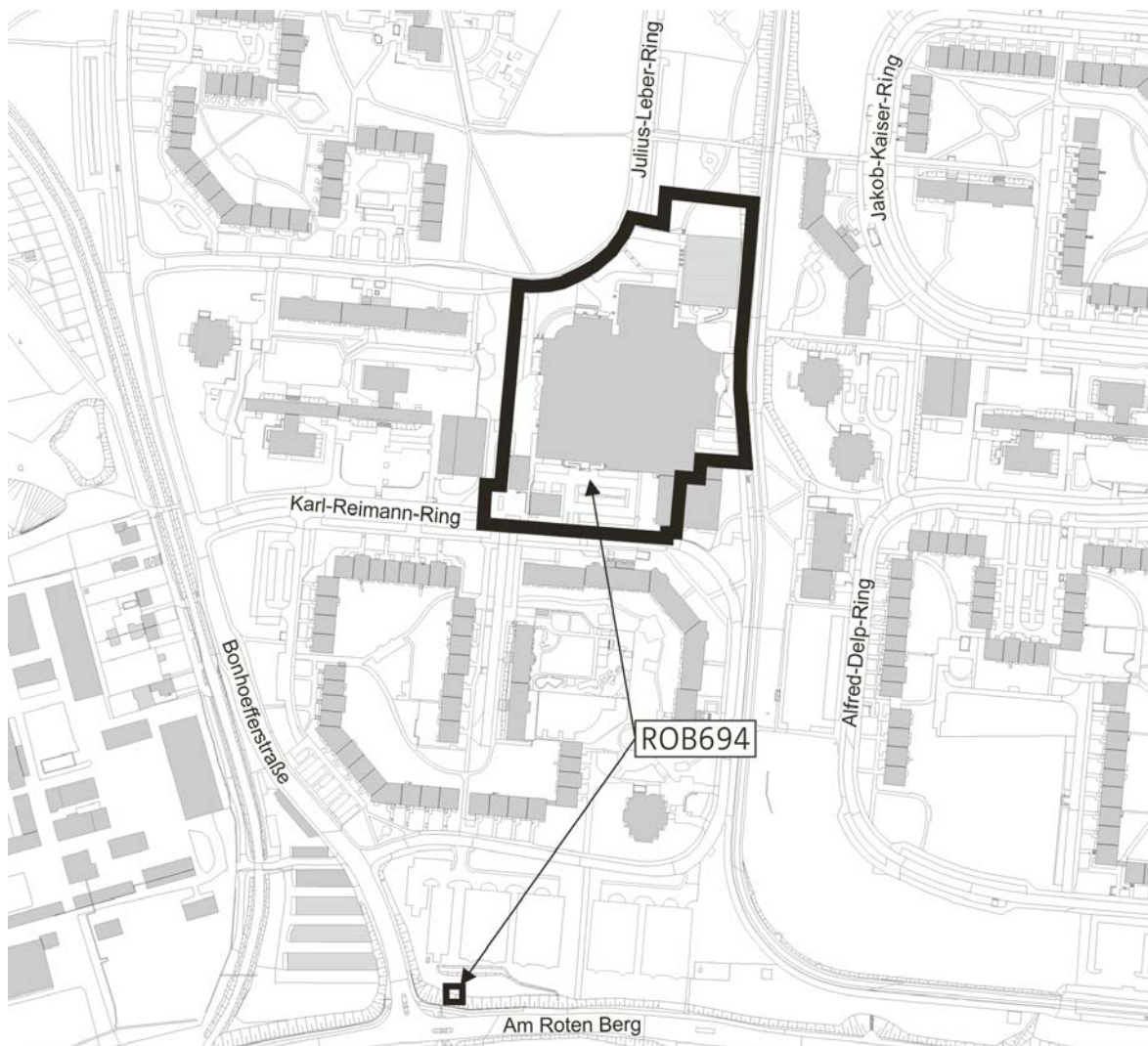


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Entwurf

## Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



**Impressum**



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
04.02.2020

## Inhaltsverzeichnis

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

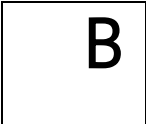
- 1.1 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 1.2 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG
- 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 1.4 Tabelle: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



Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2018 durch Versand des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

