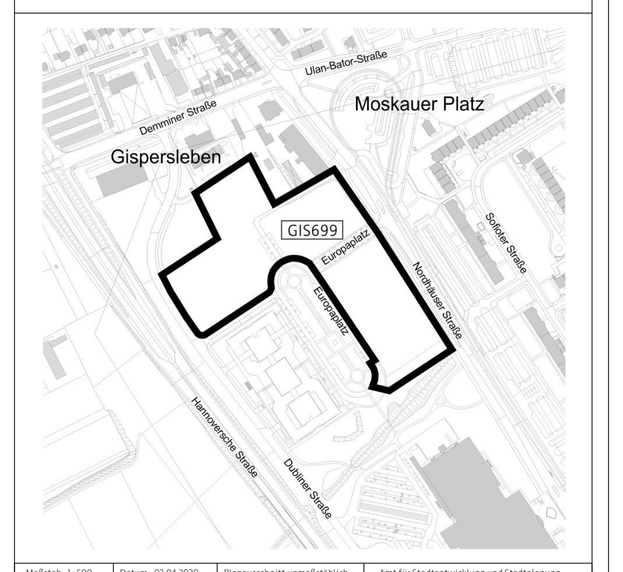
In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Planverfasser: Dr. Walther + Walther, Freie Architekten und Stadtplaner, Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GIS699
"Wohnanlage Nordhäuser Straße / Europaplatz"

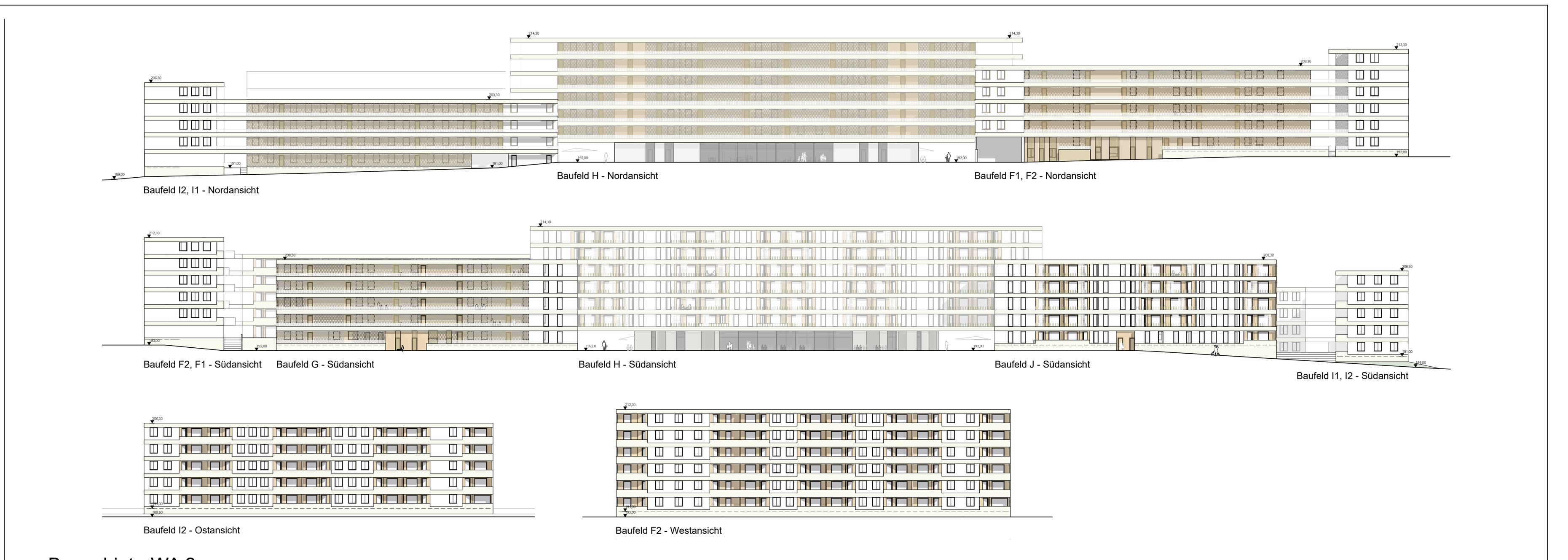
Erfurt
LANDESHAUPTSTADT THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:500

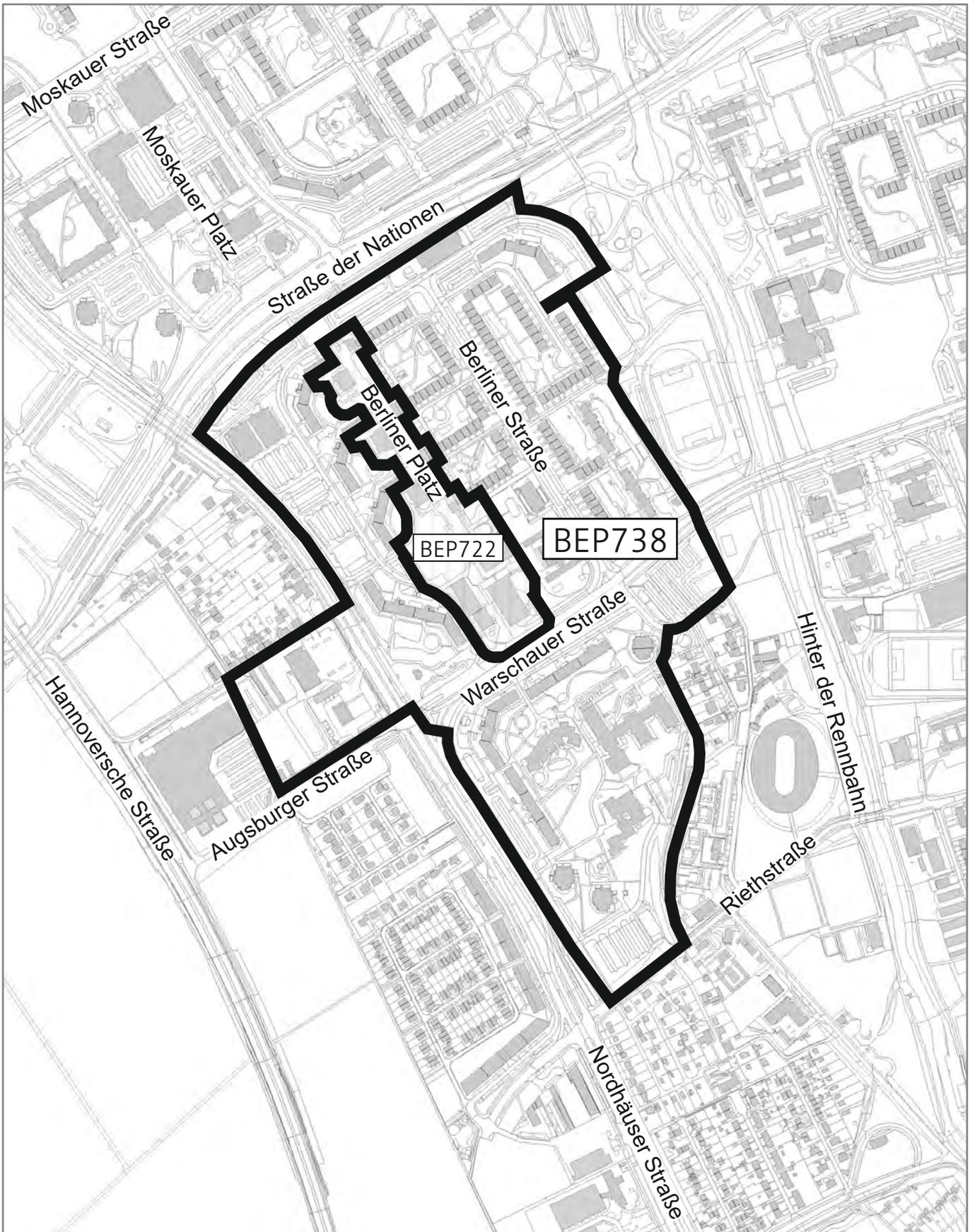
Teil A2: zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
M 1:500

Baugebiet - WA 1



Baugebiet - WA 2

zurück zum Beschluss 0036/20



Einfacher Bebauungsplan BEP738

„Einzelhandelssteuerung Wohngebiet Berliner Platz/Augsburger Straße“

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung	Ausgabedatum: 01/2020	Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

2. Änderungssatzung zur Satzung des Ehrenamtsbeirates der Landeshauptstadt Erfurt

Auf der Grundlage der §§ 2, 18 und 19 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) in der jeweiligen Fassung hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung am 27.05.2020 folgende 2. Änderungssatzung zur Satzung des Ehrenamtsbeirates der Landeshauptstadt Erfurt (Drucksache 0385/20) beschlossen.

Artikel1: Änderung

§ 2, Abs. 1 Buchstabe c erhält folgende Fassung:

c jeweils ein berufener Vertreter oder dessen Vertreter

- der AG der Liga der Freien Wohlfahrtspflege,
- des Behindertenbeirates,
- des Seniorenbeirates,
- des Ausländerbeirates,
- des Denkmalbeirates,
- des Naturschutzbeirates,
- des Stadtfeuerwehrverbandes,
- des Gremiums der Kreiselternsprecher,
- des Stadtjugendrings,
- des Stadtsportbundes
- des Verbandes der Kleingärtner
- des Kulturbeirates
- **des Verbandes der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands (VdK) Kreisverband Erfurt**
- **der Selbsthilfegruppen Erfurt des Selbsthilfeausschusses (KISS)**
- **der BürgerStiftung Erfurt**

§ 6 Satz 2, wird wie folgt geändert:

Die Mitglieder des Ehrenamtsbeirates erhalten für die Teilnahme an einer Sitzung eine Aufwandsentschädigung in Höhe der in der Hauptsatzung der Landeshauptstadt Erfurt (§ 16 Abs. 5) festgelegten Höchstbeträge.

Artikel 2: Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach Bekanntmachung in Kraft.

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38

Bereich Löbervorstadt
„Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Abwägung – öffentlich

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum	**Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung**
Datum	21.02.2020

Inhalt

1 Tabellarische Zusammenfassung

1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

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

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

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

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

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

1 Tabellarische Zusammenfassung

B

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

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 in der Planfassung vom 11.06.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 29.11.2019.

Mit Schreiben vom 18.10.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	11.11.2019 durch Nr. B12		-	-	-	-
B2	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	29.10.2019	29.10.2019		x		
B5	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig	07.11.2019	12.11.2019		x		
B6	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin	28.10.2019	30.10.2019		x		
B7	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	02.12.2019	02.12.2019				x
B8	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	01.11.2019 durch Nr. B24		-	-	-	-
B9	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	26.11.2019	02.12.2019		x		
B10	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B11	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B12	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.11.2019	13.11.2019		x		
B13	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	07.11.2019	11.11.2019		x		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
B14	Stadtwerke Erfurt Gruppe Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt						
	Technischer Service GmbH	18.11.2019	21.11.2019		**x**		
	Netz GmbH Bereich Strom	06.11.2019	21.11.2019			**z.T.**	
	Netz GmbH Bereich Gas	14.11.2019	21.11.2019			**z.T.**	
	Netz GmbH Bereich Fernwärme	07.11.2019	21.11.2019			**x**	
	ThüWa ThüringenWasser GmbH	05.11.2019	21.11.2019			**z.T.**	
	Stadtwirtschaft GmbH	05.11.2019	11.11.2019				**x**
	Erfurter Verkehrsbetriebe AG	21.11.2019	26.11.2019			**x**	
B15	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	06.11.2019	12.11.2019		**x**		
B16	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
B17	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	11.11.2019	15.11.2019		**x**		
B18	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	28.10.2019	04.11.2019		**x**		
B19	Thüringer Landesanstalt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	03.12.2019	09.12.2019			**z.T.**	**z.T.**
B20	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera	03.12.2019 durch Nr. B19		-	-	-	-
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucher-schutz, Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	05.11.2019	08.11.2019		**x**		
B22	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprün-Platz 4 99423 Weimar	25.11.2019	03.12.2019			**z.T.**	
B23	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt	13.11.2019	20.11.2019		**x**		
B24	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnauf-sicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	01.11.2019 01.11.2019	06.11.2019 14.11.2019		**x**		
B25	Thüringisches Landesamt für Denkmal-pflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	27.11.2019	03.12.2019		**x**		
B26	Thüringisches Landesamt für Denkmal-pflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	29.11.2019	03.12.2019		**x**		

„**x**" → trifft zu
„**z. T.**" → trifft teilweise zu

N

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

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 in der Planfassung vom 11.06.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 29.11.2019.

Mit Schreiben vom 18.10.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
N1	AG Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	27.11.2019	02.12.2019		x		
N2	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e. V. (AHO) Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt	19.11.2019	19.11.2019		x		
N3	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) e. V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	29.11.2019	29.11.2019			z.T.	
N4	Grüne Liga e. V., Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	Keine Äußerung		-	-	-	-
N5	Kulturbund e. V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	06.11.2019	07.11.2019		x		
N6	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
N7	NABU Erfurt e.V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt	29.11.2019	30.11.2019			z.T.	
N8	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. (SDW) Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	22.11.2019	22.11.2019		x		
N9	Landesanglerverband Thüringen e. V. Magdeburger Allee 34 99084 Erfurt	Keine Äußerung		-	-	-	-
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e. V. (VANT) Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	Keine Äußerung		-	-	-	-

„x" → trifft zu
„z. T." → trifft teilweise zu

Ö

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38, Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 in der Planfassung vom 11.06.2019 im Bauinformationszentrum der Stadtverwaltung Erfurt, Warsbergstraße 1. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
ö1	.	28.11.2019	29.11.2019			**z.T.**	**z.T.**

i

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

Die Beteiligung zum Entwurf erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2019 in der Planfassung vom 11.06.2019 mit der Aufforderung zur Stellungnahme bis zum 29.11.2019.

Mit Schreiben vom 18.10.2019 erfolgte gleichzeitig eine Benachrichtigung von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	Einwände oder Hinweise		
					keine	berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt
i1	31 Umwelt- und Naturschutzamt	03.12.2019	06.12.2019			x	
	Untere Immissionsschutzbehörde					x	
	Untere Wasserbehörde				x		
	Untere Bodenschutzbehörde					x	
	Untere Naturschutzbehörde				x		
i2	60 Bauamt	03.12.2019	05.12.2019		x		
i3	66 Tiefbau- und Verkehrsamt	22.11.2019	29.11.2019		x		
i4	50 Amt für Soziales und Gesundheit	04.11.2019	08.11.2019		x		
i5	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	29.11.2019	05.12.2019		x		

„**x**“ → trifft zu
„**z. T.**“ → trifft teilweise zu

2 Abwägung und die jeweiligen Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Bereich Flurbereinigung Hans-Conrad-Wirz-Straße 2 99867 Gotha
mit Schreiben vom:	11.11.2019 durch Nr. B12

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen der Flurbereinigung erfolgte eine Äußerung durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt (B12) mit Stellungnahme vom 11.11.2019.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B4

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn
mit Schreiben vom:	29.10.2019

Punkt 1:
Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Südost Liegenschaftsmanagement Tröndlinring 3 04105 Leipzig
mit Schreiben vom:	07.11.2019

Punkt 1:
Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen:

Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich keine Grundstücke und Anlagen der Deutschen Bahn und ihrer Konzernunternehmen.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	50hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin
mit Schreiben vom:	28.10.2019

Punkt 1:
Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50hertz Transmissions GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen), noch sind in nächster Zeit derartige Anlagen geplant.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt
mit Schreiben vom:	02.12.2019

Punkt 1:
Keine Einwände.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen in Rechtsträgerschaft der Telekom Deutschland GmbH.