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 Referat 300 Jorge-Semprün-Platz 4 99425 Weimar	06.11.18	13.11.18			x	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41 07745 Jena	29.10.18	05.11.18			x	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinstr. 7 07545 Gera	05.11.18	09.11.18	x			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	29.10.18	02.11.18			x	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	12.10.18	17.10.18	x			
B6	SWE Stadtwerke Erfurt Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine					
B7a	SWE Stadtwerke Erfurt Netze GmbH (Strom) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.2018	04.12.2018			x	
B7b	SWE Stadtwerke Erfurt Netze GmbH (Wärmenetze) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18	04.12.18			x	
B8	SWE Stadtwerke Erfurt ThüWa Thüringer Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine					
B9	SWE Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.11.18	19.11.18			x	
B10	Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.10.18	05.11.18			x	
B11	Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	17.10.18	06.02.19			x	
B12	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Str. 20 53113 Bonn	keine					
B13	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 900102 99104 Erfurt	keine					

Zwischenabwägung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“

B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Str. 15 99085 Erfurt	25.10.18	01.11.18	x			
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	09.10.18	15.10.18	x			
B16	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenk- malpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	29.10.18	06.11.18		x		
B17	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Str. 42 99084 Erfurt	keine					
B18	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Hermannsplatz 9 99084 Erfurt	keine					
B19	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	01.11.18	06.11.18		x		
B20	Thüringer Landesamt für Verbrau- cherschutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthürin- gen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	keine					
B21	Thüringer Liegenschaftsmanage- ment Postfach 900453 99107 Erfurt	30.10.18	05.11.18		x		
B22	Bundesanstalt für Immobilienauf- gaben Drosselbergstr. 2 99097 Erfurt	keine					
B23	Industrie- und Handelskammer Postfach 900155 99104 Erfurt	01.11.18	05.11.18		x		
B24	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstr. 3 99610 Sömmerda	19.10.18	23.10.18		x		
B25	Handelsverband Thüringen Futterstr. 14 99084 Erfurt	19.11.18	02.11.18		x		

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2018 durch Versand des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

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 Landesverband Thüringen Mittelgasse 138 99100 Großfahner	keine					
N2	Landesangelverband Thüringen e.V. Magdeburger Alle 34 99086 Erfurt	15.10.18	18.10.18	x			
N3	Schutzgemeinschafts Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	keine					
N4	Arbeitskreis Heimischer Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Str. 2204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	5.11.18	06.11.18	x			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	keine					
N6	Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstr. 5 99084 Erfurt	keine					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstr. 27 99084 Erfurt	16.10.18	17.10.18	x			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Str. 6c 99099 Erfurt	keine					
N10	Verband f. Angeln und Naturschutz e.V. Geschäftsstelle Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	07.11.18	08.11.18	x			

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die Beteiligung erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 08.10.2018 bis 09.11.2018 sowie durch Veröffentlichung im Internet und eine Bürgerversammlung am 25.10.2018 im Ortsteil Roter Berg.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	B1	13.11.18	13.11.18			x	
Ö2	B2	13.11.18	13.11.18			x	
Ö3	B3	26.10.2018	13.11.18			z.T	
Ö4	B4	01.11.18	01.11.18			x	
Ö5	B5	28.10.18	30.10.18			x	
Ö6	B6	29.10.18	30.10.18				x

"x" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu



## 1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2018 durch Versand des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Tiefbau- und Verkehrsamt	11.10.18	25.10.18			x	
12	Umwelt- und Naturschutzamt	26.11.18	28.11.18			x	
13	Amt für Soziales und Gesundheit	<b>keine</b>					
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	<b>keine</b>					
15	Bauamt	13.11.18	14.11.18			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 BauGB und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 1</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Ref. 300 Jorge-Semprün-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.11.2018.	

### **Punkt 1**

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist in dem maßgeblichen Plangebiet ein Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dargestellt. Aus dieser Darstellung kann die beabsichtigte Festsetzung eines Einkaufszentrums mit 6.000 qm Verkaufsfläche (vgl. beiliegender Projektbericht, S. 4) bzw. mit 4.825 qm Verkaufsfläche (vgl. beiliegende Vorhabenbeschreibung zum Bauungskonzept) entwickelt werden, wenn durch die weiteren (vorhabenkonkreten) Festsetzungen sichergestellt wird, dass in dem Einkaufszentrum vorrangig Nahversorgungssortimente (Lebensmittel, Getränke und Drogerie- und Apothekenwaren) und nur untergeordnet mittelfristige Sortimente (u.a. Textilien, Schuhe) angeboten werden. Diesbezüglich genügt eine nur vertragliche Regelung i. V. m. einer Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB im Hinblick der Anforderung des Entwicklungsgebotes nicht.)

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Die Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben unterliegt einer Steuerung hinsichtlich der Sortimente und der Größe gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt und wurde durch eine Auswirkungsanalyse untersetzend bewertet. Grundlegend gilt es, die Versorgung der Bevölkerung im Wohngebiet "Roter Berg" abzusichern, zu qualifizieren und ergänzende Angebote zu etablieren.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche, die zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente und die zulässige Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente mittels Festsetzung der einzelnen Sortimente begrenzt. Zur Sicherstellung des Nahversorgungsstandortes gibt es eine Festsetzung des Mindestanteils nahversorgungsrelevanter Sortimente von über 50 Prozent.

### **Punkt 2**

Die Errichtung eines auf den Autokunden ausgerichteten Einkaufszentrums ist zu vermeiden. (Um das Einkaufszentrum als Begegnungsort mit einem hohen Aufenthaltscharakter und als attraktive Stadtteilmitte zu entwickeln, sollten die Stellplatzflächen baulich oder gestalterisch abgeschirmt, die Eingänge der Einzelhandelsbetriebe stärker konzentriert und durch Fußwegeverbindungen miteinander verbunden werden. Zudem sollten attraktive Fußwege-

querungen zur Anbindung des Zentrums an die bestehenden Fußwege im Stadtteil Roter Berg sichergestellt werden.)

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Das Erschließungskonzept beinhaltet die Herstellung einer Verkehrsanbindung des Plangebiets an das Verkehrsnetz unter Beachtung der Bedürfnisse unterschiedlicher Verkehrsarten (Stadtbahn, Fußgänger, Radfahrer, MIV). Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage und einen Standort mit einer guten ÖPNV-Anbindung, welche östlich unmittelbar an das Nahversorgungszentrum angrenzt.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Julius-Leber-Ring und den Karl-Reimann-Ring, den jeweiligen Richtungsvorgaben entsprechend.

Die Stadtbahnhaltestelle wird durch die neue Fußgängerachse in Ost-West-Richtung direkt an das Nahversorgungszentrum angeschlossen und an das Vorhaben direkt angebunden. Die in Nord-Südrichtung vorgesehenen Fußwege parallel zu den Gebäuden sorgen dafür, dass Fußgänger von den Bushaltestellen des Julius-Leber-Rings und des Karl-Reimann-Rings sowie die Bewohner der Großsiedlung Roter Berg das Nahversorgungszentrum sicher erreichen und durchqueren können.

Die direkt vor den Gebäuden verlaufenden Fußwege sind mit Überdachungen versehen, die einen Schutz vor Witterungseinflüssen darstellen.

Weitere Wegeverbindungen bestehen in das umgebende Wohngebiet, so dass eine Zugänglichkeit für Fußgänger aus allen Richtungen besteht.

Die Stellplatzanlage ist im zentralen Bereich des Vorhabens angeordnet und besitzt somit wenig Außenwirkung. Der städtebauliche Eingangsbereich zum Einkaufszentrum, als gestaltete und zum Teil überdachte Platzsituation, entsteht im Osten unmittelbar im Anschluss an die Stadtbahnhaltestelle und deren Zuwegungen. Diese Hauptachse wird innerhalb des Vorhabens in westlicher Richtung durch einen breiten Fußgängerbereich fortgesetzt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 2</b>
<b>Im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>Von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018.	

### **Punkt 1**

- hinsichtlich der von der TLUG zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie, Grundwasserschutz, Baugrundbewertung, Geotopschutz ergeben sich keine Bedenken keine Bedenken.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Punkt 2**

- es werden Aussagen zu den bestehenden geologischen Verhältnissen getroffen  
Bedingt durch die vorangegangene Bebauung ist davon auszugehen, dass die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört sind, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen wurden. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse ist entsprechend auszulegen.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Untersuchung und Bewertung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse erfolgen im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung.

### **Punkt 3**

- die Abteilung 5/Wasserwirtschaft der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger wurde beteiligt.  
- ein Gewässer I. Ordnung ist nicht betroffen, somit bestehen keine Bedenken

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

#### **Punkt 4**

Es wird darauf hingewiesen, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der TLUG 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen sind.

Es wird um 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

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung**

Auf die Anzeigepflicht wird auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen (siehe Hinweise). Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 3</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Thüringer Landesbergamt Puschkinstr. 7 07545 Gera	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2018.	