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes ist eine Übergabe der Bestandspläne von Telekommunikationsanlagen im Detail nicht möglich.

Sollten aus dem Flächennutzungsplan Einzelvorhaben erarbeitet werden, die Telekommunikationslinien berühren, wie z.B. der Ausbau des Wegenetzes, wird gebeten die Telekom in die weitere Vorbereitung mit einzubeziehen.

Es werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgegeben.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 2:
In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden müssen.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Reglungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Eisenbahn-Bundesamt Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	01.11.2019 durch Nr. B24

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen des Eisenbahnen erfolgte eine Äußerung durch Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft TMIL, Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht (B24) mit Stellungnahme vom 01.11.2019.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt
mit Schreiben vom:	26.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B11
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B12
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	11.11.2019

Punkt 1:
Keine Äußerung zur Planzeichnung

Bodenordnung:
Sollten bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht sein, wenden Sie sich bitte an das zuständige Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze:
Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/ oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Vonseiten des zuständigen Referates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

Flurbereinigung:
Das zuständige Referat – Flurbereinigungsbereich Gotha – hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B13
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda
mit Schreiben vom:	07.11.2019

Punkt 1:
Im Geltungsbereich sind keine beim Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Zweigstelle Sömmerda registrierten Flächen direkt betroffen.

Aus agrarstruktureller Sicht stehen keine Bedenken entgegen.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B14
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Stadtwerke Erfurt Gruppe . Technische Service GmbH . Netz GmbH . ThüWa ThüringenWasser GmbH . Stadtwirtschaft GmbH . Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	18.11.2019 SWE Service GmbH, (bündelnd) 06.11.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Strom 14.11.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Gas 07.11.2019 SWE Netz GmbH, Bereich Fernwärme 05.11.2019 ThüWa ThüringenWasser GmbH 05.11.2019 Stadtwirtschaft 21.11.2019 Erfurter Verkehrsbetriebe EVAG

SWE Technische Service GmbH

Punkt 1:
Es werden die speziellen Leitungspläne übermittelt der:

- SWE Netz GmbH, das Stromnetz betreffend
- SWE Netz GmbH, das Gasnetz betreffend
- SWE Energie GmbH, das Fernwärmenetz betreffend
- ThüWa Thüringen Wasser GmbH, das Trinkwasserversorgungsnetz betreffend

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Anmerkung: Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan (FNP) finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf ggf. nachfolgende Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Strom, SWE Netz GmbH:

Punkt 2:
Das Planungsgebiet ist derzeitig durch ein Arealnetz der ehemaligen Firma Braugold versorgt. Im Zuge einer Wohn- und/ oder Gewerberaumentwicklung müssen Trassen und Standorte für notwendige Trafostationen vorgesehen werden.

Bitte um frühzeitige Beteiligung an der weiteren Planung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend ergänzt:

> „Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. *Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."*

Hinsichtlich des Umfanges der Flächen zur Errichtung der Versorgungsanlagen/ Trafostationen wird für das vorliegende Plangebiet davon ausgegangen, dass diese räumlich für die Maßstabsebene eines FNP nicht bedeutsam sind und eine Darstellung bereits im FNP nicht erforderlich ist. Für die Darstellungen des FNP ist lediglich relevant, dass eine Erschließung der geplanten Baustrukturen mit Elektrizität grundsätzlich gewährleistet werden kann. Wir verweisen hierzu daher auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 3:
Im Verlauf der Kabel nur Handschachtung erlaubt.

Die von unserem Unternehmen als Anlage beigefügten speziellen Leitungspläne sind dem tiefbau- ausführenden Unternehmen im Original oder als Kopie zu übergeben und auf der Baustelle mitzuführen. Mitarbeiter sind berechtigt, diese Unterlagen vor Ort einzusehen.

Sich im geplanten Baubereich befindenden Kabel sind während der gesamten Bauphase zu sichern und einer direkten Über- bzw. Unterbauung dieser wird nicht zugestimmt. Mindestabstände zu Anlagen sind nach DIN 1998 zwingend einzuhalten.

Alle sich im geplanten Baugebiet befindenden Kabel sind als unter lebensgefährlicher Spannung stehend zu betrachten und nur von einem Mitarbeiter der SWE Netz GmbH zu schneiden bzw. außer Betrieb zu nehmen.

Rückfragen zum Leitungsbestand bitte vor Baubeginn an den zuständigen Netzmeister Strom richten.

Bei eventuellen Beschädigungen bitte umgehend Netzleitstelle informieren.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Reglungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren

LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Gas, SWE Netz GmbH:

Punkt 4:
Die SWE Netz GmbH betreibt als Eigentümer im Änderungsbereich des Vorhabengebietes ein Gas- Niederdrucksystem einschl. Gasnetzanschlüssen mit einem Betriebsdruck von 23 mbar zur Gasverteilung. Die Lage der Leitungen ist im beiliegenden Lageplan dargestellt. Eine Versorgung der zukünftigen Wohnbebauung mit Erdgas ist ausgehend von der Schillerstraße und der Robert-Koch-Straße möglich.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Eine Versorgung des Plangebietes mit Gas ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend ergänzt:

> „Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. *Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.“*

Punkt 5:
Die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitungen darf in keiner Weise und zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Reglungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in Bezug auf die Sicherheit und die Zugänglichkeit der vorhandenen Gasleitungen auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 6:
Durch die FNP-Änderung Nr. 38 ergeben sich für die SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz keine Einschränkungen oder anderweitige Beeinträchtigungen.

Es bestehen keine Einwände gegen die Flächennutzungsplan-Änderung der Landeshauptstadt Erfurt.

Eigene Planungen der SWE Netz GmbH, Bereich Technik Gasnetz sind im Änderungsbereich nicht in Arbeit.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Fernwärme, SWE Energie GmbH:

Punkt 7:
Das beplante Areal liegt zu Teilen im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Erfurt.

Zu Fragen rund um eine mögliche Fernwärmeversorgung steht die SWE Energie GmbH zur Verfügung.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend ergänzt:

> „Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. *Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."*

Trinkwasser, ThüWa Thüringenwasser GmbH:

Punkt 8:
Keine Einwände

Aus Veranlassung ThüWa bestehen gegenwärtig keine Erfordernisse zu Änderungen am Leitungsnetz, die den Plan berühren könnten.

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

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist entsprechend der Stellungnahme grundsätzlich möglich. Die Begründung wird im Punkt «2.3 Plangebiet – Erschließung und Infrastruktur» entsprechend ergänzt:

> „Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. *Eine lokale Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden."*

Anmerkung: Hinsichtlich eines Abschlusses eines Vertrages mit dem Erschließungsträger wird auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658

„Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen.

Punkt 9:
Im Vorhabenbereich ist Anlagenbestand der ThüWa ThüringenWasser GmbH vorhanden, der im Lageplan ersichtlich ist. Auf Grundlage des Konzessionsvertrages sowie des DVGW-Regelwerkes (u. a. keine Überpflanzung nach DVGW GW 125, Freihaltung des Schutzstreifens nach DVGW 400·1) sind die Anlagen zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen und zu sichern:

- Gewährleistung der Zugänglichkeit,
- Lichter Mindestabstand zu Großgrün von 2,5 m,
- Sicherung der Mindestüberdeckung von 1,2 m, Einhaltung einer maximalen Überdeckung von 2,5 m bei Niveauveränderungen,
- Anpflanzung von Großgrün generell nur außerhalb von Schutzstreifen.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Reglungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Entsorgung, SWE Stadtwirtschaft GmbH:

Punkt 10:
<u>Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“</u>
Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; Verweis auf die gültige Abfallwirtschaft der Stadt Erfurt.

<u>Fahrzeugtechnik</u>
Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

<u>Holsystem</u>
Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehälter-Einhausungen (Doppelschließanlage) bzw. Bereitstellung vor/ an öffentlichen Straßen.

<u>Bringsystem</u>
Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

<u>Bauphase</u>
Erreichbarkeit Grundstücke/ Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Reglungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den FNP finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme auf das nachfolgende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Nahverkehr, EVAG Verkehrsbetriebe AG:

Punkt 11:
Keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Mithilfe der Änderung Nr. 38 des FNP soll das Braugoldareal von Gewerbe- und Mischgebiet als Wohngebiet gewidmet werden. Im umzuwidmenden Gebiet selbst besteht auf Seite der EVAG keine Betroffenheit.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in dem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 12:
Im Rahmen der zeitgleich stattfindenden B-Plan-Beteiligung ergeht eine umfangreiche Stellungnahme, welche zu beachten ist. Dort wird auch auf das Thema Schallschutz eingegangen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zu der mit der 38. Änderung des FNP geplanten Nutzung wurde als Hinweis auf die bestehende Lärmvorbelastung in der Begründung unter Punkt «4.3 Immissionsschutz» eingefügt:

> *„Insbesondere im Bereich der Schillerstraße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch Straßenverkehr und Straßenbahnbetrieb erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf das nachfolgende Verfahren zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" verwiesen."*

Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B15
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	06.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B16
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B17
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt
mit Schreiben vom:	11.11.2019

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B18
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt
mit Schreiben vom:	28.10.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B19
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Göschwitzer Straße 41 07745 Jena
mit Schreiben vom:	03.12.2019

Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben hinsichtlich der vom Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) zu vertretenden öffentlichen Belange:

- Naturschutz und Landschaftspflege (Abteilung 3),
- Wasserwirtschaft (Abteilung 4),
- Wasserrechtlicher Vollzug (Abteilung 5),
- Immissionsschutzes und Abfallwirtschaft (Abteilung 6),
- Immissionsüberwachung und abfallrechtliche Überwachung (Abteilung 7),
- Geologischer Landesdienst und Bergbau (Abteilung 8)

als gebündelte Stellungnahme des TLUBN:

Punkt 1:
Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege

Belange Naturschutz und Landschaftspflege:

Keine Betroffenheit.

Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde der kreisfreien Stadt Erfurt.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben

Anmerkung: Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt ist im Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.

Punkt 2:
Abteilung 4: Wasserwirtschaft

Belange der Wasserwirtschaft:

Keine Betroffenheit.

Information: Die Abteilung 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 liegenschaftsverwaltenden Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 3:
Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug

Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht/ Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau:

Keine Betroffenheit.

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:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben

Anmerkung: Die Untere Wasserbehörde der Stadt Erfurt ist im Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben.

Punkt 4:
Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes:

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

Punkt 5:
Belange Abfallrechtliche Zulassungen:

Keine Betroffenheit.

Hinweis: Im Plangebiet sind zur Zeit keine abfallrechtlichen Zulassungsverfahren in der Zuständigkeit des Referats 64 im TLUBN anhängig.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 6:
Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten

Belange des Immissionsschutzes:

Planungsgrundsatz:
Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG erfüllt.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 7:
Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1:
Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Einhaltung der Orientierungswerte muss sich auf konkrete Nutzungen beziehen, welche im Einzelnen auf den nachfolgen den Planungs- und Genehmigungsebenen zugelassen werden. Im Zuge der Aufstellung des parallelen, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" erfolgt eine Untersuchung zum Schallschutz einschließlich Empfehlungen für Festsetzungen im Bebauungsplan LOV658 zur Umsetzung der geplanten Nutzungen. Nach gegenwärtigem Sachstand kann davonausgegangen werden, dass der Schallschutz gewährleistet werden kann. Zu der mit der 38. Änderung des FNP geplanten Nutzung wurde als Hinweis auf die bestehende Lärmvorbelastung in der Begründung unter Punkt «4.3 Immissionsschutz» eingefügt:

> *„Insbesondere im Bereich der Schillerstraße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch Straßenverkehr und Straßenbahnbetrieb erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf das nachfolgende Verfahren zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal" verwiesen."*

Punkt 8:
Klima:
Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima sind verbal zu beschreiben. Als mögliche Auswirkungen sind sowohl die vom Plangebiet ausgehenden als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen zu beschreiben und ggf. zu untersuchen. Sollten bei der Erarbeitung des Umweltberichts mögliche stärkere Auswirkungen auf das Klima festgestellt werden, sind diese genauer zu untersuchen und zu beschreiben.

Luft:
Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Verschlechterung der Luftschadstoffkonzentration sind verbal zu beschreiben. Sollten bei der Erarbeitung des Umweltberichts mögliche stärkere Auswirkungen auf den Bereich der Schadstoffbelastung der Luft festgestellt werden, sind diese genauer zu untersuchen und zu beschreiben. Als mögliche Auswirkungen sind sowohl die vom Plangebiet ausgehenden als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen zu beschreiben und ggf. zu untersuchen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Wie in Punkt «1.2 Verfahren» der Begründung zur 38. Änderung beschrieben, berührt die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht. Daher wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen werden als erfüllt angesehen.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen, § 4 c wird nicht angewandt.

In Punkt «3.3.2 Informelle Planungen – Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“» werden die klimatischen Anforderungen, die das Plangebiet betreffen, beschrieben. In Punkt «5.1 Darstellungen – Wohnbauflächen/ Grün- und Freiräume, Klimaschutz» werden auch die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen der geplanten Maßnahme im Bereich des Plangebietes umrissen. Die Betrachtung erfolgt dabei auf der Maßstabsebene eines FNP. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen.

Auf der konkretisierenden Planungsebene wurde im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ unter anderem ein Lufthygienisches Fachgutachten erarbeitet. Im Ergebnis sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine normativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass im auf der nachgelagerten Planungsebene im Bebauungsplan LOV658 entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den Genehmigungsebenen ent-

sprechende Regelungen getroffen werden können, um ggf. entstehende klimatische und lufthygienische Auswirkungen zu minimieren bzw. kompensieren.

Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird daher weiter auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 9:
Einhaltung der Werte der DIN 4109:
Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesem Punkt nicht den Regelungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen direkten Eingang in den Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 10:
Hinweise:
AW Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 7:00 Uhr.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen zu diesem Punkt der Stellungnahme auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 11:
12. BImSchV - Störfallverordnung:
Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 5 km folgende der Störfallverordnung unterliegende Anlage:

- May Flüssiggas GmbH & Co. KG, Salzstraße 8 in 99086 Erfurt.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG vom 9. Januar 2017 ist ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen Störfallanlagen und Schutzobjekten einzuhalten, wenn dieser zu einer gebotenen Begrenzung der Auswirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

In diesem Sinne hat das Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz darauf hingewiesen, dass sich in einem Radius von 5 km eine Störfallanlage befindet.

Dieser vorgenannte Radius stellt dabei ein sogenannter Worst-Case-Fall dar und kommt dann zur Anwendung, wenn keine weiteren Detailkenntnisse vorliegen.

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die Firma A. May Flüssiggas GmbH ein angemessener Sicherheitsabstand von 62 m zum nächstgelegenen Schutzobjekt erforderlich.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 38. Änderung des FNP befindet sich weit außerhalb dieses angemessenen Sicherheitsabstandes (ca. 3,8 km). Eine Betroffenheit durch Störfallanlagen ist nicht gegeben.

Weitere Informationen zu Störfallanlagen in der Landeshauptstadt Erfurt sind im Internet unter www.erfurt.de/ef128417 verfügbar.