**Bergbauliche Belange werden nicht berührt**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 4</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018	

### **Punkt 1**

Plangrundlage -Allgemeiner Hinweis:

Als Planungsgrundlage ist die Liegenschaftskarte zu verwenden. Die Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird nicht geprüft. Die Bestätigung muss separat eingeholt werden.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Als Plangrundlage wurde ein Lage- und Höhenplan mit integrierter automatischer Liegenschaftskarte (ALK) verwendet. Die Bestätigung der Übereinstimmung der Planzeichnung mit dem Liegenschaftskataster wird vor dem Satzungsbeschluss eingeholt.

### **Punkt 2**

Wenn ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB §§ 45-84 angedacht wird liegt die Zuständigkeit beim Amt für Geoinformation und Bodenordnung der Landeshauptstadt Erfurt.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung**

Ein amtliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich bei Erlangung des Planungsrechts und Umsetzung des Vorhabens im Eigentum des Vorhabenträgers.

### **Punkt 3**

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 wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 5</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.10.2018.	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 6</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	SWE Stadtwerke Erfurt Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7a</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	SWE Stadtwerke Erfurt Netze GmbH (Strom) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.10.2018.	

## **Anlagenbestand Strom**

### **Punkt 1**

Im Bebauungsplangebiet wird ein Standort für eine Trafostation benötigt.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine entsprechende Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Der Standort wurde mit den Stadtwerken abgestimmt.

### **Punkt 2**

- Hinweise zum Anlagenbestand und zum Umgang mit diesem bei der Baumaßnahme und Bauausführung

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.**

### **Begründung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 7b</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	SWE Stadtwerke Erfurt Netze GmbH (Wärmenetze) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.10.2018.	

## **Anlagenbestand Fernwärme**

### **Punkt 1**

Der Bestand an Fernwärmeleitungen ist zu beachten. Einer direkten Unter- bzw. Überbauung wird nicht zugestimmt (wie z.B. Gebäude 2, welches an dem geplanten Standort nicht errichtet werden kann).

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Durch eine konzeptionelle Anpassung der Planung wurde sichergestellt, dass keine Überbauung der Fernwärmetrassen mit Hochbauten erfolgt.

### **Punkt 2**

Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind zwingend einzuhalten.

Hinweise zum Umgang mit Fernwärmeleitungen im Zuge von Baumaßnahmen wurden gegeben

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss wurden gegeben,

Vorhaben liegt im Fernwärmesetzungsgebiet

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Mindestabstände werden eingehalten. Die für das Vorhaben relevante Fernwärmeleitung (Bestand) verläuft im südlichen Plangebiet und befindet sich im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen, auf denen Stellplätze errichtet werden sollen. Auf die Lage des Vorhabens im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 8</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	SWE Stadtwerke Erfurt ThüWa Thüringer Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 9</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	SWE Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2018.	

### **Punkt 1**

- Hinweise zur Gestaltung von Fahrwegen für Entsorgungsfahrzeuge und der Lage des Standplatzes werden gegeben
- Angaben zur eingesetzten Fahrzeugtechnik und dem damit verbundenen Ausbau der Verkehrsflächen werden gemacht

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Fahrwege für den Lieferverkehr (das schließt ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ein) mit Schleppkurven untersetzt. Auf diese Weise wird die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen nachvollziehbar dargestellt. Des Weiteren besteht eine durchgängige Befahrbarkeit zwischen Julius-Leber-Ring und Karl-Reimann-Ring auf der privaten Grundstücksfläche.

### **Punkt 2**

- Hinweise zum Hol- und Bringsystem werden gegeben
- Entsorgung während der Bauphase

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Müllstandplatz vorgesehen. Weiterführende Betrachtungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Regelungen zur Entsorgung während der Bauphase werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 10</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018.	

### **Punkt 1**

Im an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angrenzenden Bereich (Julius-Leber-Ring, Bonhoefferstraße) findet Busverkehr statt. Dieser ist zu gewährleisten.

Bei der Platzierung des Pylonen ist darauf zu achten, dass Sichtachsen für den Bus nicht verdeckt werden.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Regelungen zur Erschließung des Plangebiets und die damit verbundenen Abläufe werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen. Die Belange der Gewährleistung des Busverkehrs können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Der Werbepylon wurde unter Beachtung von erforderlichen Abständen im Plangebiet platziert. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen

### **Punkt 2**

Die geplante Erweiterung der vorhandenen Fußgängergleisquerung in der Alternative 3 wird abgelehnt.

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.**

### **Begründung**

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine Variante zu Grunde, die keine Vergrößerung der Gleisquerung zur Folge hat. Der Bereich befindet sich des Weiteren außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist somit nicht Bestandteil der Planung.



### **Punkt 3**

Der Anlagebestand der EVAG ist zu erhalten. Hinweise zum Umgang mit den Anlagen in der Bauphase werden gegeben.

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden**

### **Begründung**

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

Regelungen zur Gebietserschließung werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 11</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	17.10.2018.	

### **Punkt 1**

Strom- und Gasversorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Verweis auf die Beteiligung anderer Netzbetreiber

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Die Beteiligung der Stadtwerke GmbH Erfurt erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg".

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 12</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Str. 20 53113 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 13</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 900102 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 14</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Str. 15 99085 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	25.10.2018.	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 15</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.10.2018.	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 16</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2018.	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 17</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Str. 42 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 18</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Hermannsplatz 9 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 19</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.11.2018.	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 20</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 21</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 900453 99107 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.10.2018.	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 22</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstr. 2 99097 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 23</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Postfach 900155 99104 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.11.2018.	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 24</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstr. 3 99610 Sömmerda	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.10.2018.	

**keine Einwände**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B 25</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Handelsverband Thüringen Futterstr. 14 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	19.10.2018.	

**keine Einwände**



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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 1</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	NABU Landesverband Thüringen Mittelgasse 138 99100 Großfahner	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 2</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Landesangelverband Thüringen e.V. Magdeburger Alle 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.10.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 3</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Schutzgemeinschafts Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 4</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Arbeitskreis Heimischer Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Str. 2204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	05.11.2018	

**keine Betroffenheit**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 5</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 7</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 8</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstr. 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	6.10.2018	

**keine Betroffenheit**



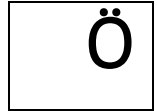
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 9</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Str. 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N 10</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Verband f. Angeln und Naturschutz e.v. Geschäftsstelle Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	07.11.2018	

**keine Betroffenheit**

## 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 1</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	B1	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2018	

- Variante 2 aufgrund des besseren Zugangs wurde benannt

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt weitestgehend gefolgt.**

### **Begründung**

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht weitestgehend der Variante 2. Innerhalb der Erarbeitung des Entwurfes mussten verschiedenen Belange beachtet werden, die zu einer Weiterentwicklung und Modifizierung der Variante 2 führten. Der städtebauliche Grundsatz bleibt erhalten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 2</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	B2	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2018	

Aufgrund des besseren Zugangs zum Einkaufszentrum und der besseren Aufteilung der einzelnen Gebäude würden wir die Variante 2 vorschlagen.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt weitestgehend gefolgt.**

#### **Begründung**

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht weitestgehend der Variante 2. Innerhalb der Erarbeitung des Entwurfes mussten verschiedenen Belange beachtet werden, die zu einer Weiterentwicklung und Modifizierung der Variante 2 führten. Der städtebauliche Grundsatz bleibt erhalten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 3</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	B3	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.10.2018	

### **Punkt 1**

Wir glauben, dass der B-Plan – Zufahrt nur von Norden – die beste Lösung ist. Allerdings sollte dann auch eine Zufahrt von der Zooparkstraße bis zur Kaufhalle in beide Richtungen möglich sein, um störenden Lärm zu vermeiden.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

#### **Begründung**

Die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum während der Öffnungszeiten ist für den PkV-Verkehr von Norden (Julius-Leber-Ring) und vom Süden (Karl-Reimann-Ring) möglich. Nach 22.00 Uhr wird die Zufahrt zum Karl-Reimann-Ring mittels Schrankenanlage unterbunden. Der Lieferverkehr wird ausschließlich von Norden (Julius-Leber-Ring) geregelt. Ein Abfahren nach Süden (auf den Karl-Reimann-Ring) ist nicht zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung enthalten. Diese Regelungen sind das Ergebnis einer Schallimmissionsprognose zum geplanten Vorhaben.

Eine Anbindung der Verkehrsfläche Am Zoo ist nicht vorgesehen und verkehrstechnisch nicht erforderlich. Über die Bonhoefferstraße ist eine Anbindung an den Julius-Leber-Ring und somit zum Nahversorgungszentrum vorhanden.