Punkt 12:
Belange der Abfallwirtschaft:

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

Punkt 13:
Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau

Belange des Geologischen Landesdienstes:
Keine Bedenken bezüglich der Belange Geologie/Rohstoffgeologie, Ingenieurgeologie/ Baugrundbewertung, Hydrogeologie/Grundwasserschutz und Geotopschutz.

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Es wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. In den Ausschreibungs- und Planungsunterlagen ist darauf hinzuweisen. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können online recherchiert werden (http://www.infogeo.de).
Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I; S. 591), zuletzt geändert durch, Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen

und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Anmerkung: Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme weiter auf nachfolgende Bebauungsplanverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Punkt 14:
Belange des Bergbaus/Altbergbaus:
Durch die o. g. Planänderung werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BBergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planbereich liegen dem Referat 86 des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i. S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05. 2001) vor.

Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B20
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Außenstelle Gera Puschkinplatz 7 07545 Gera
mit Schreiben vom:	03.12.2019 durch Nr. B19

Es wurde keine gesonderte Stellungnahme abgegeben.

Zu den Belangen des Bergbaus erfolgte eine Äußerung in der gebündelten Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz, Abt. 8 Geologischer Landesdienst und Bergbau (B19) mit Stellungnahme vom 03.12.2019.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B21
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt
mit Schreiben vom:	05.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B22
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	25.11.2019

Punkt 1:
Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes Anlage Nr. 1

Weitere beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage Nr. 2

Mit der Neugründung des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz werden die Umweltbelange nicht mehr vom Thüringer Landesverwaltungsamt vertreten, die genannte Behörde ist gesondert nach § 4 BauGB zu beteiligen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Das Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz wurde im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Punkt 2:

Stellungnahme Raumordnung und Landesplanung Anlage 1 vom 25.11.2019:

Anlass der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anpassung an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele. Das ca. 3,4 ha große innerstädtische Quartier umfasst das Gelände der ehemaligen Braugoldbrauerei sowie die angrenzenden Wohnhäuser entlang der Straße Am Stadtpark, Robert-Koch-Straße, Semmelweißstraße und Schillerstraße. Das Areal soll in der Gesamtheit als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die mit der Änderung verbundenen Planziele

- Revitalisierung und Neustrukturierung einer innenstadtnahen, ehemals durch die Braugoldbrauerei gewerblich genutzten Fläche
- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der tatsächlichen und perspektivischen Entwicklung
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnraumnutzungen

stehen grundsätzlich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Die Leitvorstellungen zur Siedlungsentwicklung besagen, dass die Flächenneuinanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke weiterhin kontinuierlich reduziert werden soll mit dem Ziel, bis 2025 die Neuinanspruchnahme durch aktives Flächenrecycling (in der Summe) auszugleichen.

Gemäß den Grundsätzen 2.4.1 G und 2.4.2 G LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung" orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme" folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

Zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur besagt das LEP 2025, dass bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden sollen.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des urbanen und flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll insbesondere die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum, selbst genutztes Eigentum und Wohnraummodernisierung sichergestellt werden. Es soll eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden. Der Wohnraum soll insbesondere für die Bedürfnisse einer weniger mobilen, älteren und vielfältigeren Gesellschaft weiterentwickelt werden.

Entsprechende Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sind auch im Regionalplan Mittelthüringen verankert.

Die bevorzugte Nutzung der innerörtlichen Potentiale ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 festgeschrieben. Nach der aktuellen Wohnbedarfsprognose besteht bis 2030 ein Wohnungsbedarf von 6 000 – 10 000 Wohnungen entsprechend der errechneten Varianten, das bedeutet 420 – 720 Wohnungen jährlich, der auf innerstädtischen Brachen und Flächenreserven gedeckt werden soll.

Der ehemalige gewerbliche genutzte innerstadtnahe Standort stellt eine dafür geeignete Fläche dar. Die geplante Wohnnutzung fügt sich verträglich in die umgebende Wohnbebauung der Gründerzeit ein.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesen Punkten zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 3:

Beratende Hinweise zum Planentwurf und zum Planverfahren, Anlage 2 vom 25.11.2019:

Die in der Begründung, S. 1, Pkt. 1.2 und S. 13, Pkt. 5.1 enthaltene Aussage, die vorgesehene Flächennutzungsplan-Änderung berühre die Grundzüge der Planung nicht, daher könne die angestrebte Änderung als vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, kann bestätigt werden. Ob die Grundzüge der Planung im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB berührt sind, ist aus der Perspektive des Flächennutzungsplans zu prüfen. Die Inhalte der bisherigen Flächennutzungsplandarstellungen sind den beabsichtigten Änderungen gegenüberzustellen.

Die bisherige Darstellung einer gemischten und gewerblichen Baufläche im Geltungsbereich der 38. Änderung war offensichtlich der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans vorhandenen Brauereinutzung geschuldet. Nach Aufgabe der Brauerei Braugold im Jahre 2011 soll das 3,4 ha große Quartier „Schillerstraße - Am Stadtpark - Semmelweißstraße - Robert-Koch-Straße“ als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung erfolgt nach § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“, der zeitgleich im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Beurteilung vorliegt.

Die Neuausweisung der Wohnbaufläche stellt eine sinnfällige Fortsetzung der im Ursprungsplan dargestellten Wohnbauflächen in der Löbervorstadt dar, die von gründerzeitlichen Blockstrukturen geprägt sind. Sie ist insbesondere als Erweiterung der südlich der Robert-Koch-Straße / Goethestraße dargestellten Wohnbaufläche zu sehen. Der gesamtstädtische Grundgedanke der in der Löbervorstadt enthaltenen Wohnbauflächendarstellungen wird durch die Änderungsplanung nicht tangiert. Es entspricht dem ursprünglichen Leitbild, nicht mehr gewerblich genutzte Flächen inmitten der gründerzeitlichen Blockstrukturen zum Wohnen nachzunutzen. Dies gilt insbesondere, wenn es sich, wie hier, um einen nachgefragten Wohnstandort am Stadtpark und in Zentrums- und Bahnhofsnähe mit sehr guter Anbindung an den ÖPNV und Einbindung in die soziale Infrastruktur handelt.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 4:

In den Bereich der Änderung sind alle Flächen einzubeziehen, die inhaltlich geändert werden sollen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den nördlichen Teilbereich des Quartiers „Robert-Koch-Straße - Semmelweißstraße - Schulze-Delitzsch- Straße - Am Stadtpark“, das südlich an den hier maßgeblichen Bereich der 38. Änderung angrenzt, ein Besonderes Wohngebiet dargestellt. Mit Hilfe von ergänzten schwarzen Linien wird dabei verdeutlicht, wie sich die Darstellung des Besonderen Wohngebietes von der südlich, östlich und westlich angrenzend dargestellten Wohnbaufläche abgrenzt. Die schwarzen Abgrenzungslinien sind in dem Entwurf der 38. Änderung nicht mehr dargestellt.

Es ist zu prüfen, ob die Darstellung des Besonderen Wohngebietes aufgegeben werden soll. In diesem Fall ist das o.g. Quartier in den Änderungsbereich der 38. Änderung mit einzubeziehen und ebenfalls als Wohnbaufläche darzustellen. Andernfalls ist die bisher dargestellte schwarze Abgrenzungslinie in der Planzeichnung südlich des Änderungsbereichs

nachzutragen. Entsprechendes gilt für die in der Begründung, S. 7 abgedruckte Abbildung 3.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Das südlich des Geltungsbereiches der 38. Änderung des FNP dargestellte Besondere Wohngebiet mit der besonderen Eigenart der Nutzungen in diesem Bereich soll weiterhin Bestand haben. Das Gebiet soll nicht überplant und nicht mit in die 38. Änderung des FNP einbezogen werden.

Die Planzeichnung und die genannte Abb. 3 - Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt der Begründung wurden neu ausgelesen und Darstellung zur besseren Lesbarkeit optimiert.

Punkt 5:
Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen die nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden. Mit der unteren Denkmalschutzbehörde ist zu klären, ob die im Änderungsbereich vorhandenen Produktions- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen Brauerei sowie die Fabrikantenvilla (Schillerstraße 7) entsprechend denkmalgeschützte Mehrheiten darstellen. In diesem Fall ist das Planzeichen Nr. 14.3 der PlanZV Anlage zu ergänzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Für die Landeshauptstadt Erfurt sind Kulturdenkmale im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Denkmalliste der Stadt, welche regelmäßig fortgeschrieben wird, erfasst. In der letzten Fassung vom 20.01.2020 sind im Stadtgebiet Erfurt aktuell insgesamt 6427 denkmalgeschützte Objekte aufgelistet. Die jeweils aktuelle Fassung kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt oder beim Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege eingesehen werden.

In der Begründung zur 38. Änderung des FNP sind unter Punkt «4.1 Denkmalschutz – Denkmalgeschützte Objekte» alle im Plangebiet befindlichen denkmalgeschützten Objekte aufgenommen. Eine zusätzliche, gesonderte symbolische Darstellung einzelner Denkmäler in der Planzeichnung ist weder vorgesehen, noch entspräche es der Darstellungssystematik des wirksamen FNP. In der Planzeichnung des wirksamen FNP sind mit Ausnahme der flächigen „Baulichen Gesamtanlage Altstadt“ grundsätzlich keine Denkmale dargestellt.

Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die untere Denkmalschutzbehörde wurden im Planverfahren beteiligt und haben Stellungnahmen im Verfahren abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B23
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Referat 27 Liegenschaften Europaplatz 3 99091 Erfurt
mit Schreiben vom:	13.11.2019

Punkt 1:
Es wird mitgeteilt, dass das TLBV, Referat 27 Liegenschaften (vormals Thüringer Liegenschaftsmanagement) in seiner Zuständigkeit für Grundbesitz der öffentlichen Hand (Land) Einwendungen oder Änderungsvorschläge nicht vorbringt.

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B24
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	01.11.2019, 01.11.2019

Punkt 1:
Schreiben vom 01.11.2019, TMIL als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Es wird mitgeteilt, dass im dargestellten Untersuchungsraum keine öffentlichen oder nichtöffentlichen nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturen betrieben werden.

Es bestehen keine Einwände gegen die Änderung des FNP.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Punkt 2:
Schreiben vom 01.11.2019, TMIL als Technische Aufsichtsbehörde

Das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft ist für die Erfüllung der Aufgaben der Technischen Aufsichtsbehörde gemäß § 54 Abs. 1 Satz 3 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) vom 08. August 1990 (BGBl. 1990, S. 1690) i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 Thüringer Verordnung über Zuständigkeiten und zur Übertragung von Ermächtigungen auf dem Gebiet des Personenbeförderungswesens (PBefZustÜV TH) vom 01. April 1993 (GVBl. 1993, 259) zuständig.

Der vorliegende Entwurf berührt mit seiner nordwestlichen Grenze seines Geltungsbereiches die Schillerstraße, in der sich Betriebsanlagen der Straßenbahn der Erfurter Verkehrsbetriebe AG befinden. Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen- (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung – BOStrab) vom 11. Dezember 1987 in der aktuellen Fassung.

Darstellungen erfolgten insoweit korrekt und bleiben unbeanstandet.

Es bestehen gegen den Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38, Bereich Löbervorstadt, „Südliche Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ keine Bedenken.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B25
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	27.11.2019

Punkt 1:
Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in den Hinweisen ausreichend berücksichtigt.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	B26
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	29.11.2019

Punkt 1:
Der vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Erfurt, d.h. der Widmung des Planungsgebietes zu Wohnbauflächen, stehen keine denkmalfachlichen Belange im Bereich der Bau- und Kunstdenkmalpflege entgegen.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

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

N

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena
mit Schreiben vom:	27.11.2019

Punkt 1:
Zustimmung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt im Bereich des ehemaligen gewerblich genutzten Braugoldareals und des östlich angrenzenden Mischgebiets, wobei diese zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollen.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Auenstraße 31 99880 Mechterstädt
mit Schreiben vom:	19.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	02.12.2019

Punkt 1:
Die FNP-Änderung Nr. 38 für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark/ Braugoldareal“ (Aufstellungsbeschluss/Entwurf) dient der Änderung der Zielstellung des FNP von einer „Gewerbefläche“ in „Wohnbaufläche“, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“, ehemaliges Braugoldareal zwischen Robert-Koch-Straße und Stadtpark.

Dieser FNP-Änderung stimmt der BUND-Erfurt zu.

Abwägung:
Der Hinweis wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:
Im Rahmen der B.-Planung sind ein Artenschutzgutachten und eine Begrünungskonzeption (Baumschutz!) in Auftrag zu geben.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zu diesem Punkt der Stellungnahme verweisen wir auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Im Zuge des Verfahrens soll unter anderem ein faunistisches Gutachten und ein Grünordnungsplan erstellt werden. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt
mit Schreiben vom:	06.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N6
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N7
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	NABU Erfurt e.V. Töttlebener Höhe 17 99098 Erfurt
mit Schreiben vom:	29.11.2019

Punkt 1:
Im Sinne des Artenschutzes entsprechend BNatSchG § 39, Abs. 1 und eines positiven Stadtklimas wird die Erhaltung der vorhandenen Gehölze bzw. einen Ausgleich an geeigneter Stelle gefordert.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Der Flächennutzungsplan regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Darstellungen des FNP stehen einem Erhalt von Gehölzen nicht entgegen. Zu diesem Punkt der Stellungnahme verweisen wir auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Ein Erhalt von Gehölzen kann Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, wo das Baurecht im Einzelnen geregelt wird, durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ erfolgen. Im Zuge des Verfahrens soll unter anderem ein faunistisches Gutachten und ein Grünordnungsplan erstellt werden. Die Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N8
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen/ OT Seebach
mit Schreiben vom:	22.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N9
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	N10
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel
mit Schreiben vom:	Keine Äußerung

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	ö1
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	.
mit Schreiben vom:	28.11.2019

Punkt 1:
Umwidmung und Umgestaltung des verfallenen Geländes der ehemaligen Braugoldbrauerei in ein aufgelockertes Wohngebiet wird begrüßt.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Anmerkung: Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich unmittelbar auf das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“; eine Abwägung erfolgt auch im Rahmen dieses Verfahrens.

Punkt 2:
Verweis auf Planungsziele des Bebauungsplanes:

> Schaffung von Raumkanten (straßenseitige Baufluchten) zur Einbindung des Areals in das städtebauliche Gesamtgefüge (Quartiersbildung)
>
> Sicherung einer quartiersverträglichen Bebauung im Blockinnenbereich durch maßstäbliche Baustrukturen
>
> Teilweiser Erhalt und Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz

Ausführungen zu Bestandsbebauung der Löbervorstadt, historische Baustile, Geschossigkeit, Dachgestaltung, Typologie. Demgegenüber Vorhaben mit modernem Baustil, mit anderer Geschossigkeit, Dachgestaltung, Typologie.

Erhalt des Sudhaus wird abgelehnt. Geplante Bebauungsstruktur und Typologie wird abgelehnt. Sudhaus ist von erdrückender Dominanz. Die geplante Bebauung verstärkt nicht ins Wohnviertel passenden Hochhauscharakter des Sudhauses.

Verweis auf Preisträger Wettbewerb.

Für Neubauten ist auf Einpassung in umliegende Wohnbebauung abzustellen, um Charakter des Gründerzeitviertels nicht zu schädigen. Festlegung von verbindlichen Maximalhöhen zur Anpassung an Bestand.

Verweis auf das Stadtbild prägende Bauten. Das Sudhaus ist Bausünde. Hohe und moderne prägende Bauwerke nur an geeigneten Standorten.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ vorgeschlagene Bauweise ist nicht im Sinne einer positiven Entwicklung des Bildes der Stadt Erfurt und der Löbervorstadt.

Ablehnung der geplanten Weise der Bebauung.

Vorgelegte Planung weicht von den 2014 und 2018 vorgelegten Konzepten zur Bebauung ab, warum, ist nicht ableitbar.

Wirtschaftliche Gesichtspunkte hätten Ausschlag gegeben. Einpassung Sudhaus statt Verkleinerung wegen rentabler Bauweise.

Veränderung Charakter der gewachsenen angrenzenden Wohnbebauung in nicht vertretbarem Ausmaß.

Abwägung:
Die Stellungnahme betrifft in diesen Punkten nicht den Regelungsinhalt eines FNP.

Erläuterung:
Die Stellungnahme kann keinen unmittelbaren Eingang in den FNP finden. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen, siehe Punkt «1.1 Grundlagen» der Begründung zur 38. Änderung des FNP. Regelungen zu Art und Weise der zulässigen Bebauung wie Geschossigkeit, Baudichte, Typologie, Dachform, Baustil usw. sind im Einzelnen kein Regelungsinhalt eines FNP. Wir verweisen weiter auf das parallele Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP -Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen

Punkt 3:
Keine Berücksichtigung von Interessen bzw. Rechte der Nachbarn.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Die Vorentwürfe des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ haben gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis zum 27.06.2014 mit einem Vorhabenkonzept und einer Vorhabenbeschreibung sowie erneut in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 mit dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers aus einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb sowie Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf der vorliegenden 38. Änderung des FNP und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Im Bauleitplanverfahren werden nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über den Abwägungsvorschlag entscheidet der Stadtrat.

Punkt 4:
Im Rahmen einer Neubaugenehmigung für einen Neubau in dieser Wohngegend wäre das Vorhaben nicht genehmigungsfähig und auch niemandem vermittelbar. Nichts anderes kann gelten, wenn im Rahmen eines Teilbebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes erstmals die rechtlichen Voraussetzungen der Nutzung als Wohnraum geschaffen werden.

Bebauung des Braugoldareals hat sich, soweit nicht Erhalt des denkmalgeschützten Industrie-Ensembles im Vordergrund steht, nach Art und Maß der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Am 17.04.2014 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 2274/13 ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Entwicklung von Wohnnutzungen gefasst. Mit Beschluss Nr. 0436/18 wurden am 16.05.2018 durch den Stadtrat die Grundzüge für eine Wettbewerbsauslobung gebilligt und im Anschluss ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen. Am 25.09.2019 wurde mit Beschluss Nr. 1073/19 der Vorentwurf zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ durch den Stadtrat beschlossen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 38. Änderung des FNP für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ Nr. 1093/19 vom 25.09.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019, wurde die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Mit dem Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ kann in dessen Geltungsbereich entsprechend neues Baurecht geschaffen werden.

Mit der 38. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

Punkt 5:
Vorgesehene Bebauung entspricht nicht den Zielen des Denkmalschutzes.

Denkmalgeschützte Gebäude sind weder von außen sichtbar noch fußläufig erreichbar.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Erläuterung:
Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die untere Denkmalschutzbehörde sind im Planverfahren beteiligt und haben Stellungnahmen im Verfahren abgegeben.

Im Übrigen siehe auch weiter die Punkte 2 und 3 der Abwägung.

Punkt 6:
Verweis auf Planungsziel des Bebauungsplanes

Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die bestehende angrenzende sowie geplante Wohnbebauung

Bereits bestehende problematische Parksituation tagsüber durch Einpendler und abends durch Anwohner. Einpendler nutzen zentrums- und bahnhofsnahe Lage für kostenloses Parken. Zunehmende Verschlechterung durch „Begegnungszone“ Innenstadt. Forderung nach vorher erstelltem, nachvollziehbaren und den Anwohnern zur Beteiligung gegebenes Verkehrskonzept, wie Problem gelöst werden soll. Festlegung auf bestimmte Quote Stellplatz/ Wohneinheit nicht seriös. Vorgeschlagene Quote von 1 Stellplatz pro Wohnung (früheres Konzept noch 1,2 bzw. 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit) unvertretbar. In der Regel mehr als ein PKW pro Wohneinheit, zudem auch Besucherverkehr. Frage nach Parkkonzept für gastronomische Nutzung im Untergeschoss Sudhaus und für geplanten Nahversorger.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Erläuterung:
Auf der konkretisierenden Planungsebene wurde im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ unter anderem eine Verkehrstechnische Untersuchung zur Parksituation im Bereich des Quartiers erarbeitet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann aus Sicht der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen werden, dass in der nachgelagerten Planungsebene im Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ entsprechende Maßnahmen festgesetzt bzw. in den Genehmigungsebenen entsprechende Regelungen getroffen werden können, um die Auswirkungen der Umsetzung des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Quartiers zu minimieren bzw. kompensieren.

Zur Festsetzung von konkreten Maßnahmen wird weiter auf das nachfolgende Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben verwiesen. Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Die Inhalte der FNP-Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

i

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i1

im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	31 Umwelt- und Naturschutzamt Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde
mit Schreiben vom:	03.12.2019

Punkt 1:
Die untere Immissionsschutzbehörde (mit Auflagen), die untere Bodenschutzbehörde (mit Hinweisen), die untere Wasserbehörde, die untere Naturschutzbehörde und die untere Abfallbehörde stimmen dem Entwurf zu.

Abwägung:
Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2:

Untere Immissionsschutzbehörde

Lärm
Das Plangebiet ist mit erhöhten Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm der Schillerstraße belastet. Maßgebend für die Lärmschutzanforderungen in der Bauleitplanung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Bei der Neuplanung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Einhaltung von 55 dB(A) a m Tag bzw. 45 dB(A) nachts anzustreben. Je weiter von diesen Werten abgewichen wird, umso aufwendiger fallen die Lärmschutzmaßnahmen betroffener schutzbedürftiger Räume aus. Keinesfalls sollten jedoch die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag/ 60 dB(A) in der Nacht) überschritten werden.

Die Anordnung von gewerblichen Nutzungen auf Seiten der Schillerstraße wäre in Anbetracht der hohen zu erwartenden Lärmbelastung eine planerisch gute Kompensationsmaßnahme, um immissionsschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu unterbinden.
Grundsätzlich sind im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung anhand eines schalltechnischen Gutachtens die Auswirkungen der Lärmeinträge auf das Planungsgebiet zu ermitteln. Sollten im Ergebnis die Berechnungen Überschreitungen der jeweiligen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben, sind entsprechende aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation der Lärmproblematik vorzuschlagen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Bei der Darstellung von Flächen insbesondere für die Umsetzung von schützenswerten Nutzungen im Flächennutzungsplan ist u.a. maßgeblich, ob und inwieweit auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene der Immissionsschutz gewährleistet wer-

den kann. Es kommen z.B. Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Darstellungen oder Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht in Betracht, diese Inhalte sind auf der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebene konkret regelbar.

In der Begründung zur 38. Änderung des FNP wird unter Punkt «4.3 Immissionsschutz» auf mögliche Konflikte hingewiesen.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ wird unter anderem eine Untersuchung zum Schallschutz erstellt. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden keine normativen Beeinträchtigungen erwartet.

Der FNP regelt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Zur weiteren Bewältigung von Nutzungskonflikten im Einzelnen wird auf im Planvollzug zu realisierende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen abgestellt. Diese können im parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ gesichert werden.

Punkt 3:

Untere Bodenschutzbehörde

zu 4.2 Altlasten/ Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen:

Grundlagen:
/1/ Altlastenuntersuchung für da s Objekt Braugold Brauerei Riebeck GmbH & Co. KG, Schillerstraße 7 vom 11.04.2005, erstellt vom Ingenieurbüro für Baugrund, S. Jacobi.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass im Bereich der recherchierten 10 Altlastenverdachtsbereiche an nachfolgenden Teilflächen Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) nachgewiesen worden sind:

10.3 Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

10.4 Waschplatz mit Einlauf
Bausubstanz
[Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW)]

10.6 Kessel- und Maschinenhaus
Bausubstanz
0, 1 - 0, 1 m Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) 3.400 mg/kg TS

unterlagernder Boden (Auffüllung)
0, 1 - 1,5 m Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) 4.020 mg/kg TS

Darüber hinaus wurde bei allen Sondierungen eine Auffüllung, meist > 2,0 m bis zu ca. 3,0 m festgestellt.

weitere Vorgehensweise:

Böden, die erheblich belastet sind, wurden bislang im Bereich des Kessel- und Maschinenhauses festgestellt. Andere kontaminierte Bereiche betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die Bausubstanz.

Die durchgeführten Untersuchungen erfolgten bislang nicht stringent in den Untersuchungsteufen nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), d.h. im relevanten oberen Bodenhorizont für eine künftige Wohnnutzung (0 - 0,35 m). Dies ist insofern nachvollziehbar, da alle relevanten Bereiche derzeit versiegelt sind und künftig umfangreiche Abbruchmaßnahmen erfolgen.

Im Vorfeld des Abbruches/ Umnutzung/ Neubebauung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erarbeiten zu lassen und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

Abwägung:
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Erläuterung:
Der Punkt «4.2 Altlasten – Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen» der Begründung zur 38. Änderung des FNP wird entsprechend überarbeitet:

„Für das Plangebiet liegt eine «Altlastenuntersuchung für das Objekt Braugold Brauerei Riebeck GmbH & Co. KG, Schillerstraße 7 vom 1 1.04.2005,» vor. Im Ergebnis der Untersuchung sind bei Teilflächen Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) nachgewiesen worden:

- *Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen; Bausubstanz*
- *Waschplatz mit Einlauf; Bausubstanz*
- *Kessel- und Maschinenhaus; Bausubstanz, unterlagernder Boden (Auffüllung)*
- *bei allen Sondierungen Auffüllungen festgestellt*

Böden, die erheblich belastet sind, wurden bislang im Bereich des Kessel- und Maschinenhauses festgestellt. Andere kontaminierte Bereiche betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die Bausubstanz.

Im Vorfeld des Abbruches/ Umnutzung/ Neubebauung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erarbeiten zu lassen und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

In Bezug auf weitere, konkrete Informationen sowie hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erforderlich.“

Auf eine weitere zeichnerische Darstellung in Form einer Kennzeichnung in der Planzeichnung wird in der vorliegenden 38. Änderung des FNP verzichtet. Ziel und Zweck der vorliegenden 38. Änderung des FNP ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Umsetzung von Wohnnutzungen im Plangebiet, siehe Punkt «2.2 Ziele und Zwecke der Planung» der Begründung. Im zugehörigen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ wird auf das genannte Gutachten Bezug genommen und es erfolgt eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inhalten. Im Zuge der damit verbunden baulichen Maßnahmen müssen die Altlasten beseitigt werden. Mit Umsetzung der Planungsziele werden die Altlasten somit absehbar keinen weiteren Bestand mehr haben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i2
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	60 Bauamt
mit Schreiben vom:	03.12.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i3
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	66 Tiefbau- und Verkehrsamt
mit Schreiben vom:	22.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i4
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	50 Amt für Soziales und Gesundheit
mit Schreiben vom:	04.11.2019

Keine Einwände oder Hinweise zum Planvorhaben.

ABWÄGUNG ZUR STELLUNGNAHME	i5
im Verfahren:	Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38 im Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“
von:	37 Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz
mit Schreiben vom:	29.11.2019

Punkt 1:
Keine Bedenken.

Es werden die nachstehend aufgeführten Maßnahmen für notwendig erachtet:

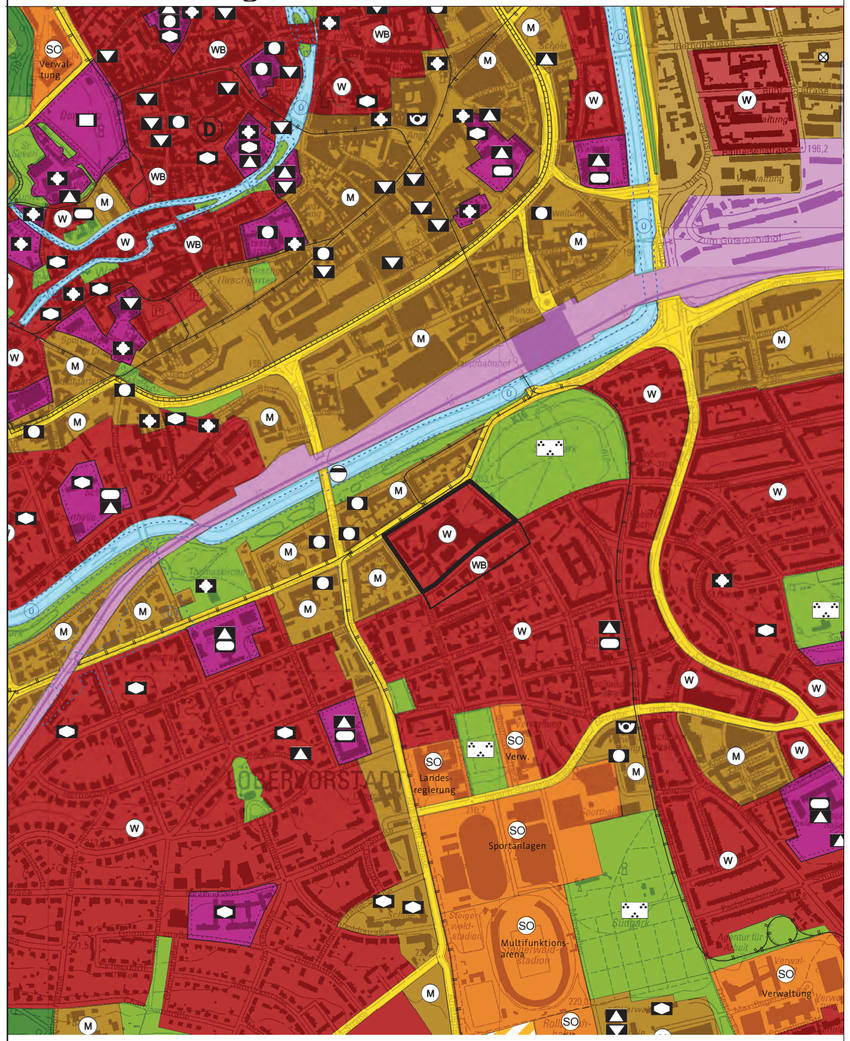
1. Gewährleistung des Löschwassergrundschutzes/ Bereitstellung von Löschwasser
2. Einrichtung und Erhalt von Löschwasserentnahmestellen
3. Berücksichtigung entsprechender Zugänge und Zufahrten gemäß § 5 ThürBO
4. Festlegung notwendiger brandschutztechnischer Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Abwägung:
Die Hinweise werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Keine Einwände zum Planvorhaben.