### **Punkt 2**

Ferner finden wir, dass die Begrünung der Dächer nicht sinnvoll ist. Erstens gibt es am Roten Berg genug Grün und zweitens haben wir miterlebt, dass es jahrelang in die Kaufhalle reingeregnet hat. Auch ständige Kosten würden entfallen. Besser wäre im Rahmen der Energiewende Voltaikstrom auf die Dächer zu installieren, um den steigenden Energiebedarf begegnen zu können.

#### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

#### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Dachbegrünung für 4 Gebäude festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zum Kleinklima am Roten Berg geleistet werden. Des Weiteren fungieren die Dachbegrünungen als Regenwasserspeicher und stellen einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes dar. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte u.a. in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Erfurt.

Die Realisierung der Gründächer erfolgt gemäß bautechnischen Vorgaben und Standards, die undichte Dächer ausschließen. Da es sich um eine extensive Dachbegrünung handelt sind mi-

nimale Wartungskosten erforderlich. Die Dachbegrünung stellt des Weiteren einen Schutz des Flachdaches dar.

Der Energiebedarf für die Gebäude wird u.a. durch den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Erfurt abgedeckt. In der Fernwärme ist bereits anteilig Ökostrom, der über regenerative Energien gewonnen wird, enthalten.

Grundsätzlich ist Fotovoltaik auch auf begrünten Dächern möglich und schließt sich nicht aus.

Das Gebäude 1 (Lebensmittelvollsortimenter) wird als Green-Building realisiert und erhält keine Dachbegrünung. Hier kommen verschiedene, gebäudeinterne Energiekreisläufe zum Einsatz (Nutzung der Abwärme der Kühlaggregate usw.) die eine Dachbegrünung ausschließen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 4</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	B4	
<b>mit Schreiben vom</b>	01.11.2018	

### **Punkt 1**

Ich vermisse Aussagen für die Übergangslösung zur Versorgung der Einwohner des Wohngebietes „Roter Berg“.

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden**

### **Begründung**

Der Inhalt der Stellungnahme ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechende Regelungen zur Versorgung der Einwohner für den Übergangszeitraum werden im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen. Dieser wird vor Satzungsbeschluss durch den Stadtrat beschlossen. Der Stadtrat hat als Bedingung und Beschlusspunkt im Aufstellungsbeschluss formuliert, dass eine Übergangsversorgung während der Bauzeit zwingende Voraussetzung für das Vorhaben ist.



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 5</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	B5	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.10.2018	

Nur im 3. Entwurf ist schriftlich ein Erhalt der bestehenden Parkpalette (in Form einer abschließbaren eingezäunten und überdachten Sammelgarage) vorgesehen. Es wurde mündlich zur Sprache gebracht, dass auch der Entwurf 2 einen Erhalt genannter Parkpalette vorsieht. Unsere Stellungnahme zur Sache sieht vor, dass egal ob Variante 2 oder 3, auf jeden Fall ein Erhalt der Parkpalette vorgesehen wird.

Aus unserer Sicht ist es wichtig, dass derartige Einrichtungen zu einem Wohngebiet gehören, nicht zuletzt sieht man am derzeitigen Vermietungsstand der Stellplätze, dass das Thema sicheres Parken den Anwohnern wichtig ist und zu einer Aufwertung des Wohngebietes beiträgt.

Für mich persönlich ist ein Fahrzeug, welches sicher verschlossen steht, wichtig, für berufliche Anforderungen, da hoher Reisebedarf besteht.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Realisierung einer Tiefgarage festgesetzt. Diese ist als Ersatz für die Parkpalette vorgesehen, da nach baulicher und konzeptioneller Prüfung ein Erhalt bzw. eine Integration der Parkpalette in das Konzept des Nahversorgungszentrums nicht möglich war.

In der Tiefgarage werden 85 Stellplätze angeboten, die den Bewohnern des Quartiers Roter Berg zur Vermietung zur Verfügung stehen. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen. Dieser wird vor Satzungsbeschluss beschlossen.

Grundsätzlich handelt es sich um ein privates Vorhaben. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden Stellplätze für die Allgemeinheit zu schaffen, hat sich jedoch bereit erklärt hierfür eine Tiefgarage zu errichten.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö 6</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	B6	
<b>mit Schreiben vom</b>	29.10.2108	

### **Punkt 1**

Mit Erhalt des neuen Einkaufszentrums wohne ich hinter dem Gebäude 1, damit ist der gesamte Julius-Leber-Ring vom neuen Einkaufszentrum abgeschnitten.

Wenn ich das richtig sehe, haben wir unter unseren Schlafräumen auch noch eine Be- und Entladezone. Da kann ich mich nur freuen, über den damit verbundenen Lärm. Wo bleibt der Zugang für den Julius-Leber-Ring?