Der FNP regelt gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen, siehe Punkt «1.1 Grundlagen» der Begründung zur 38. Änderung des FNP. Wir verweisen in diesem Punkt ihrer fachlichen Stellungnahme weiter auf die nachfolgenden Planverfahren bzw. auf die örtlichen Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben. Die Inhalte der FNP Änderung stehen weiteren Beteiligungen im Zuge weiterer Planungen nicht entgegen.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

W Wohnbauflächen (§1Abs.1 Nr.1BauNVO)

Bereich der Änderung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 35, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.02.2020 im Amtsblatt Nr.03/2020.
Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter *www.erfurt.de/ef115906* eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1093/19, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt de r Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019, den Beschluss über die Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 25.09.2019 mit Beschluss Nr. 1093/19 den Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf der 38. Änderung des Flächennutzungsplan es und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 öffentlich ausgelegen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am .... mit Beschluss Nr. ..... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom ..... vorgelegt.
Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom ..... (AZ. .....
.....) erteilt.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplan es wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht .
Mit dieser Bekanntmachung wurde d ie 38. Änderung des Flächennutzungsplan es

Wirksam

Erfurt, den

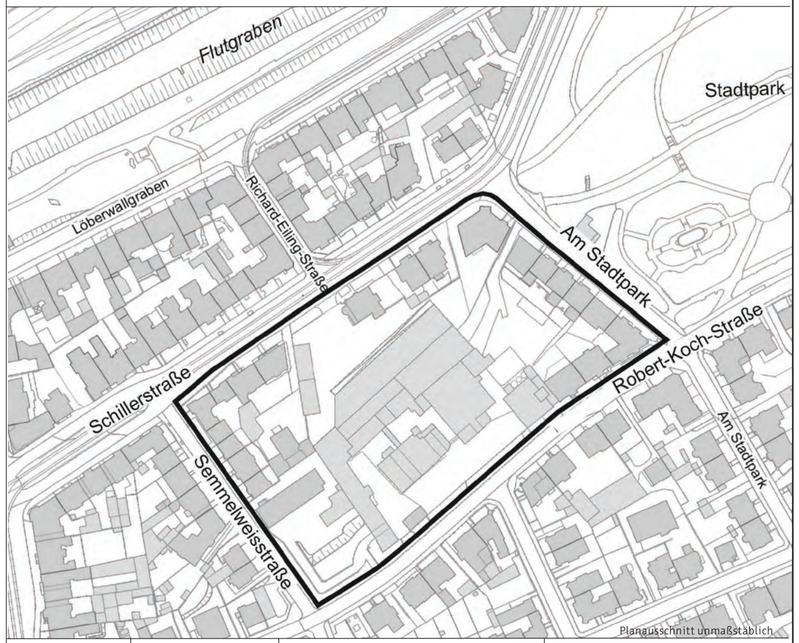
Oberbürgermeister

Flächennutzungsplan - Änderung Nr.38

Bereich Löbervorstadt

"Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark- Braugoldareal"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Planausschnitt unmaßstäblich

Maßstab 1: 10 000	Datum: 21.02.2020	Kartengrundlage: © GeoBasisDE/TLVermGeo	Nachdruck und Vervielfältigung verboten!

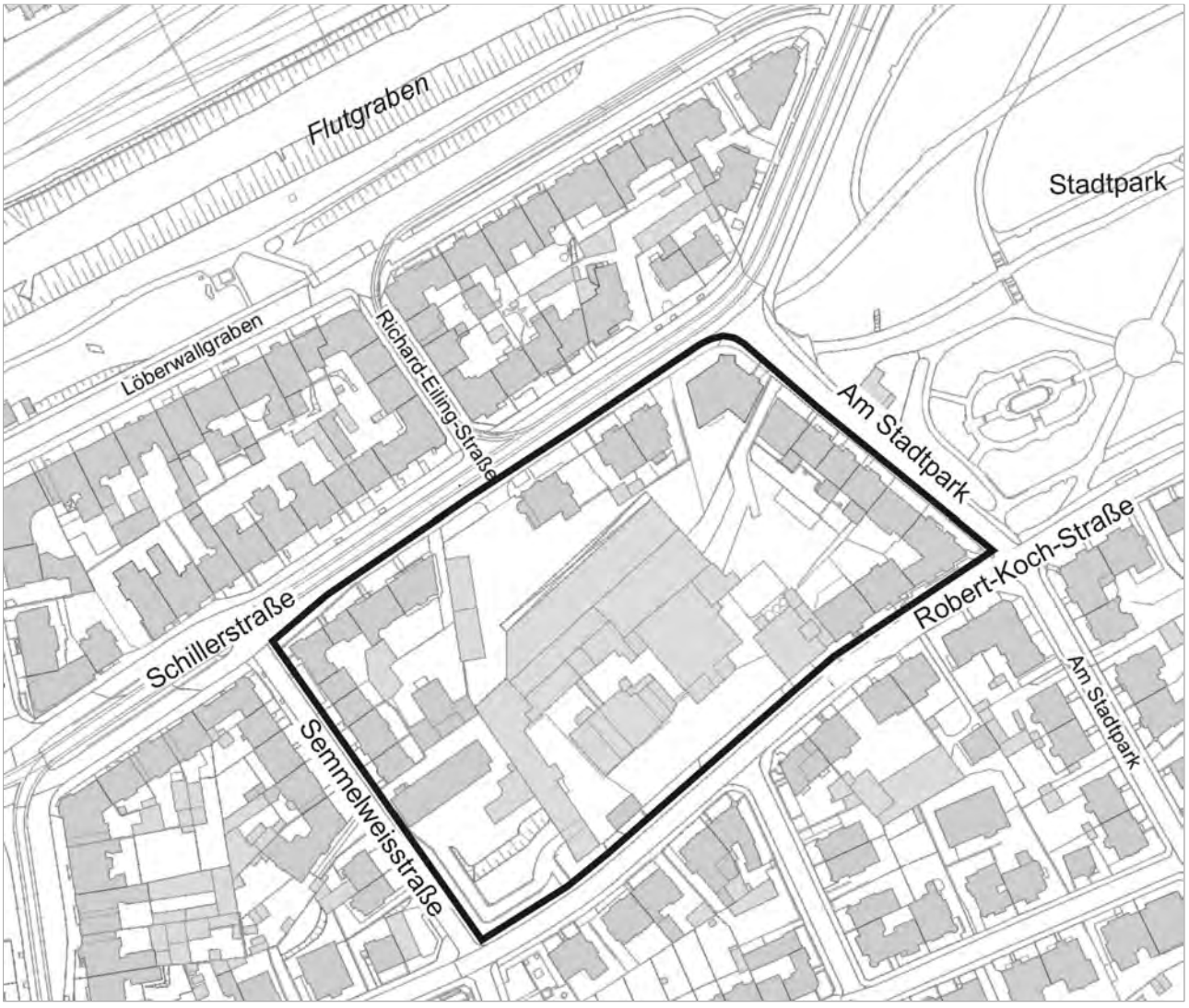
zurück zum Beschluss 0411/20

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 38

Bereich Löbervorstadt
„Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
21.02.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1

1.1 Grundlagen 1
1.2 Verfahren 1

2 Allgemeine Begründung 2

2.1 Planungsanlass und -erfordernis 2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung 2
2.3 Plangebiet 4
2.4 Planungsalternativen 6
2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP 6

3 Planungsvorgaben 7

3.1 Landesplanung 7
3.2 Regionalplanung 8
3.3 Kommunale Planungen 9

3.3.1 Formelle Planungen 9
3.3.2 Informelle Planungen 9

3.4 Fachplanungen 11

4 Hinweise 12

4.1 Denkmalschutz 12
4.2 Altlasten 12

5 Inhalte der Planung 13

5.1 Darstellungen 13

6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde 15

1 Einleitung

1.1 Grundlagen

Die Stadt Erfurt verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 35, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.02.2020 im Amtsblatt Nr. 03/2020.

Der FNP stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele der Stadt Erfurt dar, indem er die geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet nach deren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen aufzeigt. Aufgrund verschiedener Entwicklungen und Projekte ist der FNP entsprechend planerischer Erfordernisse zu ändern. Die Bearbeitung des FNP der Stadt Erfurt erfolgt immer im Maßstab 1:10.000. Die Inhalte der Planzeichnung sind somit grundsätzlich nicht parzellenscharf ablesbar.

Für die Stadt Erfurt selbst und für Behörden ist der FNP bindend. Der FNP entfaltet in der Regel keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen. Der FNP stellt jedoch eine wichtige Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen dar. Diese konkretisieren in Teilbereichen der Stadt die städtebauliche Entwicklung mit rechtsverbindlichen Festsetzungen.

1.2 Verfahren

Dem Verfahren zu dieser FNP-Änderung liegt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zugrunde.

Da die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt.

Somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen, § 4 c wird nicht angewandt.

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, der Billigung des Entwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 38. Änderung des FNP für den Bereich Löbervorstadt „Südlich Schillerstraße/ Am Stadtpark – Braugoldareal“ Nr. 1093/19 vom 25.09.2019, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019, wurde die vorliegende Änderung des FNP vom Stadtrat eingeleitet.

Der Stadtrat Erfurt hat den Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Beschluss-Nr. 1093/19 vom 25.09.2019 beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 19/2019 vom 18.10.2019 ortsüblich bekannt

gemacht worden. Der Entwurf der FNP-Änderung und dessen Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 öffentlich ausgelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zum Entwurf der FNP-Änderung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Im nächsten Verfahrensschritt soll, nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und dem Beschluss der Abwägung, die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung vorgelegt werden.

Nach Erteilung der Genehmigung wird die FNP-Änderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB mit ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt wirksam.

2 Allgemeine Begründung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die 38. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt für das Plangebiet. Auf dem seit 1888 genutzten Brauereigelände in der Erfurter Löbervorstadt, auf dem sich zuletzt die bekannte Erfurter Brauerei Braugold befand, wurde im Jahr 2011 endgültig der Betrieb eingestellt.

Bereits am 17.04.2014 wurde durch den Stadtrat mit Beschluss Nr. 2274/13 ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Entwicklung von Wohnnutzungen gefasst. Mit Beschluss Nr. 0436/18 wurden am 16.05.2018 durch den Stadtrat die Grundzüge für eine Wettbewerbsauslobung gebilligt und im Anschluss ein Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse zwischenzeitlich vorliegen. Am 25.09.2019 wurde mit Beschluss Nr. 1073/19 der Vorentwurf zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch den Stadtrat beschlossen.

Das Planungserfordernis im Geltungsbereich der 38. Änderung des FNP ergibt sich somit aus dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ zur Umsetzung von Wohnnutzungen und aus dem sich ergebenden weiteren städtebaulichen Ordnungsbedarf vorhandener angrenzender Nutzungen.

Die im Bebauungsplan und vom Wettbewerb vorgesehene Art der Nutzung kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Mit der 38. Änderung des FNP werden die Darstellungen des wirksamen FNP somit entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Gebiet geändert.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts sind mit der Gründerzeit auch in Erfurt durch Stadterweiterungen über die traditionellen Befestigung der Stadt hinaus in einer gemischten Struktur neue Wohnquartiere wie die Löbervorstadt und gewerbliche Betriebe wie die Braugold Brauerei entstanden. Heute befindet sich das Betriebsgelände im gewachsenen, dicht besiedelten Stadtgefüge und gleichzeitig in einem der beliebtesten und nachgefragtesten Wohnquartiere in Erfurt. Solche traditionellen Industrie- und Gewerbestandorte werden mit Einstellung oder Verlagerung der Betriebe regelmäßig nicht mehr neu gewerblich genutzt. Die Gründe dafür sind u.a. ein anhaltender struktureller Wandel, insbesondere ver-

änderte betriebliche Anforderungen an Einrichtungen und Anlagen und Prozessabläufe, einhergehende veränderte umweltrechtlicher Anforderungen z. B. hinsichtlich zulässiger Emissionen sowie Immissionen auf angrenzende schützenswerte Nutzungen, Verkehrsbelastung und auch veränderte qualitative Ansprüche an die Lebensqualität von Wohnquartieren im allgemeinen. Von diesem Prozess ist auch der aufgegebene Standort der Braugold Brauerei betroffen. Inmitten eines beliebten und nachgefragten Wohnstandortes gelegen, verfügt das Areal zudem über eine sehr gute infrastrukturelle Einbindung. Unmittelbar angrenzend befindet sich der Hauptbahnhof als ICE-Drehkreuz und Verkehrsknotenpunkt für den ÖPNV. Der Stadtpark liegt in direkter Nachbarschaft, die Innenstadt ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig weist die Stadt Erfurt eine nach wie vor stabile Entwicklungsdynamik mit einer entsprechenden Nachfrage nach neuem innenstadtnahen und infrastrukturell gut angebundenem Wohnraum auf. Entsprechend ergibt sich ein hoher Entwicklungsdruck für Wohnnutzungen auf die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei. Zwischenzeitlich wurde das nun brach liegende Gelände verkauft, der jetzige Eigentümer der Fläche beabsichtigt folgerichtig die Entwicklung vorrangig von Wohnnutzungen und damit eine Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche.

Mit der Anpassung der Planungsziele für die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei ergeben sich auch Auswirkungen auf unmittelbar angrenzende Nutzungen. Für diese werden im wirksamen FNP im Bereich der Semmelweißstraße gewerbliche Nutzungen, und im Bereich Am Stadtpark gemischte Nutzungen vorgesehen. Strukturell handelt es sich bei der dort befindlichen Bebauung ausnahmslos um Blockrandbebauung in offener und geschlossener Bauweise, in den Gebäuden befinden sich überwiegend Wohnnutzungen sowie vereinzelte, untergeordnete, nicht störende, mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbare Nutzungen. Entsprechend wird der gesamte Block als Quartier in den Geltungsbereich einbezogen, die Wohnnutzung soll in Qualität und Funktion planungsrechtlich gesichert werden. Die Planungsziele werden hier entsprechen der tatsächlichen und perspektivischen Nutzung angepasst.

Die Entwicklung des Quartiers durch Umnutzung der ehemals gewerblich genutzten Fläche in zentrumsnaher Lage und Einbindung in das bestehende städtebauliche Gefüge folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie der Nutzung innenstadtnaher Entwicklungspotentiale vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand.

Die weitere Umsetzung der Wohnnutzung im Quartier soll entsprechend des Wettbewerbsergebnisses größtenteils verdichtet in Form von Geschosswohnungsbau erfolgen, Teile der denkmalgeschützten Strukturen sollen erhalten werden. Grundsätzlich können gemischte Wohnformen umgesetzt werden, um neben funktionaler auch soziale Heterogenität und Diversität zu fördern. Es wird derzeit von einer Neuerrichtung von rund 260 Wohneinheiten ausgegangen.

Zu diesem Zweck sollen mit der vorliegenden Planung die in der Löbervorstadt befindlichen untergenutzten und innenstadtnahen Flächen qualifiziert und revitalisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in der Löbervorstadt geschaffen werden.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Revitalisierung und Neustrukturierung einer innenstadtnahen, ehemals durch die Braugold Brauerei gewerblich genutzten Fläche

- Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion und -qualität in Bestandsstrukturen entsprechend der tatsächlichen und perspektivischen Entwicklung
- Bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung von neuem Wohnraum
- Entwicklung eines modernen und attraktiven Wohnquartiers
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung von Wohnnutzungen

Die vorliegende 38. Änderung des FNP gewährleistet die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3 Plangebiet

Lage

Der Bereich der 38. Änderung des FNP betrifft eine Fläche von rund 3,4 ha südlich der Erfurter Innenstadt im Stadtteil Löbervorstadt. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 800 m, zum Domplatz ca. 1 100 m.

Umgrenzt wird der Änderungsbereich durch

- die Schillerstraße im Nordwesten,
- den Stadtpark und die gleichnamige Straße im Nordosten,
- die Robert-Koch-Straße im Südosten sowie
- die Semmelweißstraße im Südwesten.

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf der 38. Änderung des FNP.

Abbildung 1 – Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung

Das Plangebiet wird zentral von den Einrichtungen und Anlagen der aufgegebenen Braugold Brauerei geprägt, bestehend unter anderem aus dem ehemaligen Produktionsgebäude mit Gärkeller, Kessel- und Maschinenhaus, Produktionsgebäude mit Abfüllanlage und Lagerhalle und -keller. Die Anlagen sind im Laufe der Zeit mehrfach umgebaut worden und stammen aus verschiedenen Epochen. Das Gelände ist fast vollständig versiegelt. An der Schillerstraße steht die zugehörige, Ende des 19. Jahrhundert errichtete, ehemalige Fabrikantenvilla und das ehemalige Verwaltungsgebäude. Ein Großteil der Objekte steht unter Denkmalschutz, siehe Punkt 4.1 Denkmalschutz – Denkmalgeschützte Objekte.

Westlich des eigentlichen Brauereigeländes an der Ecke Semmelweiß-/ Schillerstraße und östlich an der Ecke Am Stadtpark/ Robert-Koch-Straße befindet sich im gleichen Block des Quartiers eine geschlossene Blockrandbebauung. Diese besteht aus mehrgeschossigen Wohnhäusern aus dem späten 19. Jahrhundert, in denen sich auch Wohnnutzungen befinden. Im Bereich der der nördlichen Ecke Schillerstraße/ Am Stadtpark befindet sich aus der gleichen Zeit ein einzelnes freistehendes, mehrgeschossiges Doppelwohnhaus. Unmittelbar an der Ecke befindet sich ein weiteres, erst kürzlich errichtetes freistehendes mehrgeschossiges Wohnhaus. In den Wohnhäusern an der Schillerstraße befinden sich neben Wohnnutzungen auch vereinzelt Arztpraxen und Büros.

Planungsumfeld

Das Plangebiet ist Bestandteil des gründerzeitlich geprägten Stadtteils Löbervorstadt und in diese Struktur auch entsprechend weitgehend städtebaulich eingebunden. Nordwestlich der Schillerstraße sowie südwestlich der Semmelweißstraße befinden sich weitgehend geschlossene Blockrandbebauungsstrukturen, bestehend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern aus dem späten 19. Jahrhundert. Südöstlich der Robert-Koch-Straße schließen charak-

Abbildung 2 - Luftbild M 1 :10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 38. Änderung des FNP

teristische Strukturen bestehend aus gefluchteten, freistehenden, mehrgeschossigen Doppelwohnhäusern an, welche ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert stammen. Vereinzelt finden sich hier auch kleiner Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie eine KFZ-Werkstatt. Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet grenzt der Erfurter Stadtpark an. Nördlich des Plangebietes befindet sich in kurzer Entfernung der Erfurter Hauptbahnhof.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. auch teilweise vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.

Der Hauptbahnhof als ICE- und Nahverkehrsknoten und der Busbahnhof befinden sich, von der Mitte des Plangebietes aus betrachtet, in nordöstlicher Richtung in unter 400 m Entfernung (Luftlinie). Von der Innenstadt ist mit dem Fahrrad über die Löberstraße als auch über den Schmidtstedter Knoten jeweils zur Schillerstraße eine Erreichbarkeit gegeben, zu Fuß ist eine Erreichbarkeit zusätzlich über die Bahnhofstraße und den Bahnhofstunnel gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht unmittelbar in der Schillerstraße an die dort verkehrenden Straßenbahnlinien zur Steigerstraße und zur Thüringenhalle, respektive in die Innenstadt. An weitere Straßenbahn- und Buslinien besteht Anschluss am Hauptbahnhof. Für den KFZ- Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Schillerstraße, einer Hauptverkehrsstraße von örtlicher Bedeutung.

An Bildungs- und Sozialinfrastruktur befinden sich im weiteren Umfeld das staatliche Gymnasium «Zur Himmelspforte», das «Heinrich-Mann-Gymnasium Erfurt» in der Gustav-Freytag-Straße, die staatliche «Grundschule am Steigerwald» in der Goethestraße, die staatliche Grundschule «Puschkinschule» in der Karthäuser Straße, die staatliche Gemeinschaftsschule «Friedrich-Schiller-Schule» in der Schillerstraße, sowie an Kindergärten u. a. der Evangelische Kindergarten in der Goethestraße und der Walddorfkindergarten am Hirnzigenweg.

2.4 Planungsalternativen

Die 38. Änderung des FNP folgt dem städtebaulichen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege, der Ausbildung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen sowie dem Prinzip, vorrangig untergenutzte innenstadtnahe Flächen für eine Bauflächenentwicklung vor der Inanspruchnahme neuer Flächen am Siedlungsrand zu nutzen.

Die vorliegende FNP-Änderung überplant einen nicht mehr gewerblich genutzten Standort in einem gewachsenen innenstadtnahen Stadtviertel. Die Betrachtung anderer Standorte zur Umsetzung der Planungsziele scheidet aus, da sich bei der vorliegenden 38. Änderung des FNP Planungsanlass und -erfordernis aus dem Standort und den Zielen der Planung selbst ergeben.

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 38. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von rund 3,4 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als Baufläche dargestellt ist. Davon sind 2,6 ha als gewerb-

liche Baufläche und weitere 0,8 ha als gemischte Bauflächen dargestellt. Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

3.2.1 Entwicklung der Bauflächen
Kompakte Stadt – Die Flächennutzungsplanung Erfurts ist auf den Erhalt und die Weiterentwicklung einer kompakten Stadt ausgerichtet. Damit soll die vorhandene Infrastruktur möglichst effektiv ausgelastet und ihr ökonomischer Ausbau gesichert werden. (...)

3.3.2 Wohnbauflächen – Planungsziele
Wohnungsbauerweiterungen sollten vor allem dort lokalisiert werden, wo Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen bereits vorhanden sind bzw. der Ausbau vorgesehen ist. (...) Die Stärkung bestehender Infrastrukturen erscheint insbesondere im Bereich des ÖPNV sinnvoll. (...)

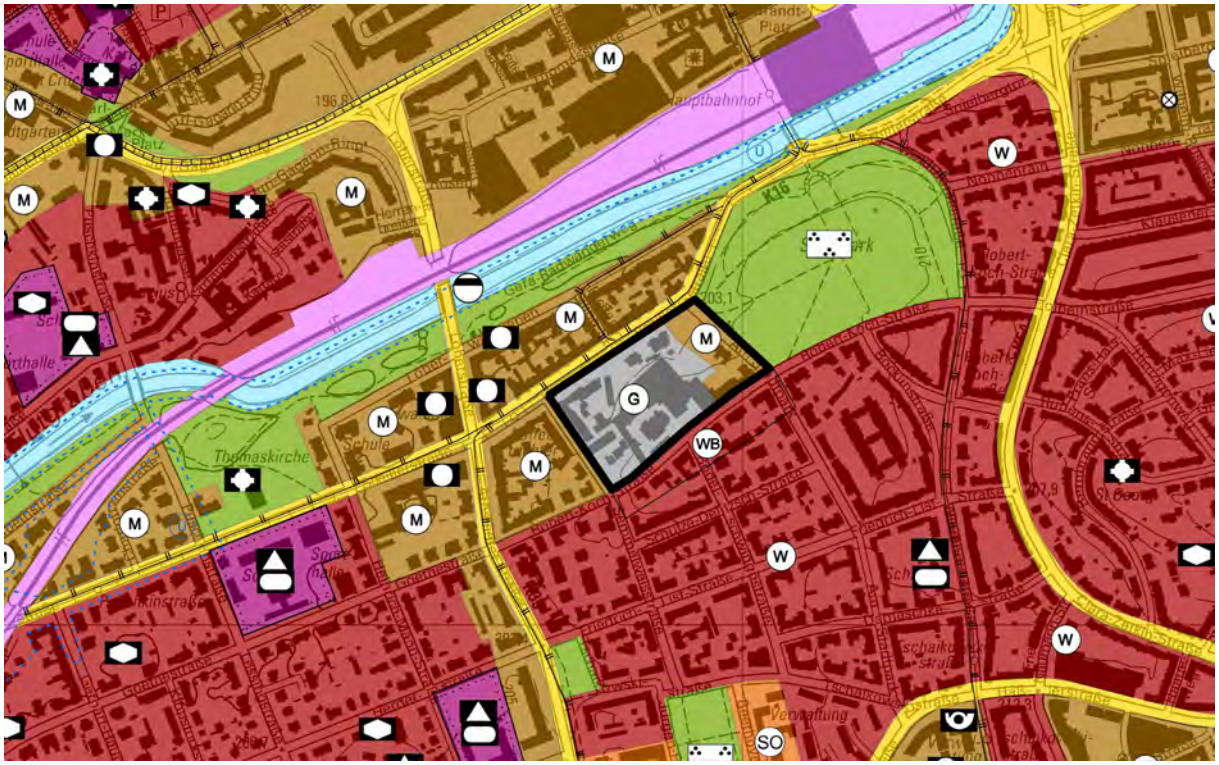


Abbildung 3 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017

3 Planungsvorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und der Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT) treffen allgemeine Aussagen zur Siedlungsentwicklung, die eine Nachnutzung von brachliegenden und mindergenutzten Flächen in den Siedlungskernen einer Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen für Siedlungszwecke vorzieht:

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014; verkündet im GVBl. Nr. 6/2014, S. 205; in Kraft getreten am 5. Juli 2014.

G 2.4.1
Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die Zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähigen Verkehrsinfrastrukturen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 2.4.2
Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen. Der Nachnutzung geeigneter Brach- und Konversionsflächen wird dabei ein besonderes Gewicht beigemessen.

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

G 2-1
Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen (Regionalplan, 4.2) sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.

G 2-3
Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.

Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen
Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

In diesem ersten Entwurf der Regionalplan-Fortschreibung haben sich die Darstellungen der Raumnutzungskarte für das Plangebiet nicht geändert.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Bereich des Geltungsbereiches der 38. Änderung des FNP befindet sich der Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ in Aufstellung, um in dessen Geltungsbereichen neues Baurecht zu schaffen. Mit der 38. Änderung des FNP kann der Bebauungsplan dementsprechend aufgestellt werden.

3.3.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Erfurt 2030

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 wurde am 17.10.2018 vom Stadtrat bestätigt.

Kapitel 2 Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Haushaltsprognose
Die Grundlagen der Haushaltsprognose bilden die von der Stadt Erfurt ermittelten Haushaltszahlen nach dem Haushaltsgenerierungsverfahren (HHGen) der letzten Jahre und die aktuelle Bevölkerungsprognose[1] der Stadt Erfurt bis 2040.
Für den Prognosezeitraum von 2017 bis 2030 wird je nach Variante ein Anstieg um 8.380 auf rund 120.700 Haushalte, wahrscheinlicher jedoch um 12.600 auf rund 125.080 Haushalte im Jahr 2030 erwartet. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

Wohnungsbedarfsprognose
Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsprognose bilden die Ergebnisse der Haushaltsprognose. Zusätzlich muss eine gewisse Zahl an Wohnungsabgängen durch Neubau ausgeglichen werden, welche aufgrund der Entwicklungen in den Vorjahren auf 25 Wohnungen pro Jahr beziffert wird. In der Summe besteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von 12.950 Wohnungen, dies entspricht im Durchschnitt ca. 925 Wohnungen pro Jahr.
Ein Anteil dieses Wohnungsbedarfes entfällt auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage in diesem Segment entwickeln wird, hängt maßgeblich von der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis-unter-45-Jährigen ab. Denn diese ist der entscheidende Träger der Eigentumsbildung. Methodisch werden deswegen die Bautätigkeitsraten auf diese Altersgruppe und ihre zukünftige Entwicklung bezogen. Aufgrund von Einflussfaktoren wie der demografischen Entwicklung, dem Wohnungs- und Grundstücksangebot, der wirtschaftlichen Entwicklung und einer veränderten Lebens- und Wohnvorstellungen kann die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern künftig deutlich variieren. Geht man von einer konstanten Bautätigkeit der 30-bis-unter-45-Jährigen aus, entsteht von 2017 bis 2030 eine Nachfrage an 2.880 Wohneinheiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Diese Zahl vom gesamten Wohnungsbedarf subtrahiert ergibt eine Nachfrage von 10.070 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Mit durchschnittlich 420 bis

[1] Landeshauptstadt Erfurt, Kommunalstatistische Hefte, Heft 93, Ausgabe 11/2015

720 Wohnungen pro Jahr fällt der zukünftige Bedarf in diesem Segment deutlich höher aus als die bisherige Bauaktivität. Sollte sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern aufgrund der oben genannten Einflüsse abweichend entwickeln, würde sich der Nachfrageanteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau vom o.g. Gesamtwohnungsbedarf von 12.950 Wohneinheiten entsprechend anpassen.

Kapitel 3 Handlungsfelder der Stadtentwicklung, Ziele

Wohnen
- innenstadtnahe Flächen für den Wohnungsbau aktivieren (Flächenrecycling)
- neue Wohnungsbauflächen vorrangig an ÖPNV-Achsen konzentrieren
- wohnungsnahe Freiräume (…) aufwerten bzw. neu schaffen

Freiraum für Natur und Freizeit
- Aufenthaltsqualität in den Wohngebieten erhalten und verbessern
- fußläufig erreichbare Grüninseln in Quartieren schaffen, Qualität vorhandener Freiflächen sichern und Stadtteilparks als neue grüne Mitte entwickeln

Klimaschutz, Klimaanpassung und Resilienz
- unnötige neue Flächenversiegelungen so weit wie möglich vermeiden; Maßnahmen zur Innenentwicklung, zum Flächenrecycling oder zur Aktivierung von Brachflächen konsequent nutzen (…)
- kompakte, europäische Stadt wahren – Siedlungs- und Verkehrsfläche je Einwohner noch weiter senken

Kapitel 4 Leitbild. Positionen der Stadtentwicklung

Planerische Grundsätze
- Schaffung/Erhalt der urbanen Dichte und einer „Stadt der kurzen Wege“
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Begrenzung zusätzlicher Flächenversiegelung

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

Das Klimaanpassungskonzept wurde am 17.05.2018 durch den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Darstellungen der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet weitgehend im Bereich «Moderate Überwärmung». Dieser Bereich ist als «Stadtklima» beschrieben, charakterisiert durch „dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite“.

In der Klimaschutzzonenkarte befindet sich das Plangebiet innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches.
Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als «klimatische Sanierungszone» dargestellt, zusammengefassten Planungsempfehlungen:

- Einstufung als „Sanierungsbedarf“
- Maßnahmen zur Minderung der Überwärmung und Förderung der Durchlüftungen durchführen
- Entkernung, Entsiegelung und Begrünung

- Verringerung des Emissionsaufkommens
- bei nutzungsändernden Planungen bioklimatische Ausgleichsmaßnahmen durchführen

Der östliche Teilbereich Am Stadtpark ist als «Klimaschutzzone 1» dargestellt, zusammengefassten Planungsempfehlungen:

- Einstufung als „Sehr hohe Schutzwürdigkeit“
- kernstadtrelevante Durchlüftungs-, Kalt- und Frischluftbahnen sowie deren bedeutendste Einzugsbereiche
- Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Rauigkeit und Querbebauung führen zu klimatisch bedenklichen Beeinträchtigungen
- Funktionsfähigkeit aufrechterhalten und bioklimatische Verschlechterungen ausschließen

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Für den Geltungsbereich der Planung sind im Landschaftsplan 1997 Darstellungen vorhanden, wie sie weitgehend auch im seit 2006 wirksamen FNP wiedergegeben wurden.