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Nahversorgungszentrum „Roter Berg“ direkt an den Julius-Leber-Ring angebunden. Ein straßenbegleitender Gehweg entlang des Julius-Leber-Rings führt bis zum Zugang in das Nahversorgungszentrum und findet in den innergebietlichen Gehwegen seine Fortsetzung. Der künftige Zugang zum Nahversorgungszentrum befindet sich an selber Stelle wie der derzeitige Hauptzugang von der Stadtbahnhaltestelle.

Die am Gebäude 1 befindliche Ladezone muss gemäß Schallimmissionsprognose und den daraus resultierenden Auflagen so ausgebildet werden, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Die gesetzlichen Regelungen hierfür und der Schutz der Wohnräume werden eingehalten. Regelungen erfolgen mittels Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger.

### **Punkt 2**

Wird mir dann mit dem neuen Einkaufszentrum auch mein Garagenstellplatz genommen? Dieses Problem beschäftigt die gesamte Garagengemeinschaft.

### **Abwägung**

**Die Stellungnahme betreffen nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden**

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Realisierung einer Tiefgarage festgesetzt. Diese ist als Ersatz für die Parkpalette vorgesehen, da nach baulicher und konzeptioneller Prüfung ein Erhalt bzw. eine Integration der Parkpalette in das Konzept des Nahversorgungszentrums nicht möglich war.

In der Tiefgarage werden 85 Stellplätze angeboten, die den Bewohnern des Quartiers Roter Berg zur Vermietung zur Verfügung stehen. Entsprechende Regelungen werden im städtebau-

lichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen. Dieser wird vor Satzungsbeschluss beschlossen.  
Grundsätzlich handelt es sich um ein privates Vorhaben. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden Stellplätze für die Allgemeinheit zu schaffen, hat sich jedoch bereit erklärt hierfür eine Tiefgarage zu errichten.

### **Punkt 3**

Ein 3. Wunsch wäre endlich eine direkte Verbindung zum Karl-Reimann-Ring. Da ich nicht mehr die Jüngste bin werde ich ab und an nach Hause gebracht. Es ist eine Zumutung, bei den Benzinpreisen den Fahrer für seine Gutmütigkeit über den gesamten Ring zu schicken.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.**

### **Begründung**

Die verkehrstechnische Gesamterschließung im Quartier Roter Berg wird nicht geändert und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum während der Öffnungszeiten ist für den PkV-Verkehr von Norden (Julius-Leber-Ring) und vom Süden (Karl-Reimann-Ring) möglich. Nach 22.00 Uhr wird die Zufahrt zum Karl-Reimann-Ring mittels Schrankenanlage unterbunden. Der Lieferverkehr wird ausschließlich von Norden (Julius-Leber-Ring) geregelt. Ein Abfahren nach Süden (auf den Karl-Reimann-Ring) ist nicht zulässig.

Es handelt sich um ein privates Vorhaben auf einem privaten Grundstück. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen, außer die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer rechtlich zu sichern.

Grundlegend gilt es, die zum Nahversorgungszentrum gehörige Stellplatzanlage als solche zu sichern und die Nutzung als „Abkürzung - Querverbindung“ zu unterbinden. Dies dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Nahversorgungszentrum aber auch der Vermeidung von zusätzlichen Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm.

## 2.4 **Stellungnahmen im Rahmen der Innergemeindliche Abstimmung und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.10.2108	

Die Zufahrt zu dem unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen, d.h. nach Thüringer Straßengesetz gewidmeten Parkplatz ist auch für die Zukunft zu sichern. Sämtliche Leistungen, die aus einer gegebenenfalls notwendig werdenden Änderung der bestehenden Zufahrtssituation resultieren, sind durch den Vorhabenträger im Rahmen der Erschließung des Vorhabens zu erbringen und im zugehörigen Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

**Abwägung**  
**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

**Begründung**  
 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine Änderung der Zufahrt des öffentlichen Parkplatzes vorgesehen. Sollten sich im Rahmen der Ausführungsplanung des abzuschließenden Durchführungsvertrages Änderungen ergeben, sind die Leistungen durch den Vorhabenträger zu erbringen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>12</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	26.11.2108	

## Untere Naturschutzbehörde

### Punkt 1

Mit dem Vorhaben findet die Überplanung eines bestehenden Bauwerkes statt, welches auf Grund seiner Bausubstanz das Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten (Fledermaus/ Vogelarten) erwarten lässt. Zudem erfolgen mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe in die von Bäumen bestandenen Freiflächen.