Karte 1 „Flächennutzung, Nutzungsstrukturen und Biotoptypen“ stellt als sonstige Strukturen und Nutzungstypen im Bereich der Ecke Semmelweiß- und Schillerstraße sowie Am Stadtpark „Historischer Ortskern, alte Gebäude“ dar. Im Bereich der ehemaligen Brauerei Braugold ist „Industrie- und Gewerbegebiet“ dargestellt.

Die Karte 18 „Entwicklungskarte“ stellt für das gesamte Plangebiet „Siedlungsstrukturen der Stadt“ dar. Im Bereich der Ecke Semmelweiß- und Schillerstraße sowie Am Stadtpark wird konkret „Innere Stadt, Gründerzeitviertel und offene Blockbebauung GRZ < 0,5-0,8“ dargestellt, mit dem Ziel „Erhalt historisch gewachsener Raumstruktur, Erhalt und Entwicklung von Vorgärten und begrünten Hinterhöfen (keine Umwandlung in Parkflächen), Erhalt und Sanierung der Alleen, Entsiegelung von Freiflächen“. Im Bereich der ehemaligen Braugold Brauerei ist „Innere Stadt, Industrie- und Gewerbegebiete GRZ ≥ 0,8 dargestellt, Ziel „Erhalt und Entwicklung von Grüngürteln und Klimaschneisen, Erhaltung und Schaffung der Durchgängigkeit durch Fuß- und Radwegeverbindungen“.

Als „Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen (…)“ ist für die die Schillerstraße, die Semmelweißstraße und die Robert-Koch-Straße „Allee, Baumreihe Laubbaum“ dargestellt.

Landschaftsplan „Rahmenkonzept Masterplan Grün“

Im Zuge der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt gemäß § 9 Abs. 4 BNatSchG erfolgte zunächst die Definition der großräumigen landschaftsplanerischen Ziele in einem Rahmenkonzept (Masterplan Grün, 2011), welche anschließend in einzelnen Detailplanungen konkretisiert werden sollen.

Im Geltungsbereich der Planung stellt das Rahmenkonzept Masterplan Grün, Karte „Raumempfindlichkeiten- und Funktionen (Bestand)“ als Sonstiges, „Bebautes Stadtgebiet“ dar.

Die Karte „Erfurter Grünes Leitbild“ stellt im Geltungsbereich der vorliegenden Planung „Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung“ dargestellt; Beschreibung: „In den Gebieten

mit geringer Durchgrünung sind Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft vorhanden. Zudem sind wohnungsnahe Grünflächen (Höfe, Vorgärten u. ä.) vorhanden.“

Weiter ist eine räumlich vom Flutgraben Am Löberwallgraben über die Straße Am Stadtpark nach Süden über den Südpark zum Steigerwald verlaufende „Verbundachse zu den Grünräumen“ dargestellt.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

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

Denkmalgeschützte Objekte

Der größere Teil des Gebäudebestandes (Produktions- und Verwaltungsgebäude) wurde im Jahre 1993 zunächst in die Denkmalliste und im Jahre 2005 in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragen. Dazu gehören im Plangebiet folgende Objekte:

- Produktionsgebäude mit Gärkeller, 1920er Jahre
- Kessel- und Maschinenhaus, 1890er und 1950er Jahre
- Produktionsgebäude mit Abfüllanlage und Schwankhalle, 1900er und 1950er Jahre
- Lagerkeller (unterhalb des Plateaus), 1890er Jahre
- Wohnhaus, ehemalige Fabrikantenvilla, Schillerstraße 7, 1900er Jahre
- Verwaltungsgebäude, Schillerstraße 9, 1900er Jahre.

4.2 Altlasten

Munitionsgefährdung

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Im Vorfeld von Bauarbeiten sollten entsprechende Sicherheitsmaßnahmen, wie Luftbildauswertungen oder Sondierungen, durch geeignete Unternehmen durchgeführt werden.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet liegt eine «Altlastenuntersuchung für das Objekt Braugold Brauerei Riebeck GmbH & Co. KG, Schillerstraße 7 vom 11.04.2005» vor. Im Ergebnis der Untersuchung sind bei Teilflächen Kontaminationen der Bausubstanz bzw. des unterlagernden Bodens (Auffüllung) nachgewiesen worden:

- Werkstätten mit Arbeitsgruben und Garagen; Bausubstanz
- Waschplatz mit Einlauf; Bausubstanz
- Kessel- und Maschinenhaus; Bausubstanz, unterlagernder Boden (Auffüllung)
- bei allen Sondierungen Auffüllungen festgestellt

Böden, die erheblich belastet sind, wurden bislang im Bereich des Kessel- und Maschinenhauses festgestellt. Andere kontaminierte Bereiche betreffen nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich die Bausubstanz.

Im Vorfeld des Abbruches/ Umnutzung/ Neubebauung ist ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erarbeiten zu lassen und dem Umwelt- und Naturschutzamt vorzulegen.

In Bezug auf weitere, konkrete Informationen sowie hinsichtlich des weiteren Vorgehens bei der Durchführung und Umsetzung von Vorhaben ist eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt erforderlich.

4.3 Immissionsschutz

Insbesondere im Bereich der Schillerstraße bestehen auf Grund der nicht unerheblichen Lärmvorbelastung u.a. durch Straßenverkehr und Straßenbahnbetrieb erhöhte Anforderungen an die nachfolgende, konkretisierende Planungs-/ Genehmigungsebene zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse. Die Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes kann z.B. durch Abschirmungsmaßnahmen, unempfindliche Zwischenzonen, spezielle planerische Festsetzungen (wie Schutzmaßnahmen, bedingte Festsetzungen) sowie Maßnahmen nach dem Immissionsschutzrecht erfolgen. Möglich ist u.a. die Gliederung von Baugebieten gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder ein Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO. Hierzu wird im Einzelnen auf das nachfolgende Verfahren zum Bebauungsplan LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ verwiesen.

5 Inhalte der Planung

5.1 Darstellungen

Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB haben eigene planerische Festlegungen der Gemeinde zum Inhalt, in denen die Grundzüge der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung und der dazu beabsichtigten Art der Bodennutzung deutlich werden.

Den allgemeinen Zielen der der FNP-Änderung entsprechend Punkt 2.2 Ziele und Zwecke der Planung werden im Änderungsbereich als Art der Nutzung dargestellt:

- Wohnbauflächen

Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 38. Änderung des FNP.

Darstellung von Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Die Entwicklung des nicht mehr genutzten, innenstadtnahen Standortes der ehemaligen Braugold Brauerei zu einem Wohnstandort folgt den im ISEK 2030 formulierten Zielen der Stadtentwicklung und entspricht auch den übergeordneten Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Mit der Anpassung der Planungsziele für die Fläche der ehemaligen Braugold Brauerei ergeben sich auch Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzende Flächen innerhalb des gleichen Blocks. Für diese Flächen wurden im wirksamen FNP im Bereich der Semmelweißstraße gewerbliche Nutzungen, und im Bereich Am Stadtpark gemischte Nutzungen vorgesehen. Tatsächlich befinden sich hier Wohnnutzungen im Bestand sowie vereinzelte, un-

tergeordnete, nicht störende, mit dem Wohnen grundsätzlich vereinbare Nutzungen. Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung kann mit der Darstellung einer Wohnbaufläche in Qualität und Funktion planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden.

Mit der künftigen Darstellung von Wohnbauflächen können die Ziele der Planung, auf einer innenstadtnahen, gewerblich nicht mehr genutzten Fläche ein modernes, attraktives Wohnquartier zu entwickeln, dass in das städtebauliche Gefüge der Löbervorstadt integriert wird, entsprechend umgesetzt werden. Die vorliegende Änderung des FNP ist dabei hauptsächlich lokal im unmittelbaren städtebaulichen Bezug zu den umgebenden Strukturen der Löbervorstadt von Bedeutung. In Bezug zur Gesamtstadt wird die vorliegende 38. Änderung des FNP als von geringer städtebaulicher Bedeutung gesehen. Die Grundzüge der Planung des wirksamen Flächennutzungsplanes bleiben unberührt.

Mit der 38. Änderung des FNP werden Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs der Stadt Erfurt entwickelt, der Erhalt und die Weiterentwicklung der kompakten Stadt wird gewährleistet. Die vorliegende Änderung folgt der Grundkonzeption des wirksamen FNP.

Weiterführende, kleinräumige grünordnerische Zielstellungen des Wettbewerbes zum Vorhaben im Plangebiet können ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden; die objektbezogenen Freiflächen sind generell Bestandteil der Bauflächendarstellung.

<u>Grün- und Freiräume, Klimaschutz</u>
Mit der Änderung der Gebietscharakteristik von einem überwiegend gewerblich bzw. gemischt zu nutzenden Standort zur Wohnbebauung ist mit den Festsetzungen und Nutzungsregelungen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen insgesamt ein geringerer Versiegelungsgrad als bisher zu erwarten. Die derzeit bestehende, nahezu vollständige Versiegelung des ehemaligen Brauereistandortes wird künftig entfallen. So kann bei den grundsätzlich aus Wohnbauflächen entwickelbaren Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO von einer wesentlich geringeren GRZ ausgegangen werden. Insgesamt ist – auch im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses – ein erhöhter Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Verbesserung der Freiraumqualität und in der Folge der klimatischen Situation zu erwarten. Die vorliegende 38. Änderung des FNP folgt damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung grundsätzlich auch den Planungsempfehlungen des Klimaanpassungskonzeptes; weitergehende Maßnahmen und Nutzungsregelungen sind Gegenstand des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“.

Innerhalb der Darstellung von Wohnbauflächen können auf nachfolgenden Planungsebenen auch entsprechend des Wettbewerbsergebnisses Maßnahmen zur Umsetzung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an Wegen, Plätzen, Grün- und Freiräumen getroffen werden. So können Grünstrukturen einerseits Bestandteil der gebäudebezogenen Freiflächen sein, welche Bestandteil der Bauflächendarstellungen sind. Diese Grünstrukturen können grundsätzlich u.a. Straßenbäume, Vorgärten, Hofbegrünungen, grüne Quartiersvernetzungen umfassen. Diese sind jedoch in diesem Detailierungsgrad nicht Gegenstand der Darstellungen des FNP. Weitere, eigenständige Grünstrukturen und -räume können kleinräumlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des LOV658 „Wohnbebauung Braugoldareal“ unter Ausnutzung der Spielräume des Entwicklungsgebots als Grünflächen z.B. mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ festgesetzt werden.

6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 38. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Darstellungen im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		38. Änderung	
Wohnbaufläche (W)	-	-	3,4 ha	100,0%
Gemischte Baufläche (M)	0,8 ha	23,5%	-	-
Gewerbliche Bauflächen (G)	2,6 ha	76,5%	-	-
Gesamtfläche	3,4 ha	100,0%	3,4 ha	100,0%

Folgekosten für die Stadt Erfurt, die sich unmittelbar aus dem Verfahren der FNP-Änderung ergeben, sind nicht zu erwarten.

1. Fortschreibung

zum

WIRTSCHAFTSPLAN 2020

KoWo – Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt

Stand: 10.02.2020

- Erfolgsplan 2020
- Vermögens- und Stellenplan 2020
- Mittelfristiger Erfolgsplan
- Mittelfristiger Vermögens- und Stellenplan
- Investitionsplan

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Eckardt, Annett
Umbreit-Rößner, Michael

Beteiligung Stadt (%): 100

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

W I R T S C H A F T S P L A N 2020

ERFOLGSPLAN		Ist 2018 EUR	1. Fortschreibung Plan 2019 EUR	Plan 2020 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR
1.	**Umsatzerlöse**	**61.422.255**	**62.305.893**	63.314.430	**64.231.348**
2.	**Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen**	**682.437**	**-170.448**	1.279.828	**423.662**
3.	**andere aktivierte Eigenleistungen**	**0**	**0**	0	**0**
4.	**sonstige betriebliche Erträge**	**14.360.243**	**1.339.182**	1.356.786	**1.414.930**
	davon Auflösungen von Sonderposten	232.115	231.352	231.352	231.352
5.	**Materialaufwand**	**53.241.718**	**42.105.913**	43.640.545	**43.672.089**
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	53.241.718	42.105.913	43.640.545	43.672.089
6.	**Personalaufwand**	**6.941.168**	**6.725.893**	7.309.683	**7.402.528**
	a) Löhne und Gehälter	5.899.655	5.538.244	6.045.569	6.112.898
	b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.041.513	1.187.649	1.264.114	1.289.630
	davon Altersversorgung	25.213	25.000	0	0
7.	**Abschreibungen**	**9.656.413**	**9.687.747**	9.619.337	**9.659.301**
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.656.413	9.687.747	9.619.337	9.659.301
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0
8.	**sonstige betriebliche Aufwendungen**	**3.391.175**	**3.194.568**	3.250.391	**3.264.945**
	davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0
9.	**Erträge aus Beteiligungen**	**0**	**0**	0	**0**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
10.	**Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen**	**0**	**0**	0	**0**
11.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	**101.973**	**107.582**	113.499	**113.499**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
12.	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**31.603**	**0**	0	**15.000**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
13.	**Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**	**0**	**0**	0	**0**
14.	**Aufwendungen aus Verlustübernahme**	**0**	**0**	0	**0**
15.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**1.160.541**	**750.087**	807.556	**744.480**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0
16.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**	**488.458**	**0**	0	**0**
17.	**Ergebnis nach Steuern**	**1.719.038**	**1.118.001**	1.437.030	**1.455.095**
18.	**Sonstige Steuern**	**1.264**	**8.236**	8.236	**8.236**
19.	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**1.717.774**	**1.109.765**	1.428.794	**1.446.859**

Stand: 10.02.2020

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Eckardt, Annett
Umbreit-Rößner, Michael

Beteiligung Stadt (%): 100

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

VERMÖGENSPLAN	Ist 2018 EUR	1. Fortschreibung Plan 2019 EUR	Plan 2020 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR
A: Finanzierungsbedarf				
Investitionen	395.534	18.385.733	24.315.500	32.066.552
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	45.916	0	0	0
Auflösung Sonderposten	232.115	231.352	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	16.131.812	11.844.323	10.565.173	10.582.049
Zunahme des Finanzmittelbestandes	11.370.949	0	0	0
Instandhaltung	17.314.672	21.705.027	21.532.473	21.145.443
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000	500.000	500.000	500.000
Summe Finanzierungsbedarf	**45.990.998**	**52.666.435**	**57.144.499**	**64.525.395**
B: Deckungsmittel				
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0
Erläuterungen / Bemerkungen:	0	0	0	0
Jahresüberschuss	1.717.774	1.109.765	1.428.794	1.446.859
Abschreibungen	9.656.413	9.687.747	9.619.337	9.659.301
Anlagenabgänge	0	127.158	141.313	140.577
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	0	0	0	500
Zuführung zu Sonderposten	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0
Kredite	5.587.400	16.645.733	16.645.733	31.590.552
Abbau des Finanzmittelbestandes	0	6.154.784	10.058.108	1.507.065
Eigenmittel	29.029.411	18.941.248	19.251.213	20.180.540
Summe Deckungsmittel	**45.990.998**	**52.666.435**	**57.144.499**	**64.525.395**