Von der Planung betroffenen Bauwerksteile/Gehölzbestände sind auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten, insbesondere auf europäische Vogelarten sowie Fledermausarten gutachterlich zu untersuchen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu formulieren.

### Abwägung

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### Begründung

Um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde für den gesamten Planungsraum "Nahversorgungszentrum Roter Berg" ein Gutachten zur Erfassung von Fledermausvorkommen und Brutvögeln erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens wurde ein konkreter Vermeidungs- und Kompensationsbedarf festgestellt. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

- Gebäudeabriss soll ausschließlich in den Wintermonaten mit vorheriger Kontrolle auf Fledermausbesatz erfolgen
- Ausgleich des Brutplatzverlustes für Vögel durch das Anbringen von 12 Vogelkästen im Umfeld
- Schaffung von sechs Quartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten
- Realisierung einer Gebietsdurchgrünung
- Verwendung von Insektenfreundlichen Lichtquellen.

Versagungsgründe für eine Bebauung wurden nicht angeführt.

Die Artenschutzmaßnahmen sind als Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Konkrete Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Erfurt und dem Vorhabenträger getroffen. Dieser wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

### Punkt 2

Der auf dem Baugrundstück befindliche Baumbestand ist hinsichtlich seiner Erhaltungswürdigkeit zu erfassen und entsprechend in die Planung einzubeziehen.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Im Rahmen der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde Gutachten zur Bewertung der Bäume i.S. Baumschutzsatzung Erfurt erstellt. Die Ergebnisse sind in die Konzepterarbeitung sowie den Grünordnungsplan eingeflossen. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in Form von grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Punkt 3**

Der Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist innerhalb des Gebietes ökologisch auszugleichen. Dabei ist insbesondere strukturreichen Gehölzflächen und Dachbegrünungsmaßnahmen ein hoher Stellenwert einzuräumen. Zu den o. g. Fragestellungen ist ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, welcher auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung enthalten wird.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde ein Grünordnungsplan inklusive einer Biotopkartierung sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in Form von grünordnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

### **Punkt 4**

Auf die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Umweltberichtes wird hingewiesen.

### **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

### **Begründung**

Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der für das geplante Vorhaben relevante Untersuchungsraum wurde durch die untere Naturschutzbehörde definiert.

## **Untere Immissionsschutzbehörde**

### **Punkt 5**

#### *Klimaökologie*

Der Geltungsbereich liegt in der klimatischen Übergangszone, in der bauliche Entwicklungen möglich sind. Dementsprechend sind keine klimatischen Belange betroffen. Dachbegrünungen werden empfohlen.

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.**

## **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Dachbegründung für 4 Gebäude festgesetzt. Damit soll ein Beitrag zum Kleinklima am Roten Berg geleistet werden. Des Weiteren fungieren die Dachbegrünungen als Regenwasserspeicher und stellen einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtbildes dar. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte u.a. in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Erfurt.

## **Punkt 6**

### *Lärm*

Das Vorhaben dient der Errichtung gewerblicher Nutzungen (Einzelhandelsmarkt mit Lebensmittelvollsortiment u. a.) sowie von zwei ebenerdige Parkplätze. Der Betrieb dieser Einrichtungen unterliegt den Anforderungen der TA Lärm. Unter Berücksichtigung aller relevanten Geräuschquellen ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung darzulegen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Bauungen eingehalten werden.

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

## **Begründung**

Für das Planungsgebiet "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde unter Beachtung der geplanten Nutzungen und Verkehrsflächen ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Der für das Vorhaben immissionsschutzrechtlich relevante Untersuchungsrahmen wurde vorher mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens wurden die schalltechnischen Belange beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlage für die schalltechnische Planung abgeleitet. Die Empfehlungen des Gutachters zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden unter Punkt 6 als Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, soweit dies gem. § 9 BauGB möglich ist. Die Einhaltung von technischen Vorgaben, die sich aus dem Gutachten ergeben, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **Untere Abfallbehörde**

### **Punkt 7**

Die abfallwirtschaftlichen Anforderungen an das Vorhaben sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen, damit die kommunale Abfallentsorgung satzungskonform erfolgen kann.

## **Abwägung**

**Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.**

## **Begründung**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>		

**keine Äußerung**

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.11.2018	

**keine Bedenken**

-