STELLENPLAN	Ist 2018 EUR	1. Fortschreibung Plan 2019 EUR	Plan 2020 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR
Beschäftigte zum Stichtag	111	129	129	134
Vollbeschäftigteneinheiten	101,00	119,00	119,00	121,00
Azubi	8	10	10	10

Stand: 10.02.2020

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Eckardt, Annett
Umbreit-Rößner, Michael

Beteiligung Stadt (%): 100

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

W I R T S C H A F T S P L A N 2020 Mittelfristige Erfolgsplanung

Erfolgsplan Mittelfristige Finanzplanung		1. Fortschreibung Plan 2019 EUR	Plan 2020 EUR	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR
1.	**Umsatzerlöse**	**62.305.893**	63.314.430	**64.231.348**	**65.140.655**	**65.407.058**	**66.105.800**	**66.387.043**
2.	**Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen**	**-170.448**	1.279.828	**423.662**	**279.822**	**-31.807**	**171.787**	**34.889**
3.	**andere aktivierte Eigenleistungen**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
4.	**sonstige betriebliche Erträge**	**1.339.182**	1.356.786	**1.414.930**	**1.630.020**	**901.352**	**1.901.352**	**901.352**
	davon Auflösungen von Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
5.	**Materialaufwand**	**42.105.913**	43.640.545	**43.672.089**	**43.686.415**	**42.869.396**	**44.213.806**	**42.255.414**
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0	0	0	0	0	0	0
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	42.105.913	43.640.545	43.672.089	43.686.415	42.869.396	44.213.806	42.255.414
6.	**Personalaufwand**	**6.725.893**	7.309.683	**7.402.528**	**7.963.067**	**8.022.551**	**8.052.731**	**8.109.130**
	a) Löhne und Gehälter	5.538.244	6.045.569	6.112.898	6.578.643	6.629.281	6.655.574	6.703.231
	b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützungen	1.187.649	1.264.114	1.289.630	1.384.424	1.393.270	1.397.157	1.405.899
	davon Altersversorgung	25.000	0	0	0	0	0	0
7.	**Abschreibungen**	**9.687.747**	9.619.337	**9.659.301**	**9.984.862**	**10.119.382**	**10.800.831**	**11.328.539**
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.687.747	9.619.337	9.659.301	9.984.862	10.119.382	10.800.831	11.328.539
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, wenn diese die unternehmensüblichen Abschreibungen überschreiten	0	0	0	0	0	0	0
8.	**sonstige betriebliche Aufwendungen**	**3.194.568**	3.250.391	**3.264.945**	**3.174.234**	**3.183.582**	**3.183.981**	**3.189.095**
	davon Zuführungen zu Sonderposten	0	0	0	0	0	0	0
9.	**Erträge aus Beteiligungen**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
10.	**Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- und Teilgewinnabführungsverträgen**	**0**	0 0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
11.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	**107.582**	113.499	**113.499**	**119.741**	**114.897**	**144.705**	**0**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
12.	**sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	**0**	0	**15.000**	**15.000**	**15.000**	**15.000**	**15.000**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
13.	**Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
14.	**Aufwendungen aus Verlustübernahme**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
15.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**	**750.087**	807.556	**744.480**	**915.197**	**741.718**	**669.614**	**1.025.421**
	davon aus verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
16.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
17.	**Ergebnis nach Steuern**	**1.118.001**	1.437.030	**1.455.095**	**1.461.463**	**1.469.871**	**1.417.681**	**1.430.686**
18.	**Sonstige Steuern**	**8.236**	8.236	**8.236**	**8.236**	**8.236**	**8.236**	**8.236**
19.	**Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag**	**1.109.765**	1.428.794	**1.446.859**	**1.453.227**	**1.461.635**	**1.409.445**	**1.422.450**

Stand: 10.02.2020

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Eckardt, Annett
Umbreit-Rößner, Michael

Beteiligung Stadt (%): 100

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Vermögensplan Mittelfristige Finanzplanung	**1. Fortschreibung Plan 2019 EUR**	**Plan 2020 EUR**	**1. Fortschreibung Plan 2020 EUR**	**Plan 2021 EUR**	**Plan 2022 EUR**	**Plan 2023 EUR**	**Plan 2024 EUR**
A: Finanzierungsbedarf							
Investitionen	18.385.733	24.315.500	32.066.552	7.656.491	14.721.062	12.039.198	17.949.988
Rückzahlung von Stammkapital	0	0	0	0	0	0	0
Entnahme aus Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0
Jahresfehlbetrag	0	0	0	0	0	0	0
Inanspruchnahme langfristiger Rückstellungen	0	0	0	0	0	0	0
Auflösung Sonderposten	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352	231.352
Darlehensgewährungen	0	0	0	0	0	0	0
Tilgung von Krediten	11.844.323	10.565.173	10.582.049	12.412.264	6.056.438	8.317.844	5.143.397
Zunahme des Finanzmittelbestandes	0	0	0	0	2.012.612	0	657.056
Instandhaltung	21.705.027	21.532.473	21.145.443	21.398.934	21.001.197	20.970.750	20.037.042
Gewinnabführung an Gesellschafter	500.000	500.000	500.000	0	0	0	0
Summe Finanzierungsbedarf	**52.666.435**	**57.144.499**	**64.525.395**	**41.699.041**	**44.022.661**	**41.559.143**	**44.018.835**
B: Deckungsmittel							
Zuführungen zum Stammkapital	0	0	0	0	0	0	0
Zuführungen zu Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0
Jahresüberschuss	1.109.765	1.428.794	1.446.859	1.453.227	1.461.635	1.409.445	1.422.450
Abschreibungen	9.687.747	9.619.337	9.659.301	9.984.862	10.119.382	10.800.831	11.328.539
Anlagenabgänge	127.158	141.313	140.577	180.167	0	0	0
Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen	0	0	500	500	500	500	500
Erläuterungen / Bemerkungen:	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Bund/Ländern	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss vom Freistaat Thüringen	0	0	0	0	0	0	0
Zuschuss von der Landeshauptstadt Erfurt	0	0	0	0	0	0	0
a) Verwaltungshaushalt	0	0	0	0	0	0	0
b) Vermögenshaushalt	0	0	0	0	0	0	0
Zuschüsse v. Anderen	0	0	0	0	0	0	0
Rückflüsse aus gewährten Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Kredite	16.645.733	16.645.733	31.590.552	0	13.977.600	0	13.500.000
Abbau des Finanzmittelbestandes	6.154.784	10.058.108	1.507.065	11.393.087	0	7.293.267	0
Eigenmittel	18.941.248	19.251.213	20.180.540	18.687.198	18.463.543	22.055.101	17.767.346
Summe Deckungsmittel	**52.666.435**	**57.144.499**	**64.525.395**	**41.699.041**	**44.022.661**	**41.559.143**	**44.018.835**

Stellenplan Mittelfristige Finanzplanung	**1. Fortschreibung Plan 2019 EUR**	**Plan 2020 EUR**	**1. Fortschreibung Plan 2020 EUR**	**Plan 2021 EUR**	**Plan 2022 EUR**	**Plan 2023 EUR**	**Plan 2024 EUR**
Beschäftigte zum Stichtag	129	129	134	134	134	134	134
Vollbeschäftigteneinheiten	119,00	119,00	121,00	124,00	124,00	124,00	124,00
Azubi	10	10	10	10	10	10	10

Stand: 10.02.2020

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt
Geschäftsführung:
Eckardt, Annett
Umbreit-Rößner, Michael

Beteiligung Stadt (%): 100

KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurt
Juri-Gagarin-Ring 148
99084
Erfurt

Investitionsprogramm

	Gesamtkosten EUR	bisher finanziert EUR	Ist 2018 EUR	1. Fortschreibung Plan 2019 EUR	Plan 2020	1. Fortschreibung Plan 2020 EUR	Plan 2021 EUR	Plan 2022 EUR	Plan 2023 EUR	Plan 2024 EUR
Art der Investitionen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	369.829	0	19.829	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
II. Sachanlagen	126.909.795	0	375.270	18.335.733	24.265.500	31.766.552	7.606.491	14.671.062	11.989.198	17.899.988
III. Finanzanlagen	250.435	0	435	0	0	250.000	0	0	0	0
Investitionen	**127.530.059**	**0**	**395.534**	**18.385.733**	**24.315.500**	**32.066.552**	**7.656.491**	**14.721.062**	**12.039.198**	**17.949.988**

Erläuterungen / Bemerkungen:

Im Investitionsprogramm sind lediglich aktivierungspflichtige Investitionen enthalten, die Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 21,1 Mio. € für das Planjahr 2020 sind hier nicht berücksichtigt.

Die Investitionen in Sachanlagen für das Planjahr 2020 beinhalten i.W. den Kauf von Grundstücken und Ärztehäusern von der Landeshauptstadt Erfurt.

Stand: 10.02.2020

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ vom …….

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 88 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und § 19 Abs. 1 Satz 1, § 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am …… die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ (VS029) beschlossen.

§ 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 20.04.2020 im Maßstab 1:1000 (Anlage 2) maßgebend.

§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen

(1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;

2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

(2) Vorhaben, die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

(3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die untere Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erfurt.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB analog).

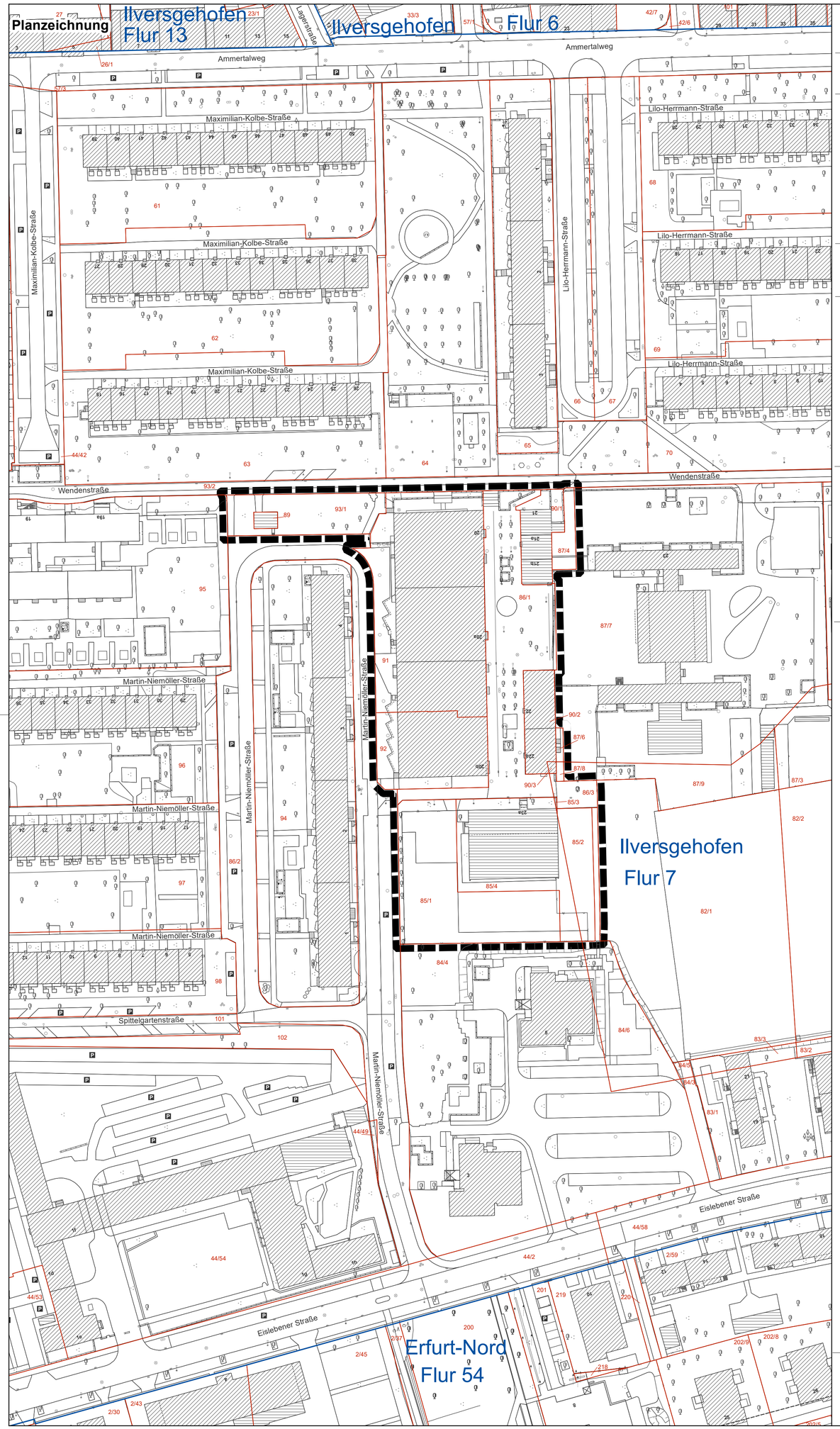
§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgebend.

Damit tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren nach deren In - Kraft - Treten außer Kraft.

Erfurt, den

A. Bausewein
Oberbürgermeister



Verfahrensvermerke zur Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplan JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ Nr. 0591/19 vom 22.05.2019, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 10 vom 07.06.2019.

Auf Grund von § 14 Abs. 1, § 16 Abs. 1 i.V.m. § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 83 Abs. 2 Thüringer Bauordnung (ThürBO) und §§ 19 Abs. 1 Satz 1, 2 Abs. 1 und 2 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) hat der Stadtrat Erfurt in seiner Sitzung am mit Beschluss Nr. die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre VS029 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 „Ortsteilzentrum Johannesplatz“ ist gemäß § 21 Abs. 3 Satz 1 ThürKO der Rechtsaufsichtsbehörde mit Schreiben vom vorgelegt worden.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Veränderungssperre VS029 mit dem Willen der Stadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zum Erlass dieser Satzung werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Die VS029 wurde gemäß §§ 16 Abs. 2 , 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 ThürKO im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. vom bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die Veränderungssperre VS029

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre VS029

Stand der ALK: 10.02.2020

Planverfasser:

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Rechtsgrundlagen

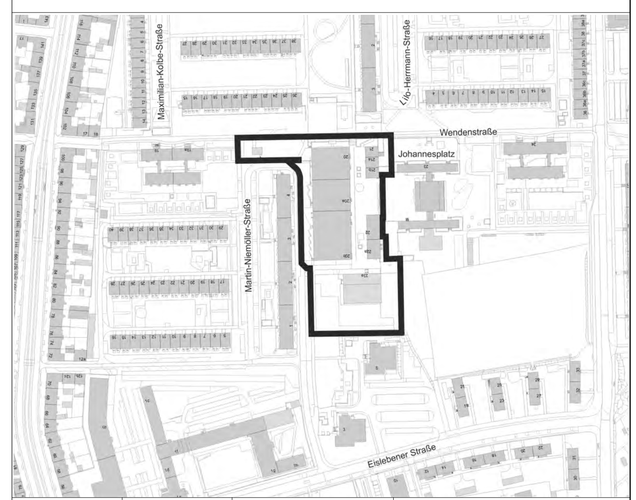
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I Nr. 14 S. 587)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs verordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. **Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014 (GVBl.S. 49),** zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
4. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)
5. **Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433).

Stand: 20.04.2020

Veränderungssperre VS029

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes JOP721 "Ortsteilzentrum Johannesplatz"

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1:1.000	Datum: 20.04.2020	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten