

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0170/16 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Grundstücksverkehr - Öffentliche Ausschreibung der Mehrfamilienwohnhäuser
Binderslebener Landstraße 73/74, Gemarkung Erfurt-Süd, Flur 5, Flurstück 53/7, TF von ca.
1.302 m²

Genauere Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung einer Teilfläche von ca. 1.302 m² des Grundstückes "Binderslebener Landstraße 73/74" in der Gemarkung Erfurt - Süd, Flur 5, Flurstück 53/7, 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.

02

Der Stadtrat beschließt außerdem die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen für dieses Grundstück.

03

Die Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept ist nach Maßgabe der als Anlage 2 aufgeführten Bewertungsmatrix anzuwenden.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1391/16 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Grundstücksverkehr - Öffentliche Ausschreibung zum Verkauf - Kranichfelder Straße 55-
Gemarkung Melchendorf, Flur 2, Flurstück 21/18

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung des Grundstückes "Kranichfelder Straße 55" in der Gemarkung Melchendorf, Flur 2, Flurstück 21/18 mit ca. 788 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.

02

Bei der Vergabe wird auf die Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes verzichtet, da es sich bei dem betreffenden Objekt um ein Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten handelt und auf dem Grundstück wiederum nur eine Wohnnutzung zulässig wäre.

03

Der Stadtrat erklärt außerdem die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investitionen für dieses Grundstück.

04

Die Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept ist nach Maßgabe der als Anlage aufgeführten Bewertungsmatrix anzuwenden.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1633/16 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020
Grundstücksverkehr - Öffentliche Ausschreibung des Grundstücks Heinrichstraße 87

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die Veräußerung des Grundstückes Heinrichstraße 87, Gemarkung Erfurt-Mitte, Flur 147, Flurstück 48/2 mit einer Größe von 281 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.

02

Auf die Abgabe von Nutzungskonzepten wird verzichtet, da bei der Vermarktung des Mehrfamilienwohnhauses kein besonderes öffentliches Interesse besteht.

03

Der Stadtrat erklärt die Belastungsvollmacht für noch aufzunehmende Grundschulden zur Finanzierung des Kaufpreises und der Investition für dieses Grundstück.

04

Der Beschluss des Stadtrates Nr. 298/98, lfd. Nr. 25 der Anlage 1 vom 18.11.1998 (Heinrichstraße 87-Verkauf nach § 19 Investitionsvorranggesetz) wird aufgehoben.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1027/19 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" -
Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

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 5) ist Bestandteil des Beschlusses.

02

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" in seiner Fassung vom 03.06.2020 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg", der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, beteiligt.

04

Eine Planreife gem. § 33 BauGB ist nur unter der Voraussetzung der gesicherten Ersatzversorgung während der Bauphase zu erteilen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0783/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

**Richtlinien zur Veräußerung städtischer Grundstücke - Eigenheimrichtlinie sowie
Richtlinie nach Konzeptvergabe**

Genaue Fassung:

01

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage 1 dargestellten "Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen – Eigenheimrichtlinie".

02

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage 2 dargestellten "Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept".

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0796/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Zuständigkeit für haushaltswirtschaftliche Sperren nach § 28 Thüringer
Gemeindehaushaltsverordnung (ThürGemHV)

Genauere Fassung:

01

Die Zuständigkeit für die Anordnung haushaltswirtschaftlicher Sperren liegt nach den gesetzlichen Vorgaben beim Stadtrat. Die Konkretisierung der Zuständigkeit hat nach § 28 ThürGemHV in der Geschäftsordnung zu erfolgen. Die Zuständigkeit umfasst auch die Bestätigung von Ausnahmen zur Aufhebung von haushaltswirtschaftlichen Sperren im begründeten Einzelfall.

02

Der Stadtrat überträgt dem Oberbürgermeister die Anordnung von partiellen und globalen haushaltswirtschaftlichen Sperren. Diese sind geboten, wenn die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Nachtragshaushaltes entsprechend § 60 Abs. 2 ThürKO vorliegen bzw. absehbar sind. Gleichzeitig behält sich der Stadtrat vor, partielle und globale haushaltswirtschaftliche Sperren, die vom Oberbürgermeister angeordnet wurden, aufzuheben bzw. abzuändern.

03

Der Oberbürgermeister hat umgehend und umfassend den Stadtrat und den Finanzausschuss über die Gründe der angeordneten partiellen bzw. globalen haushaltswirtschaftlichen Sperren, die möglichen Alternativen und Auswirkungen/Folgewirkungen, zu unterrichten.

04

Der Oberbürgermeister hat zur Umsetzung der Nr. 1 bis 3 des Antrags dem Stadtrat den Entwurf der diesbezüglichen Regelung in der Geschäftsordnung bis zum 31.10.2020 vorzulegen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0841/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Zweckvereinbarung über die Wahrnehmung der Leitstellenaufgaben des Landkreises
Sömmerda und der Stadt Weimar durch die Stadt Erfurt

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die Zweckvereinbarung über die Wahrnehmung der Leitstellenaufgaben des Landkreises Sömmerda und der Stadt Weimar durch die Landeshauptstadt Erfurt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1067/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Grundstücksverkehr - öffentliche Ausschreibung eines Baugrundstückes in Marbach,
Stendaler Straße

Genaue Fassung:

Im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung wird der Verkauf von zwei Teilflächen für ein Baugrundstück in der "Stendaler Straße", Gemarkung Marbach, Flur 4, Flurstück 146 (TF ca. 353 m²) und Flurstück 147 (TF ca. 348 m²) mindestens zum Verkehrswert beschlossen. 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. 1084/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" - 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), wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt – Dittelstedt", bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 2, M 1: 500) mit den textlichen Festsetzungen in seiner Fassung vom 08.10.2020 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3), als Satzung beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1629/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Städtischer Handwerkerstab für Kleinmaßnahmen in Schulen und Kindergärten

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, in wieweit ein städtischer Handwerkerstab im Stellenplan der Stadtverwaltung aufgenommen werden kann oder inwieweit ein langfristiger Vertrag mit einem oder mehreren Handwerker geschlossen werden kann um Kleinreparaturen an städtischen Gebäuden insbesondere an Schulen, Kindergärten und Internaten zu verrichten. Das Ergebnis ist den Stadtrat bis zum ersten Quartal 2021 vorzulegen.

02

Entsprechend des Ergebnisses unter Beschlusspunkt 01 sollen die Stellen anschließend schnellstmöglich bzw. entsprechende Verträge mit einem oder mehreren Generalhandwerkern ausgeschrieben werden.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1685/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Planer/Innen für das Bauamt

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt die unbesetzten Stellen für Architekt/Innen und Ingenieur/Innen schnellstmöglich zu besetzen. Dabei sind Kooperation mit z.B. privaten Personaldienstleistern oder Absolventengewinnung in Kooperation mit Universitäten, Hochschulen und Fachhochschulen zu prüfen und durchzuführen.

02

Eine entsprechend Information zum Stellenplan ist den Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben regelmäßig, einmal im Quartal zu übergeben.

03

Die Evaluation zur Leistungsfähigkeit der neubesetzten Planer/Innenstellen soll spätestens im vierten Quartal 2021 erfolgen und ist dem Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben sowie dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr vorzulegen. Sollte sich daraus ein Mehrbedarf an Planer/Innenstellen ergeben, sind diese im den Stellenplan der Stadtverwaltung zu integrieren, bzw. neu zu schaffen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

City Service App, u.a. mit Informationen zum Service der Stadtverwaltung, Veranstaltungen, touristischen Angeboten sowie Verkehrsinformationen, für die Landeshauptstadt Erfurt zu prüfen.

05

Des Weiteren wird der Oberbürgermeister beauftragt, die Entwicklung einer auch für mobile Geräte optimierten Bürgerserviceplattform, die u. a. Möglichkeiten der Online-Antragsstellung und/oder eines Online-Meldesystems, beinhaltet, zu prüfen.

06

Im Hauptausschuss erfolgt erstmals im 4. Quartal 2020 ein Sachstandsbericht über Handlungsfelder, Projektstruktur und zeitlichen Projektverlauf, sowie über die Prüfergebnisse aus den Beschlusspunkten 03, 04 und 05.

07

Der Oberbürgermeister wird beauftragt bis zum Ende des IV. Quartal 2020 ein Konzept zu entwickeln, wie Beiräte und Gremien digital abgehalten werden können.

08

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die bereits zur Verfügung stehenden Online-Dienste der Landeshauptstadt Erfurt qualitativ weiterzuentwickeln, damit sie die Anforderungen an OZG-konforme Onlinedienste erfüllen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1843/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Einwohnerantrag nach § 16 ThürKO i. V. m. §§ 1 ff. ThürEBBG - Die Straße "Nettelbeckufer"
in 99089 Erfurt wird nicht umbenannt- Entscheidung über die Zulässigkeit (§ 7 Abs. 3
ThürEBBG)

Genaue Fassung:

Der Einwohnerantrag " Straßenumbenennung Nettelbeckufer" ist zulässig.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1848/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Verlängerung der Maßnahmenplanung Familienbildung und Familienförderung bis 2023

Genaue Fassung:

Der Stadtrat beschließt die Verlängerung der Maßnahmenplanung für Familienbildung und Familienförderung 2019-2020 (Drucksache 2518/18) bis zum 31.12.2022 und beauftragt den Oberbürgermeister mit deren Umsetzung nach Maßgabe der in den Haushalten zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1883/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Beschlusskontrolle zur Umsetzung von Beschlüssen des Stadtrates

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, beginnend mit der Stadtratssitzung vom 24./25. September 2020, eine Beschlusskontrolle zur Umsetzung der vom Stadtrat gefassten Beschlüsse einzuführen.

02

Die Beschlusskontrolle erfolgt quartalsweise in Form einer Informationsdrucksache im öffentlichen Teil des Hauptausschusses. Der Umsetzungsstand der Beschlüsse des Stadtrates ist dabei in einer kurzen tabellarischen Übersicht zu dokumentieren.

03

Die Beschlusskontrolle enthält folgende festgeschriebene Inhalte:

- Umgesetzte Beschlüsse werden mit einem Erledigungsvermerk aufgeführt.
- Beschlüsse in Umsetzung werden mit einer konkreten Terminangabe und Angabe des zuständigen Amtes dokumentiert.
- Beschlüsse mit Terminvorgaben werden einschließlich der nötigen Terminfristen aufgeführt, ebenfalls ergänzt mit der Angabe des zuständigen Amtes. Sind bereits Terminverzögerungen eingetreten, sind diese als Bemerkung kurz zu begründen.
- Beschlüsse mit fortlaufender Umsetzung werden mit einer Terminangabe der nächstfolgenden Umsetzung und Angabe des zuständigen Amtes dokumentiert. Bei komplexen Beschlüssen ist nach Bedarf über eine separate Informationsvorlage über die Umsetzung zu berichten.
- Sämtliche Beschlüsse erhalten nach vollständiger Umsetzung einen Erledigungsvermerk, welcher vom Hauptausschuss zur Kenntnis genommen wird. Anschließend wird der Beschluss in der Dokumentation nicht mehr aufgeführt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1884/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Annahme des künstlerischen Nachlasses Kraft durch das Stadtmuseum

Genaue Fassung:

Der als Anlage beigefügte Schenkungsvertrag mit der Erbgemeinschaft wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1947/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Kulturräume retten - Teil 2

Genaue Fassung:

Aus Mitteln der Kulturdirektion im Haushaltsjahr 2020 wird bis zum 15.11.2020 ein Verfahren etabliert, das zugleich Musikerinnen und Musiker, Veranstalterinnen und Veranstalter von Live-Musik und Veranstaltungstechnikerinnen und Techniker unterstützt, indem sich die jeweiligen Veranstalterinnen und Veranstalter sowie die Kulturdirektion die anfallenden Gagen, Honorare und Ausleihgebühren hälftig teilen. Die entsprechenden Mittel sind vorher zu beantragen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 1978/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

**Kulturräume retten und Prüfung alternativer Räumlichkeiten zur Corona-Abstrichstelle
offenlegen**

Genaue Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird bis zur nächsten Stadtratssitzung beauftragt, das Verfahren der Prüfung alternativen Räumlichkeiten zur Corona-Abstrichstelle (gemäß DS 1759/20) vorzulegen.

02

Der Oberbürgermeister legt die Liste der geprüften Räumlichkeiten vor, welche Bestandteil der Prüfung waren.

03

Der Oberbürgermeister legt zu jeder geprüften Räumlichkeit die fehlenden Voraussetzungen dar, woraus hervorgeht, warum diese nicht infrage kommt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2098/20 der Sitzung des Stadtrates vom 11.11.2020

Regelmäßige Berichterstattung zur Corona-Pandemie

Genauere Fassung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Hauptausschuss in jeder seiner Sitzungen über den aktuellen Pandemieverlauf in Erfurt zu berichten.

02

Die Berichterstattung umfasst Informationen zu: Infektionszahlen, bekannte Infektionsherde, Effektivität der Kontaktverfolgung, geplante Maßnahmen zur Pandemieeindämmung.

03

Sollte die Situation es erfordern, wird in kürzeren Abständen der Hauptausschuss oder der Ältestenrat einberufen.

04

Die regelmäßige Berichterstattung erfolgt vorerst bis zum dritten Quartal 2021.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Anlage 2

Muster

Bewertungsmatrix zur Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Wohnungspolitische Kriterien		max. 40 Punkte	Punkte
<p>Zusätzliche Wohnraumförderung bspw. Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete</p>			
<p>Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau Mietpreisbindungen, bspw. Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete</p>		20	
<p>Zielgruppen/Organisationen bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften</p>		20	
<p>Gemeinschaftsorientierung bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle</p>			
II. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien		max. 30 Punkte	Punkte
<p>Verfahren zur Qualitätssicherung bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren</p>			
<p>Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung</p>		30	
<p>Integration in das Quartier bspw. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung</p>			
<p>Soziales Konzept bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote</p>			

III. Funktionale und architektonische Kriterien

max.

Punkte

Nutzungsvielfalt

bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnformen

Architektur und Gestaltungsqualität

bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

IV. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

max.

Punkte

Mobilitätskonzept

bspw. Gutachtenvergabe, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote

Energieeinsparung

bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung

Energieversorgung

bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien

Klimaanpassung

bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen

Ökologisches Bauen

bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Kaufpreis

max.30

Punkte

Punkte

Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Höchstgebot.

30

Gesamtpunktzahl:

max. 100 Punkte

Anlage 2

Muster

Bewertungsmatrix zur Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Wohnungspolitische Kriterien		max. 40 Punkte	Punkte
<p>Zusätzliche Wohnraumförderung bspw. Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete</p>			
<p>Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau Mietpreisbindungen, bspw. Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete</p>		20	
<p>Zielgruppen/Organisationen bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften</p>		20	
<p>Gemeinschaftsorientierung bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle</p>			
II. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien		max. 30 Punkte	Punkte
<p>Verfahren zur Qualitätssicherung bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren</p>			
<p>Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung</p>		30	
<p>Integration in das Quartier bspw. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung</p>			
<p>Soziales Konzept bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote</p>			

III. Funktionale und architektonische Kriterien

max.

Punkte

Nutzungsvielfalt

bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnformen

Architektur und Gestaltungsqualität

bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

IV. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

max.

Punkte

Mobilitätskonzept

bspw. Gutachtenvergabe, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote

Energieeinsparung

bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung

Energieversorgung

bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien

Klimaanpassung

bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen

Ökologisches Bauen

bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Kaufpreis

max.30

Punkte

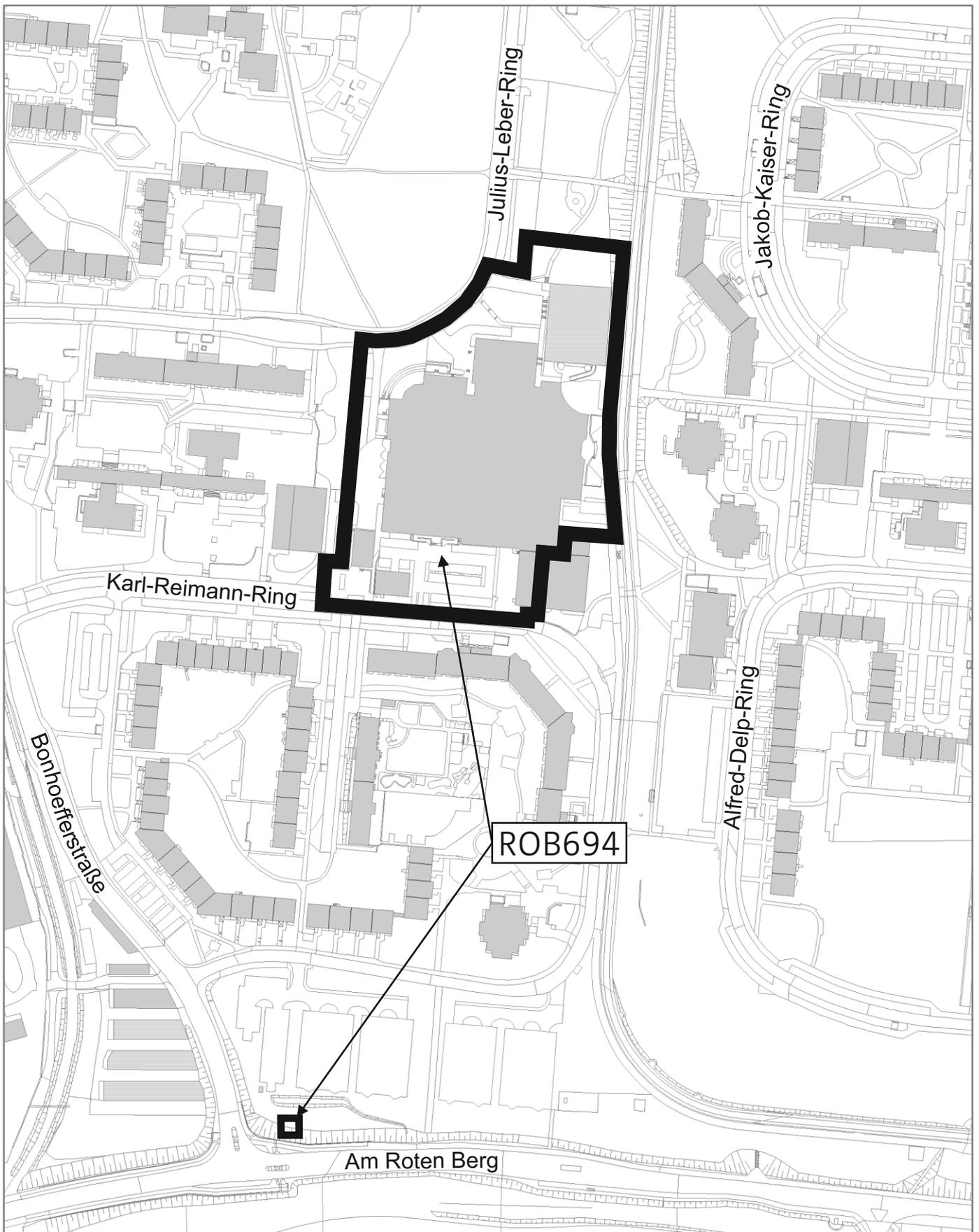
Punkte

Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Höchstgebot.

30

Gesamtpunktzahl:

max. 100 Punkte



Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694

“Nahversorgungszentrum Roter Berg“

zurück zum Beschluss 1027/19



Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

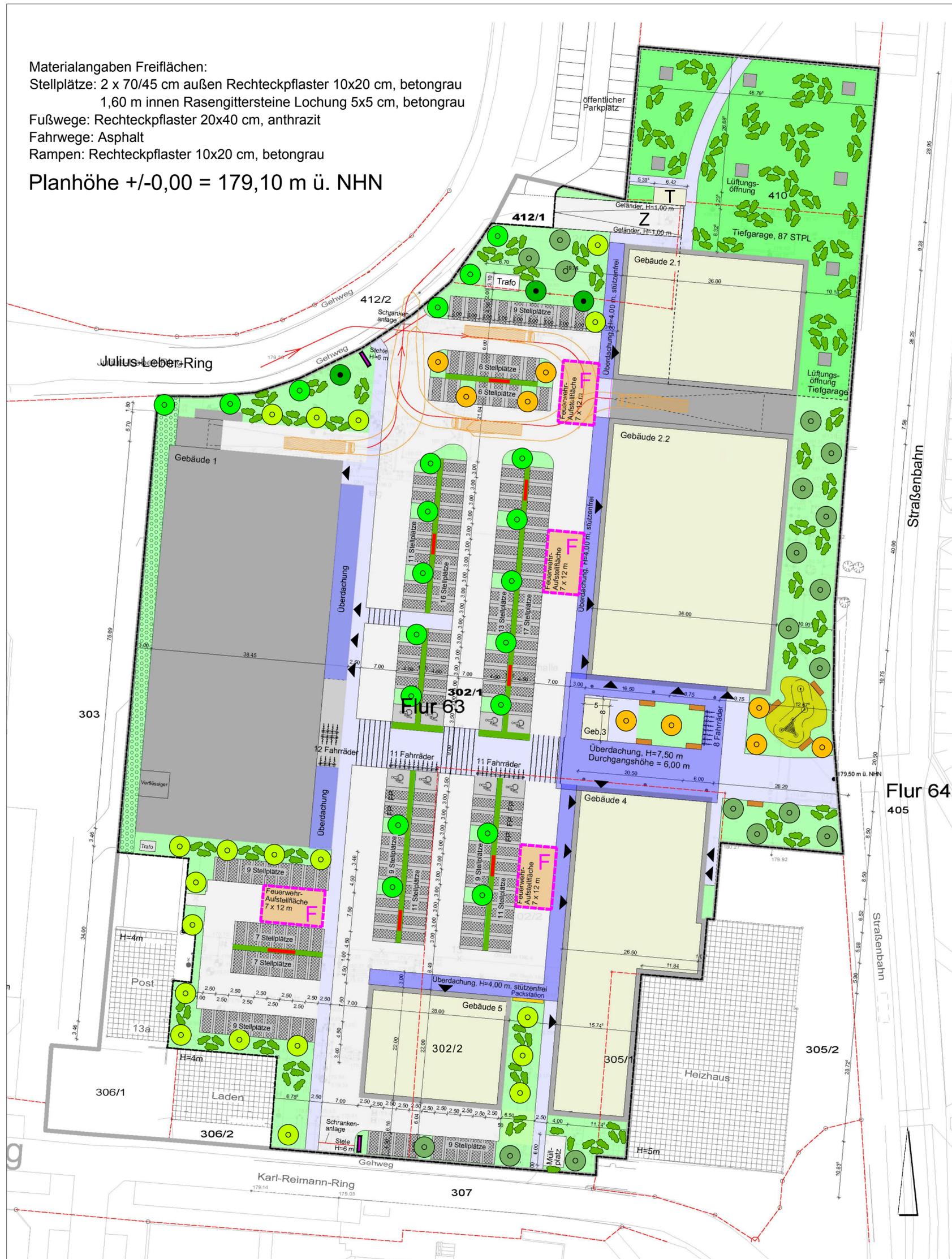
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung

Ausgabedatum: Januar 2020

Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Materialangaben Freiflächen:
 Stellplätze: 2 x 70/45 cm außen Rechteckpflaster 10x20 cm, betongrau
 1,60 m innen Rasengittersteine Lochung 5x5 cm, betongrau
 Fußwege: Rechteckpflaster 20x40 cm, anthrazit
 Fahrwege: Asphalt
 Rampen: Rechteckpflaster 10x20 cm, betongrau
 Planhöhe +/-0,00 = 179,10 m ü. NHN



LEGENDE

	Grundstücksgrenze		Fahrradständer
	Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil I)		Packstation
	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil I)		Lüftungsöffnung
	Fahrwege		Spielplatz
	Stellplätze		Schleppkurve (Fahrweg Lieferverkehr)
	Behindertenparkplatz		Grünflächen:
	Überdachung / Vordächer		Grünflächen (Blumen- oder Kräuterterrasen)
	Fußwege		Dachbegrünung Tiefgarage (intensiv)
	Fußgängerüberweg		Dachbegrünung (extensiv)
	Gebäudeflächen		Schotterrassen mit trittfesten Kräutern
	Feuerwehr Aufstellfläche (7 x 12 m)		Bäume:
	Sitzbänke		Bestandsbaum
	Plakatwände		kleinkroniger Baum
	Standort Stele		mittelkroniger Baum
	Anlieferzone		mittelkroniger Baum (schmale Krone)
	Zufahrt Tiefgarage		großkroniger Baum
	Trafo		Sträucher:
	Treppe Tiefgarage		Strauchpflanzung in Gruppen
	Eingang		flächige Strauchpflanzung

Planverfasser: Dipl.- Ing. Michael Jope, Architekt + Sachverständiger
 Am Schönblick 7, 99425 Weimar
 KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
 Kupferstraße 1, 99441 Mellingen

Vorhabenträger: PZ- Marktbau Roter Berg GmbH
 Oranienburger- Straße 3, 10178 Berlin

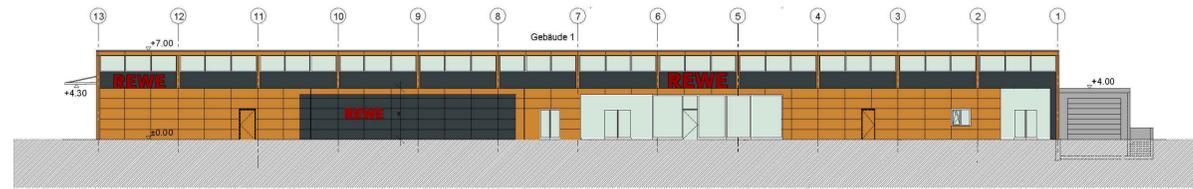
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden beurkundet.

Ausfertigung
 Erfurt, den
 Landeshauptstadt Erfurt
 A. Bausewein
 Oberbürgermeister

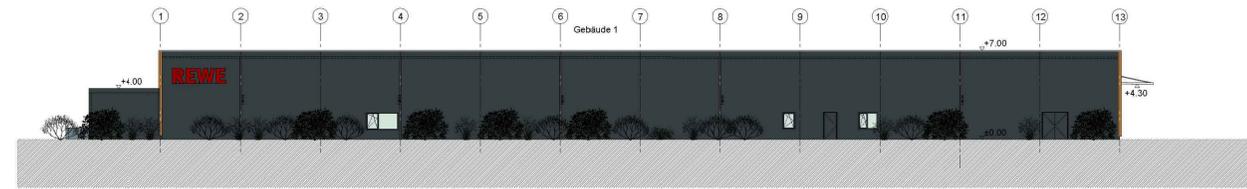
Vorhaben- und Erschließungsplan ROB694
 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"
 Blatt 1 von 3

Lageplan / Freiflächen
 Entwurf

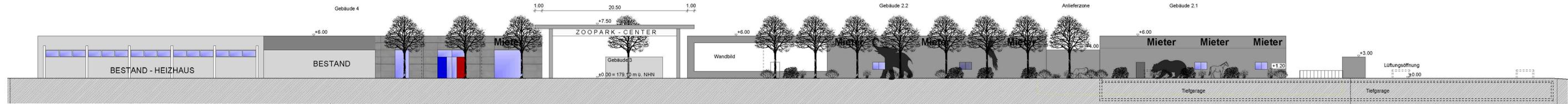
Erfurt
 LANDESHAUPTSTADT
 THÜRINGEN
 Stadtverwaltung



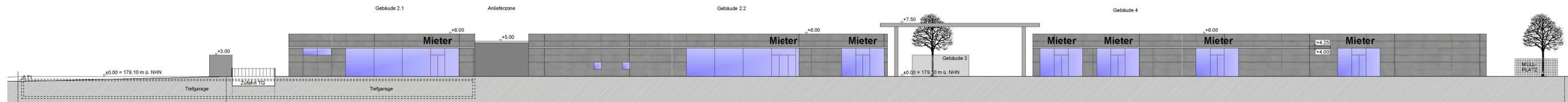
Ansicht von Osten, Gebäude 1



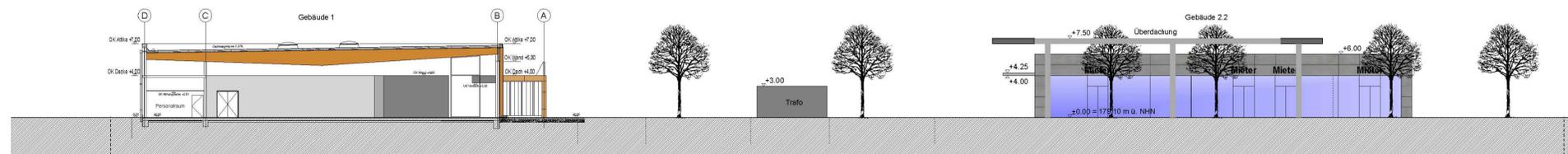
Ansicht von Westen, Gebäude 1



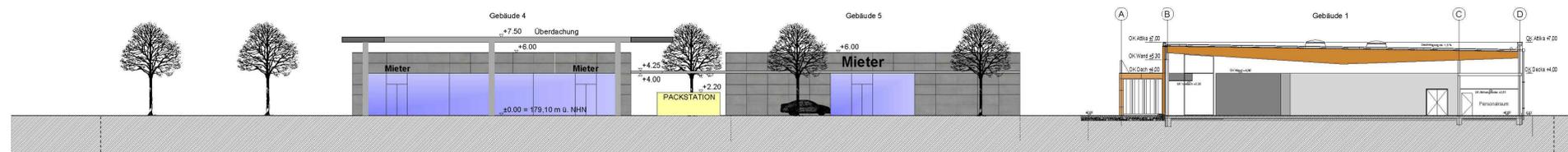
Ansicht von Osten, Gebäude 2-4



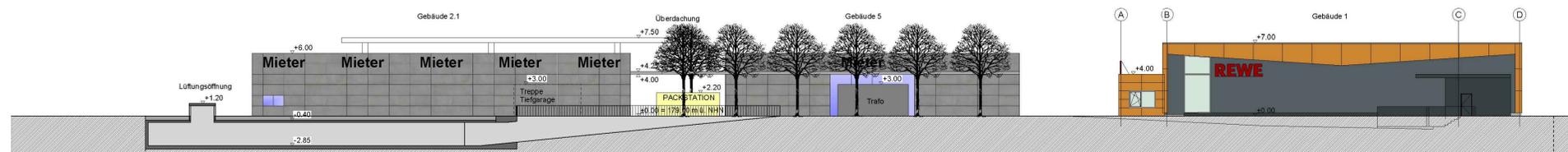
Ansicht von Westen, Gebäude 2-4



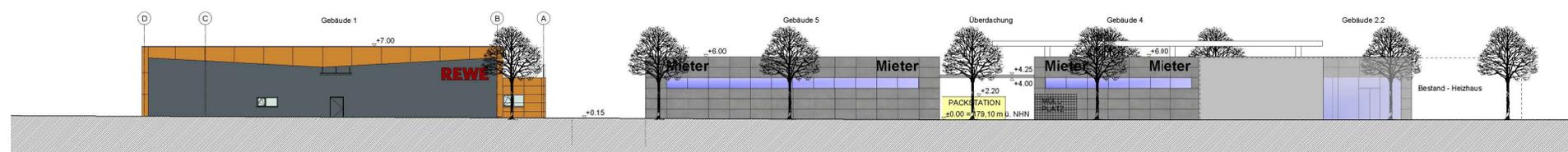
Schnitt Gebäude 1 / Ansicht von Süden, Gebäude 2.2



Schnitt Gebäude 1 / Ansicht von Norden, Gebäude 4 + 5



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Planverfasser:	Dipl.- Ing. Michael Jope, Architekt + Sachverständiger Am Schönblick 7, 99425 Weimar KGS Stadtplanungsbüro Heik GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen
Vorhabenträger:	PZ- Marktbau Roter Berg GmbH Oranienburger- Straße 3, 10178 Berlin

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan ROB694
"Nahversorgungszentrum Roter Berg"
Blatt 2 von 3

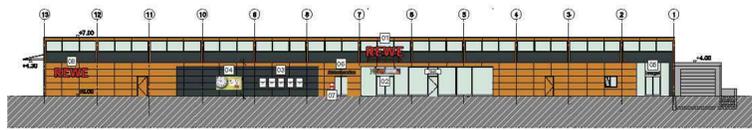
Schnitte und Ansichten

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Datum: 03.06.2020 Maßstab 1: 250 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Ansicht Ost



(ACHTUNG: POS. 5, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK, UK in RAL 7016) Bitte Öffnungszeiten prüfen!

von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

REWE

Einzelbuchstaben Profi 5/8
REWE: 4500 x 1200 mm
Einzelbuchstaben Profi 5
Partner: H 400 mm

von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

Leergut

Einzelbuchstaben Profi 5
1873 x 400 mm

von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

Abholservice

Einzelbuchstaben Profi 5
2300 x 460 mm

von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

REWE

Einzelbuchstaben Profi 01
4000 x 1987 mm
(Zangenbreite 60 mm)

unbeleuchtet

Schwenkrahmen: 3600 x 660 mm
(ACHTUNG: Lieferung erfolgt über Leistenbau)

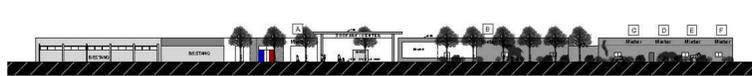
unbeleuchtet

5 Wechsellampen: 241 x 1180 mm
(ACHTUNG: Lieferung erfolgt über Drehschleife!)

unbeleuchtet

2000 x 1500 mm

Ansicht Ost



von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK)

Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 1000 mm

Mieterbelegung Beispiel

REWE PENNY TOKKO Mär-Gut kik

ausgestrahlt - E-Zuleitung notwendig

Eigenwerbung REWE

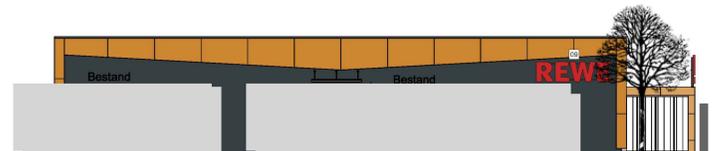
18/1 Plakatwand, freistehend, doppelseitig: 3680 x 2630 mm

ausgestrahlt - E-Zuleitung notwendig

Eigenwerbung Mieter

18/1 Plakatwand, freistehend, doppelseitig: 3680 x 2630 mm

Ansicht Süd

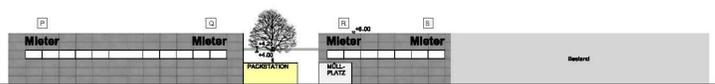


von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

REWE

Einzelbuchstaben Profi 5/8: 4500 x 1200 mm
(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK, UK in RAL 7016)

Ansicht Süd



von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK)

Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 1000 mm

Mieterbelegung Beispiel

REWE PENNY TOKKO Mär-Gut kik

von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

ZOOPARK CENTER

REWE

Abholservice

PENNY

TOKKO Mär-Gut kik

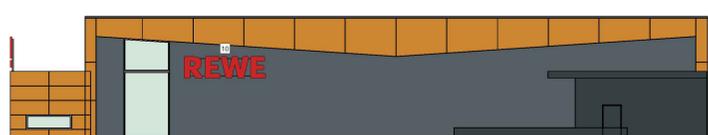
Bäckerei Patisserie

P

Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 1000 mm

Stärke: 3000 x 6000 mm
doppelseitig

Ansicht Nord

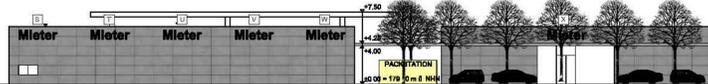


von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

REWE

Einzelbuchstaben Profi 5/8: 4500 x 1200 mm
(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK, UK in RAL 7016)

Ansicht Nord



von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK)

Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 1000 mm

Mieterbelegung Beispiel

REWE PENNY TOKKO Mär-Gut kik

von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

ZOOPARK CENTER

REWE

PENNY

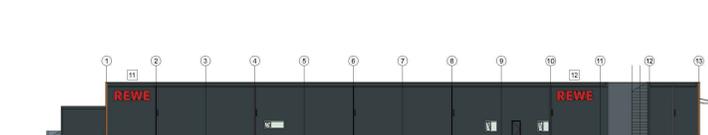
TOKKO Mär-Gut kik

kik

Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 1000 mm

Stärke: 4500 x 15000 mm
doppelseitig

Ansicht West



von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

REWE

Einzelbuchstaben Profi 5/8: 4500 x 1200 mm
(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK, UK in RAL 7016)

Ansicht West



von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK)

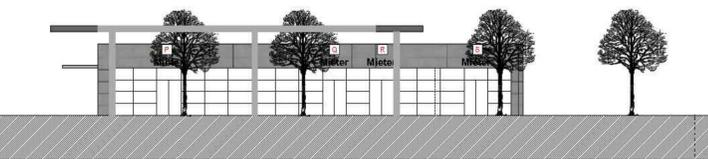
Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 1000 mm

Mieterbelegung Beispiel

PENNY CAFÉ Mär-Gut TOKKO

Einzelbuchstaben Profi 5
doppelseitiger Ausleger:
720 x 750 mm

Ansicht Süd Passage



von innen ausleuchtend - E-Zuleitung notwendig

(ACHTUNG: Montage erfolgt mit rücksseitigen Halterungen auf bauswärts zu erstellende UK)

Einzelbuchstaben Profi 5 / Höhe 800 mm

Mieterbelegung Beispiel

CAFÉ BANK KIOSK ERISEUR

Übersichtsplan



01 / Y Standort Werbeanlage / Werbung

Planverfasser: Volopp-Beck GmbH
Engelsdorfer Straße 273, 04319 Leipzig
KGS Stadtplanungsbüro Heik GmbH
Kuperstraße 1, 99441 Mellingen

Vorhabenträger: PZ-Marktbau Roter Berg GmbH
Oranienburger-Straße 3, 10178 Berlin

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan ROB694
"Nahversorgungszentrum Roter Berg"
Blatt 3 von 3

Werbekonzert

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "NVZ Erfurt – Roter Berg"

Präambel:

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Einkaufszentrums als zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) zur Sicherung der Nahversorgung sowie komplementären Sortimenten und Dienstleistungen mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel inklusive Bäckerei, einem weiteren großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (Discounter), zwei Textilfachmärkten, zwei sogenannten Multisortimentsmärkten, einer Apotheke und weiteren Nutzungen (siehe unten).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Neuerrichtung eines Einkaufszentrums ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB wurde durch den Vorhabenträger am 10.10.2016 gestellt und vom Stadtrat am 08.03.2017 beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2145/16 vom 08.03.2017 förmlich beschlossen.

Bestandssituation:

Das Vorhaben befindet sich im Ortsteil Roter Berg im Norden der Stadt Erfurt zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring und ist über beide Straßen erschlossen. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 5 und ist somit direkt an das leistungsfähige schienengebundene ÖPNV-Netz angeschlossen und erreichbar. Auch für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer) ist der zentrale Versorgungsbereich in der städtebaulich integrierten Lage durch ein Netz von fußläufigen Verbindungen gut erreichbar. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Geschosswohngebäude der Großsiedlung Roter Berg, im Westen befindet sich ein Schulstandort und nördlich schließt sich eine Grünfläche an, die sich als Grünzug in das Wohngebiet hereinzieht.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Erfurt-Nord, Flur 63, Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1; 306/1; 306/2; 412/1 sowie teilweise 410 und 317. Die Plangebietsgröße umfasst ca. 2,3 ha.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht identisch mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern umfasst ausschließlich die Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1, 412/1 und teilweise 410.

Die Plangebietsfläche des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt 2,15 ha.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls ein Einkaufszentrum. Das Objekt hat aktuell eine Verkaufsfläche von etwa 6.180 m² und entspricht laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt von 2017 0,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Im bestehenden Objekt sind Flächen für ergänzende Dienstleistungen und Gewerbe, wie Arztpraxen, Büros und Gastronomie vorhanden.

Die Flächen des EKZ sind derzeit wie folgt belegt: zwei Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, zwei Textilfachmärkte, zwei Multisortimentsmärkte, eine Apotheke, ein Bäcker, ein Hörgerätefachgeschäft, ein Cafe, ein Frisör. Die derzeitige Organisation und die Zuschnitte der vermietbaren Flächen entsprechen hinsichtlich der Möglichkeiten für Warenpräsentation, Lagerung und erforderlichen Funktionsräumen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Im bestehenden EKZ, in dem heute ein hoher Leerstand herrscht (etwa 40% der Gesamtfläche sind nicht vermietet), wird in der Wirkungsanalyse großer Handlungsbedarf bei der Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes attestiert.

Das Bestandsobjekt weist einen baulich schlechten Zustand auf und ermöglicht ebenfalls nicht mehr die Realisierung funktionaler Veränderungen aufgrund von Anpassungserfordernissen an heutige Verkaufsstandards des Einzelhandels.

Ein Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen.

Im Wohngebiet Roter Berg gibt es schon lange eine funktionierende Nahversorgung. Bereits mit Errichtung des Plattenbaugebietes für etwa 15.000 Einwohner wurde ab 1981 auch eine Kaufhalle betrieben. 1996 wurde an die Kaufhalle das heutige Einkaufszentrum angebaut und mit einer Mall ausgestattet.

Bebauungskonzept:

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,15 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 8.705 m². Davon sind maximal 5.750 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Sicherung der Nahversorgung für den Ortsteil Roter Berg ist konzeptioneller Ansatz und damit essentielle Voraussetzung des Vorhabens. Aus diesem Grund ist der Schwerpunkt der Sortimente Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke und Drogeriewaren vorgesehen.

Das Bebauungskonzept basiert auf der Realisierung von zwei in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten, parallel verlaufenden Gebäudezeilen und einem südlich angeordneten Kopfbau. Die westliche Gebäudezeile wird durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gebildet. Die östliche Gebäudezeile wird durch drei Einzelgebäude, welche durch Überdachungen miteinander verbunden sind, hergestellt. Südlich wurde ein Kopfbau zwischen den Gebäudezeilen platziert, dem eine kleine Stellplatzanlage, in Angrenzung an den Karl-Reimann-Ring, vorgelagert ist.

Die Zugänge zu den Läden bzw. Einrichtungen für den Besucherverkehr werden vom Innenraum zwischen den Gebäuden bzw. von der zentralen Fußgängerachse aus angeordnet. Die Gebäudegestaltung der einzelnen Objekte wird dementsprechend vorgenommen.

Um negative Außenwirkungen zu vermeiden ist eine Gestaltung der außenwirksamen Fassaden mittels Farbgebung und der Integration eines Wandbildes vorgesehen.

Insgesamt handelt es sich um einen introvertierten Standort mit einer begrenzten, städtebaulichen Außenwirkung.

Die östliche Gebäudezeile wird durch eine fußläufige Verbindung unterbrochen. Diese Fußgängerachse stellt das fußläufige Entree zum Nahversorgungszentrum dar.

Durch die Integration verschiedener Ausstattungselemente (Bänke, Spielgeräte) wird dieser Bereich funktional gestärkt. Dabei ist die Integration von Angeboten für verschieden Alters- und Interessengruppen vorgesehen (Bänke, Spielgeräte, beispielbare Skulptur usw.). Diese platzartige Fläche steht ebenfalls für Veranstaltung im Quartierszentrum (z.B. Markttag) zur Verfügung.

Die Stellplätze werden überwiegend zentral im Innenbereich angeordnet. Auf diese Weise werden kurz Wege zu den einzelnen Geschäften gewährleistet. Die Stellplatzanlage wird durch Baumpflanzungen gegliedert. Markierte Fußgängerbereiche sorgen für die erforderliche Sicherheit der Fußgänger im Verkehrsraum.

Erschließungskonzept:

Das Erschließungskonzept beinhaltet die fußläufige Anbindung des Vorhabens aus allen Richtungen und den umliegenden Nutzungen. Von der westlichen Seite des Schulstandortes besteht kein Zugang. Die Fußwege sind auch für Rad- und Rollstuhlfahrer nutzbar. Neben der städtebaulich integrierten Lage besteht auch eine verkehrliche, die durch die unmittelbar in der östlichen Nachbarschaft befindliche Stadtbahnlinie mit deren Haltestelle sowie der Herstellung des Die Vorhabenträgerin legt in ihrem Konzept Wert darauf, zusätzlich zur fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für weitere potentielle Nutzergruppen eine gute Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sichern. Dafür soll eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage im zentralen Bereich des Vorhabens entstehen.

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

Die Stadtbahnhaltestelle wird durch die neu zu errichtende Fußgängerachse direkt an das Einkaufszentrum angeschlossen. Stellplätze und Zufahrten werden durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien optisch gegliedert (asphaltierte Fahrgassen, gepflasterte Stellplätze). Zur Schaffung von Sicherheitsräumen für Fußgänger werden Fußgängerwege deutlich zu den Fahrgassen abgegrenzt.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt ausschließlich über den Julius-Leber-Ring. Für die Entsorgung ist unmittelbar am Karl-Reimann-Ring ein Müllstandplatz vorgesehen, so dass ein Befahren des Areals nicht erforderlich ist. Die Entsorgung erfolgt über den Karl-Reimann-Ring.

Grünkonzept:

Im Rahmen einer begleitenden Freiraumgestaltung werden grünordnerische Maßnahmen definiert. Diese beinhalten eine Begrünung der Parkplatzanlage durch gliedernde Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen, die Eingrünung des Nahversorgungszentrums am östlichen, nördlichen und westlichen Gebietsrand durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Realisierung einer Dachbegrünung auf der Tiefgarage, sowie den Gebäuden der östlichen Bauzeile und dem südlich angeordneten Kopfbau.

Nutzungskonzept:

Mit der Errichtung des Einkaufszentrums sollen die Voraussetzungen für die Sicherung der Nahversorgung der Großsiedlung bzw. deren Verbesserung und eine Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Umfeld des Roten Berges geschaffen werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird begrenzt, sowie die Mindestanteile der Nahversorgungssortimente und die maximalen Verkaufsflächen der Einzelsortimente geregelt. Dies erfolgt unter den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt sowie der gutachterlichen Wirkungsanalyse zum Einzelhandelsstandort.

Folgende Nutzungen sollen durch das Vorhaben umgesetzt werden:

Betriebstyp	Sortiment	Verkaufsfläche (m ²)
1 Lebensmittel-EH-Betrieb	Schwerpunktsortimente: Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Frischwaren,	2.000
1 Lebensmittel-EH-Betrieb	Schwerpunktsortimente: Lebensmittel und Drogeriewaren	1.050
1 Textilfachmarkt	Bekleidung	510
1 Textilfachmarkt	Bekleidung	540
1 Multisortimentsmarkt		400
1 Multisortimentsmarkt		800
1 Bäcker (Laden)	Backwaren	100
1 Kiosk (Laden)	Zeitungen/Zeitschriften Tabakwaren Lottoannahme Papierwaren	70
1 Apotheke (Laden)	Arzneimittel, Ergänzungssortiment, Krankenpflegeprodukte	140
1 Hörerätaefachgeschäft (Laden)	Schwerpunktsortiment: Hörerätae und damit verbundene Dienstleistungen	140

Summe		5.750
--------------	--	--------------

Ergänzende Angebote mit folgenden Inhalten sind vorgesehen.

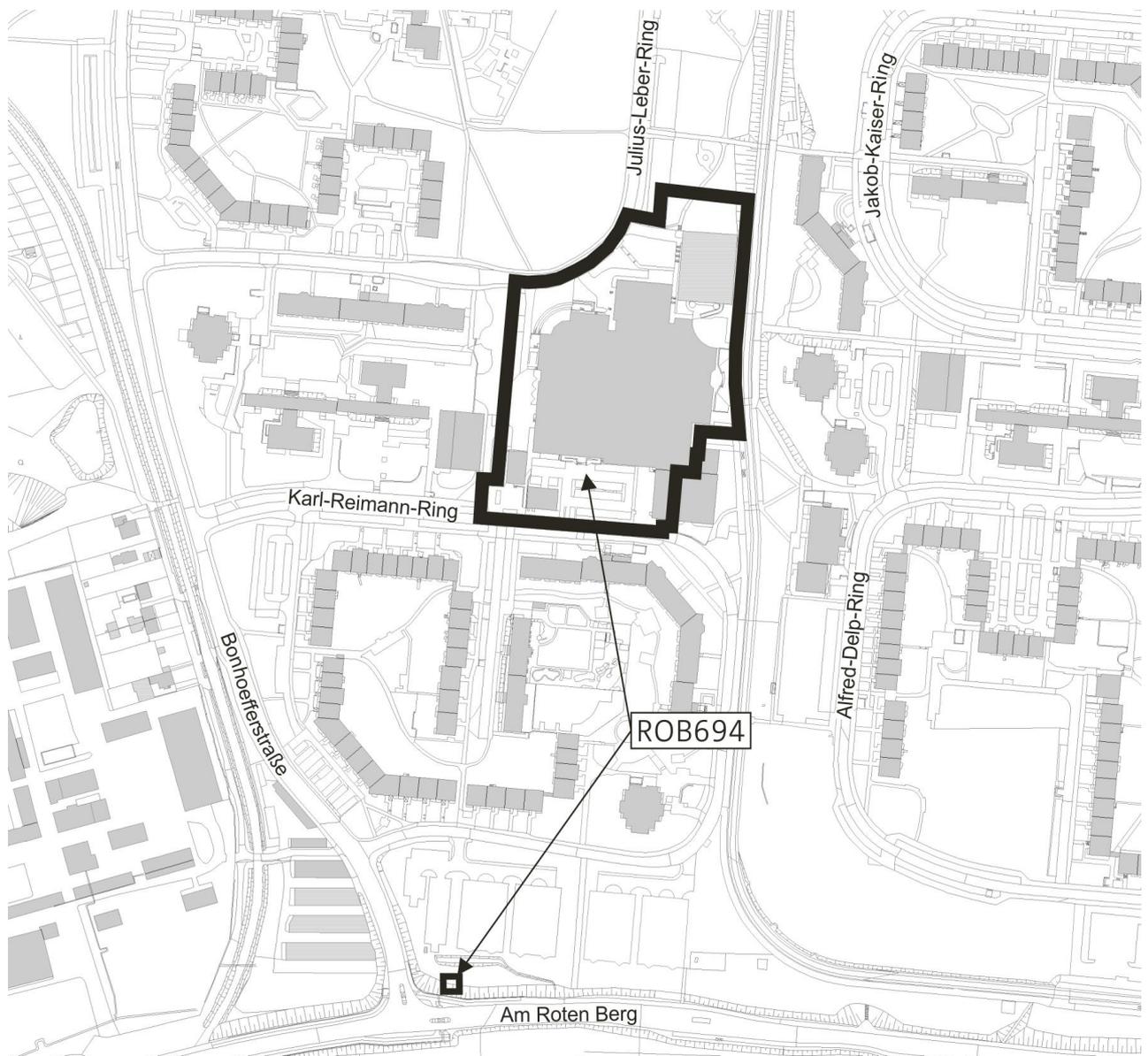
Nutzung	Mietfläche (m²)
Imbiss	16
Bankterminal	25
Frisör	100
Cafe	120
Summe	261

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Entwurf



Begründung



Impressum



Verfasser

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

in Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung Erfurt

Datum

03.06.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	
1.1	Planungsanlass/Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensablauf	3
1.3	Geltungsbereich	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
1.5	Übergeordnete Planungen	5
1.6	Bestandsdarstellung	8
1.7	Allgemeine Planungsziele/Planungsalternativen	9
1.8	Beschreibung des Vorhabens	11
1.9	Vorhaben- und Erschließungsplan	13
2	Begründung der Festsetzungen	
2.1	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB	14
2.2	Art der baulichen Nutzung	15
2.3	Maß der baulichen Nutzung	16
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
2.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	19
2.6	Flächen für Nebenanlagen	19
2.7	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
2.8	Erschließung	20
2.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	23
2.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
2.11	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
2.12	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	24
2.13	Flächenbilanz	24
2.14	Gestaltungsvorschriften	25
2.15	Hinweise zum Planvollzug	26
3	Folgekosten für die Gemeinde	28
4	Anlagen	29
	Anlage 1 - Umweltbericht	
	Anlage 2 - Grünordnungsplan	
	Sonstige Fachgutachten	

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsanlass/Planerfordernis

Planungsanlass

Im Ortsteil Roter Berg, soll auf der Fläche des Einkaufszentrums Roter Berg der vorhabenbezogener Bebauungsplan ROP694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" aufgestellt werden. Ein entsprechender Antrag zur Umsetzung des Vorhabens wurde im Oktober 2016 durch den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer gestellt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt zwischen Karl-Reimann-Ring und Julius-Leber-Ring sowie westlich der Stadtbahnstrecke den Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes und den Neubau des Nahversorgungszentrums mit einem Nutzungsmix aus mehreren großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Dienstleistungsangeboten.

Das Bestandsobjekt weist nach Auflassung des Eigentümers einen baulich schlechten Zustand auf und ermöglicht nicht mehr die Realisierung funktionaler Veränderungen aufgrund von Anpassungserfordernissen an heutige Verkaufsstandards des Einzelhandels. Eine Sanierungsfähigkeit ist nicht gegeben.

Ein Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen.

Planungserfordernis

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ROP694 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Vorhabens "Nahversorgungszentrum Roter Berg" geschaffen werden.

1.2 Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Für die geplante Neubebauung des "Nahversorgungszentrums Roter Berg" soll das Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht anzufertigen (Anlage zur Begründung).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird eine südwestlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegene Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, die inhaltlich dem Nahversorgungszentrum zuzuordnen ist und im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit diesem steht.

1.2.2 Verfahrensablauf

Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2016 für das Vorhaben "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen bezüglich des verfolgten Nutzungskonzeptes grundsätzlich zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2145/16 vom 08.03.2017 förmlich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7 der Landeshauptstadt Erfurt am 21.04.2017 veröffentlicht.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzept ist das Ergebnis einer Variantenuntersuchung, der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie des Abwägungsprozesses zwischen privatwirtschaftlichen Interessen sowie städtebaulichen, verkehrlichen, gestalterischen und anderen öffentlichen Interessen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Zeitraum vom 02.05.2017 bis 15.05.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Unterrichtung sind im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 7 vom 21.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Stadtrat Erfurt hat am 05.09.2018 mit Beschluss Nr. 1122/18 den Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.18 vom 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 08.10.2018 bis zum 09.11.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2018 zur Äußerung aufgefordert worden. Inhaltlich galt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Stadtrat als Zwischenabwägung zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfes mit Begründung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen (Geltungsbereich I und Geltungsbereich II) zusammen und umfasst ca. 2,3 ha.

Der Geltungsbereich I umfasst den Bereich des vorhandenen Einkaufszentrums (EKZ) Roter Berg mit den erforderlichen Nebenanlagen (Zugänge, Treppen usw.), das nördlich des EKZ gelegene Parkhaus mit angrenzendem Grünbestand, den südlich des EKZ befindlichen Parkplatzen, ein leerstehendes Gebäude sowie einen Imbiss.

Der Geltungsbereich I des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird umgrenzt durch:

- im Norden: die südliche Begrenzung des Julius-Leber-Rings und des nördlich gelegenen Parkplatzes (Flurstücke 412/2 tlw.) und die südliche Grenze des Flurstückes 410 (Grünfläche)
- im Osten: durch die Bahnanlagen der Straßenbahnlinie 5 der EVAG Erfurt (Erfurter Verkehrsbetriebe AG – Flurstück 405 tlw.) und die westliche Gebäudeaußenwand der Trafostation der Stadtwerke Erfurt (Flurstück 305/2)
- im Süden: durch die nördliche Begrenzung des Karl-Reimann-Rings (Flurstück 307 tlw.) und die Grenze des Flurstückes 305/2
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 303 (Erschließungsweg)

Der Geltungsbereich II des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die für den Werbetafel erforderliche Fläche von 36 m² des Flurstückes 317 und wird wie folgt umgeben:

- im Norden: Grünfläche (Flurstück 317) mit angrenzendem Parkplatz (Flurstücke 314)
- im Osten: Grünfläche (Flurstück 317)
- im Süden: Grünfläche (Flurstück 317 mit südlich angrenzenden Verkehrsfläche Am Roten Berg)
- im Westen: Grünfläche (Flurstück 317 mit südlich angrenzenden Verkehrsfläche Bonhoefferstraße)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung umgrenzt und beinhaltet folgende Flurstücke in der Gemarkung Erfurt:

- Flur 63, Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1, 306/1, 306/2, 412/1 und teilweise die Flurstücke 410, und 317.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst nicht über das komplette Plangebiet, sondern beinhaltet ausschließlich die Flurstücke 302/1, 302/2, 305/1 und teilweise 305/2, 410 und 412/1. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt die Gesamtgröße ca. 2,2 ha.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. in städtischem Eigentum und werden durch diesen im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrages erworben.

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich einbezogenen Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum.

Eine Teilfläche des Flurstückes 412/1 verbleibt im städtischen Eigentum. Es handelt sich um den Zufahrtsbereich zum Parkplatz (nördlich des Geltungsbereiches) und zur Tiefgarage.

Die Fläche des Geltungsbereiches II befindet sich im städtischen Eigentum. Eine Vereinbarung hierzu ist ebenfalls im Durchführungsvertrag zu treffen.

1.5 Übergeordnete Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – LEP 2025 - (Bekanntmachung: Gesetz- u. Verordnungsblatt Thüringen Nr. 6/2014) wird die Stadt Erfurt als Oberzentrum ausgewiesen. In

den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Oberzentren versorgen als Schwerpunkte von großräumiger Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des hochwertigen Bedarfes. Die Entwicklungsaufgaben der Thüringer Oberzentren zielen insbesondere auf die Sicherung bzw. Stärkung der Arbeitsplatzzentralität sowie auf die Bereitstellung von spezialisierten und hochwertigen Steuerungs- und Dienstleistungsangeboten. Die Einzelhandelsstruktur wird durch eine leistungsfähige und attraktive Innenstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten mit Warenhäusern sowie größeren Stadtteilzentren geprägt. Insofern ist die zentrale Einzelhandelsfunktion Teil des Funktionsspektrums.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung soll gemäß LEP 2025 das Prinzip der "Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme" verfolgt werden.

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

Im Regionalplan-Mittelthüringen wird vorrangig auf die Nutzung, Nachnutzung bzw. Umnutzung geeigneter Bestands- und Potenzialflächen orientiert. Auf diese Weise kann eine weitere Inanspruchnahme wertvollen Freiraumes eingedämmt und die Zielsetzung einer nachhaltigen Flächenentwicklung unterstützt werden.

Das "Nahversorgungszentrum Roter Berg" stellt ein Stadtteilzentrum mit versorgungstechnischer Funktionsvielfalt dar und wird unter Beachtung der Vorgaben zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten und der Siedlungsentwicklung an einem vorhandenen Versorgungsstandort neu errichtet. Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Nahversorgungszentrums "Roter Berg" erfolgen eine Verbesserung der Versorgungsfunktion, eine Neuordnung des gesamten Bereiches mit klaren Funktionszuordnungen und die Ausbildung einer neuen Freiraumqualität. Eine neue Quartiersmitte wird realisiert.

Das Vorhaben entspricht den Zielstellungen der Landesplanung und Raumordnung.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt als Sondergebiet Nahversorgungszentrum (Handel – Nahversorgungszentrum) gem. § 11 BauNVO dargestellt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ROB 694 ist das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt. Das Plangebiet wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und der beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung der Stadt Erfurt wird entsprochen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt 2017

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt) wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Plangebiet wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Zentraler Versorgungsbereich Roter Berg, Wohngebietszentrum bestätigt.

Folgende Zielstellung wird formuliert:

"Das Nahversorgungszentrum Roter Berg ist in Form eines Einkaufszentrums organisiert. Zum Zeitpunkt der Erhebung besteht ein ausgesprochen hoher Leerstand (rund 2.210 m², rund

40 %), welcher Handlungsbedarf signalisiert. Zum künftigen Erhalt und zur Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches bedarf es einer Revitalisierung des Centers. Vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Grundversorgung in der Großwohnsiedlung Roter Berg ist das Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Damit sind künftige einzelhandelsrelevante Entwicklungen (im Sinne der Nahversorgung) unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf den zentralen Versorgungsbereich zu lenken."

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dieser Zielstellung entsprochen.

Auswirkungsanalyse – Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring (BBE Handelsberatung GmbH, Stand. 29. Mai 2020)

Für die Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse kann folgendes zusammenfassend festgestellt werden (Auszug aus der Auswirkungsanalyse):

- Die Gesamtverkaufsfläche des Nahversorgungszentrums soll nach dem Neubau bei ca. 5.500 m² liegen und gegenüber dem derzeitigen Bestand um knapp 700 m² reduziert werden. Das Angebotsprogramm wird weitgehend gleich bleiben, da die Magnetanbieter (Supermarkt, Discounter, Textilmarkt, Multisortimentsmarkt) ebenso wie kleinteilige Betriebe (Bäcker, Apotheke, Kiosk) an dem Standort wieder angesiedelt werden. Neu geplant sind ein weiterer Textilfachmarkt, ein Multisortimentsmarkt und ein Fachgeschäft für medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätswaren).
- Der Projektstandort stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her, da dieser zentral in der Großwohnsiedlung Roter Berg adressiert ist. Der Standort ist fußläufig sehr gut zu erreichen und kann die verbraucher-nahe Versorgung sowohl in dem Stadtteil Roter Berg als auch in der östlich angrenzenden Rotebergsiedlung übernehmen. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes leben ca. 6.800 Einwohner, so dass das Nahversorgungszentrum einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung übernimmt.
- Der Vorhabenstandort ist als zentraler Versorgungsbereich der Hierarchiestufe Nahversorgungszentrum ausgewiesen und fügt sich somit funktionsgerecht in die lokale Einzelhandelsstruktur der Stadt Erfurt ein.
- Der betriebliche Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums erstreckt sich über den Stadtteil Roter Berg und die siedlungsgeographisch verbundene Rotebergsiedlung. Ferner umfasst der Marktbereich auch umliegende Gebiete, aus denen das projektierte Nahversorgungszentrum zeitnah angefahren werden kann. In dem Einzugsgebiet leben derzeit ca. 9.000 Personen. Eine Ausweitung des Einzugsgebietes ist - auch zukünftig - ausgeschlossen, da diverse leistungsstarke Handelsstandorte im Umfeld den Marktbereich des geplanten Nahversorgungszentrums limitieren.
- Die projektierten Handelsbetriebe werden in ihrer geplanten Konfiguration jeweils nur eine anteilige Marktdurchdringung erreichen. Somit sind zur wirtschaftlichen Auslastung der einzelnen Anbieter keine Kunden- und Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes notwendig, so dass die Ausrichtung des Nahversorgungszentrums auf die Versorgung der lokalen Bevölkerung deutlich wird.
- Auf Grund der geringen ausgelösten Umsatzumverlagerungen sind keinerlei schädliche Auswirkungen in dem Einzugsgebiet zu erwarten, zumal hier kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Ferner sind keine Handelsbetriebe an wohnsiedlungsintegrierten Standorten vorhanden, somit ist eine Schädigung der verbraucher-nahen Versorgung in dem Einzugsgebiet auszuschließen.

- Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden Konsumenten auf Grund der zu erwartenden Attraktivität der geplanten Betriebe verstärkt ihre Nachfrage vor Ort in dem Nahversorgungszentrum Roter Berg decken, so dass mit einer Rückholung von abfließender Kaufkraft zu rechnen ist. Die Umsätze, die umliegenden Handelslagen außerhalb des Einzugsgebietes verloren gehen, werden bezüglich ihrer geringen Höhe und der breiten räumlichen Streuung nicht zu einer Absiedlung von bestehenden Handelsbetrieben führen.
- Das räumlich abgestufte Versorgungssystem der Stadt Erfurt wird durch die avisierte Umstrukturierung nicht beeinträchtigt, da es sich bei der Konsumenten- bzw. Umsatzrückholung um eine legitime Eigenbindung des lokalen Nachfragepotenzials vor Ort im Stadtteil Roter Berg handelt, so dass hier die wohnortnahe Versorgung gestärkt wird und Einkaufsfahrten minimiert werden.
- Für die baurechtliche Bewertung des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Da auch außerhalb des Einzugsgebiets keine Schädigung von zentralen Versorgungsbereichen (d.h. der Nahversorgungszentren Moskauer Platz, Berliner Platz und Rieth) und kein Abbau von verbrauchernahen Versorgungsangeboten zu erwarten ist, ist die geplante Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg als verträglich einzustufen.
- Für das Vorhaben ist eine Kompatibilität mit den Zielen/Grundsätzen der Landesplanung (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben. Ebenso werden die Zielvorstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts Mittelthüringen eingehalten.

Das Projektvorhaben ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt kompatibel, da sich die Planvorhaben hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Versorgungsfunktion in die Zielsetzungen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einordnen.

1.6 Bestandsdarstellung

Lage und Bebauung:

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls ein Einkaufszentrum. Das Objekt hat aktuell eine Verkaufsfläche von etwa 6.180 m² und entspricht laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Erfurt von 2017 0,9 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Im bestehenden Objekt sind Flächen für ergänzende Dienstleistungen und Gewerbe, wie Arztpraxen, Büros und Gastronomie vorhanden.

Die Flächen des EKZ sind momentan wie folgt belegt: zwei Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel, zwei Textilfachmärkte, zwei Multisortimentsmärkte, eine Apotheke, ein Bäcker, ein Hörgerätefachgeschäft, ein Cafe, ein Frisör. Die derzeitige Organisation und die Zuschnitte der vermietbaren Flächen entsprechen hinsichtlich der Möglichkeiten für Warenpräsentation, Lagerung und erforderlichen Funktionsräumen nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Im bestehenden EKZ, in dem heute ein hoher Leerstand herrscht (etwa 40% der Gesamtfläche sind nicht vermietet), wird in der Wirkungsanalyse großer Handlungsbedarf bei der Revitalisierung des Nahversorgungsstandortes attestiert.

Das Bestandsobjekt weist einen baulich schlechten Zustand auf und ermöglicht ebenfalls nicht mehr die Realisierung funktionaler Veränderungen aufgrund von Anpassungserfordernissen an heutige Verkaufsstandards des Einzelhandels.

Ein Komplettabriss mit nachfolgendem Neubau des Nahversorgungszentrums ist vorgesehen.

Insgesamt sind Maßnahmen erforderlich, den gemäß Einzelhandelskonzept erforderlichen Nahversorgungsbereich zu erhalten und qualitativ aufzuwerten sowie einen städtebaulichen Mangel durch eine Neuausrichtung der Objekt- und Freiflächengestaltung zu beseitigen.

Im Wohngebiet Roter Berg gibt es schon lange eine funktionierende Nahversorgung. Bereits mit Errichtung des Plattenbaugebietes für etwa 15.000 Einwohner wurde ab 1981 auch eine Kaufhalle betrieben. 1996 wurde an die Kaufhalle das heutige Einkaufszentrum angebaut und mit einer Mall ausgestattet.

Positiv ist die vorhandene Eingrünung des Standortes zu bewerten.

Verkehrerschließung:

Verkehrlich ist das Gebiet über den Karl-Reimann-Ring und den Julius-Leber-Ring erreichbar und erschlossen. Östliche des Plangebietes, direkt angrenzend an die Planfläche, befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 5, über welche das Plangebiet an den ÖPNV angebunden und somit für die nichtmotorisierte Bevölkerung gut erreichbar ist.

Die Vorhabenfläche ist über verschiedene Wegeverbindungen mit dem Umfeld vernetzt und somit für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar.

Stadttechnische Erschließung:

Strom: Das Plangebiet ist stromseitig erschlossen.

Fernwärme: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Im Plangebiet befinden sich fernwärmetechnische Versorgungsanlagen. Netztechnische Bedingungen für einen Fernwärmeanschluss sind gegeben.

Abwasser: Das Plangebiet ist bereits an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Wasser: Das Plangebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden.

Lärm: Zur Beurteilung der Lärmsituation liegt ein Schalltechnisches Gutachten (Bericht-Nr. 02319 – P – I vom 07.06.2019) mit Tektur (Bericht-Nr. 05319-P-I vom 04.12.2019) vor.

Klimaökologie: Das Plangebiet liegt in der klimatischen Übergangszone, in der bauliche Entwicklungen möglich sind. Dementsprechend sind keine klimatischen Belange betroffen. Dachbegrünungen werden empfohlen.

1.7 Allgemeine Planungsziele/Planungsalternativen

Allgemeines Planungsziele

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Zentralen Versorgungsbereiches (Nahversorgungszentrum) mit Einzelhandel (überwiegend mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, aber auch nichtgroßflächigen sonstigen Sortimenten) mit Raumangeboten für gebietsbezogene Dienstleistungen und Schank – und Speisewirtschaften.
- Sicherung einer Adressbildung für die neue Quartiersmitte durch eine einheitliche Formensprache, ein angestimmtes Werbekonzept, eine gute gestalterischer und funktionale Qualität der Bebauung und eine hohe Aufenthaltsqualität im Freiraum
- Klimaanpassung durch eine Dachbegrünung und einen hohen Großgrünanteil in den Freiflächen und Stellplatzanlagen

- Bewältigung möglicher Konflikte hinsichtlich Immissionsschutz
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Verknüpfung mit dem Umfeld und den verkehrlichen Anlagen durch Einbeziehung von weiteren Flächen in den Geltungsbereich des Vorhabens- und Erschließungsplanes, die im unmittelbaren räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen
- Schaffung/Sicherung von Arbeitsplätzen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Neubau eines Fachmarktcenters zur Deckung der Nahversorgung und komplementären Bedarfen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 23.277 m² soll mit einem Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop, Lebensmittel-Discounter sowie komplementären Nutzungen durch zwei Textilfachmärkten, zwei Multisortimentern, einer Apotheke und weiteren Mietflächen bebaut werden.

Die Nahversorgung steht besonders im Mittelpunkt des Vorhabens; aus diesem Grund gilt der vorwiegende Sortimentschwerpunkt wie bisher den Nahrungs- und Genussmitteln. Ergänzend sind Raumangeboten für gebietsbezogene Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften vorgesehen.

Der geplante Ersatzneubau für das "Nahversorgungszentrum Roter Berg" sichert einerseits die künftige Versorgung des Quartiers unter Realisierung einer attraktiven Quartiersmitte und bietet andererseits den ansässigen Unternehmen, die in den Neubau umziehen werden, eine wirtschaftliche Perspektive.

Im Rahmen der vorbereitenden Standortuntersuchung wurden 3 Varianten erarbeitet. Diese wurden im Beirat für Baukunst und Stadtgestaltung der Stadt Erfurt und dem Ortschaftsrat diskutiert. Des Weiteren wurden die Varianten der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zugänglich gemacht. Die im Ergebnis der Beteiligung favorisierte Variante wurde dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde gelegt und weiter entwickelt.

Planungsalternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden wie folgt geprüft:

- Umsetzung des Nahversorgungszentrums durch Erhaltung und Nutzung der vorhandenen Bausubstanz in der vorhandenen Form,
- Umsetzung des Nahversorgungszentrums durch Erhaltung der Bausubstanz unter Weiterentwicklung der Baustrukturen und Veränderung von Nutzungen,
- Abriss und nachfolgende Neubebauung.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Realisierung der beabsichtigten Nutzungsinhalte unter Schaffung einer neuen, den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Qualität, ein unwirtschaftlicher Sanierungs- und Umbauaufwand erforderlich wäre. Der Abriss und die Neukonzeption des Nahversorgungszentrums stellen die optimale Lösung am Standort dar.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ stellt eine Verbesserung eines Nahversorgungsbereiches entsprechend den heutigen Standards dar. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine geringere Flächenversiegelung gegenüber dem derzeitigen Bestand resultieren, die nachhaltig zur Aufwertung des Gebietes innerhalb der Stadt beiträgt.

Dem Baukonzept wurden verschiedene Betrachtungen zu Grunde gelegt. Dabei wurden städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte untereinander abgewogen. Im Vordergrund stehen die Realisierung eines Nahversorgungszentrums und damit die Sicherung der Grundversorgung im Ortsteil Roter Berg. Im Rahmen der Realisierung der im Ergebnis des Beteiligungsprozesses ermittelten Vorzugsvariante macht sich eine Baumfällung bzw. die Umstrukturie-

zung von Grünflächen erforderlich. Den Belangen der Öffentlichkeit wurde Rechnung getragen.

Die Auswirkungen infolge der Baumfällungen werden durch entsprechende Maßnahmen, in Abstimmung kompensiert.

1.8 Beschreibung des Vorhabens

Bebauungskonzept:

Das Bebauungskonzept für das Nahversorgungszentrum orientiert sich an den städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes. Geplant ist eine zeilenförmige, parallele Anordnung der Gebäude, die am südlichen Plangebietsrand einen Kopfbau erhalten. Durch diesen wird die Raumkante zwischen den verbleibenden Bestandsobjekten geschlossen und ein Innenhof zwischen den Neubauten erzeugt. Die Stellplätze werden überwiegend zentral in diesem Innenbereich angeordnet, so dass ein komfortables Einkaufen und eine gleichrangige Anordnung der Mietflächen um die Stellplatzanlage gewährleistet werden. Ergänzt wird die Stellplatzanlage durch eine Begrünung. Vorgesehen sind Baumreihen zwischen den Stellplatzreihen.

Die östliche Gebäudezeile wird durch eine fußläufige Verbindung unterbrochen. Diese Fußgängerachse stellt das fußläufige Entre zum Nahversorgungszentrum dar und wird mit verschiedenen Ausstattungselementen versehen. Eine zum Verweilen einladende Aufenthaltsqualität wird geschaffen. Dabei ist die Integration von Angeboten für verschieden Alters- und Interessengruppen vorgesehen (Bänke, Spielgeräte, beispielbare Skulptur usw.). Diese platzartige Fläche kann ebenfalls als Marktfläche genutzt werden und steht künftig für Veranstaltung im Quartierszentrum (z.B. Markttag) zur Verfügung. Insgesamt wird eine Verbesserung der städtebaulichen Situation erreicht.

Am südwestlichen Plangebietsrand steht ein weiteres Baufeld, außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, zur Verfügung (SO-NVZ 2). Als Bestandteil des baulichen Gesamtkomplexes des Nahversorgungszentrums wurde diese Fläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert, um eine geordnete städtebaulichen Entwicklung am Standort langfristig zu sichern. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO-NVZ 2 ermöglichen die Realisierung ergänzender Angebote und somit die Realisierung eines attraktiven Stadteilzentrums.

Die Möglichkeit einer dreigeschossigen Bebauung mit Realisierung von nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäuden und Räume für freie Berufe ergänzt funktional die Angebote des Nahversorgungszentrums. Gleichzeitig wird eine straßenbegleitende Raumkante erzeugt.

Erschließungskonzept:

Das Erschließungskonzept beinhaltet die Realisierung einer Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und der bestehenden Verkehrsbedingungen. Bei der Planfläche handelt es sich um einen Standort mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden.

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

Die Straßenbahnhaltestelle wird durch die neue Fußgängerachse direkt an das Nahversorgungszentrum angeschlossen und in das Vorhaben aktiv eingebunden. Der in Nord-Südrichtung vorgesehene Fußweg parallel zum Gebäude im Baufeld 1 sorgen dafür, dass Fußgänger von der Bushaltestelle des Julius-Leber-Rings sowie Anwohner des Karl-Reimann-Rings das Nahversorgungszentrum sicher erreichen.

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 die nicht motorisierte Bevölkerung aus allen Richtungen besteht.

Zur Bereitstellung des erforderlichen Stellplatzangebotes im Quartier wird die Realisierung einer Tiefgarage in das Gesamtkonzept integriert und dem Wunsch des Ortsteilrates, in Vertretung der Bewohner, nach Schaffung sicherer Parkplätze entsprochen. Zur Schaffung eines adäquaten Angebotes erfolgte eine Vergrößerung des Geltungsbereiches in nördliche Richtung. Durch die Realisierung einer Tiefgarage wird eine zusätzliche, oberirdische Flächeninanspruchnahme außerhalb überbauter Flächen vermieden bzw. durch die unterirdische Bauweise kann ein grünes Erscheinungsbild bewahrt werden. Der Erholungsraum wird an anderer Stelle durch die Schaffung/Aufwertung einer neuen Grünanlage ausgeglichen.

Parkplätze und Zufahrten werden durch die Verwendung unterschiedlicher Materialien (asphaltierte Fahrgassen, gepflasterte Stellplätze) sowie die Integration von Grünstreifen und Bäumen optisch gegliedert. Zur Schaffung von Sicherheitsräumen für Fußgänger werden Fußgängerwege deutlich zu den Fahrgassen abgegrenzt.

Grünkonzept:

Im Rahmen einer begleitenden Freiraumgestaltung werden grünordnerische Maßnahmen definiert, die u.a. eine Begründung der Parkplatzanlage und Eingrünung des Nahversorgungszentrums beinhalten.

Weiterhin ist an der Hauptfußgängerachse, nahe der Bahnhaltestelle, ein Spielplatz geplant. In Anlehnung an den Zoo in diesem Stadtteil könnte ein beispielbares Tier bestehend aus Kletterseilen oder Ähnlichem als Hauptattraktion für Kinder dienen.

Nutzungskonzept:

Mit Realisierung/Neuausrichtung des Nahversorgungszentrums sollen die Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung und eine Beseitigung von Versorgungsdefiziten im Bereich des Roten Berges geschaffen werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird, unter Beachtung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, begrenzt.

Folgende Nutzungen (Sortimente/Dienstleister/Ergänzungsangebote) sind im SO-NVZ 1 vorgesehen:

- 1 Lebensmittelvollsortimenter inkl. Backshop
- 1 Lebensmittel-Discounter
- 2 Textilfachmärkte
- 2 Multisortimentsmärkte
- 1 Apotheke
- 1 Friseur
- 1 Kiosk
- 2 Imbissangebote
- 1 Hörakustiker
- 1 ärztliche Versorgungseinrichtung
- 1 Geldautomat
- 1 Cafe
- 1 öffentliches WC
- 1 Packstation

Optional sind ein Drogeriemarkt und ein Schuhgeschäft vorgesehen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit der Integration von nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxis, Physiotherapie).

Ergänzend können in der Fläche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes (SO-NVZ 2) nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Gebäude bzw. Räume für Freiberufler realisiert werden. Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird auf diese Weise funktional erweitert.

Gestaltung der Bebauung

Im Plangebiet ist die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Hauptkernutzer vorgesehen. Durch diesen ist nachfolgendes Konzept angedacht:

Das Gebäude wird als Green Building (Konzept des Nutzers) errichtet. So kommen neben energieeffizienter Tageslichtarchitektur und nachhaltigen Baumaterialien wie Holz auch Kälte- und Klimaanlage mit natürlichem Kältemittel zum Einsatz. Zudem werden Geothermieanlagen für regenerative Energien und Regenwasser zur Fußbodenreinigung genutzt. In Anlehnung an traditionelle Markthallen wird eine Architektursprache gewählt, die Tageslicht nutzt und unter einem Dach eine Vielzahl an Aufteilungen und Nutzungen ermöglicht. Dank einer in sich geschlossenen Gebäudearchitektur werden im Green Building die Wärmeverluste stark reduziert. Ein langes, umlaufendes Fensterband sowie in die Dachfläche integrierte Lichtkuppeln sorgen dafür, dass in den großen Verkaufsraum helles Tageslicht fällt. Alle Kundenbereiche sind barrierefrei ausgestattet. Innerhalb der Bauausführung werden überwiegend nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe zum Einsatz kommen.

Das Regenwasser wird aufgefangen und internen Kreisläufen (Brauchwasser) zugeführt. Natürliche Kühlmittel und Kühlmöbel (z.B. Kältemittel CO₂) sowie die Nutzung regenerativer Energien werden zum Einsatz kommen und so zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung beitragen. Gegenüber herkömmlichen Standardmärkten kann so eine Einsparung des Primärenergiebedarfes von rund 40 % erfolgen.

Im Vorkassenbereich werden die Integration eines Backshops (lokaler Anbieter) und eines Cafe's vorgesehen.

Die Tragkonstruktion besteht aus Holz-Leim-Bindern, die Fassaden des vorstehenden Baus der Eingangsfassade bestehen aus Mehr-Schicht Holzplatten. Die weiteren Fassaden sind mit HPL-Platten, bestehend aus 70 % Zellulose, Fassadenplatten gestaltet, alternativ mit farbigem Putz angelegt.

Bei den übrigen Gebäuden werden die Eingangsfassaden im Erdgeschoss großzügig mit einer Pfosten-Riegel Konstruktion verglast. Die Außenwände werden aus Porotonmauerwerk mit gedämmten Stahlbetonstützen realisiert. Anschließend erfolgt eine Außenwandbekleidung mittels Putz und/oder Werkstoffplatten (Holzwolleleichtbauplatten). Die Dachkonstruktion besteht aus Holzbindern mit Trapezblechen. Das Dach selbst wird als Foliendach mit einer Dachbegrünung hergestellt. Im Gebäudeinneren werden, wo es erforderlich ist, Trennwände aus Mauerwerk errichtet.

Die Außenfassaden der einzelnen Geschäfte sollen einen einheitlichen Grauton erhalten.

1.9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Erfurt abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er

wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind gegeben:

- der Vorhabenträger hat den Zugriff auf die Grundstücksfläche vertraglich gesichert und besitzt die Handlungsvollmacht
- der Vorhabenträger übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten)
- der Vorhabenträger ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist als gesondertes Plandokument beigefügt und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er selbst hat keine Rechtswirkung, erhält diese erst als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte unter Verwendung der Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung eines Baugebietes auf der Grundlage der BauNVO.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Erfurt und der Vorhabenträgerin geregelt.

Eine südwestliche Teilfläche sowie die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Parkplatz erlangen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als integrierter Angebotsbebauungsplanung innerhalb des Bebauungsplanes Rechtskraft, ohne dass hierzu Regelungen im Durchführungsvertrag erforderlich sind und auch nicht getroffen werden. In Anbetracht der funktionalen und räumlichen Verknüpfung der Fläche mit dem Vorhaben ist eine Integration in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerechtfertigt.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

2.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 0:

Das Plangebiet wird vorhabenbezogen als sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum Roter Berg“ ausgewiesen.

Der § 12 Abs.3a BauGB ermöglicht es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag zu regeln.

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (zu schließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB).

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Durchführungsvertrag werden die inhaltlichen Nutzungen konkret geregelt.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, die sich in den Rechtsrahmen des satzungsgebenden Teiles einfügen, bedarf es keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanes sondern lediglich der Billigung des Stadtrates.

2.2 Art der baulichen Nutzung

2.2.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung 1.1 – 1.5: Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 1 und SO-NVZ 2

Mit dieser Festsetzung wird, entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festgesetzt.

Als Zielstellung für das Baugebiet Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" SO-NVZ 1 kann die Realisierung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, nicht störenden Handwerksbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften und medizinischen Versorgungseinrichtungen definiert werden. 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.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Erfurt 2017 für die Landeshauptstadt Erfurt) wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 1772/17).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept gelten u.a. folgende Grundsätze:

- Definition von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Erfurter Liste
- keine definierten Verkaufsflächenobergrenzen für Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren, die Dimensionierung ist in Abhängigkeit von der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches vorzunehmen
- keine quantitative Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment.

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss ein Nahversorgungszentrum folgende Kriterien erfüllen:

- mindestens ein strukturprägender Lebensmittelmarkt
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie)
- keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Isodistanz) mit denen höherrangiger Zentren
- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum regelmäßig $> 0,5$
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität)

Die Begrenzung der Verkaufsfläche der weiterhin zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten dient der Vermeidung der Ansiedlung eines konkurrierenden Vollsortimenters.

Eine zusätzliche Festsetzung der Anteile an den Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe, die andere als Nahversorgungsrelevante Kernsortimente führen dient der Sicherstellung der Nahversorgung und der Vermeidung einer überwiegenden Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nur zentrenrelevanten Sortimenten. Die festgesetzten nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente leiten sich aus der Erfurter Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ab.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde ein Flexibilisierungsaufschlag (ca. 10 %) eingebaut, um auf eine prospektiven Sortimentsverschiebung reagieren zu können. Eine flächenseitige Erhöhung eines Sortiments wird grundsätzlich zu Lasten eines anderen

Sortiments erfolgen, da die Gesamtverkaufsfläche mit maximal 5.750 m² festgeschrieben ist. Somit ergibt sich bei einer möglichen Intensivierung des Wettbewerbs in einer Warengruppe eine gleichzeitige Entspannung in einem anderen Segment.

Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum Roter Berg. Vor dem Hintergrund der wohnungsnahen Grundversorgung in der Großwohnsiedlung Roter Berg ist das Wohngebietszentrums mit seiner auf die Nahversorgung ausgerichteten Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Auf 50% der realisierten Verkaufsfläche sind gemäß den Festsetzungen nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten, um den Nahversorgungsschwerpunkt zu sichern.

Durch die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Gebäuden und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO erfolgt eine zusätzliche Bündelung von Angeboten im Quartier und eine weitere Stärkung des Bereiches als Wohngebietszentrum.

Die Zulässigkeit der einzelnen Nutzungen wird auf die festgesetzten Teilflächen SO-NVZ 1 oder SO-NVZ 2 des SO-"Nahversorgungszentrums" begrenzt, um sicherzustellen, dass der überwiegende Teil des Gebietes der Nahversorgungsaufgabe gerecht wird.

Unter dem Aspekt der Realisierung eines Nahversorgungszentrums mit den damit verbundenen Aufgaben und Angeboten erfolgte ein Ausschluss von Vergnügungsstätten.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen die Zahl der Vollgeschosse (Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) festgesetzt.

2.3.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.1: Grundflächenzahl

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,84 werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete überschritten.

Im Rahmen der Realisierung der Hauptbaukörper wird die GRZ eingehalten bzw. deutlich unterschritten (GRZ = 0,4). Die Überschreitung bedingt sich hauptsächlich aus dem Anteil der erforderlichen Stellplätze bzw. der Realisierung einer Tiefgarage, um die für die geplanten Verkaufsraumflächen und Dienstleistungsangebote erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen bzw. ein Stellplatzangebot für das Quartier zu schaffen. Auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungsprinzips werden die Stellflächen im Inneren des Nahversorgungszentrums platziert, um die sich die einzelnen Gebäude gruppieren.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen, unter bestimmten Bedingungen, die Obergrenzen überschritten werden. D.h., die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicher stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO sind mit nachfolgender Begründung gegeben.

Allgemein:

Der Bereich des Nahversorgungszentrums ist bereits überwiegend bebaut und mit einigen baulichen Nachteilen versehen: Es ist sehr kleinteilig angelegt, die Parkplatzsituation ist unzureichend, die Barrierefreiheit ist nicht optimal gegeben (Treppenanlagen führen ins Innere). Der derzeit vorherrschende 40%ige Leerstand spiegelt die Unattraktivität des Centers wieder. Der geplante Centerneubau soll Abhilfe schaffen und neben großzügig gestalteten Geschäftsbereichen auch attraktive Wegeverbindungen, gut erreichbare Parkplätze, Platzsituationen, Grünflächen und einen Spielplatz beinhalten. Auf Grund der integrierten Lage und der Grundstücksvorgaben macht sich zur Realisierung der angedachten Funktionsvielfalt eine optimale Flächenausnutzung erforderlich. Um die beabsichtigte Sortimentsvielfalt im Nahversorgungszentrum zu realisieren ist ebenfalls eine Mindestgröße des Centers notwendig. Des Weiteren gilt es, neben den baulichen Anforderungen, auch den heutigen Anforderungen innerhalb der Stellplatzgestaltung (komfortable Stellplatzbreiten) gerecht zu werden. Als Minimierungsansatz kann die Realisierung einer Tiefgarage mit einem anteiligen Stellplatzangebot für das Quartier angesehen werden.

Besondere städtebauliche Gründe:

- Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll das Nahversorgungszentrum Roter Berg in seiner Funktion gestärkt werden. Dazu ist eine Konzentration von Einzelhandelsangeboten und Dienstleistungsangeboten erforderlich.
- Mit der Nutzung der Fläche wird dem Prinzip der "Innen- vor Außenentwicklung" und damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Es erfolgt eine Erhöhung der Flächenproduktivität.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden:

- Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Arbeitsräume bleibt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und des großzügigen Innenhofes gewahrt.
- Als Ausgleich für die hohe Nutzungsintensität sind die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung der Dachbegrünung anzusehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Umstände/ Maßnahmen vermieden werden:

- Durch die bauliche Konzentration im Innenbereich wird ein sparsamer Umgang mit dem Boden erzielt.
- In einer Tiefgarage können für das Quartier erforderliche Stellplätze untergebracht werden.
- Das Gebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und gut fußläufig erreichbar. Dadurch wird eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht.
- Es werden vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung der Gebäude der Baufelder 2, 4 – 5 zu 100%) und wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze festgesetzt, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der natürlichen Bodenfunktion sowie der Aufenthaltsqualität im Einkaufszentrum dienen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Südwestlicher Bereich (Baufeld 6):

Die innerhalb dieses Baubereiches festgesetzt GRZ orientiert sich am vorhandenen Bestand und lässt eine bauliche Erweiterung zur Realisierung eines L-förmigen Gebäudes zu. Ein ausreichender Freiraumanteil bleibt gewahrt.

2.3.2 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 – 2.3: Höhe der baulichen Anlagen

Die Begrenzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen dient der Steuerung der Höhenentwicklung im Wohngebietszentrum und dem Ausschluss der Realisierung von Höhendominanten im Quartiersinneren. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Vorhabenkonzeptes.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen durch bauliche Anlagen ermöglicht die Realisierung betriebstechnischer Erfordernisse (Lüftungsanlagen usw.). Die Festlegung einer Flächen- und Höhenbeschränkung der Überschreitung dient der Vermeidung von ungesteuerten "Wildwuchs", der Realisierung ruhiger Dachflächen und somit der städtebaulich verträglichen Objektgestaltung. .

Zeichnerische Festsetzung: Bezugspunkt Festsetzung maximale Oberkante baulicher Anlagen Mit dem festgesetzten Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull soll eine geländenahe Einordnung der Gebäude und barrierefreie Erschließung aller Gebäude gleichermaßen gesichert werden.

Des Weiteren erfolgt eine Sicherstellung der Höhe des vorgesehenen Werbepylons.

2.3.3 Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Für das Baufeld 6 erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Für diesen Bereich liegen noch keine konkreten Planungsabsichten vor, so dass auf diese Weise eine optimale Flächenausnutzung erreicht werden kann, ohne die Höhen der angrenzenden Bebauung zu übersteigen.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Bauweise

Da im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet.

Das Baufeld 6 (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes) orientiert sich an der Bestandsbebauung und greift die angrenzenden Raumkanten auf. Spielräume für die Realisierung von Individuallösungen sind in diesem untergeordneten Bereich möglich, eine Steuerung erfolgt dennoch durch die Baufeldgröße.

2.4.2 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3.: überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Damit werden die Baufelder definiert, in welchem die Gebäude des Nahversorgungszentrums zu errichten sind. Teilweise werden die Abstände zum Nachbargrundstück unterschritten bzw. es wird eine Grenzbebauung/Anbau an vorhandene Objekte vorgenommen. Die konkreten Abstandsflächen für den Hochbau sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Mit der Festsetzung von Baulinien soll die Realisierung eines durch Gebäude begrenzten Innenhofes, die Begrenzung der Platzsituation zwischen den Baufeldern 2 und 4 sowie die Raumkante zum Karl-Reimann-Ring sichergestellt werden. Eine Überschreitung der Baulinien ist durch die Überdachungen (auskragende Vordächer) der Fußwegeverbindungen zulässig, um die Nutzer vor Witterungseinflüssen zu schützen und angenehme Verkaufsbedingungen zu erzeugen.

Des Weiteren wird eine Fläche zur Errichtung einer Überdachung im Platzbereich der zentralen Fußgängerachse festgesetzt. Auf diese Weise wird die Nutzung des zentralen Platzbereiches auch bei schlechteren Witterungsverhältnissen als Begegnungs- und Aufenthaltsraum ermöglicht.

Im Geltungsbereich II ist die Errichtung eines Werbepylons als Sammelwerbeanlage vorgesehen. Dies dient der Außenwerbung eines in die umgebende Bebauung integrierten, wenig außenwirksamen Standortes.

2.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

2.5.1 Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4.1: Stellplätze, Tiefgarage

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen auf die räumlich abgegrenzten Flächen für Stellplätze wird die Anordnung der Stellplätze im Plangebiet gezielt gesteuert und dem städtebaulichen Planungskonzept entsprochen.

Durch die Realisierung einer Tiefgarage wird eine zusätzliche, oberirdische Flächeninanspruchnahme außerhalb überbauter Flächen vermieden bzw. durch die unterirdische Bauweise kann ein grünes Erscheinungsbild bewahrt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie der Steuerung des Verkehrslärms wurde für die Tiefgarage ein konkreter Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Diese Festsetzung gewährt die Erschließung vom öffentlichen Straßenraum aus und dient der Konfliktbewältigung hinsichtlich verkehrlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange.

Für den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt eine Einschränkung der Anordnung von Stellplätzen auf die überbaubare Fläche. Auf diese Weise soll eine straßenbegleitende Aufreihung von Stellplätzen vermieden werden. Die konkrete Einordnung obliegt der späteren Objektplanung.

2.6 Flächen für Nebenanlagen

2.6.1 textlicher Festsetzung Nr. 4.2: Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Mit der Festsetzung eines Sammelstellplatzes für Mülltonnen/Müllbehälter wird ein unkontrolliertes Aufstellen der Mülltonnen/Müllbehälter am Tage der Entsorgung im Plangebiet vermieden sowie der Entsorgungsverkehr gezielt gesteuert, um Gefährdungen im Verkehrsraum so weit wie möglich auszuschließen.

Durch die Festsetzung zur Realisierung eines Standplatzes für Abfallbehälter wird einer Überfrachtung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO entgegen gewirkt.

2.7 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

2.7.1 Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche

Es erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche. Diese verbleibt im städtischen Eigentum und dient der Erschließung des nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden, öffentlichen Parkplatzes (Flurstück 412/2) und der Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Verkehrsfläche trägt den Charakter einer Zufahrt. Sie bündelt die Zufahrten zum Parkplatz und zur Tiefgarage. Damit kann ein Beitrag zur Minimierung des Verkehrslärms auf die umgebende Wohnbebauung geleistet werden.

2.7.2 Zeichnerische Festsetzung: Einfahrtsbereich

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Einfahrtsbereich zur Parkplatzanlage/Lieferzonen und zur Tiefgarage konkret definiert und werden somit auf drei Zugangspunkte beschränkt.

2.8 Erschließung

2.8.1 Verkehrstechnische Erschließung:

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über den Julius-Leber-Ring aus Norden und den Karl-Reimann-Ring aus Süden erschlossen. Über diese Anbindungen ist der Kundenparkplatz erreichbar. Durch die Integration von Schrankenanlagen wird ein Befahren des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten unterbunden. Auf diese Weise wird ebenfalls die Nutzung des Parkplatzes als "Abkürzung" zwischen Julius-Leber-Ring und Karl-Reimann-Straße ausgeschlossen.

Der Parkplatz wird durch Bäume und Grünstreifen gegliedert und aufgelockert. Der Aufheizeffekt kann auf diese Weise minimiert und ein Beitrag zum städtischen Kleinklima geleistet werden. Optische Verknüpfungen zu umgebenden Grünstrukturen entstehen.

Die integrierte Lage des Parkplatzes im Gebäudekomplex ist aus Sicht der Funktionsfähigkeit eines Nahversorgungszentrums unter Beachtung heutiger Ansprüche (räumliche Nähe des Parkplatzes zur Handelseinrichtung) unabdingbar.

Die Warenanlieferung (Lieferverkehr) erfolgt ausschließlich vom Julius-Leber-Ring. Um mögliche Auswirkungen zu betrachten wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Bei einer festgesetzten Lieferzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr werden die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht eingehalten, so dass die Wohnqualität der Anwohner im Umfeld nicht beeinträchtigt wird.

Zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zum Umfeld des Nahversorgungszentrums bestehen vielfältige Fußwegeverbindungen. Als Hauptfußgängerachse wird eine breite Wegeverbindung zwischen Straßenbahnhaltestelle und Ankermarkt definiert. Diese Fußgängerhauptachse beinhaltet eine Platzsituation mit Verweilmöglichkeiten (gleichzeitig Außengastronomie), erschließt einen Spielplatz und ist mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet.

Im Gebiet selbst werden die Fußwege durch eine Materialwahl markiert und sind größtenteils überdacht. Verknüpfungen ins Umfeld existieren in alle Richtungen.

2.8.2 Ruhender Verkehr

Der nutzungsbedingte Verkehr wird in der Fläche für Stellplätze untergebracht. Für den Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Realisierung von Stellflächen auf der überbaubaren Fläche zulässig.

Der Kundenparkplatz für das Nahversorgungszentrum weist 158 Stellplätze aus. Zusätzlich wird im Plangebiet eine Tiefgarage mit max. 90 Stellplätze realisiert. Diese sind ausschließlich dem Quartier selbst vorbehalten und können durch die Bewohner angemietet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Julius-Leber-Ring.

Gemäß ThürBO wären unter Ansatz 1 Stellplatz pro 20 m² VKF 260 Stellplätze erforderlich. Diese Anzahl lässt sich im Gebiet, unter Beachtung des Hauptplanungszieles der Schaffung eines attraktiven, vielfältigen Nahversorgungszentrums, nicht verwirklichen. Aufgrund der Lage der Planfläche (integrierter Standort) in einem durch den ÖPNV (Straßenbahnhaltestelle und Bushaltestelle unmittelbar angrenzend) sehr gut angebundenen Standortes kann das verringerte Parkplatzangebot als ausreichend betrachtet werden.

Im SO-NVZ 1 sind 42 Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Ermittlung der benötigten Fahrradstellplätze erfolgte unter Beachtung der "Hinweise zum Fahrradparken (Ausgabe 2012)". Die Ermittlung basiert auf der max. Verkaufsfläche von 5.750 m², einem in o.g. Unterlage empfohlenen Bedarf stellt sich unter Ansatz eine 10%-Radverkehrsanteils wie folgt dar:

Kunden:	5.750 m ² VKF	160 St/m ²	=	35,94 St = 36 Stellplätze
Mitarbeiter:	5.750 m ² VKF	1.000 St/m ²	=	5,75 St = 6 Stellplätze = 42 Stellplätze

2.8.3 Stadttechnische Erschließung

Das Nahversorgungszentrum soll über die im Gebiet anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Entsprechenden den vorliegenden Stellungnahmen der Stadtwerke Erfurt ist dies generell technisch möglich.

Strom: Das Plangebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz der SWE GmbH angeschlossen. Die im Planbereich vorhandenen Leitungsbestände sind während der Bauphase zu sichern. Eine direkte Über- oder Unterbauung ist nicht zulässig. Ggf. sind Umverlegungen erforderlich. Um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden wird eine zusätzliche Trafostation benötigt. Diese wird nördlich der Stellplatzanlage (Flurstück 412/1) realisiert. Die Zugangsrechte usw. werden über eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Wasser: Die wasserseitige Versorgung des Plangebietes kann durch die SWE (Thüringer Wasser GmbH) vorgenommen werden. Das Bestandsobjekt verfügt bereits über einen Trinkwasseranschluss DN 80 GG und einen Wasserzählerschacht. Der Trinkwasserhausanschluss ist an die Verbindungsleitung DN 200 St zwischen Julius-Leber-Ring und dem Karl-Reimann-Ring angeschlossen. Es ist vorgesehen, diesen Hausanschlussschacht DN 80 GG einschl. Wasserzählerschacht für die Versorgung der Einkaufsmärkte weiter zu verwenden.

Abwasser/Regenwasser: Das Grundstück ist bereits an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Gemäß der Stellungnahme des Entwässerungsbetriebes der Stadt Erfurt vom 17.05.2019 ist das Baugebiet im Trennverfahren zu entwässern.

Die vorhandenen Hausanschlussleitungen, die vom Kanal zwischen Julius-Leber-Ring und Karl-Reimann-Ring abgehen, sind vorbehaltlich einer Funktionsüberprüfung weiter zu nutzen (DN 200 PVC für Schmutzwasser und DN 400 PVC für Regenwasser).
Der Schmutzwasserhausanschluss DN 200 ist hydraulisch ausreichend.

Die Einleitung von Regenwasser ist auf 180 l/s zu drosseln. Entsprechend einer Vorbemessung ist zur Einhaltung dieser Forderung die Schaffung von ca. 121 m³ Speichervolumen erforderlich. Vorgesehen wird ein Rückhaltekanal DN 1200 auf einer Länge von ca. 107 m. Der Rückhaltekanal wird in der Verkehrsfläche zwischen den Parkplätzen angeordnet.

Löschwasser/Brandschutz: Im Bereich der Gebäude sind die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden.

Gemäß Stellungnahme der ThüringenWasser GmbH vom 21.05.2019 stehen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ca. 93 m³/h für den Grundschutz zur Verfügung.

Diese Löschwassermenge kann durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen werden.

Entsprechend Arbeitsblatt W 405 2008-02 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ in Verbindung mit der Stellungnahme des Amtes für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz, Abt. Gefahrenabwehr der Stadt Erfurt vom 19.10.2018 wird von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h ausgegangen.

Für die Fehlmenge von 6 m³ wird ein unterirdischer Löschwasserbehälter mit einem Nutzvolumen von ca. 20 m³ vorgesehen.

Über 2 h steht damit nachstehende Löschwassermenge zur Verfügung:

$$2 \text{ h} * 93 \text{ m}^3/\text{h} + 20 = 206 \text{ m}^3 > 192 \text{ m}^3 = \text{erforderliche. Löschwasser}$$

Der Löschwasserbehälter besitzt eine Länge von ca. 6,0 m, eine Breite von 2,48 m und eine Bauhöhe von ca. 2,85 m und in die Fläche für Stellplätze integriert werden.

Für die im Bebauungsgebiet zu errichtenden Gebäude werden die notwendigen brandschutztechnischen Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Fernwärme: Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt. Es besteht somit Anschlusszwang.

Abfall: Die Abfallentsorgung erfolgt durch vertragliche Bindung der Zulieferer der Einzelhandelseinrichtungen. Anfallender Hausmüll wird durch die Stadtwerke Erfurt – Stadtwirtschaft entsorgt.

Die Abfallbehälter für das Baufeld 1 werden in dem geplanten Gebäude angeordnet (Teil des Gebäudekonzeptes) und über den Julius-Leber-Ring entsorgt.

Die Abfallbehälter für die anderen Nutzungen in den Baufeldern 2 bis 5 werden über den ausgewiesenen „Müllplatz“ entsorgt. Eine Anfahrmöglichkeit ist über den Karl-Reimann-Ring direkt an der Straße am „Müllplatz“ gegeben. Die Entnahme wird mit einem Vollservicevertrag mit der SWE Stadtwirtschaft GmbH geregelt. Papier und Pappe im SO-NVZ 1 werden von den Mietern selbstständig entsorgt. Somit ist die ausgewiesene Fläche für die Stellung von Müllbehältern für Verpackungs- und Hausmüll ausreichend.

Die Abfallbehälter des Baufeldes 6 werden innerhalb der Baugrenze bzw. der Gebäude platziert und am Tag der Entsorgung am Karl-Reimann-Ring aufgestellt.

2.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

2.9.1 textlicher Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit im Inneren des Plangebietes sollen eine Durchquerung des Nahversorgungszentrums sowie eine allseitige Anbindung des Plangebietes an das Umfeld sichergestellt werden. Die im Nahversorgungszentrum ergänzenden Angebote sind somit ebenfalls umfänglich erreichbar. Das im Wohngebiet vorhandene Fuß- und Radwegnetz wird durch diese Wege ergänzt bzw. Wegeverbindungen werden erhalten.

Das Fahr- und Leitungsrecht dient der Erreichbarkeit der für die Gebietsversorgung erforderlichen Trafostation.

2.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.10.1 textlicher Festsetzung Nr. 6.1 / Hinweise:

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens vom 07.06.2019 i.v.m. der Tektur zum Gutachten vom 09.06.2020 wurden die Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert und die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung getroffen.

Mittels Festsetzung erfolgt die Festlegung der Gestaltung der Fahrwege zur Lärminderung (Abrollgeräusche).

Im Ergebnis des Gutachtens werden des Weiteren die max. zulässigen Gesamtschallleistungspegel von Ansaug- und Fortluftöffnungen, haustechnischer Anlagen, Wärmepumpen, Gaskühlern und/oder Verflüssigern und der Trafos definiert, um besonders nächtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lage des Parkplatzes im Inneren des Nahversorgungszentrums trägt zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen durch den Kundenverkehr im Quartier bei.

2.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.11.1 Festlegung zum Ausgleich von Quartierverlusten für Fledermäuse und Vögel (Hinweise)

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird gemäß den Empfehlungen der Artspezialisten („Erfassung von Fledermausvorkommen und Brutvögeln im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans FMZ „Roter Berg“ in Erfurt“, Franz 2019) entsprochen. Durch die Schaffung von sechs Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen für Vogelarten an Gehölzen wird Ausgleich für Quartierverluste geboten. Des Weiteren gilt es insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden.

Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

2.12 Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der grünordnerischen Rahmenbedingungen wurde ein **Grünordnungsplan** (GOP) und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erarbeitet (siehe Anlage).

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen reduzieren die ökologischen Auswirkungen des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft und sind darüber hinaus Bestandteil der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz.

2.12.1 Festsetzungen Nr. 7.1 - 7.2: Baumpflanzung / Gestaltung der nichtüberbaubaren Fläche

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und der Ansaat von Rasen dienen der Durchgrünung der Planfläche. Es wird artenschutzrechtlichen Bedingungen, durch die Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse und Vögel, entsprochen. Des Weiteren erfüllen vor allem die Baumpflanzungen am Rand des Plangebietes eine Eingrünungsfunktion und tragen darüber hinaus für eine bessere Einbindung in die Landschaft bzw. in das Stadtbild bei. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher verbessern die klimatischen Funktionen innerhalb der Planfläche. Es ist bei den Baumpflanzungen darauf zu achten, dass dauerhaft ein Wurzelvolumen von 12 m³ bei einer Mindestbreite von 1,50 m gewährleistet werden kann.

Es werden insgesamt 66 Bäume gepflanzt, wobei 53 Bäume der Begrünungssatzung für den Bau der Stellflächen und 13 Bäume der Baumschutzsatzung zugeordnet werden.

Mindestens 60 % der nichtüberbaubaren Fläche ist mit Strauchpflanzungen zu begrünen, die restlichen 40 % erhalten eine Rasensaat.

Um den Schutz zu erhaltender Bäume gewährleisten zu können, wurden Schutzmaßnahmen für den Baum und deren Wurzelbereich festgesetzt.

2.12.2 Festsetzung Nr. 7.3: Dachbegrünung

Die Begrünungen der Dachflächen der Gebäude der Baufelder 2 bis 5 und der Tiefgarage verbessern das Mikroklima, dienen der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen und der Schaffung von Lebensräumen.

2.12.2 Festsetzung Nr. 7.4: Wurzelbereich

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass den Bäumen ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung steht und somit ausreichende Bedingungen für das Wachstum geschaffen werden.

2.12.2 Festsetzung Nr. 7.5: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung einer Stele angrenzend am Julius-Leber-Ring am ausgewiesenen Standort zulässig, um die Eingangswerbung am Einkaufszentrum wirksam zu realisieren.

2.13 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	m ²	%
Geltungsbereich	23.227	100,00
(Geltungsbereich I)	23.191	99,85
davon Vorhaben- und Erschließungsplan	22.075	
öffentliche Verkehrsfläche	90	
nicht überbaubare Fläche	3.696	
Fläche für Stellplätze	8.700	
Maßnahmenfläche	4.481	
(Geltungsbereich II)	36	0,15

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche und der Maßnahmenfläche kommt es zu Überlagerungen.

2.14 Gestaltungsvorschriften

Die im nachfolgenden begründet Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die hauptsächlich Anforderungen an die Gestaltung aufzeigen.

2.14.1 Textliche Festsetzung Nr. 8: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung Nr. 8.1: Herstellung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes – Schnitte und Ansichten - ersichtlich. Damit wird die Gestaltung der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten und Fassadendetails geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind zulässig, sofern diese die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Textliche Festsetzung Nr. 8.2: Dächer

Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage der Großwohnsiedlung Roter Berg. Die zukünftige Bebauung soll Elemente der zeitgenössischen Architektur widerspiegeln und sich in den umgebenden Baubestand integrieren. Aus diesem Grund erfolgt eine Festsetzung von flach geneigten Dächern mit umlaufender Attika.

Auf Grund der Einsehbarkeit der Dachflächen vom umgebenden Hochhausbestand sowie unter Beachtung kleinklimatischer Aspekte ist für die Gebäude der Baufelder 2, 4 und 5 eine Dachbegründung festgesetzt. Diese wirkt ebenfalls als Regenwasserspeicher.

Textliche Festsetzung Nr. 8.3 – 8.5 Fassaden/Vordächer

Die Festsetzung zur östlichen Gebäudefassade im Baufeld 2 soll gewährleisten, dass eine Gestaltung mit Wandmalerei oder einem Wandbild zur Identitätsbildung des Nahversorgungszentrums erfolgen kann.

Des Weiteren erfolgt eine Festsetzung zu den grundlegenden Materialien sowie zum Farbspektrum einzelner Materialien, um eine einheitliche Außenwirkung des Nahversorgungszentrums zu erzielen und die jeweiligen Fassadenelemente der Gebäude ablesbar zu gestalten.

Die Festsetzung zur transparenten Gestaltung der Vordächer an den Gebäuden dient der Sicherstellung des erforderlichen Lichteinfalls in die Gebäude selbst.

2.14.2 Textliche Festsetzung Nr. 9: Äußere Gestaltung von Werbeanlagen/Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 9.1 bis 9.6:

Das Werbekonzept ist auf der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes – Blatt 3 von 3 Werbekonzept - ersichtlich. Damit wird die Gestaltung der Werbeanlagen planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für den Bereich des Nahversorgungszentrums. Die Festsetzungen sollen der Vermeidung von Konfliktsituation, hervorgerufen durch Negativwirkungen von Werbeanlagen, dienen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in einer bestimmten Form und einer bestimmten Anzahl an den einzelnen Fassaden angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und dem Umgebungschutz gegenüber der umgebenden Wohnbebauung Rechnung zu tragen

Textliche Festsetzung Nr. 9.7:

Mit dem Ausschluss der Realisierung von Einfriedungen soll die Durchgängigkeit des Quartiers gewährleistet und ein offener Charakter erzeugt werden.

2.14.3 Textliche Festsetzung Nr. 10: Gestaltung der Stellplätze und Stellflächen für bewegliche Abfallbehälter und Lagerflächen

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und als ein Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ im Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Realisierung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt.

Um störende Wirkungen von Abfallbehältern oder nutzungsbezogenen Lagerflächen zu vermeiden sind diese in die baulichen Anlagen zu integrieren. An Abholtag gemäß Entsorgungskalender der Stadtwirtschaft Erfurt kann eine Bereitstellung der der Abfallbehälter an vereinbarten Übergabestellplätzen erfolgen.

2.15 Hinweise zum Planvollzug

2.15.1 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt vom 07.06.2005, öffentlich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt vom 08.07.2005.

2.15.2 Denkmalschutz und Archäologie

Alle Erdarbeiten, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 3 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes. Dies resultiert daraus, dass Zufallsfund nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.

2.15.2 Auffälliger Bodenaushub

Das bei Baumaßnahmen im Gesamtareal anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der Technischen Regel (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Werden bei Erdbaumaßnahmen weitere 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.

2.15.3 Einsichtnahmemöglichkeiten von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird.

2.15.4 Artenschutz

Bauzeitenregelung:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für in betroffenen Gehölzen brütende Vogelarten sowie für Fledermäuse auszuschließen, sind sämtliche erforderliche Gehölzrodungen nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres durchzuführen.

Gebäudekontrolle:

Vor dem Abriss ist durch einen Sachverständigen sicherzustellen, dass sich im/am Gebäude keine besetzten Quartiere für Vögel/Fledermäuse befinden. Die Arbeiten dürfen erst begonnen werden, wenn die Quartiere nachweislich verlassen sind. Die Maßnahme stellt das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dar.

Insektenfreundliche Lichtquellen:

Für die Außenbeleuchtung sind nur NAV-Lampen, LED-Leuchten mit warmweißen Licht oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachtinsekten minimieren, zulässig.

Quartiersverluste:

Gemäß Artenschutzgutachten ist die Schaffung von 6 Fledermausquartieren an Gebäuden und 12 Vogelkästen an Gehölzen vorzusehen.

2.15.5 Grünordnung

Baumschutzsatzung:

Der Baumbestand ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Bei Eingriffen in den Baumbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt zu berücksichtigen.

Schutz zu erhaltender Bäume:

Es gilt zu erhaltende Bäume während der Bautätigkeit zu schützen. Es sind entsprechende Bäume durch Baum- und Wurzelraumschutzmaßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

Boden-Management im Zuge der Bauarbeiten:

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

2.15.6 Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (bohrarchiv@tlug.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen.

3 Folgekosten für die Gemeinde

Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens, der Erschließungs- und Ausgleichs/Begründungsmaßnahmen. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt die Vorhabenträgerin.

Es entstehen der Stadt Erfurt keine investiven Kosten.

Südwestlicher Bereich:

Die Bebauung des Baufeldes 6 (Flurstücke 306/1 und 306/2) ist derzeit nicht untersetzt (Angebotsplanung). Die Fläche befindet sich im Privateigentum und ist bereits erschlossen.

4. Anlagen

Anlage 1 - Umweltbericht, Stand September 2020

Anlage 2 - Grünordnungsplan ; Stand September2020

Sonstige Fachgutachten

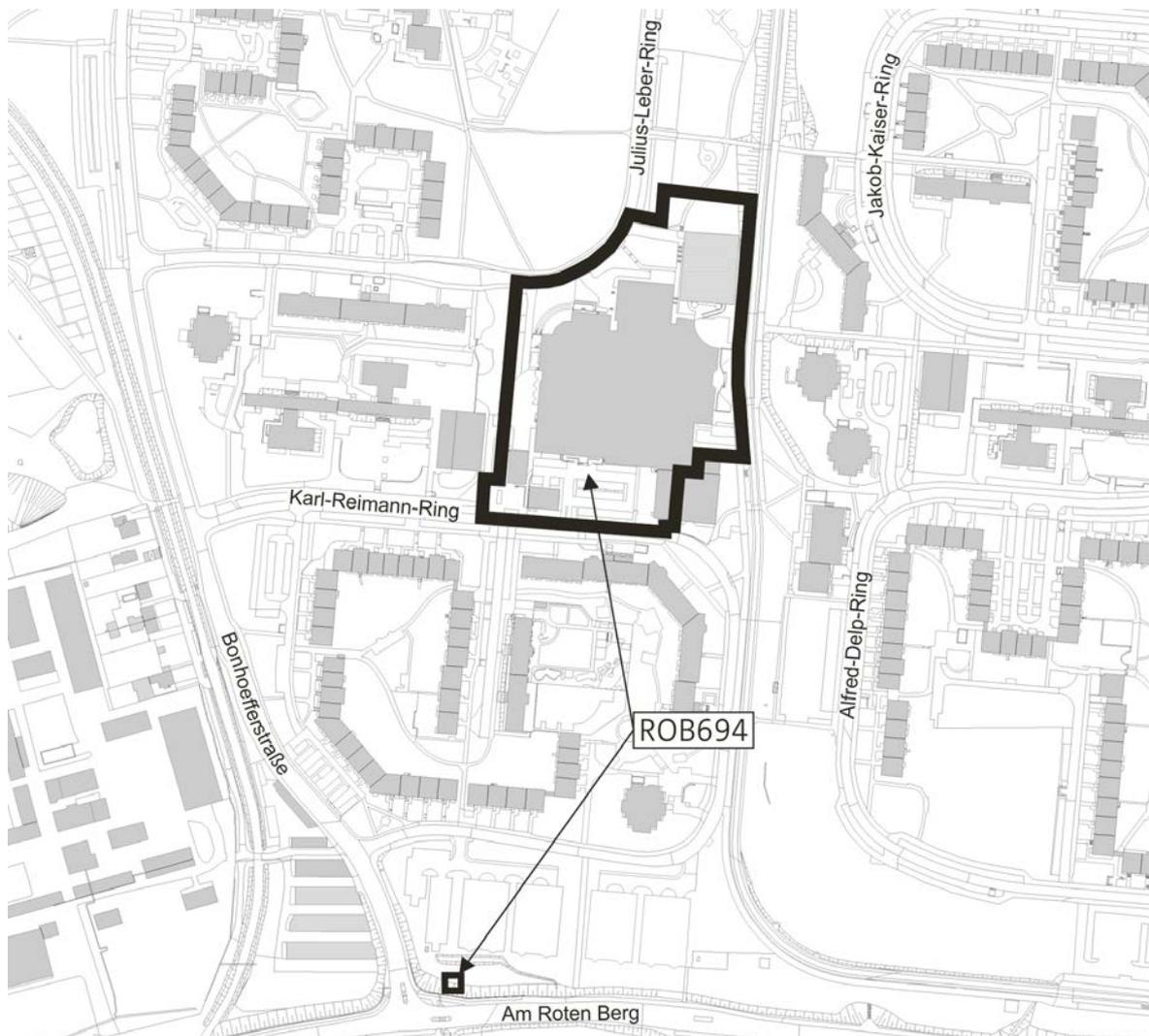
- Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan ROB 694 "Roter Berg" Erfurt (Stand: 07.06.2019 i.v.m. der Tektur zum Gutachten vom 09.06.2020)
- Erfassung von Fledermausvorkommen und Brutvögeln im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Roter Berg" in Erfurt (Stand: 25.11.2019)
- Auswirkungsanalyse – Umstrukturierung des Nahversorgungszentrums Roter Berg am Julius-Leber-Ring in 99087 Erfurt (Stand: 29.05.2020)

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	keine					
14	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	keine					
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



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

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

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

Bergbauliche Belange werden nicht berührt

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

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

keine Betroffenheit

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

keine Äußerung

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

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

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

keine Äußerung

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

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

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

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Betroffenheit

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

keine Betroffenheit

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

keine Einwände

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Einwände

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

keine Äußerung

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

keine Einwände

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

keine Äußerung

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

keine Einwände

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

keine Einwände

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

keine Einwände

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



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

keine Äußerung

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

keine Betroffenheit

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

keine Äußerung

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

keine Betroffenheit

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Betroffenheit

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

keine Äußerung

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

keine Betroffenheit

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	B1	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	B2	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 3
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	B3	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 4
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	B4	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 5
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	B5	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 6
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	B6	
mit Schreiben vom	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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	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 Bebauungen 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.

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Bedenken

-

Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Allgemeines

In den nächsten Jahren wird der Landeshauptstadt Erfurt ein weiterer deutlicher Bevölkerungszuwachs prognostiziert. So geht die im Rahmen des ISEK 2030 veröffentlichte Prognose von einem Wachstum in den Jahren bis 2030 auf bis zu 230.000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Die damit verbundenen großen Chancen möchte die Landeshauptstadt Erfurt durch die Schaffung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen gerne nutzen und die Anstrengungen für eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus intensivieren.

Die Vergabe städtischer Liegenschaften unterliegt grundsätzlich den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Bei jedem Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken kann der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in einem Beschluss die Anwendung dieser Richtlinie festlegen, die ein Abweichen von diesem Grundsatz sowie die hieran zu knüpfenden Bedingungen ermöglicht. Nach Beschlussfassung ist die Verwaltung im Rahmen der folgenden Veräußerung an die nachstehenden Anforderungen gebunden.

Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise möchte die Landeshauptstadt Erfurt auch die Transparenz der Vergabeverfahren in den Fällen, in denen ein Konzept im Vordergrund stehen oder allein entscheidend sein soll, erhöhen und festschreiben.

II. Ziele

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität erhofft sich die Landeshauptstadt Erfurt einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus zu leisten. Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Landeshauptstadt Erfurt hierfür auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses.

Das zunächst primäre Ziel ist insbesondere den Haushalten, die am Markt nur schwer eine Wohnung finden, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Dabei stehen zurzeit vor allem die folgenden Zielgruppen im Fokus: Auszubildende/ Studentinnen und Studenten, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Familien und Wohngemeinschaften mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen. Zusätzlich wird bei der Erprobung der Konzeptausschreibung ein Schwerpunkt auf der Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnformen, wie Baugruppen und Genossenschaften, liegen.

Ergänzend zu den Zielgruppen liegen die Schwerpunkte auf der Integration der Wohnungsneubauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in das bestehende Quartier sowie der Schaffung städtebaulicher Qualitäten.

In Anlehnung an bereits in anderen Kommunen praktizierten Modellen verfolgt die Landeshauptstadt Erfurt den Ansatz des Bestgebotsverfahrens bei der Vermarktung

städtischer Grundstücke. Dies bedeutet, dass bei der Vergabe der städtischen Grundstücke die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber grundsätzlich auch weiterhin eine untergeordnete Berücksichtigung findet.

Zusammenfassend werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus
- Stärkung der sozialen Mischung und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

III. Grundvoraussetzungen

Mit dem Erwerb eines Grundstücks sind festgelegte (formale) Vorgaben als Grundvoraussetzung des Erwerbs zu erfüllen, wie die Berücksichtigung der energetischen Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Es kann auch bedeuten, dass bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben einzuhalten sind, sofern sie verfahrensbezogen nicht zu einem Kriterium der Bewertungsmatrix für ein Grundstück werden.

Darüber hinaus sind weitere Grundvoraussetzungen (Angebotsbedingungen), welche bei der Konzeptvergabe (vergleiche Bewertungsmatrix - Anlage 1) spezifisch für das jeweilige Grundstück definiert werden, zu erfüllen, um am Bieterverfahren teilnehmen zu können. Diese Grundvoraussetzungen werden Bestandteil des späteren Kaufvertrags und, je nach Eignung, durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierte städtebaulicher Vorgaben (zum Beispiel die Fassadengestaltung) oder auch von späteren Nutzungskonzepten, die Anerkennung, die Bebauung zu einem definierten Zeitpunkt abzuschließen (Bauverpflichtung) und eine jeweils festzulegende Quote geförderten Wohnraums zu errichten.

IV. Schwerpunkte und Vergabeziele

Bei der Erfurter Konzeptvergabe sollen insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Energie/ Ökologie/ Verkehr miteinander verknüpft werden. Für jeden Vorhaben wird auf der Grundlage der Bewertungsmatrix (siehe Anlage 1) jeweils eine spezifische Auswahl wesentlicher Qualitätskriterien und deren Gewichtung getroffen und den Unterlagen bei der Veröffentlichung des Grundstücksangebotes beigefügt. Besondere Berücksichtigung finden auch die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort, so dass nicht zwangsläufig Kriterien aus allen vier Schwerpunkten Berücksichtigung finden werden.

Folgend sind die vier Schwerpunkte dargestellt, die insgesamt mindestens 70 Prozent der Bewertung des Angebotes ausmachen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im weiteren Verfahren gegebenenfalls weiter ausdifferenziert werden.

Schwerpunkt 1: Wohnungspolitik

- a. Zusätzliche Wohnraumförderung
Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete
- b. Preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau
bspw. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsrechte
- c. Zielgruppen/ Organisation
bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/ Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften
- d. Gemeinschaftsorientierung
bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle

Schwerpunkt 2: Städtebau/ Quartier

- e. Verfahren zur Qualitätssicherung
bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren
- f. Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität
bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/ Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung
- g. Integration in das Quartier
bspw. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellung von Infrastrukturen, Nutzungsmischungen
- h. Soziales Konzept
bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote

Schwerpunkt 3: Funktion / Architektur

- i. Nutzungsvielfalt
bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnform
- j. Architektur und Gestaltungsqualität
bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

Schwerpunkt 4: Ökologie/ Energie/ Verkehr

- k. Mobilitätskonzept
bspw. Gutachtenvergabe, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote
- l. Energieeinsparung
bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien
- m. Energieversorgung
bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss durch Abwasserwärme oder erneuerbare Energien
- n. Klimaanpassung
bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen
- o. Ökologisches Bauen
bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Vermarktung, Bewertung und Kaufpreis

Die Vermarktung eines städtischen Grundstückes nach Konzeptqualität erfolgt auf Grundlage eines ämterübergreifenden Verwaltungsvorschlags und durch den Beschluss des Stadtrates oder aber aufgrund des Beschlusses des Stadtrates, der abweichend vom Vorschlag der Verwaltung, für die Vermarktung einer Liegenschaft diese Richtlinie für anwendbar erklärt.

Die Ausschreibung von Grundstücken, die im Rahmen von Konzeptvergaben vermarktet werden, findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten und den Anforderungen entsprechenden Angebote durch die Verwaltung auf Grundlage der Bewertungsmatrix ausgewertet.

Als Mindestgebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert zwingend abzugeben. Darüberhinausgehende Preisangebote werden bis maximal 30 Prozent in die Bewertung eingehen. Das Bestgebot erhält dabei die volle Punktzahl und alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestgebot.

VI. Darstellung des Verfahrens zur Grundstücksvergabe

Grundsätzlich erfolgt die Konzeptvergabe in mehreren Schritten. Hierzu zählen der Beschluss zur Ausschreibung eines städtischen Grundstücksangebotes, das Auswahlverfahren und die spätere Reservierung.

Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt auf der Grundlage von im Vorfeld hinsichtlich Inhalt und Gewichtung definierter Qualitätskriterien. Diese leiten sich von der in der Anlage beigefügten Bewertungsmatrix (Muster) ab und setzen sich aus den Schwerpunkten Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Ökologie/ Energie/ Verkehr (siehe oben) zusammen. Die Auswahlkriterien sind im Rahmen der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen offen zu legen. Hierbei ist darzustellen, welches

Kriterium mit welcher Gewichtung Eingang findet und mit welcher Gewichtung das Preisangebot berücksichtigt wird.

Nach der Bieterauswahl erfolgt gegebenenfalls zunächst eine Reservierung des Grundstücks, um die im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten zu realisieren. Anschließend kann der Kaufvertrag aufgesetzt werden und die notarielle Beurkundung erfolgen.

VII. Ausnahmeregelungen für Gemeinschaftswohnformen

Bei sich für Gemeinschaftswohnformen (kooperative Wohnformen) eignenden Grundstücken ist eine weitere Alternative eine Konzeptvergabe auf Grundlage des aktuellen Verkehrswertes. In diesem Fall erfolgt die Vermarktung des Grundstücks ausschließlich nach Qualitätskriterien. Grundvoraussetzung ist dabei unter anderem die Anerkennung des Kaufpreises (Verkehrswert).

Kooperative Wohnformen sind hierbei Gemeinschaften, die in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum organisiert sind. Der Gemeinschaftszweck ist die Schaffung von selbstgenutztem und verwaltetem Wohnraum (zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe nachweislich mindestens 75-prozentige Auslastung des Gebäudes). Die Auswahl der Bewerber erfolgt aufgrund der in der Anlage 2 zu dieser Richtlinie dargestellten Bewerbermatrix.

VIII. Wirksamkeit

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt in Kraft.

Richtlinie über Preisnachlässe beim Verkauf stadteigener Grundstücke oder Bestellung von Erbbaurechten daran für den Bau von Familienheimen bzw. selbstgenutzten Wohnimmobilien - Eigenheimrichtlinie

I. Allgemeines

Die Schaffung und der Erwerb von Wohneigentum (Eigenheimen oder Eigentumswohnungen) durch Familien mit Kindern sind erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Erfurt. Um auch einkommensschwächeren Familien mit Kindern eine reelle Chance zur Schaffung von Wohneigentum zu geben, entwickelt die Landeshauptstadt Erfurt neue Wohnbaugebiete auf städtischen Eigentumsflächen.

Die Vergabe städtischer Baugrundstücke unterliegt grundsätzlich den Regeln einer Ausschreibung. Für jedes neue Wohnbaugebiet kann der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in einem Beschluss die städtischen Grundstücke festlegen, die für eine Vergabe an die unter diese Richtlinie fallenden Familien dienen sollen. Die Grundstücke werden dem jeweiligen Personenkreis unter Ansetzung des durch ein Gutachten ermittelten Wertes zu dem festgestellten Erbbauzins angeboten.

II. Art der Förderung

Die Landeshauptstadt Erfurt bestellt für Baugrundstücke und Objekte aus ihrem Grundbesitz vergünstigte Erbbaurechte mit der Möglichkeit einer nach Einkommen, Vermögen und Familiengröße gestaffelten Reduzierung des Erbbauzinses.

III. Begünstigter Personenkreis

1. Antragsberechtigt sind:

- Haushalte i.S.d. § 2 Abs. 1 ThürWoFG mit mindestens einem darin lebenden Kind
- Haushalte i.S.d. § 2 Abs. 1 ThürWoFG, wenn mindestens eine Person behindert ist (Grad der Behinderung von mindestens 70 Prozent),

Bei der Zahl der Kinder wird auch ein Kind berücksichtigt, dessen Geburt nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten nach Antragstellung erwartet werden kann.

2. Soweit in dieser Richtlinie der Begriff Familie Verwendung findet, fallen hierunter die in § 2 Abs. 1 ThürWoFG benannten Bürgerinnen und Bürger.

3. Soweit in dieser Richtlinie der Begriff Kind Verwendung findet, fallen hierunter Kinder i.S.d. § 2 Bundeskindergeldgesetz.

4. Keine finanzielle Förderung erhalten:

- Familien, deren Einkommen i. S. des § 2 Abs. 5a EStG die jeweilige Einkommensgrenze nach § 10 Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) um mehr als 100 Prozent überschreitet,
- Familien, in denen ein Familienmitglied Eigentümer oder Teileigentümer (mindestens in Höhe von 25 Prozent) zur Wohnnutzung geeigneter Immobilien ist.
- Familien, deren Vermögen, den jeweiligen Grundstückswert übersteigt.

IV. Bewerberauswahl

Innerhalb der Bewerbergruppe für ein Baugrundstück richtet sich die Reihenfolge der Vergabe des jeweiligen Grundstücks nach der durch die jeweiligen Bewerber erreichten Punktzahl, die auf der Grundlage folgender persönlichen Merkmale ermittelt wird:

A. Lebensschwerpunkt / Wohnverhältnisse

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Hauptwohnung oder alleinige Wohnung der Bewerber in Erfurt | 10 Punkte |
| 2. Arbeitsplatz der Bewerber (einschließlich Erziehungsurlaub) in Erfurt | 15 Punkte |
| 3. Vorhandene Wohnung ist nicht familiengerecht (Zimmerzahl geringer als Personenzahl) | 10 Punkte |
| 4. Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche, Politik im Stadtgebiet seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 150 Stunden p.a. | 10 Punkte |

B. Kinder

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt, wenn die Geburt des Kindes lt. ärztlichem Attest innerhalb von 6 Monaten nach dem Bewerbungstichtag zu erwarten ist) und pflegebedürftige Kinder (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes), soweit sie im Haushalt der Bewerber leben: | je Kind 15 Punkte |
| 2. Kinder <u>nach</u> Vollendung des 18. und vor Vollendung des 27. Lebensjahres, die im Haushalt der Bewerber leben und nicht pflegebedürftig sind | je Kind 5 Punkte |

C. Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen

Für jedes schwerbehinderte (im Sinne des Schwerbehindertenrechts des Sozialgesetzbuches IX) Familienmitglied, das am Stichtag im gemeinsamen Haushalt lebt mit einem Grad der Behinderung:

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. ab einem Grad der Behinderung von 70 Prozent | 7 Punkte |
| 2. ab einem Grad der Behinderung von 70 Prozent und dem amtlichen Vermerk 'G' (= Gehbehinderung) im Schwerbehindertenausweis | 9 Punkte |
| 3. ab einem Grad der Behinderung von 80 Prozent und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' Hilflosigkeit im Schwerbehindertenausweis | 12 Punkte |
| 4. bei einem Grad der Behinderung von 100 Prozent | 15 Punkte |

sowie

für **pflegebedürftige** (im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes) Familienmitglieder im gemeinsamen Haushalt bei einer Zuordnung der Pflegebedürftigkeit:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| • Pflegegrad 1: Geringe Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | 3 Punkte |
| • Pflegegrad 2: Erhebliche Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | 6 Punkte |
| • Pflegegrad 3: Schwere Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | 9 Punkte |
| • Pflegegrad 4: Schwerste Beeinträchtigung der Selbstständigkeit | 12 Punkte |
| • Pflegegrad 5: Schwerste Beeinträchtigung der Selbstständigkeit mit besonderen Anforderungen an die pflegerische Versorgung | 15 Punkte |

Soweit für ein Familienmitglied eine Ansetzung in beiden Kategorien dieses Absatzes erfolgen könnte, ist allein die Kategorie anzusetzen, in der der höhere Punkteansatz erfolgt.

D. Regelung bei Punktegleichheit

Soweit Bewerber die gleiche Anzahl an Punkten erreichen erfolgt eine Vergabe des entsprechenden Grundstückes nach dem Losprinzip.

V. Umfang und Dauer der Förderung

1. Veräußerung

Die Landeshauptstadt Erfurt gewährt bei der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke folgende Nachlässe berechnet vom festgesetzten Preis:

- a) für Familien mit einem Kind, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (Grad der Behinderung von 80 Prozent und dem amtlichen Vermerk 'aG' (= außergewöhnliche Gehbehinderung) oder 'H' Hilflosigkeit), einen Nachlass von 25 Prozent,
- b) für Familien mit zwei Kindern einen Nachlass von 30 Prozent,
- c) für jedes weitere Kind einen Nachlass von jeweils weiteren 10 Prozent
- d) für Familien mit behinderten Kindern für jedes weitere behinderte Kind zusätzlich einen Nachlass von 10 Prozent,
- e) für Familien, die Nachlässe gem. den Punkten a) bis d) erhalten und deren Einkommen die Grenzen des § 10 Thüringer Wohnraumfördergesetz (ThürWoFG) um nicht mehr als 30 Prozent überschreitet, ein weiterer Nachlass von 10 Prozent.

Die Summe der unter a) bis e) beschriebenen Nachlässe darf nicht mehr als 75 Prozent betragen.

Berechnungsbeispiele sind in Anlage 1 dargestellt.

2. Erbbaurecht

Als Berechnungsgrundlage wird ein Erbbauzins von 5 Prozent des ermittelten Wertes des Grundstückes abzüglich der im Punkt V. 1 genannten Nachlässe festgesetzt. Die Förderung wird für einen Zeitraum von längstens 20 Jahren gewährt. Danach wird ein Erbbauzins von 5 Prozent erhoben. Ändern sich beim Antragsteller die Förderungsvoraussetzungen während des Förderungszeitraumes wird die Förderungsleistungen angepasst bzw. eingestellt werden.

Berechnungsbeispiele sind in Anlage 1 dargestellt.

VI. Bauverpflichtung – Wiederkaufsrecht

1. Die Begünstigten verpflichten sich, auf Grundlage des dem nach Maßgabe dieser Richtlinie bestellten Erbbaurechts ein Eigenheim bzw. eine Hauptwohnung auf dem Grundstück zu errichten.
2. Mit den Bauarbeiten ist unmittelbar nach Erteilung der entsprechenden behördlichen Genehmigungen zu beginnen. Die Begünstigten verpflichten sich, die Erteilung dieser Genehmigungen unverzüglich nach notariell beglaubigtem Vertrag zu beantragen. Das Eigenheim ist innerhalb von 2 1/2 Jahren nach Bestellung des Erbbaurechts bezugsfertig zu errichten. Das gleiche gilt auch für sonstige geförderte Vorhaben, soweit nicht bei Kaufvertragsschluss abweichende Fristen (z.B. wegen noch ausstehender Planreife an Baugrundstücken) vereinbart wurden. Soweit die vorbenannten Fristen aus einem Grund nicht eingehalten werden können, den die Begünstigten nicht zu vertreten haben, so können diese auf Antrag angemessen verlängert werden.
3. Des Weiteren unterwirft sich die begünstigte Familie einer Selbstnutzungsverpflichtung für die Dauer von 20 Jahren. Bei einem Verstoß gegen die Selbstnutzungsverpflichtung innerhalb der 20 Jahre nach Vertragsabschluss ist die Differenz zum ortsüblichen Erbbauzins entsprechend Verkehrswert in an die Landeshauptstadt Erfurt zu zahlen. Bei Härtefällen kann hiervon durch Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt Erfurt abgewichen werden.
4. Bei Verletzung der Verpflichtungen gemäß der Punkte 1, 2 und 3 hat die Landeshauptstadt Erfurt ein Rükckerwerbsrecht. Das Wiederkaufsrecht der Landeshauptstadt Erfurt und ihr daraus erwachsender Anspruch auf Rückübereignung des Grundstückes werden durch Eintragung einer Rückauflassungsvormerkung dinglich gesichert. Die Kosten der Bewilligung, Beantragung und ggf. Löschung gehen zu Lasten des Begünstigten. Soweit durch die Rückauflassungsvormerkung die Beleihbarkeit des Grundstückes beeinträchtigt wird, kann die Landeshauptstadt Erfurt in Abstimmung mit den finanzierenden Kreditinstituten verzichten, soweit das Sicherungsbedürfnis der Landeshauptstadt Erfurt anderweitig bedient werden kann.

VII. Verfahren

Von den Antragstellern sind folgende Unterlagen beizubringen:

- a) Antrag auf Gewährung einer Förderung i. S. dieser Richtlinie,
- b) bei Familien: Lohnsteuerbescheinigung oder Einkommenssteuerbescheid für das der Antragstellung vorausgegangene Jahr und ggf. Nachweis über Veränderungen der Einkommensverhältnisse,
- c) Meldebescheinigung über Hauptwohnsitz und Familiengröße ,
- d) Nachweis über die zur Familie gehörenden im Haushalt lebenden Kinder i. S. des Bundeskindergeldgesetzes,
- e) ggf. Bescheinigung über das Bestehen einer Schwangerschaft,

- f) Nachweis bzw. Bescheinigung hinsichtlich der Pflegestufe des selbst gepflegten Familienmitgliedes sowie persönliche Erklärung,
- g) Erklärung des Antragstellers, dass er bzw. ein begünstigtes Familienmitglied kein (Mit-) Eigentümer für zur Wohnnutzung geeigneter Immobilien ist,
- h) Erklärung des Antragstellers, dass er bzw. ein begünstigtes Familienmitglied kein Vermögen besitzt, das den Grundstückswert übersteigt,
- i) Für IV. A. 4. dieser Richtlinie: Nachweis durch Bescheinigung der Organisation
- j) Finanzierungsnachweis über die zu erwartenden Gesamtbaukosten, einschließlich Eigenkapitalnachweis,
- k) Projektbeschreibung.
- l) Nachweis über Behinderung

VIII. Allgemeine Regelung

Die Gewährung von Nachlässen nach dieser Richtlinie ist eine freiwillige Leistung der Landeshauptstadt Erfurt, auf die kein Rechtsanspruch besteht. Den bewilligten Nachlass kann die Landeshauptstadt Erfurt widerrufen und zurückfordern, wenn er auf falschen Angaben beruht oder Begünstigte schuldhaft Verpflichtungen aus dieser Richtlinie verletzt haben.

IX. Härtefälle

Abweichend von den in dieser Richtlinie genannten Kriterien können zur Vermeidung unbilliger Härten Einzelfälle benannt werden, bei denen über die Gewährung eines Kaufpreinsnachlasses der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt entscheidet.

X. Wirksamkeit

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt in Kraft.

Anlage 1 Berechnungsbeispiele

Berechnungsbeispiele für Abschläge nach dieser Richtlinie:

Fallbeispiel	Nachlass in Prozent
Familie mit einem Kind, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk)	25
Familie mit 2 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk)	35
Familie mit 2 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk), ein (weiteres) Kind behindert, unabhängig von GdB	45
Familie mit 3 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist GdB mindestens (80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk), zwei (weitere) Kinder behindert, unabhängig vom GdB	65
Familie mit 3 Kindern, wenn ein Familienmitglied schwerbehindert ist (GdB mindestens 80 Prozent zzgl. amtlicher Vermerk), zwei (weitere) Kinder behindert (unabhängig vom GdB) und Familieneinkommen überschreitet die Grenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um weniger als 30 Prozent	75
Familie mit 2 Kindern	30
Familie mit 3 Kindern	40
Familie mit 4 Kindern	50
Familie mit 4 Kindern und Familieneinkommen überschreitet die Grenzen des § 10 Thüringer Wohnraumförderungsgesetz (ThürWoFG) um weniger als 30 Prozent	60

Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Allgemeines

In den nächsten Jahren wird der Landeshauptstadt Erfurt ein weiterer deutlicher Bevölkerungszuwachs prognostiziert. So geht die im Rahmen des ISEK 2030 veröffentlichte Prognose von einem Wachstum in den Jahren bis 2030 auf bis zu 230.000 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Die damit verbundenen großen Chancen möchte die Landeshauptstadt Erfurt durch die Schaffung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen gerne nutzen und die Anstrengungen für eine weitere Steigerung des Wohnungsbaus intensivieren.

Die Vergabe städtischer Liegenschaften unterliegt grundsätzlich den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Bei jedem Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken kann der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in einem Beschluss die Anwendung dieser Richtlinie festlegen, die ein Abweichen von diesem Grundsatz sowie die hieran zu knüpfenden Bedingungen ermöglicht. Nach Beschlussfassung ist die Verwaltung im Rahmen der folgenden Veräußerung an die nachstehenden Anforderungen gebunden.

Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise möchte die Landeshauptstadt Erfurt auch die Transparenz der Vergabeverfahren in den Fällen, in denen ein Konzept im Vordergrund stehen oder allein entscheidend sein soll, erhöhen und festschreiben.

II. Ziele

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität erhofft sich die Landeshauptstadt Erfurt einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus zu leisten. Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Landeshauptstadt Erfurt hierfür auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses.

Das zunächst primäre Ziel ist insbesondere den Haushalten, die am Markt nur schwer eine Wohnung finden, bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Dabei stehen zurzeit vor allem die folgenden Zielgruppen im Fokus: Auszubildende/ Studentinnen und Studenten, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Familien und Wohngemeinschaften mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen. Zusätzlich wird bei der Erprobung der Konzeptausschreibung ein Schwerpunkt auf der Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnformen, wie Baugruppen und Genossenschaften, liegen.

Ergänzend zu den Zielgruppen liegen die Schwerpunkte auf der Integration der Wohnungsneubauten und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner in das bestehende Quartier sowie der Schaffung städtebaulicher Qualitäten.

In Anlehnung an bereits in anderen Kommunen praktizierten Modellen verfolgt die Landeshauptstadt Erfurt den Ansatz des Bestgebotsverfahrens bei der Vermarktung

städtischer Grundstücke. Dies bedeutet, dass bei der Vergabe der städtischen Grundstücke die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber grundsätzlich auch weiterhin eine untergeordnete Berücksichtigung findet.

Zusammenfassend werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus
- Stärkung der sozialen Mischung und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

III. Grundvoraussetzungen

Mit dem Erwerb eines Grundstücks sind festgelegte (formale) Vorgaben als Grundvoraussetzung des Erwerbs zu erfüllen, wie die Berücksichtigung der energetischen Vorgaben der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV). Es kann auch bedeuten, dass bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben einzuhalten sind, sofern sie verfahrensbezogen nicht zu einem Kriterium der Bewertungsmatrix für ein Grundstück werden.

Darüber hinaus sind weitere Grundvoraussetzungen (Angebotsbedingungen), welche bei der Konzeptvergabe (vergleiche Bewertungsmatrix - Anlage 1) spezifisch für das jeweilige Grundstück definiert werden, zu erfüllen, um am Bieterverfahren teilnehmen zu können. Diese Grundvoraussetzungen werden Bestandteil des späteren Kaufvertrags und, je nach Eignung, durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert. Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierte städtebaulicher Vorgaben (zum Beispiel die Fassadengestaltung) oder auch von späteren Nutzungskonzepten, die Anerkennung, die Bebauung zu einem definierten Zeitpunkt abzuschließen (Bauverpflichtung) und eine jeweils festzulegende Quote geförderten Wohnraums zu errichten.

IV. Schwerpunkte und Vergabeziele

Bei der Erfurter Konzeptvergabe sollen insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Energie/ Ökologie/ Verkehr miteinander verknüpft werden. Für jeden Vorhaben wird auf der Grundlage der Bewertungsmatrix (siehe Anlage 1) jeweils eine spezifische Auswahl wesentlicher Qualitätskriterien und deren Gewichtung getroffen und den Unterlagen bei der Veröffentlichung des Grundstücksangebotes beigefügt. Besondere Berücksichtigung finden auch die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort, so dass nicht zwangsläufig Kriterien aus allen vier Schwerpunkten Berücksichtigung finden werden.

Folgend sind die vier Schwerpunkte dargestellt, die insgesamt mindestens 70 Prozent der Bewertung des Angebotes ausmachen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im weiteren Verfahren gegebenenfalls weiter ausdifferenziert werden.

Schwerpunkt 1: Wohnungspolitik

- a. Zusätzliche Wohnraumförderung
Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete
- b. Preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau
bspw. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsrechte
- c. Zielgruppen/ Organisation
bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/ Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften
- d. Gemeinschaftsorientierung
bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle

Schwerpunkt 2: Städtebau/ Quartier

- e. Verfahren zur Qualitätssicherung
bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren
- f. Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität
bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/ Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung
- g. Integration in das Quartier
bspw. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellung von Infrastrukturen, Nutzungsmischungen
- h. Soziales Konzept
bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote

Schwerpunkt 3: Funktion / Architektur

- i. Nutzungsvielfalt
bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnform
- j. Architektur und Gestaltungsqualität
bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

Schwerpunkt 4: Ökologie/ Energie/ Verkehr

- k. Mobilitätskonzept
bspw. Gutachtenvergabe, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote
- l. Energieeinsparung
bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien
- m. Energieversorgung
bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss durch Abwasserwärme oder erneuerbare Energien
- n. Klimaanpassung
bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen
- o. Ökologisches Bauen
bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Vermarktung, Bewertung und Kaufpreis

Die Vermarktung eines städtischen Grundstückes nach Konzeptqualität erfolgt auf Grundlage eines ämterübergreifenden Verwaltungsvorschlags und durch den Beschluss des Stadtrates oder aber aufgrund des Beschlusses des Stadtrates, der abweichend vom Vorschlag der Verwaltung, für die Vermarktung einer Liegenschaft diese Richtlinie für anwendbar erklärt.

Die Ausschreibung von Grundstücken, die im Rahmen von Konzeptvergaben vermarktet werden, findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten und den Anforderungen entsprechenden Angebote durch die Verwaltung auf Grundlage der Bewertungsmatrix ausgewertet.

Als Mindestgebot für den Kaufpreis ist der aktuell ermittelte Verkehrswert zwingend abzugeben. Darüberhinausgehende Preisangebote werden bis maximal 30 Prozent in die Bewertung eingehen. Das Bestgebot erhält dabei die volle Punktzahl und alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestgebot.

VI. Darstellung des Verfahrens zur Grundstücksvergabe

Grundsätzlich erfolgt die Konzeptvergabe in mehreren Schritten. Hierzu zählen der Beschluss zur Ausschreibung eines städtischen Grundstücksangebotes, das Auswahlverfahren und die spätere Reservierung.

Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt auf der Grundlage von im Vorfeld hinsichtlich Inhalt und Gewichtung definierter Qualitätskriterien. Diese leiten sich von der in der Anlage beigefügten Bewertungsmatrix (Muster) ab und setzen sich aus den Schwerpunkten Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Ökologie/ Energie/ Verkehr (siehe oben) zusammen. Die Auswahlkriterien sind im Rahmen der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen offen zu legen. Hierbei ist darzustellen, welches

Kriterium mit welcher Gewichtung Eingang findet und mit welcher Gewichtung das Preisangebot berücksichtigt wird.

Nach der Bieterauswahl erfolgt gegebenenfalls zunächst eine Reservierung des Grundstücks, um die im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten zu realisieren. Anschließend kann der Kaufvertrag aufgesetzt werden und die notarielle Beurkundung erfolgen.

VII. Ausnahmeregelungen für Gemeinschaftswohnformen

Bei sich für Gemeinschaftswohnformen (kooperative Wohnformen) eignenden Grundstücken ist eine weitere Alternative eine Konzeptvergabe auf Grundlage des aktuellen Verkehrswertes. In diesem Fall erfolgt die Vermarktung des Grundstücks ausschließlich nach Qualitätskriterien. Grundvoraussetzung ist dabei unter anderem die Anerkennung des Kaufpreises (Verkehrswert).

Kooperative Wohnformen sind hierbei Gemeinschaften, die in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum organisiert sind. Der Gemeinschaftszweck ist die Schaffung von selbstgenutztem und verwaltetem Wohnraum (zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe nachweislich mindestens 75-prozentige Auslastung des Gebäudes). Die Auswahl der Bewerber erfolgt aufgrund der in der Anlage 2 zu dieser Richtlinie dargestellten Bewerbermatrix.

VIII. Wirksamkeit

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt in Kraft.

Muster

Bewertungsmatrix zur Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Wohnungspolitische Kriterien

max.

Punkte

Zusätzliche Wohnraumförderung

bspw. Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindungen für Miethöhe, Höhe der Miete

Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau Mietpreisbindungen, bspw. Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete

Zielgruppen/Organisationen

bspw. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften

Gemeinschaftsorientierung

bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle

II. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

max.

Punkte

Verfahren zur Qualitätssicherung

bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren

Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung

bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung

Integration in das Quartier

bspw. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung

Soziales Konzept

bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote

III. Funktionale und architektonische Kriterien

max.

Punkte

Nutzungsvielfalt

bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnformen

Architektur und Gestaltungsqualität

bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung von bestehenden Gebäuden

IV. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

max.

Punkte

Mobilitätskonzept

bspw. Gutachtenvergabe, gemeinschaftliche Mobilitätsangebote

Energieeinsparung

bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung

Energieversorgung

bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien

Klimaanpassung

bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen

Ökologisches Bauen

bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen

V. Kaufpreis

max.30

Punkte

Punkte

Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Höchstgebot.

Gesamtpunktzahl:

max. 100 Punkte

Muster

Bewertungsmatrix zur Erfurter Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept für kooperative Wohnformen

Bewertungskriterium	max.	Punkte
Plausibilität der wirtschaftlichen Tragfähigkeit bspw. tragfähiges Finanzierungskonzept, Kalkulation dauerhaft leistbaren Mietzinses für Mitglieder		
Vielfalt an Wohn- und Nutzungsformen Bspw. Gemeinschaftsräume, Wohnungen für unterschiedliche Familiengrößen, WG's		
Integration in das Quartier bspw. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/ stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung		
Soziales Konzept bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote		
Soziale Inklusion bspw. Mehrgenerationswohnen, Barrierefreiheit, Wohnungen für Menschen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt sowie für Menschen in Rehabilitationsmaßnahmen		
Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien		
Gesamtpunktzahl:		max. 100 Punkte

**Zweckvereinbarung
über die Wahrnehmung der Leitstellenaufgaben
des Landkreises Sömmerda und der Stadt Weimar durch die Landeshauptstadt Erfurt**

zwischen

der **Landeshauptstadt Erfurt**
vertreten durch den
Oberbürgermeister
Herr Andreas Bausewein
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

dem **Landkreis Sömmerda**
vertreten durch den
Landrat
Herr Harald Henning
Bahnhofstraße 9
99610 Sömmerda

und der **Stadt Weimar**
vertreten durch den
Oberbürgermeister
Herr Peter Kleine
Schwanseestraße 17
99423 Weimar

wird auf der Grundlage von § 7 Absatz 2 des Thüringer Gesetzes über die kommunale Gemeinschaftsarbeit (ThürKGG) vom 10. Oktober 2001 (GVBl. S. 290), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (GVBl. S.194) nachfolgende Zweckvereinbarung geschlossen:

Präambel

Die Vertragspartner sind sich der Bedeutung und der individuellen Verantwortung bewusst, die ihnen als Aufgabenträger gemäß §§ 5, 14 des Thüringer Rettungsdienstgesetzes, vom 16. Juli 2008 (GVBl. S. 233), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 317, 320) i.V.m. § 6 (2) des Thüringer Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz in der Fassung vom 5. Februar 2008 (GVBl. S. 22), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 317) durch den Betrieb einer Zentralen Leitstelle obliegen.

Dies vorausgeschickt wird die folgende Vereinbarung getroffen:

§ 1 Voraussetzungen und Ziel

- (1) Die Stadtverwaltung Erfurt betreibt eine ständig erreichbare und betriebsbereite Zentrale Leitstelle für die Gebietskörperschaften kreisfreie Stadt Erfurt und Landkreis Sömmerda. Der Landkreis Sömmerda hat hierzu die ihm obliegenden Aufgaben im Rahmen einer Zweckvereinbarung auf die Landeshauptstadt Erfurt übertragen.
- (2) Die Stadt Weimar hat die ihr obliegenden Aufgaben für die Vorhaltung einer ständig erreichbaren und betriebsbereiten Zentralen Leitstelle im Rahmen einer Zweckvereinbarung bislang auf die Stadt Jena übertragen. Darüber hinaus betreibt die Stadt Weimar eine Feuerwehreinsatzzentrale gemäß ThürFwOrgVO am Standort Kromsdorfer Straße 13, 99427 Weimar.
- (3) Das Landeskonzept des Freistaates Thüringen sieht vor, dass die Gebietskörperschaften der Vertragspartner den neuen Bereich der "Zentralen Leitstelle Mitte" mit Standort in Erfurt bilden.
- (4) Diese Vereinbarung verfolgt das Ziel, bereits vor dem Neubau der "Zentralen Leitstelle Mitte" die Leitstellenaufgaben der Stadt Weimar in der "Zentralen Leitstelle Erfurt", St.-Florian-Straße 4, 99092 Erfurt zu realisieren, um langwierige Organisationsprozesse zu harmonisieren.

§ 2 Vorbereitende Aufgaben

- (1) Die Vertragspartner wirken darauf hin, dass die Voraussetzungen für die Aufgabenerfüllung geschaffen werden und unterstützen sich bei diesem Prozess gegenseitig.
- (2) Die Vertragspartner werben auf allen Ebenen gemeinsam und jeder für sich für eine größtmögliche Akzeptanz des gemeinsamen Vorhabens.
- (3) Die Vertragspartner stellen untereinander alle zur Erfüllung der unter dem § 1 genannten Zwecken und Aufgaben notwendigen Informationen zur Verfügung, insbesondere informieren sie unverzüglich über Änderungen, welche Auswirkungen auf die gemeinsame Zielstellung haben. Sie vereinbaren zugleich, dass diese Daten ausschließlich dem vereinbarten Zweck dienen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist bzw. einer gesonderten Zustimmung bedarf.
- (4) Eigenverantwortlich gewährleisten die Vertragspartner die Funktionsfähigkeit aller bereits vorhandenen Funk- und Leitstellentechnik während der Laufzeit dieser Vereinbarung und bei Erfordernis darüber hinaus. Sie informieren sich gegenseitig

über notwendige Änderungen der Technik, stimmen sich insbesondere im Kontext des Investitionsschutzes untereinander ab und unterstützen sich fachlich.

- (5) Die Vertragspartner Landeshauptstadt Erfurt und Stadt Weimar bilden mit Inkrafttreten dieser Vereinbarung eine Projektgruppe und entsenden jeweils eine Vertretung. Diese muss die fachliche und Entscheidungskompetenz zur Erfüllung der formulierten Aufgaben haben. Besteht ein thematischer Zusammenhang, können weitere Vertretungen in die Arbeitsgruppe hinzugezogen werden. Die Projektgruppe trägt die Verantwortung für die Aufgaben, die aus den §§ 2, 3 dieser Zweckvereinbarung resultieren.

§ 3 Beginn der Durchführung der Leitstellenaufgaben

- (1) Die Landeshauptstadt Erfurt nimmt nach Vorliegen aller Voraussetzungen, frühestens jedoch zum 01.04.2021, die der Stadt Weimar obliegenden Leitstellenaufgaben wahr (im Folgenden als Betriebsbeginn bezeichnet). Der Betriebsbeginn wird einvernehmlich durch die gemäß § 2 dieser Zweckvereinbarung zu bildende Projektgruppe festgesetzt.
- (2) Unabhängig vom Betriebsbeginn für die Leitstellenaufgaben der Stadt Weimar werden durch die Landeshauptstadt Erfurt die Leitstellenaufgaben des Landkreises Sömmerda ununterbrochen wahrgenommen.
- (3) Mit Aufnahme des Betriebsbeginns für die Leitstellenaufgaben der Stadt Weimar verliert die zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und dem Landkreis Sömmerda geschlossene "Zweckvereinbarung zum Aufbau und Inbetriebnahme einer gemeinsamen integrierten Leitstelle" vom 01.07.2015 ihre Wirksamkeit.

§ 4 Zusätzliche Aufgaben der Landeshauptstadt Erfurt mit Betriebsbeginn

- (1) Die territoriale Zuständigkeit der Zentralen Leitstelle Erfurt wird um die Gebietskörperschaft Stadt Weimar selbst und die im Rettungsdienstbereichsplan der Stadt Weimar definierten Gebiete erweitert. Letzterer enthält auch Gebiete des Landkreises Weimarer Land für die als Notrufabfragestelle gemäß § 108 TKG die Zentrale Leitstelle Apolda fungiert.
- (2) Die Landeshauptstadt Erfurt betreibt für die aus der territorialen Zuständigkeit resultierenden Notrufbereiche eine Notrufabfragestelle gemäß § 108 TKG am Standort St.-Florian-Straße 4, 99092 Erfurt und eine Ersatznotrufabfragestelle gemäß § 108 TKG am Standort Wilhelm-Wolff-Straße 2, 99099 Erfurt.
- (3) Grundsätzlich erfüllt die Landeshauptstadt Erfurt die Aufgaben einer Zentralen Leitstelle, die im ThürRettG, ThürBKG und LRDP definiert sind.

- (4) Die Landeshauptstadt Erfurt stellt den Vertragspartnern fristgerecht die Daten zur Verfügung, die zur Erstellung der Einsatzberichte und der Einsatzabrechnung erforderlich sind.

§ 5 Aufgaben des Landkreises Sömmerda mit Betriebsbeginn

- (1) Der Landkreis Sömmerda sichert die Alarmierung der Einsatzkräfte im territorialen Zuständigkeitsgebiet.
- (2) Die für das territoriale Zuständigkeitsgebiet des Landkreises Sömmerda notwendigen geografischen und korrespondierenden Sachdaten werden durch den Landkreis Sömmerda bereitgestellt (bspw. Objekte und Kontakte, besondere lokale Bezeichnungen, BlmSchG). Die aus der Gefahrenabwehrplanung resultierenden Informationen werden durch Mitarbeitende des Landkreises Sömmerda in das Einsatzleitsystem der Zentralen Leitstelle Erfurt eingepflegt und ständig aktualisiert.
- (3) Im Interesse eines einheitlichen Dispositionshandelns der Leitstellenmitarbeiter harmonisiert der Landkreis Sömmerda seine die Leitstellenarbeit tangierenden internen Durchführungsbestimmungen und nutzt das bestehende Gefahrenstufenkonzept.

§ 6 Aufgaben der Stadt Weimar mit Betriebsbeginn

- (1) Die Stadt Weimar betreibt ihre Feuerwehreinsatzzentrale am Standort Kromsdorfer Straße 13, 99427 Weimar im 24h-Betrieb an 7 Tagen der Woche. Sie dient vor allem der Einsatzlenkung in den Bereichen Brand, Allgemeine Hilfe, Katastrophenschutz, der Bearbeitung von Sonderlagen und dem Stab als Meldekopf.
- (2) Die Stadt Weimar sichert die Alarmierung der Einsatzkräfte im territorialen Zuständigkeitsgebiet.
- (3) Die für das territoriale Zuständigkeitsgebiet der Stadt Weimar notwendigen geografischen und korrespondierenden Sachdaten werden durch die Stadt Weimar bereitgestellt (bspw. Objekte und Kontakte, besondere lokale Bezeichnungen, BlmSchG). Die aus der Gefahrenabwehrplanung resultierenden Informationen werden durch Mitarbeitende der Stadt Weimar in das Einsatzleitsystem der Zentralen Leitstelle Erfurt eingepflegt und ständig aktualisiert.
- (4) Im Interesse eines einheitlichen Dispositionshandelns der Leitstellenmitarbeiter harmonisiert die Stadt Weimar ihre die Leitstellenarbeit tangierenden internen Durchführungsbestimmungen und nutzt das bestehende Gefahrenstufenkonzept.

§ 7 Kosten

- (1) Die Vertragspartner Landeshauptstadt Erfurt und Stadt Weimar tragen ihre personellen Kosten selbst, die bis zur Aufnahme des Betriebsbeginns nach § 3 dieser Zweckvereinbarung entstehen.
- (2) Alle investiven und damit in Zusammenhang stehenden laufenden Kosten, die infolge der Durchführung der Leitstellenaufgaben für die Stadt Weimar entstehen, werden durch diese getragen.
- (3) Die Grundlage für die Höhe der vom Landkreis Sömmerda und der Stadt Weimar zu vergütenden Leistungen ergibt sich aus den in der Anlage "Kostenzusammenstellung" dargestellten Gesamtkosten und den darin festgeschriebenen Anteilen der Gebietskörperschaften bezogen auf die Einwohneranzahl und das Einsatzaufkommen. Der zu vergütende Anteil ist jeweils zum 10. des laufenden Monats fällig und auf ein durch die Landeshauptstadt Erfurt zu bestimmendes Konto zu entrichten.
Die der Kostenzusammenstellung zugrundeliegende Kostenberechnung ist im Turnus von vier Jahren ab Aufnahme des Betriebsbeginns durch die Landeshauptstadt Erfurt zu aktualisieren.

§ 8 Schriftform / Salvatorische Klausel

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ungültig sein, so wird die Rechtsgültigkeit der anderen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die Beteiligten verpflichten sich, die ungültigen Bestimmungen unverzüglich durch solche zu ersetzen, die dem Zweck der Vereinbarung am nächsten kommen.

§ 9 Wirksamwerden/Dauer der Vereinbarung

- (1) Diese Zweckvereinbarung wird mit Unterzeichnung der Vertragspartner wirksam und gilt für unbestimmte Zeit.
- (2) Diese Vereinbarung kann mit einer Frist von 12 Monaten zum Monatsende gegenüber den anderen Vertragspartnern gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform.
- (3) Dem Thüringer Landesverwaltungsamt wird diese Zweckvereinbarung angezeigt. Es erhält von dieser Vereinbarung sowie von ergänzenden oder aufhebenden Veränderungen eine einfache Abschrift zur Kenntnis.

§ 10 Anzahl der Ausfertigungen

Diese Vereinbarung wird zwischen den Vertragspartnern dreifach ausgefertigt. Jede Partei erhält eine Ausfertigung.

Landeshauptstadt Erfurt
Erfurt,

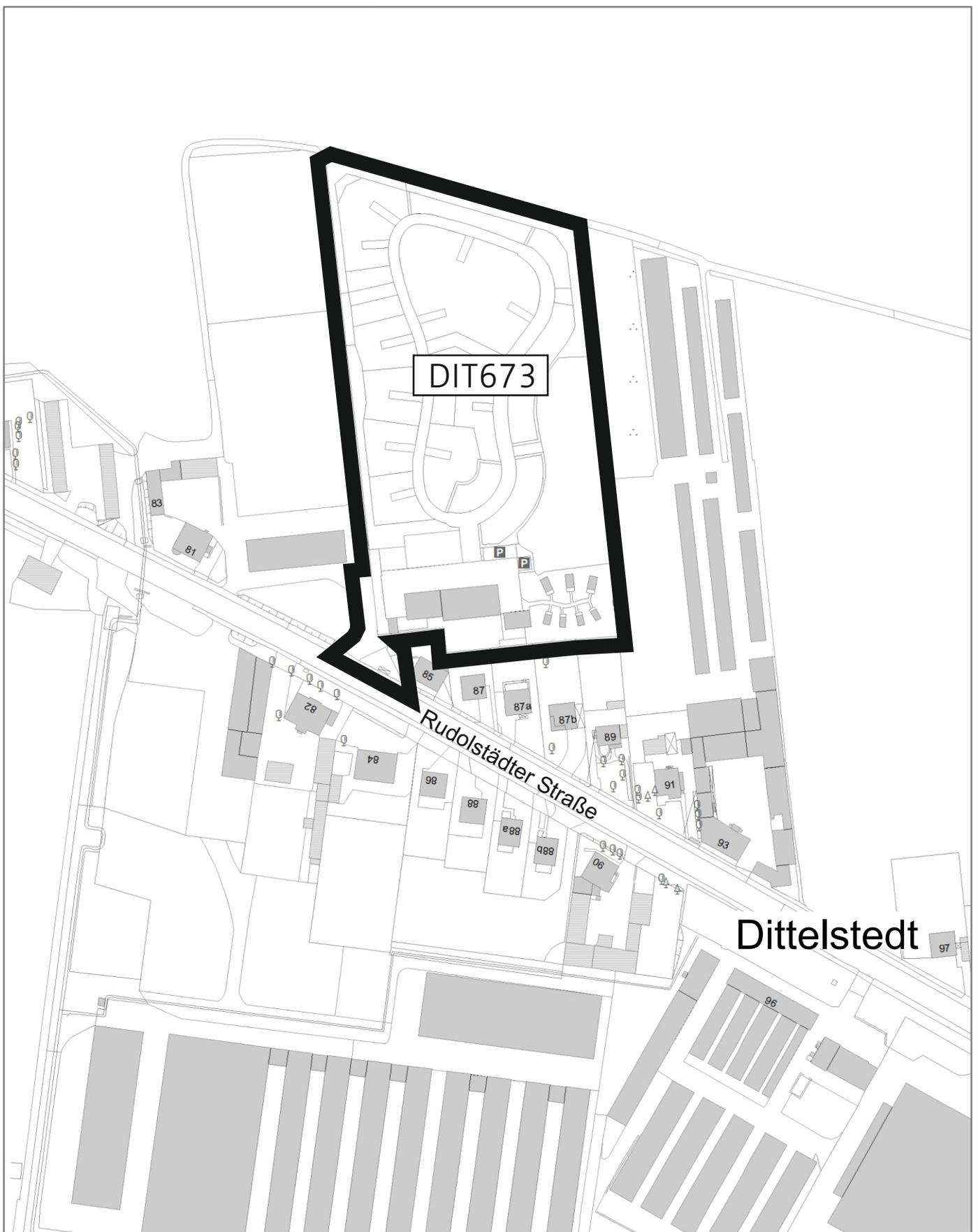
Landkreis Sömmerda
Sömmerda,

A. Bausewein
Oberbürgermeister

H. Henning
Landrat

Stadt Weimar
Weimar,

P. Kleine
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673

“Caravan- und Campingplatz Erfurt Dittelstedt“

Teil A1: Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV I. Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche	
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
1	Nummer des Baugebietes, z.B. 1
Caravan	Caravan- und Campingplatzgebiet

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

GR 410 Grundfläche als Höchstmaß in m²
Zahl der Vollgeschosse: maximal 2-geschossig
Höhe der baulichen Anlage als Maximalhöhe in m ü. NNH, z.B. 217.73

Bauweise, Baugrenzen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsräume sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz

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

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

Bezeichnung der Maßnahmenfläche

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)

Bezeichnung der Anpflanzfläche

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Bezeichnung der Erhaltungsfläche

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Gerätehaus
Garage
Stellplätze

mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Anlegers und des Vorübergehenden

Vorkerker zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des ständigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Bemaßung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Baugebieten (§ 9 Abs. 4 BauNVO)

OK Gelände der privaten Verkehrsfläche - Hauptzufahrt (HZ) in m ü. NNH

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenzen
vorhandene Flurstückbezeichnung
Höhentage des Geländes in m ü. NNH

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 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorträgerin der Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im Baugebiet SO 1 sind nur Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Caravan- und Campingplatzes, sanitäre Einrichtungen sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber und eine Garage für den Betriebsinhaber zulässig.	§ 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 10 BauNVO
1.2.	Im Baugebiet SO 2 sind maximal 3 Campingplätzen ohne Sanitärerleichterung und ohne Küche mit einer maximalen Grundfläche von je 16 m ² und maximal 4 Campingplätzen mit einer maximalen Grundfläche von je 12 m ² zulässig. Jeder Campingplatz darf eine Terrasse mit einer Maximalgröße von 5 m ² zugeordnet werden.	§ 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 10 BauNVO
1.3.	Im Baugebiet SO 3 sind maximal 37 Wohnmobilstandplätze zulässig.	§ 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 10 BauNVO
1.4.	Im Baugebiet SO 4 sind maximal 61 Standplätze für Caravans/Wohnanhänger zulässig.	§ 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 10 BauNVO
1.5.	Im Baugebiet SO 5 sind maximal 20 Standplätze für die Aufstellung von Zelten zulässig.	§ 1 Abs. 3 BauNVO § 1 Abs. 10 BauNVO
1.6.	Das Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet SO 1 und SO 2 durch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.	§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, § 20 BauNVO
1.7.	Bei den festgesetzten maximalen Höhen (OK) bezieht sich der Wert auf den höchsten Punkt einer baulichen Anlage unter Bezug auf das europäische Nullniveau (NN) in m über Normalhöhen Null (NNH).	§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.	Höhe baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 3 BauGB
2.1.	Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planentwurf (Teil A2) als absolute Werte in m ü. NNH festgesetzt.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
3.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1.	Im Baugebiet SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
3.2.	Garagen und Stellplätze sind nur in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. 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. 20 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 25 a und 25 b BauGB
4.1.	Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 1 sind mittel- bis hohe heimische Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig. Es sind 1-4 Sträucher/m ² zu pflanzen. Folgende Arten sind zu pflanzen: <i>Amygdalus ovalis</i> (Gewöhnliche Felsenbirne), <i>Carpinus betulus</i> (Hänbuche), <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche), <i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel), <i>Corylus avellana</i> (Haselnuss), <i>Cotoneaster monogyna</i> (Eingriffeliger Weißdorn), <i>Crataegus laevigata</i> (Zweigflügel Weißdorn), <i>Euronymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen), <i>Forysthia</i> (Forsythie), <i>Ligustrum vulgare</i> (Liguster), <i>Lonicera xylosteum</i> (Rote Heckenkirsche), <i>Pyracantha hybridus</i> (Feuerdorn), <i>Ribes</i> (Johannesbeere), <i>Rosa arvensis</i> (Feldrose), <i>Rosa canina</i> (Hundsrose), <i>Rubus idaeus</i> (Himbeere), <i>Rubus spec.</i> (Brombeere), <i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder), <i>Viburnum opulus</i> (Gemeiner Schneeball). Pflanzqualität: Heckenpflanze, geschnitten Höhe 100-125 cm und verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm	
4.2.	Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 2 sind niedrig bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Stauden, Gräser und Frühjahrsblüher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind nicht zulässig.	
4.3.	Innere der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M 3 sind Lebensbäume für die potentiell zu erwartende Zaunedecke durch Ausbringung von 2 x ca. 20 m ² Kies der Körnung 0 bis 32 mm (Rundkorn) auf einer ca. 20 cm starke Sandablage zu schaffen. Der Bereich ist dauerhaft zu erhalten und dauerhaft von Beschattung und Aufräumen (Gräser, Holzhäuser, Gehölze) freizuhalten.	
4.4.	Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M 4 im Baugebiet SO 1 ist ein privater Hausgarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten.	
4.5.	Die Dachflächen der Garage, des Nebengebäudes und des Flachdaches des Sanitärgebäudes sind mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,05 m bis 0,10 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.	
4.6.	Alle gepflasterten Flächen sind mit versickerungsfähigem Pflaster oder Plattenbelag auszubilden. Ausnahme sind begrünbare Befestigungen und wassergebundene Decken zulässig.	

4.7.	Der als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Hauptzufahrt zu den Standplätzen festgesetzte Rundweg ist in Schotterrasen auszuführen.	
4.8.	Die Zuwegung zu den Campingplätzen im Baugebiet SO 2 darf maximal 175 m ² groß sein und muss in Schotterrasen ausgeführt werden. Im Baugebiet SO 3 sind mit Ausnahme der Teilfläche östlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen pro Wohnmobilstellplatz zwei Standstufen mit einer Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen zulässig. Die übrige Fläche ist als Rasen auszubilden. Die Teilfläche östlich der festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen ist mit Pflaster auszuführen. Im Baugebiet SO 4 sind die Standplätze in maximal 40 % der Fläche in Schotterrasen auszuführen. Die übrige Fläche ist als Rasen auszubilden.	
4.9.	Im Baugebiet SO 2 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Oberflächenerosionserosionen für die Zuwegung zum Baugebiet SO 2. Die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze im Baugebiet SO 2 sind in Rasengrassentflächen auszubilden.	
4.10.	Die Realisierung einer Zisterne zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser ist nur im Baugebiet SO 1 unter gepflasterten Flächen zulässig.	
4.11.	Innere der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen E ist der vorhandene Strauchbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
4.12.	In der Planzeichnung sind Bäume I. Ordnung und Bäume II. Ordnung festgesetzt. Im Geltungsbereich sind insgesamt 29 Bäume I. Ordnung und 24 Bäume II. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität Bäume I. Ordnung Hochstamm Stammumfang 18-20 cm. Pflanzqualität Bäume II. Ordnung Hochstamm Stammumfang 16-18 cm. Folgende Arten sind zu pflanzen: Bäume I. Ordnung <i>Acer pseudoplatanus</i> (Berg-Ahorn), <i>Alnus x speciosa</i> (Purpuraler), <i>Betula pendula</i> (Weiß-Eiche), <i>Fraxinus</i> (Eiche), <i>Gemeine-Eiche</i> , <i>Ginkgo biloba</i> (Ginkgo), <i>Quercus cerris</i> (Zerr-Eiche), <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche), <i>Robinia pseudoacacia</i> (Robinie), <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde), <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommer-Linde). Bäume II. Ordnung <i>Acer campestre</i> (Feld-Ahorn), <i>Acer rubrum</i> (Red Sunburst (Röt-Ahorn)), <i>Acer platanoides</i> (Galaunm) Typ Ley II (Sitz-Ahorn in Sorten), <i>Amygdalus ovalis</i> (Gewöhnliche Felsenbirne), <i>Carpinus betulus</i> (Hänbuche), <i>Malus hybridus</i> (Zier-Äpfel), <i>Salix caprea</i> (Salweide), <i>Sorbus aria</i> (Mehlschnee), <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche), <i>Sorbus intermedia</i> (Schwarze Mehlschnee), <i>Sorbus torminalis</i> (Ebbeere), <i>Tilia cordata</i> (Winter-Linde in Sorten). Die festgesetzten Baumstandorte können bis maximal 3,00 m im Radius verschoben werden.	
4.13.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchschnittlicher Baum von mindestens 12,00 m ² bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Wurzelfleite von mindestens 1,50 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
4.14.	Der Wurzelbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist auf einer Fläche von mindestens 6,00 m ² bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Wurzelfleite von mindestens 1,50 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	
4.15.	Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Baumaßnahme zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder der notwendigen Fällung sind diese durch geeignete heimische Arten zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann bis maximal 3,00 m im Radius zum Standort des zu ersetzenden Baums verschoben werden. Pflanzqualität: Hochstamm Stav, Stammumfang 12-14 cm.	
5.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
5.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.	
6.	Vorkerker zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 BauGB
6.1.	In den Baugebieten SO 2, SO 3 und SO 5 ist ein Mindestabstand der schutzrelevanten Bereiche (Standplätze für Campingplätzen, Zelte und Wohnmobile) von mindestens 2,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.	
6.2.	Die Lärmschutzwand im SO2 ist mit einer Mindesthöhe von 2,00 m, auf Länge des in der Planzeichnung vorgesehenen Bereiches, mit einer spezifischen Masse von mindestens 10 kg/m ² schalldicht und beidseitig absorbierend zu errichten.	
6.3.	Die Fahrbahn auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche muss einen Mindestabstand von 16,00 m zum nachfolgenden Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs aufweisen. Der Oberweg ist in Asphalt auszuführen.	
6.4.	An der Südfassade des SO1 sind keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig. Ist dies nicht realisierbar, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für die schutzbedürftigen Räume vorzusehen.	

6.5.	Im Baugebiet SO 1 sind jeweils eine Werbeanlage am Gebäude mit einer maximalen Größe von 3,00 m ² und eine 2. Werbeanlage auf dem Grundstück mit einer maximalen Größe von 3,00 m ² und einer maximalen Höhe von 3,00 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände, zulässig. Aufschaltungen für Werbeanlagen sind in Schotterrasen auszuführen. Zusätzliche zu den zulässigen Werbeanlagen am Gebäude und auf dem Grundstück ist im Bereich der Zufahrt 1 Fahnenmast mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur südlichen Grenze des Grundstückes 40% der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt zulässig. Die Höhe dieses Fahnenmastes darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes im Baugebiet SO 1 nicht überschreiten. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.	
6.6.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbilder, als Blinker, als Videolanzeigen, als Leuchtkarten sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden sind unzulässig.	
9.	Gestaltung unbauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
9.1.	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so auf den privaten Grundstücksflächen auf der dafür festgesetzten Fläche anzuordnen, dass sie dauerhaft und abseitig gegen die Einsicht vom öffentlichen Straßenumraum abgeschirmt sind. Zur Abschirmung sind Mauern, Eingrünungen, Palisaden oder bewackelte Rankgitter zulässig.	
9.2.	Einfriedigungen sind auf der Grundstücksgrenze in Form eines maximal 2,00 m hohen Stabgitter- oder Maschendrahtzaunes zulässig.	

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

- Archäologische Bodenfunde**
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich Grundstücksflächen, auf denen bereits Bodenfunde vorfindbar waren. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet weitere Bodendenkmale vorhanden sind. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 ThürBO Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) denkmalrechtlich erlaubt werden. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 ThürDSchG geltend ergänzend (Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde) auf das Schatzrecht des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 ThürDSchG wird ergänzend hingewiesen.
- Auffälliger Bodenauflage, Bodenverunreinigungen**
Werden bei Erdarbeiten 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.
- Einschneidungsmöglichkeiten von Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingehalten 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.
- Bodenausschlüsse**
Geplante Erdausschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie, Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes erfolgen kann. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Loggen der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.
- Schutzabstände zu Leitungen**
Bauplanungen sind auch bei Ersatzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (insbesondere die Entfernung von mindestens 2,50 m zwischen Außenkante Baum und Außenkante Rohrleitung (Leitungsbestand des Wasser- versorgungsunternehmens) einzuhalten und zu pflanzen.
- Wasserrechtliche Genehmigung**
Für die Verankerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
- Artenschutz**
Nach dem derzeitigen Sachstand ist im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben von Erfordernis folgender artenschutzrechtlicher Maßnahmen nach BNatSchG auszugehen:
- In den baulichen Anlagen im Baugebiet SO 1 sind 4 Quartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten im Traubereich des Wohnhauses und des Sanitärgebäudes anzubringen.
- In den Baugebieten SO 1 bis SO 5 sind insgesamt acht Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter anzubringen.
- Eine jährliche Reinigung der Nistkästen ist zu gewährleisten. Die Nisthilfen sind dauerhaft vorzuräumen.
- Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldräumung/ Erschließung (Vogelschutz) Die Baufeldräumung (mit Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche erfolgt abweichend von § 39 BNatSchG Abs. 6 Nr. 2 artenschutzrechtlich verwehrt zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum 1. August bis 28. Februar jedes Jahres. (Maßnahme V1)
- Zeitliche Vorgaben für den Beginn Gebäudesanierung (Vogel- und Fledermausarten) Die Umbauarbeiten am vorhandenen Hauptgebäude (insbesondere die Entfernung der Schieferfassade) können wegen der vorhandenen Brutplätze von Haussepingel und Hausrotschwanz sowie der möglichen temporären Besiedlung durch gebäudebewohnende Fledermausarten erst nach dem 1.10. jeden Jahres beginnen. Ein Beginn im Zeitraum 1.3. bis 30.8. jeden Jahres ist nicht möglich. (Maßnahme V2)
- Abfangen Zaunedeckes mittels Fangzaun (Schutz Zaunedecke) Zum Schutz der Zaunedecke und zur Vermeidung von Tötungsattributionen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgt ca. 14 Tage vor Beginn der Arbeiten das sachgerechte Abfangen der sehr wahrscheinlich vorhandenen örtlichen Zaunedeckenden Population mittels mobilem Fangzaun und Fangemulch über 14 Tage (bei täglicher Kontrolle) und die sachgerechte Umsetzung der Tiere in benachbarte geeignete Lebensräume im Stadtgebiet von Erfurt. (Maßnahme V3)
- Für die Außenbeleuchtung sind nur NA-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Faltenfalter für Nachtschmetterlinge minimieren, zulässig.
- Vertraglich vereinbarte Nutzungsbeschränkungen**
Im Durchführungsvertrag ist vereinbart:
Die Aufstellung der Wohnmobile im Baugebiet SO 3, Caravans/Wohnanhänger im Baugebiet SO 4 bzw. Zelten im Baugebiet SO 5 ist jeweils für maximal 4 Wochen zulässig. Mit der Platz-Hausordnung des Caravan- und Campingplatzes ist die Erhaltung der Nachtruhe (kein Fahrverkehr in dieser Zeit, keine laute Gespräche und keine Feiern oder Feste) für die Zeit von 22.00 – 06.00 Uhr durchzusetzen.

Vorhabenvermerk zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“

- Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit Beschluss Nr. 1485/16, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 05 vom 01.04.2016, den Erhebungs- und Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ gefasst.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 16.11.2016 mit Beschluss Nr. 1436/16, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 21 vom 30.12.2016, die Änderung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 21 vom 30.12.2016, ist vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2017 zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umverplanung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Der Stadtrat Erfurt hat am 06.09.2017 mit Beschluss Nr. 0778/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung, sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 ThürBO im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 17 vom 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 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 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 öffentlich ausliegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.09.2017 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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 BauGB als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung wurde gemäß § 21 Abs. 3 ThürBO 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 bekräftigt.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A. Bauswein
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

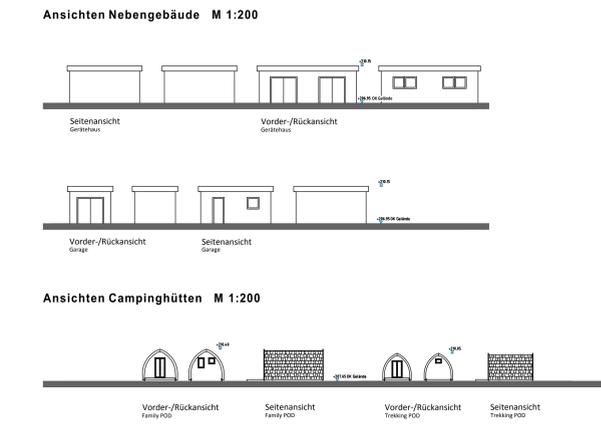
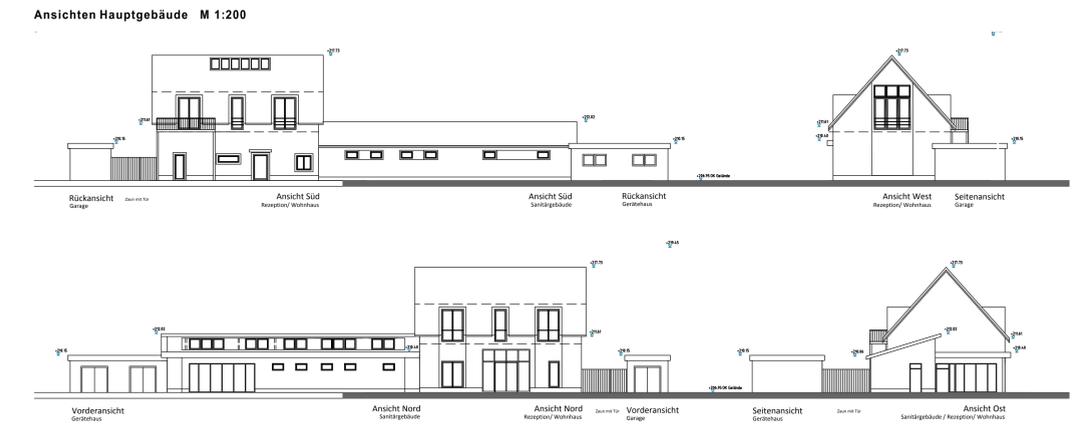
- Baugesetz (BauGB)
- Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Vereinbarung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Planverfasser:

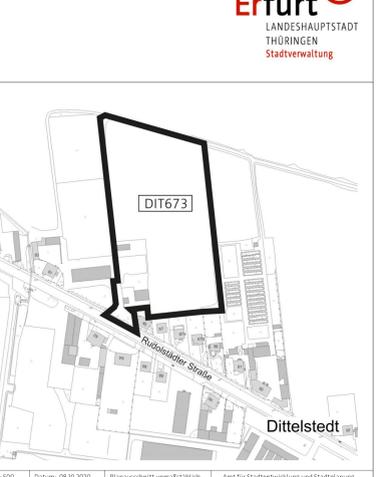
Dr. Walter + Walter, Freie Architekten und Stadtplaner
Schulstr. 11/12, 99089 Erfurt
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Wasserbergstraße 3, 99092 Erfurt

Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO



Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
7.1.	Abweichungen von den in den zeichnerisch festgesetzten Ansichten Teil A 2 enthaltenen Gestaltungsproviden sind ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.	
7.2.	Im Baugebiet SO 1 sind die Dächer als Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszuführen.	
7.3.	Flächdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.	
7.4.	Dachendeckungen mit spiegelfähigen, glänzenden und reflektierenden Materialien sind unzulässig. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind allgemein zulässig.	
7.5.	Die Fassadendeckungen im Bereich des Baugebietes SO 1 sind gemäß den dargestellten Ansichten auf der Planzeichnung in Putz oder als Glasfassade, die Fenster in Holz, Kunststoff oder Aluminium in den Farben Weiß und/oder Mittelgrau auszuführen. Die Fassadendeckungen im Bereich des Baugebietes SO 2 sind gemäß den dargestellten Ansichten auf der Planzeichnung in Holz hell lasiert oder lackiert, die Fenster in Holz mit tropischer Beschichtung auszuführen.	
8.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
8.1.	Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur im Baugebiet SO 1 zulässig.	





Legende

-  Geltungsbereich
-  Gebäude
-  Gebäude Bestand
-  Freizeit / Spielen / Grillen
-  Schotterrasen
-  Rasengittersteine
-  Schotterdecke (Bodenbelastung zugunsten der Feuerwehr von mind. 16 t - außer Stichstraßen)
-  Ökopflaster (im Zufahrtsbereich der Feuerwehr Bodenbelastung von mind. 16 t)
-  Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
-  Hecke
-  Baum
-  Höhenangabe
-  Nummerierung Standplätze Wohnmobile, davon 9 kleinere für Camper
-  Nummerierung Standplätze Caravans/Wohnanhänger inkl. Zugfahrzeug (PKW)
-  Stromanschluss mit Leitungsverlauf
-  Wasseranschluss mit Leitungsverlauf

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

Ausfertigung

Erfurt, den

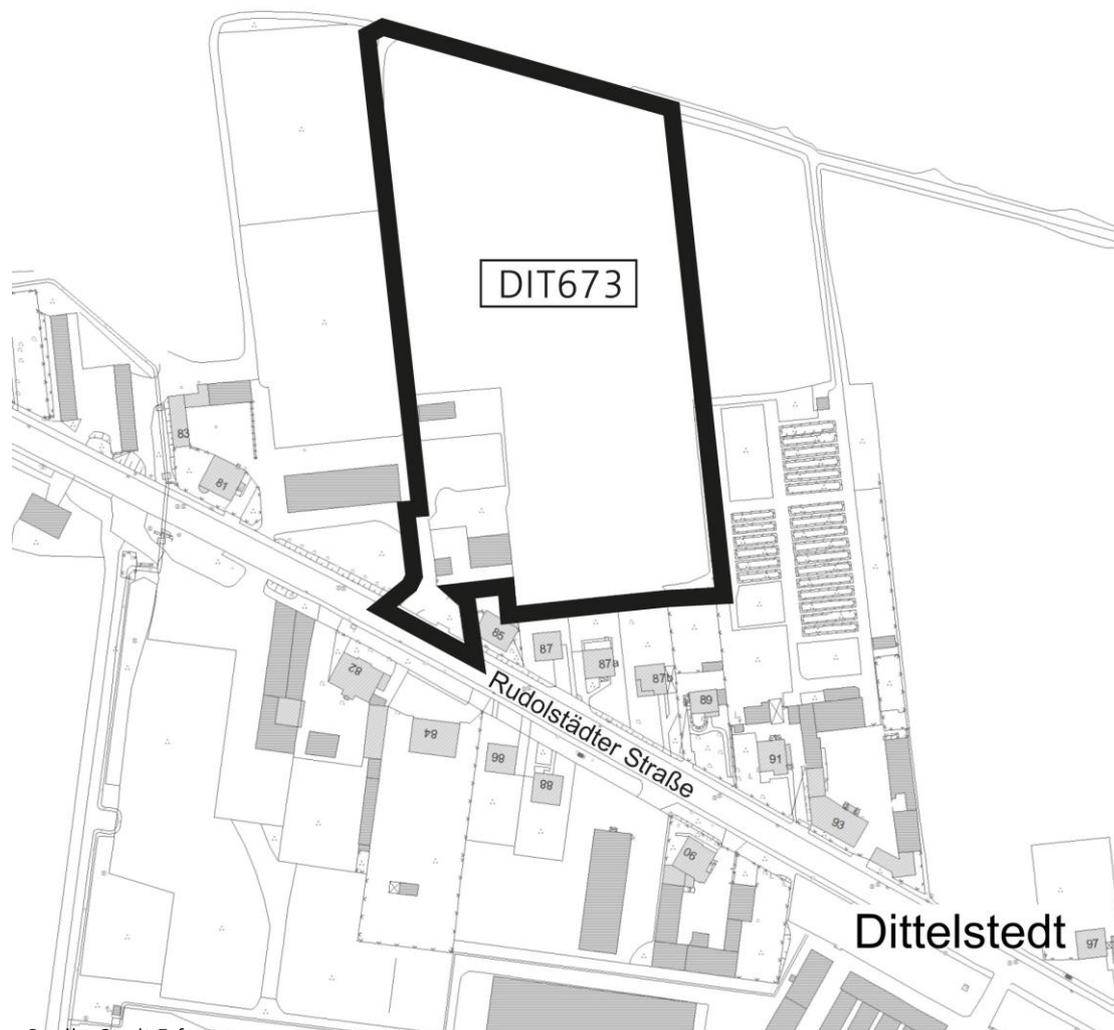
Landeshauptstadt Erfurt
A. Bausewein
Oberbürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT 673
„Caravan- und Campingplatz Erfurt Dittelstedt“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673

"Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

Begründung



Impressum



Verfasser:
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung	5
1.1	Plananlass und -erfordernis	5
1.2	Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.3	Geltungsbereich	7
1.4	Übergeordnete Planungen	8
1.5	Ausgangslage/Bestandsdarstellung	10
1.6	Umweltbelange	13
1.7	Allgemeine Planziele	17
1.8	Vorhaben- und Erschließungsplan	17
1.9	Planungsalternativen	23
2	Begründung der Festsetzungen	23
2.1	Art der baulichen Nutzung	24
2.2	Maß der baulichen Nutzung	24
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche/ Fläche für die Standplätze für Wohnmobile,	25
2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten	25
2.5	Grünflächen	25
2.6	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	25
2.7	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	26
2.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
2.9	Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung	27
2.10	Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft	28
2.11	Gestaltungsvorschriften	29
3	Planungsdaten	30
4	Hinweise zum Planvollzug	30
5	Folgekosten für die Gemeinde	32
6	Anlagen	32

1 Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Planungsanlass des Bauleitverfahrens war die Absicht eines privaten Vorhabenträgers auf einem Bereich nördlich der Rudolstädter Straße in Erfurt-Dittelstedt einen hochwertigen Caravan- und Campingplatz, einer 4-Sterne Klassifizierung nach Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband), zu errichten.

In Bezug auf den Camping- und Caravantourismus hat die Stadt Erfurt momentan ein sehr geringes Angebot. Derzeit kann in der Stadt Erfurt nur eine geringe Anzahl Standplätze für Caravans auf Parkplätzen (sogenannte Transitplätze) angeboten werden. Diese Plätze befinden sich teilweise am Rand der Innenstadt (Standorte Eichenstraße und Juri-Gagarin-Ring) und teilweise an Hauptzufahrtstraßen der Stadt (Standorte Thüringenhalle, Urbicher Kreuz). Am Rottenbacher Weg/ Kranichfelder Straße steht ein privater Platz mit zusätzlichem Serviceangebot, jedoch geringer Kapazität, zur Verfügung.

Um den bereits heute nicht mehr über die sehr einfachen Transitplätze zu deckenden Bedarf an Stellplätzen für Wohnmobile und die durch die BUGA 2021 zu erwartende weitere Steigerung des Bedarfs an Wohnmobilzahlen in Erfurt begegnen zu können, konnte zwischenzeitlich ein Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden, das die Umsetzung eines kombinierten Reisebus- und Reisemobilstellplatz für Busgäste als auch Wohnmobilisten nahe der Messe Erfurt und des Egaparks ermöglicht.

Das vorhandene Angebot entspricht jedoch in keiner Weise einer für die Landeshauptstadt angemessenen Quantität und Qualität. Dabei ist bei der Angebotsschaffung eines Camping- und Caravanplatzes grundsätzlich von verschiedenen Zielgruppen auszugehen. Neben der Zielgruppe der Erholungssuchenden, die v. a. den Landschaft- und Freizeitbezug suchen und die Naturnähe bevorzugen, gibt es eine Zielgruppe von Städtetouristen, die mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 in Erfurt berücksichtigt werden sollen. Der Fokus der Städtereisenden liegt dabei auf komfortable Plätze in attraktiver Lage, großzügiger Standplatzparzellierung, umfassende technische, teils gehobene, Ausstattung, Ansprechpartner vor Ort und komfortablen touristischen Zusatzangeboten. Im Unterschied zu diesem Vorhaben gibt es ein weiteres Bauleitplanverfahren im Bereich des Nordstrands, welches sich primär an eine Sportgruppe (Taucher) als Nutzerkreis orientiert.

Die gegenwärtige Situation in der Landeshauptstadt Erfurt verdeutlicht, dass demnach das dringende Erfordernis für die Schaffung eines hochwertigen Standplatzes für den Caravan- und Campingtourismus besteht, auch vor dem Hintergrund der stetigen Nachfragesteigerung. Es ist davon auszugehen, dass die vereinzelt bestehenden Caravanstandplätze zur Deckung der bestehenden und absehbaren Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste als nicht ausreichend eingeschätzt werden, sodass aus heutiger Sicht Städtetouristen auf andere Plätze in Thüringen verwiesen werden müssen.

Daher sucht die Stadt Erfurt seit Jahren intensiv nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder

mögliche Standorte hinsichtlich ihrer günstigen Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Standortes, geringe Distanz zur Innen- bzw. Altstadt, gute ÖPNV-Anbindung, vorhandene technische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umfeld, ein sicherer, abgeschirmter Platz sowie eine hohe Attraktivität des Standortes untersucht und geprüft. Obwohl es intensive Bemühungen gab, die Entwicklung eines qualitativollen Camping- und Caravanplatzes voranzutreiben, blieb dies bislang erfolglos.

1.2 Gewähltes Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Der Planbereich war nicht erschlossen. Eine Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens war gemäß § 34 BauGB nicht gegeben. Damit war die Umsetzung des geplanten Vorhabens ohne ein Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Der Vorhabenträger beantragte somit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens. Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren durchgeführt. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ wurde nach §2 BauGB auch ein Umweltbericht erstellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 erfolgte eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.06.2015 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes auf den Flurstücken 37/1, 40/1, 40/2 und 40/5 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt gestellt.

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ im Vollverfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB wurde durch den Stadtrat nach pflichtgemäßem Ermessen am 02.03.2016 gefasst. Die Beschlüsse zur Einleitung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 5 vom 01.04.2016 bekannt gemacht.

Durch den Stadtrat wurde am 16.11.2016 mit Drucksachen-Nr.1436/16 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Caravan- und Campingplatz Dittelstedt“ geändert für den Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Titel lautet neu: Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.11.2016 mit Drucksachen-Nr. 1436/16 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ und dessen Begründung gebilligt und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

Die Beschlüsse zur Änderung des Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses sowie zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.21 vom 30.12.2016 bekannt gemacht. Die frühzeitigen Beteiligungen wurden vom 09.01 bis 10.02.2017 durchgeführt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.09.2017 mit Drucksachen-Nr. 0778/17 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ und dessen Begründung gebilligt und der Zwischenabwägung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Die Beschlüsse wurden ortsüblich im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr.17 vom 29.09.2017 bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, deren Aufgabenbereich berührt wird, der anerkannten Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG sowie die innergemeindliche Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 29. September 2017. Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung i.S.v. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 09.10. bis 10.11.2017 durchgeführt. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verwaltung der Stadt Erfurt eingegangenen Stellungnahmen wurden der Abwägung unterzogen. Im Zuge dieses Abwägungsprozesses ergaben sich Hinweise, die in folgenden Punkten inhaltliche und redaktionelle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanteilwurf erforderlich machten.

1.3 Geltungsbereich

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes auf den Flurstücken 37/1, 40/1, 40/2 und 40/5 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt gestellt. Die Zufahrt auf die Rudolstädter Straße soll, wie bereits durch die vormaligen Nutzer praktiziert, über die städtischen Flurstücke 220 und 216 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt erfolgen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen stellte sich heraus, dass diese Flurstücke nicht öffentlich gewidmet waren und somit das geplante Vorhaben nicht öffentlich-rechtlich erschlossen war. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Entwurfs um die benötigten Teilflächen der beiden genannten Flurstücke erweitert. Die heutige Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,55 h.

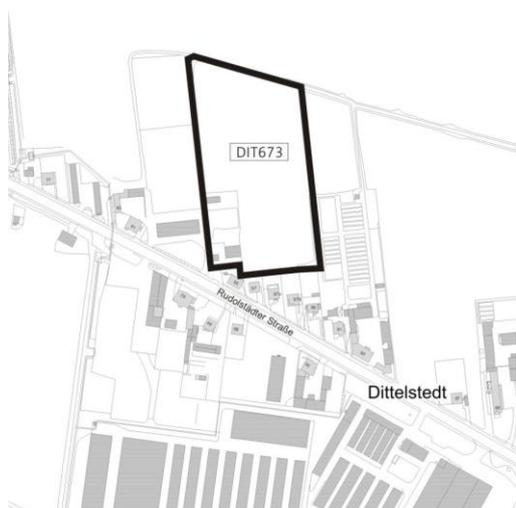


Abb.1: Geltungsbereich laut Aufstellungsbeschluss

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

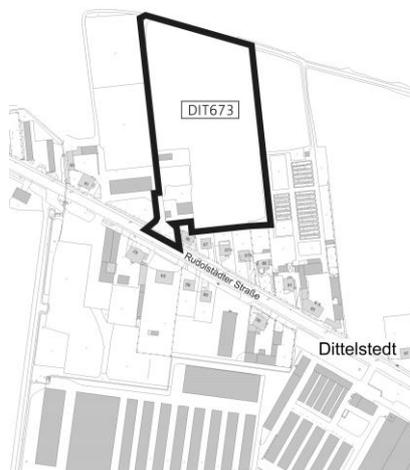


Abb.2: Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Satzung

Der Geltungsbereich des Entwurfs umfasst nunmehr die Flurstücke 37/1, 40/1, 40/2, 40/5, 216 teilweise und 220 teilweise der Flur 2 in der Gemarkung Dittelstedt. Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wurde entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen neu wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 33/3 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 371/34, 37/5, 37/4, 37/3, die östliche Grenze des Flurstücks 40/4 ab dem Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 37/3 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 40/4, die nördliche Grenze des Flurstücks 40/4, die westliche Grenze des Flurstücks 40/4 in Verlängerung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstücks 222 und die nördliche Grenze des Flurstücks 222 bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flurstücks 41/2, alle Flur 2, Gemarkung Dittelstedt
- im Westen: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 41/2, die östliche Grenze des Flurstücks 41/2 bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 40/5, eine Verbindungslinie von diesem Schnittpunkt auf die nordwestliche Ecke des Flurstücks 40/ und die östliche Grenze des Flurstücks 216 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Stadtrat hat am 16.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Folgenden am 06.07.2017 die Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültige Landesentwicklungsplan 2004 gilt nicht mehr. Er wurde durch das derzeit gültige Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) ersetzt, in dem keine Plansätze zu Orten mit Tourismus- und Erholungsfunktion mit Bezug zu Erfurt enthalten sind. Für Zentrale Orte (wie der Stadt Erfurt) wird eine solche Zuweisung aufgrund der ohnehin gegebenen Ausstattung nicht mehr für nötig gehalten.

Der neue Regionalplan liegt mit dem Verfahrensstand „Beschluss der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen über die Freigabe des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen über die Freigabe des 1. Entwurfes zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen für die Beteiligung gemäß § 9 ROG nach den Maßgaben von § 3 ThürLPLG vom 12. September 2019; die Beteiligungs- und Auslegungsfrist lief vom am 7. November 2019 bis 10. Februar 2020“ vor.

Darin heißt es unter anderem:

Grundsatz 4-30

Die vielfältigen Potentiale der Stadt Erfurt als Landeshauptstadt sollen genutzt werden, das Oberzentrum in seiner landeszentralen Funktion im Bereich Kultur-, Tagungs- und Städtetourismus zu stärken. Über die Landesgrenzen hinaus und über spezielle Marketing- und Entwicklungskonzepte soll sich Erfurt touristisch im Sinne der Thüringer Tourismusstrategie 2025 profilieren. ... In den Städten mit Bedeutung für den Kultur- und Städtetourismus Apolda,

Arnstadt, Erfurt, Gotha, Ilmenau und Weimar soll die touristische Infrastruktur insbesondere durch folgende Maßnahmen verbessert werden:

- Erhaltung und Aufwertung der kulturhistorisch geprägten Ortsbilder, Sehenswürdigkeiten und Ausflugsziele,
- Optimierung der verkehrstechnischen Anbindung und verkehrsberuhigende Maßnahmen im Innenstadtbereich,
- Sicherung und Erweiterung eines vielfältigen und zum Teil qualitätsgeprüften Gastronomie- und Beherbergungsangebotes, verbunden mit Wohnmobilstellplätzen und Camping,
- Erweiterung von vielfältigen und attraktiven Bildungs-, Kultur-, Unterhaltungs-, Freizeit- und Sportangeboten und
- Berücksichtigung von Belangen Behinderter und Älterer bei der Ausgestaltung touristischer Infrastrukturen und Dienstleistungsangebote

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wurde eine Übernachtungsmöglichkeit für Städtetouristen, die mit dem Caravan oder dem Wohnmobil anreisen, geschaffen. Diese Möglichkeit war bisher im Stadtgebiet Erfurt nicht vollumfänglich vorhanden.

Das Plangebiet ist über die Straße Am Herrenberg als Autobahnzubringer gut an die Anschlussstelle 47a Erfurt-Ost an die Bundesautobahn A 4 angebunden und erfährt im Stadtgebiet eine gute Anbindung über den ÖPNV (Haltestelle direkt angrenzend) an die Innenstadt. Damit dient dieser Caravan- und Campingplatz auch der gemeinsamen Entwicklung des Stadttourismus von Erfurt, Weimar und Jena bzw. der Thüringer Städtekette Richtung Westen. Das Vorhaben steht somit den Grundsätzen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

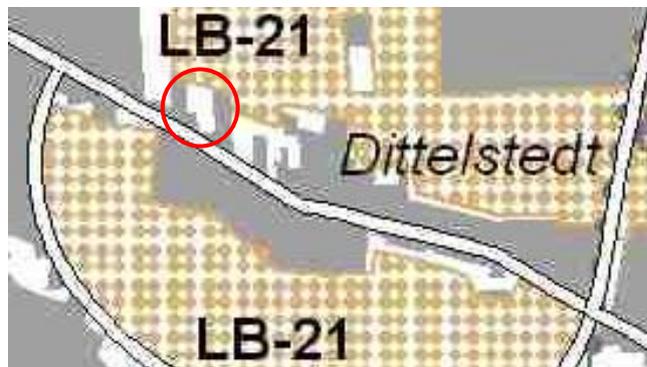


Abb.3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT)

Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung, nicht maßstabsgerecht

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006 wirksam und wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 neu bekannt gemacht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 stellte der wirksame FNP für das Plangebiet im südlichen Teilbereich eine gemischte Baufläche und im nördlichen Teilbereich eine Fläche für den Gartenbau dar. Aus dieser Darstellung ließ sich das geplante Vorhaben nicht entwickeln.

Der FNP wurde entsprechend mit der 30. Änderung des FNP für den Bereich Dittelstedt, „Rudolstädter Straße - Caravan- und Campingplatz“ im Parallelverfahren geändert. Die 30. Änderung des FNPs wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt mit Bescheid vom 05.11.2018 genehmigt und mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich entsprechend ein Sondergebiet,

das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirk-samen FNP entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt FNP der Stadt Erfurt mit Umgrenzung Geltungsbereich 30. Änderung des FNPs, Bereich Dittelstedt, „Rudolstädter Straße - Caravan- und Campingplatz“, Maßstab 1:10.000, Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

1.4.3 Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

1.4.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben umzusetzen.

Die Flurstücke 216 und 220 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt befinden sich im Eigentum der Stadt Erfurt.

1.5 Ausgangslage/Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage des Geltungsbereiches, aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Rudolstädter Straße hinter einer vorhandenen straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauung (Rudolstädter Straße 85 bis 89) und ist auf annähernd gleichem Höhenniveau wie die südlich angrenzende Rudolstädter Straße gelegen. Es erstreckt sich mit einer mittleren Tiefe von ca. 175 m in nördlicher Richtung bis zu einem in Ost-West-Richtung verlaufendem Feldweg /Flurstück 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt.

Östlich grenzen im südlichen Teil auf einer Länge von ca. 60 m direkt Unterstellgebäude für landwirtschaftliche Maschinen sowie ein Wirtschaftshof an. An der übrigen östlichen Grenze befinden sich in ca. 20 m Entfernung bis zum nördlich verlaufenden Feldweg Gewächshäuser. Westlich ist in voller Länge eine Lager- und Abstellfläche nur durch einen Feldweg vom Plangebiet getrennt. Somit wird in diesem Bereich der Ortslage Dittelstedt der Ortsrand durch die genannten baulichen Anlagen sowie Abstell- und Lagerflächen gebildet. Der nördlich angrenzende Feldweg (Flurstück 218 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt) bildet die Grenze zum Übergang in die Feldflur. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befanden sich seit 2003 überwiegend Lagerflächen für Erdbaustoffe, Steine und andere Recyclingmaterialien der bis zum Jahr 2016 auf die-

sem Grundstück ansässigen Firma für Landschaftsbau. Im südlichen Teil befand sich eine Scheune.



Abb.5: Südteil des Plangebiets



Abb.6: Blick von der Nordgrenze des Plangebiets nach Süden



Abb. 7: Westgrenze des Plangebiets



Abb.8: Nordöstlicher Teil des Plangebiets



Abb.9: Nordostgrenze des Plangebiets

Quelle Fotos: Vorhabenträger, Plangebiet vor der Umsetzung, Stand April 2016

1.5.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Rudolstädter Straße gesichert. Das Plangebiet ist inzwischen an die in der Rudolstädter Straße liegenden Medien angebunden.

Wasser

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser durch die ThüWa ThüringenWasser GmbH erfolgte durch Anschluss an die Trinkwasserleitung in der angrenzenden Rudolstädter Straße.

Löschwasser

Gemäß der vorliegenden Stellungnahme der ThüWa ThüringenWasser GmbH ist die für den Grundschutz erforderliche Wassermenge von ca. 96 m³/h über den Zeitraum von 2 Stunden im öffentlichen Trinkwassernetz vorhanden. Die Löschwasserentnahme kann aus dem öffentlichen Netz so erfolgen, dass eine Entfernung von 300 m zum Löschbereich (Caravan- und Campingplatz) eingehalten wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Standorte für erforderliche Löschwasserentnahmestellen abgestimmt.

Abwasser

Schmutzwasser

Die Einleitung des Schmutzwassers wurde durch einen Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rudolstädter Straße südlich des Grundstücks des Vorhabenträgers über eine hydraulische Hebeanlage realisiert, da die Geländefläche unter der Rückstauenebene der Rudolstädter Straße liegt. Die Abflusskapazität des Kanals ist ausreichend dimensioniert.

Regenwasser

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers in Rigolen und Versickerungssystemen versickert. Die Versickerungsfähigkeit ist gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten gegeben.

Strom

Die stromtechnische Erschließung wurde durch die Stadtwerke Erfurt SWE Netz GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz im Fußweg der Rudolstädter Straße südlich des Plangebiets hergestellt.

Gas

Die gastechische Erschließung wurde durch die Stadtwerke Erfurt SWE Netz GmbH durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Rudolstädter Straße südlich des Plangebiets hergestellt. Die baulichen Anlagen und Einrichtungen im festgesetzten Baugebiet SO 1 (Rezeption, Sanitär- und Wohngebäude) werden über eine Gastherme beheizt.

Telekommunikation

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Planbeginns nicht erschlossen. Es wurde ein Hausanschluss durch die Deutsche Telekom für den Caravan- und Campingplatzes hergestellt. Die Nutzung der vorhandenen mobilen Netze ist grundsätzlich möglich.

Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Wegeparzelle (Flurstücke 220 und 216) verkehrstechnisch erschlossen. Zur Verbesserung der Sichtbeziehung zur Rudolstädter Straße wurde auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Flurstück 40/5) die Toranlage rückgesetzt, verbreitert und damit die Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück im Zweirichtungsverkehr ermöglicht.

An- und Abfahrt eines Caravan- und Campingplatzes sind weltweit zeitlich weitestgehend voneinander getrennt, d.h. die Abfahrt erfolgt vorrangig in den Vormittags- und die Anfahrt in den Nachmittagsstunden. Rückstaumöglichkeiten für zeitgleiche An- und Abfahrten sind auf dem Grundstück ausreichend vorhanden.

1.6 Umweltbelange

1.6.1 Artenschutz

Obwohl sich nördlich und südlich der gewachsenen Ortslage Dittelstedt überwiegend Flächen für den Gemüseanbau befinden, wurde auf den Flächen im Plangebiet bereits seit ca. 15 Jahren kein Gemüse mehr angebaut. Vielmehr befanden sich im Plangebiet zu zwei Dritteln Betriebsflächen einer Firma für Garten- und Landschaftsbau, auf der Recycling- und Erdbaustoffe gelagert wurden, sowie eine Wiese auf der übrigen Fläche.

Durch den Vorhabenträger wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung zur Planung DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Institut für biologische Studien, Dipl.-Biologe Jörg Weipert erstellt. Der Abschlussbericht vom November 2016 liegt vor.

Insgesamt wurden 125 streng geschützte Tierarten auf Relevanz zum Vorhaben überprüft, von denen 11 Fledermausarten als gelegentlich jagende, Quartier beziehende und z.T. auch durchziehende Arten sowie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Planungsraum nachweislich oder potenziell vorkommen können.

Säugetiere (Mammalia, excl. Chiroptera)

Aus der Gruppe der Landsäugetiere wurden keine Arten im Planungsraum festgestellt. Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) fanden sich im Rahmen der drei Geländekontrolle am 27. Mai, 22. August und 22. September 2016 nicht. Diesbezügliche Vorkommen sind auch potenziell auf Grund der Ortsnähe und der Intensität der derzeitigen Nutzung im relevanten Planungsraum nicht zu erwarten. Das nächste bekannte Vorkommen des Feldhamsters liegt ca. 700 m südöstlich der Ortslage Dittelstedt (letzter Nachweis: 2007; Quelle: LINFOS-Daten der UNB, Stadtverwaltung Erfurt). Weitere aktuelle Vorkommen liegen weitab des Vorhabens nordöstlich und im nordwestlichen Teil der Ortslage Erfurt sowie weiter nördlich im Thüringer Becken (UTHLEB et al. 2015).

Für weitere streng geschützte Landsäugetiere (u.a. Wolf, Biber, Wildkatze, Luchs, Fischotter, Haselmaus) konnten Vorkommen im Vorhabenbereich ebenfalls sicher ausgeschlossen werden. Demzufolge sind für diese Artengruppe keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig.

Fledermäuse (Mammalia, Chiroptera)

Im Planungsraum wurden am 22. September 2016 mittels Detektor die vier Arten Breitflügel-fledermaus (vier Detektorkontakte + Sichtbeobachtung 1 Ex.), Wasserfledermaus (fünf Detektorkontakte + Sichtbeobachtung 1 Ex.), Zwergfledermaus (zwei Detektorkontakte) und die Fransenfledermaus (drei Detektorkontakte) nachgewiesen. Weitere sieben Arten sind als potenziell gelegentlich hier jagende bzw. durchziehende Arten zu erwarten.

Die ehemals vorhandene Scheune wies eine Schieferverkleidung an mehreren Hauswänden auf, welche bereits beschädigt waren. Zwar wurden am 22. August und am 22. September 2016 bei den diesbezüglichen Ausflugskontrollen keine ausfliegenden Fledermäuse beobachtet, gleichwohl ging der Gutachter davon aus, dass sich hinter der Schieferfassade temporär genutzte Sommer- oder/und Männchenquartiere befinden, die etwa von der Zwergfledermaus genutzt werden. Winterquartiere waren nicht vorhanden, da geeignete Keller/Stollen o.ä. fehlten.

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden im Artenschutzgutachten als Vermeidungsmaßnahme zeitliche Vorgaben für den Sanierungsbeginn des Gebäudes sowie als Ausgleichsmaßnahme das Anbringung von Fledermaus-

quartierkästen als Ersatz für verloren gehende Quartiere am Gebäude aufgeführt. Diese Vorgaben wurden im Rahmen der Baumaßnahmen realisiert.

Durch die Nutzung als Caravan- und Campingplatz mit entsprechender Begrünung werden für alle potenziell vorkommenden Fledermausarten neue Nahrungsquellen und langfristig in den Gehölzen auch Quartiermöglichkeiten geboten.

Kriechtiere (Reptilia)

Im Rahmen der am 27. Mai, 22. August und 22. September 2016 durchgeführten visuellen Geländekontrolle wurde kein Nachweis der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Planungsraum erbracht. Gleichwohl zeigte der Gutachter auf, dass ein Vorkommen der Art in den mit lockeren Erd-, Stein- und Komposthaufen bestandenen Geländeteilen (Westteil), die z.T. auch eine gute Besonnung aufweisen, äußerst wahrscheinlich sei. Die nächsten bekannten Vorkommen liegen im Bereich des alten Erfurter Ostbahnhofes (BÖßNECK 2008) und sind auch auf dem DB-Gelände nördlich des Vorhabenbereiches (ca. 900 m entfernt) wahrscheinlich.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung zeigte auf, dass eine abschließende Verifizierung hier nur durch Einsatz von Fangzäunen in Kombination mit Fangeimern im Sommer/Spätsommer möglich gewesen wäre. Für die weitere Planung musste vom Vorkommen der Art ausgegangen werden. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG wurden als Vermeidungsmaßnahme das Abfangen der potentiell vorhandenen Zauneidechsen aus dem Gelände und deren Umsetzung sowie als Ausgleichsmaßnahme die Neuanlage von Ersatzlebensraum für die Zauneidechse in die Planung eingestellt. Bei Einhaltung der sich aus o.g. Maßnahmen ergebenden zeitlichen und örtlichen Beschränkungen waren für die Zauneidechse keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG absehbar. Da die Flächen im Geltungsbereich vor Übergabe an den Vorhabenträger durch den Vorbesitzer von Baumaterialien, Schotterhaufen und Erdstoffen vertragsgemäß geräumt wurde, war nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Errichtung eines Fangzauns zum Abfangen nicht mehr erforderlich. Trotzdem wurden im Rahmen der Anlage des Caravan- und Campingplatzes Ersatzlebensräume eingerichtet.

Sonstige Taxa

Die Geländekontrollen, Datenrecherchen und Literaturlauswertungen erbrachten keine Hinweise oder Nachweise zu weiteren saP-relevanten Taxa (Farne, Flechten, Flusskrebse, Lurche, Libellen, Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer) im Planungsraum. Derartige Vorkommen waren auch nicht zu erwarten, da geeignete Habitatstrukturen wegen der ehemaligen Nutzung und der sonstigen anthropogenen Einflüsse nebst Bebauung im Umfeld fehlten. Demzufolge waren hier keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig.

Ergänzender Hinweis:

Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass aus der Gruppe der nach BNatSchG besonders geschützten Reptilien- und Lurcharten auch die Blindschleiche (Reproduktion möglich), Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch (Überwinterung in Erdhaufen; Laichgewässer in Gärten und im nördlichen Umfeld vorhanden) dauerhaft oder zeitweilig im Planungsraum leben. Deren Umsiedlung wäre ebenfalls über das Abfangen mittels Fangzaun möglich gewesen.

Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Insgesamt sind 66 Vogelarten potenziell im Planungsraum zu erwarten. 22 Arten wurden im Zuge der Geländekontrollen am 27. Mai, 22. August und 22. September 2016 nachgewiesen. Von den bei der derzeitigen Biotopausstattung (vor Umgestaltung) potenziell zu erwartenden 66 Arten sind 10 Vogelarten als regelmäßige oder unregelmäßige Brutvögel einzustufen, 49 Arten werden nur als Nahrungsgäste auftreten und weitere sieben Arten dürften das Untersuchungsgebiet regelmäßig auf dem Durchzug oder als Winter-/Rastgäste aufsuchen. Bei den

Brutvogelarten handelt es sich durchweg um Arten, welche im Stadtgebiet Erfurt weit verbreitet und derzeit nicht bestandsbedroht sind.

Zur Abwendung von Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Zerstörung von Gelegen oder Tötung von Jungvögel, erhebliche Störung während der Fortpflanzungszeit oder Zerstörung/Beschädigung von Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten) wurde als Vermeidungsmaßnahme die zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung beachtet.

Außerdem wurde der Verlust vorhandener Brutplätze von Höhlenbrütern im Rahmen der Maßnahme durch Anbringung von Vogel-Nisthilfen ersetzt.

Durch Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme und der Ausgleichsmaßnahme wurden für die Artengruppe der Vögel Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG einschlägig verhindert.

Es ist zu erwarten, dass sich durch die Bebauung i.V.m. der neu angepflanzten Begrünung Veränderungen im Artenspektrum der Vögel ergeben. In Abhängigkeit von der Art der Flächengestaltung, dem Umfang der Begrünung und auch abhängig vom Angebot künstlicher Nisthilfen ist zu erwarten, dass 10 Vogelarten (Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp) im Vorhabensbereich als Brutvögel dauerhaft auftreten werden. Für einige wenige Arten wird die Nutzung des bisherigen Raumes nicht mehr möglich sein, andere werden nur unregelmäßig als Brutvögel auftreten. Für viele weitere Arten ist das Gelände auch nach der Umgestaltung als Nahrungsgebiet weiterhin von lokaler Bedeutung.

1.6.2 Grünordnung /Vegetation

Die am Ortsrand von Dittelstedt gelegene Fläche des Geltungsbereiches wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zu ca. 2/3 der Fläche als Material- und Erdstofflager genutzt. Innerhalb dieser Flächen befanden sich Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen. Vor Übergabe der Flurstücke an den Vorhabenträger wurde das Grundstück durch den Vorbesitzer beräumt. Die nordöstlich gelegene Grünlandfläche (ca. 1/3 der Fläche des Geltungsbereiches) wurde bis dahin unregelmäßig als Mähwiese genutzt. Alle Gehölzbestände befanden sich innerhalb der Flächen bzw. randlich der Flächen, welche als Material- und Erdstofflager genutzt wurden.

Die vorhandenen Bäume waren auf Grund der Lage des Plangebiets außerhalb des besiedelten Bereiches im Außenbereich nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt. Bei den Einzelbäumen handelte es sich um Wildwuchs innerhalb des ehemaligen Material- und Erdstofflagers, um als Hecke gepflanzte Koniferen und um einen älteren Baumbestand am Rande des Geltungsbereiches. Von den 18 vorhandenen Bäumen konnten im Ergebnis der Erschließungsarbeiten 2 Bäume erhalten werden. In der Eingriffsausgleichsbilanz wurde von einem Erhalt von 3 Bäumen ausgegangen. Allerdings ergab diese Bilanz ein Plus von 780 Wertpunkten, so dass auch beim Erhalt von 2 an Stelle 3 Bäumen von einer ausgeglichenen Bilanz ausgegangen werden kann. Zudem konnten auch einige nicht als zu erhalten festgesetzte Bäume im Rahmen der Umsetzung der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen erhalten werden. Die vorhandenen flächigen Gehölzbestände konnten zum überwiegenden Flächenanteil erhalten werden. Diese zu erhaltenden Strukturen dienen der randlichen Eingrünung des Geltungsbereiches.

Um den gesamten Geltungsbereich wurde eine 3 bis 5 m breite mittelhohe bis hohe Hecke unter Einbeziehung der randlich vorhandenen Gehölzstrukturen angepflanzte. Zur weiteren Eingrünung randlich und innerhalb des Geltungsbereiches wurden 29 Bäume I. Ordnung und 24 Bäume II. Ordnung angepflanzte. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden des Weiteren zur

Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung und zur Begrünung niedrige bis mittelhohe Sträucher, Kleinsträucher, Stauden, Gräser und Frühjahrsblüher gepflanzt.

Die Zufahrten zu den Caravan- und Wohnmobilstandorten wurden als Schotterrasenweg angelegt. Weiter wurden pro Wohnmobilstandplatz zwei Standstreifen mit einer Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen angelegt. Je Caravan-Standplatz wurden maximal 40 % der Fläche als Schotterrasen angelegt. Alle anderen Flächen, auch die Zeltwiese und der Bereich um die Campinghütten wurden als Rasenfläche angelegt.

1.6.3 Lärm

Zur Beurteilung der Lärmemissionen /-immissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor (Ing.-Büro Frank & Apfel GbR, Schallimmissionsprognose LG 133/2016-B), im Rahmen derer die vorhandenen und geplanten Lärmimmissionen bewertet und die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet wurden.

Grundsätzlich wurde in der Schallimmissionsprognose festgestellt, dass bei Einhaltung der Hausordnung bei Betrieb des Campingparks, d.h. Einhaltung der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr ohne An- und Abreisen, und einem Abstand von mindestens 16 m zwischen der Zufahrt und dem nächst gelegenen Wohnhaus außerhalb des Caravan- und Campingplatzes an der Rudolstädter Straße keine Überschreitung der Richtwerte für diese angrenzenden Wohngebäude zu erwarten sind. Diese angrenzenden Wohnhäuser außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 befinden sich gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in einer gemischten Baufläche. Dem entsprechend wurden den Berechnungen in der Schallimmissionsprognose die einzuhaltenden Lärmpegel für ein Mischgebiet zu Grunde gelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete bei einer Volllastung des Caravan- und Campingplatzes an den Immissionsorten tagsüber um mindestens 4 dB(A) und nachts um mindestens 1 dB(A). Dieser Berechnungsansatz stellt den Maximalzustand und damit den ungünstigsten Fall dar.

Unter der Voraussetzung, dass die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden textlichen Festsetzungen zum Mindestabstand der Standplätze für Caravans, Wohnmobile und Zelte zur östlichen Grundstücksgrenze sowie zur Realisierung einer 2 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze umgesetzt werden, ist auch keine Einschränkung der Campingparknutzung durch angrenzende Gewerbebetriebe zu erwarten.

1.6.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage Erfurt-Dittelstedt und ist von öffentlich genutzten Wegen her nicht einsehbar. Weiträumige Sichtbeziehungen zum Geltungsbereich sind nicht gegeben. Somit sind sowohl kleinräumige als auch weiträumige Sichtbeziehungen nicht vorhanden. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend gewerblich als Lagerfläche genutzte Planbereich wies keine wirksame Eingrünung des Ortsrandbereiches auf. Die Ablagerungen in Verbindung mit einer fehlenden Eingrünung der Flächen wirkten störend auf das Orts- und Landschaftsbild.

Die neue Bebauung, angrenzend zur vorhandenen Bebauung, verbunden mit der Eingrünung innerhalb und am Rande des Geltungsbereiches, entspricht den Umweltqualitätszielen des Rahmenkonzepts „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt.

Durch den Erhalt von Teilen des randlich gelegenen Gehölzbestandes, die umlaufende randliche Eingrünung und die innere Eingrünung erfolgte eine Aufwertung der Fläche und eine Ein-

grünung des Ortsrandes von Erfurt-Dittelstedt. Mit der Realisierung der Bau- und Begrü-
nungsmaßnahmen erfolgt auch eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes sowie der
Erholungsnutzung.

1.7 Allgemeine Planziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-
Dittelstedt“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Errichtung eines Caravan- und Campingplatzes mit 98 Standplätzen für Caravans
(Wohnwagen mit Zugfahrzeug) und Wohnmobile sowie weitere 20 Standplätze für
Zelte auf einer Zeltwiese und 7 Campinghütten,
- Erweiterung des Angebotes an Beherbergungsmöglichkeiten für den Caravan- und
Campingtourismus in Erfurt sowie
- Einbindung des Caravan- und Campingplatzes durch Bepflanzung mit einer Vielzahl
von Bäumen und Sträuchern in den Landschaftsraum.

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Vorhaben in Lage- und Dachaufsichtsplan
einschließlich Freiraumgestaltung sowie die Vorhabenbeschreibung und bildet die inhaltli-
che Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans DIT673 „Caravan- und Campingplatz
Erfurt-Dittelstedt“. Er ist als gesondertes Plandokument beigelegt und Gegenstand des Plan-
verfahrens.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat selbst keine Rechtswirkungen, er bekommt diese
erst als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bei der Transformation des
Vorhaben- und Erschließungsplans in die kommunale Satzung wurden zur Vermeidung von
Problemen im Vollzug bewährte und in der Kommentierung und Rechtsprechung ausdeuten-
de Planzeichen und Festsetzungsmöglichkeiten verwendet.

1.8.1 Städtebauliches Konzept

Vom Vorhabenträger wurde die Errichtung eines Campingparks für Wohnmobile, Wohnwa-
gen, Zelte und Campinghütten geplant. Angestrebt wird eine 4-Sterne Klassifizierung nach
Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland
e.V./Deutscher Tourismusverband). Hauptzielgruppe werden Städtetouristen in der Alters-
gruppe ab 40 Jahren sein, welchen eine komfortable und moderne Übernachtungsmöglichkeit
in der Landeshauptstadt geboten werden soll. Ein hochwertig ausgestatteter Sanitärbereich
mit moderner, funktionaler und barrierefreier Einrichtung wird den Gästen zur Verfügung
stehen. Damit wird der Vorhabenträger dem Trend zu komfortablen Übernachtungsmöglich-
keiten für die Besitzer immer hochwertigerer Wohnmobile und Caravans folgen. Der Caravan-
und Campingplatz ist eine ganzjährig betriebene Anlage, Dauercamping wird ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist in 5 Bereiche mit unterschiedlichen Stand- bzw. Übernachtungsplätzen
sowie Serviceeinrichtungen unterteilt. Im Baugebiet SO 1 befinden sich die Rezeption, hoch-
wertige Sanitäreinrichtungen, ein Aufenthaltsraum und die Wohnung der Betreiberfamilie.
Die übrigen Bereiche teilen sich wie folgt auf:

- SO 2 7 Campinghütten aus Holz zur Übernachtung von Reisenden ohne Zelt oder Caravan, z.B. Fahrrad- oder Motorradfahrer
- SO 3 37 Standplätze für Wohnmobile, davon 9 kleinere für Camper als kleine Variante der Wohnmobile
- SO 4 61 Standplätze für Caravans/Wohnanhänger mit ihren Zugfahrzeugen (PKW)
- SO 5 Zeltwiese für maximal 20 Zelte zur Übernachtung von Reisenden

Die Betreiberfamilie hat im Bestandsgebäude eine Rezeption für den Empfang der Gäste sowie ihre Wohnung einrichtet. Damit ist gewährleistet, dass immer ein Ansprechpartner vor Ort ist und die Ruhezeiten von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie Ordnung und Sicherheit eingehalten werden. Eine Platzordnung wird für alle Besucher verbindliche Vorgaben für die Nutzung der touristischen Anlage festhalten.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Caravan- und Campingplatzes werden sein:

- moderne Gestaltung des Platzaufbaus mit Wohnmobil- und Wohnwagenstandplätzen
- Zeltwiese
- einfache Campinghütten und Wohnwagen zur Kurzzeitvermietung
- moderne, barrierefreie Sanitäranlagen
- Mietbäder für Gäste
- Hundedusche
- Fahrradverleih
- Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobile und Caravans
- Waschmaschinen, Herde und Geschirrspülen für Gäste
- Mülltrennungssystem nach Vorgaben der Erfurter Abfallentsorgung
- Onlinebuchungssystem
- WLAN am Platz
- Buchungsservice für Events in Erfurt und Umgebung

Unter anderem zur Wahrung der Nachtruhe ab 22.00 Uhr wird das Gelände des Caravan- und Campingparks nachts mit einer Toranlage verschlossen sein.

Äußere Erschließung

Die Zufahrt erfolgt ausgehend von der Rudolstädter Straße über das städtische Flurstück 220 der Flur 2 Gemarkung Dittelstedt westlich der vorhandenen Bushaltestelle über eine im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger hergestellte Zufahrtsstraße. Der gemäß vorliegender Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR geforderte Mindestabstand zwischen Zufahrtsstraße und dem südöstlich angrenzendem nächst gelegenen Wohnhaus vom 16 m wird eingehalten.

Den nachfolgenden Darstellungen kann das Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle entnommen werden.

Dabei ist zu beachten, dass wie bereits unter Punkt 1.5.2. Stadttechnische Erschließung ausgeführt, es nicht zu erwarten ist, dass regelmäßig Begegnungsfälle für An- und Abfahrten zu erwarten sind, da diese zeitlich weitestgehend voneinander getrennt sind, d.h. die Abfahrt erfolgt vorrangig in den Vormittags- und die Anfahrt in den Nachmittagsstunden.

Unabhängig davon sind Rückstaumöglichkeiten für zeitgleiche An- und Abfahrten auf dem Grundstück ausreichend vorhanden. Durch das Zurücksetzen des Tors um ca. 4,0 m auf die

Grundstücksfläche des Caravan- und Campingplatzes ist selbst der Begegnungsfall im direkten Bereich der Zufahrt bei ausreichenden Sichtbeziehungen gewährleistet.

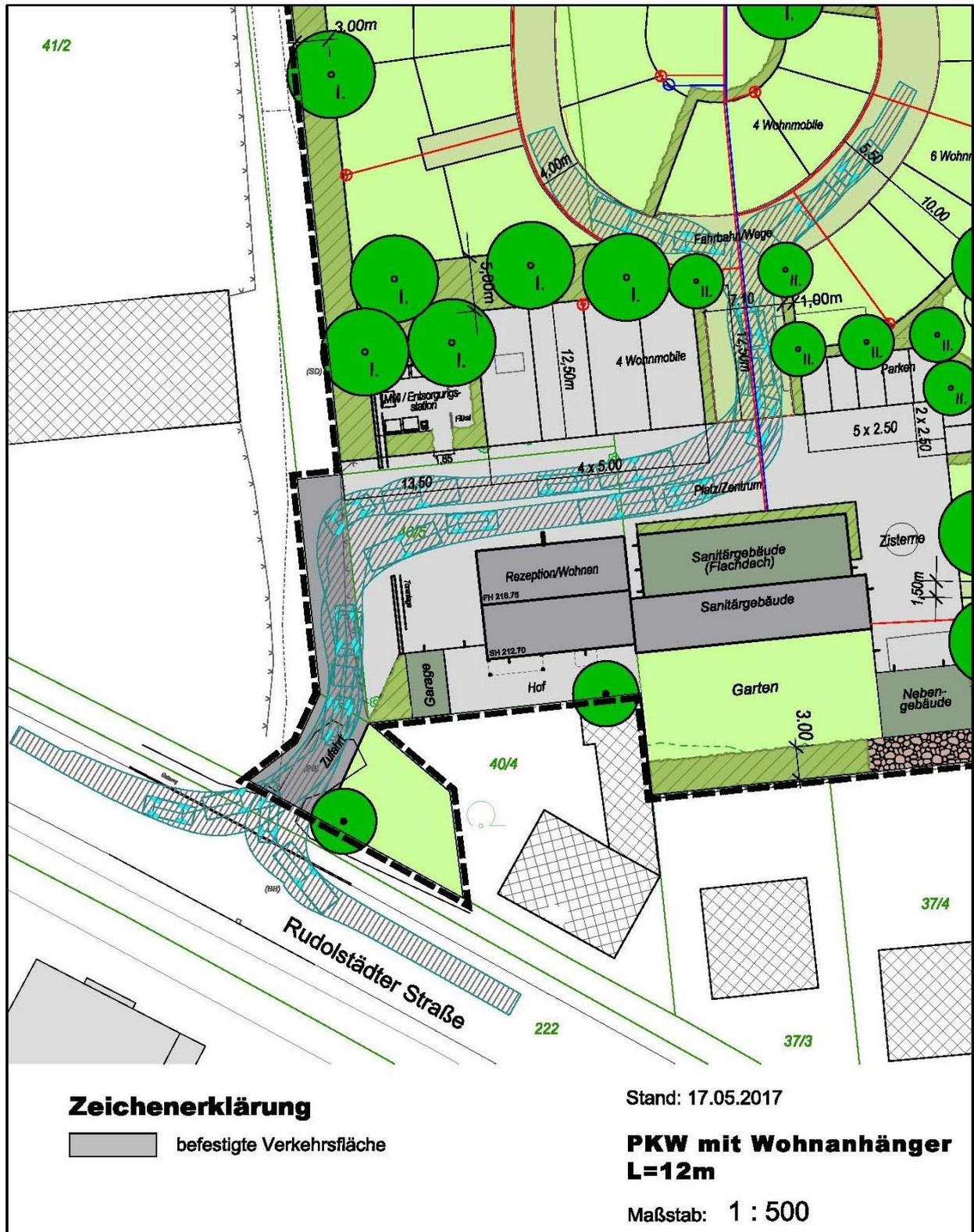


Abb. 10: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für PKW mit Wohnanhängern/Caravans
Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

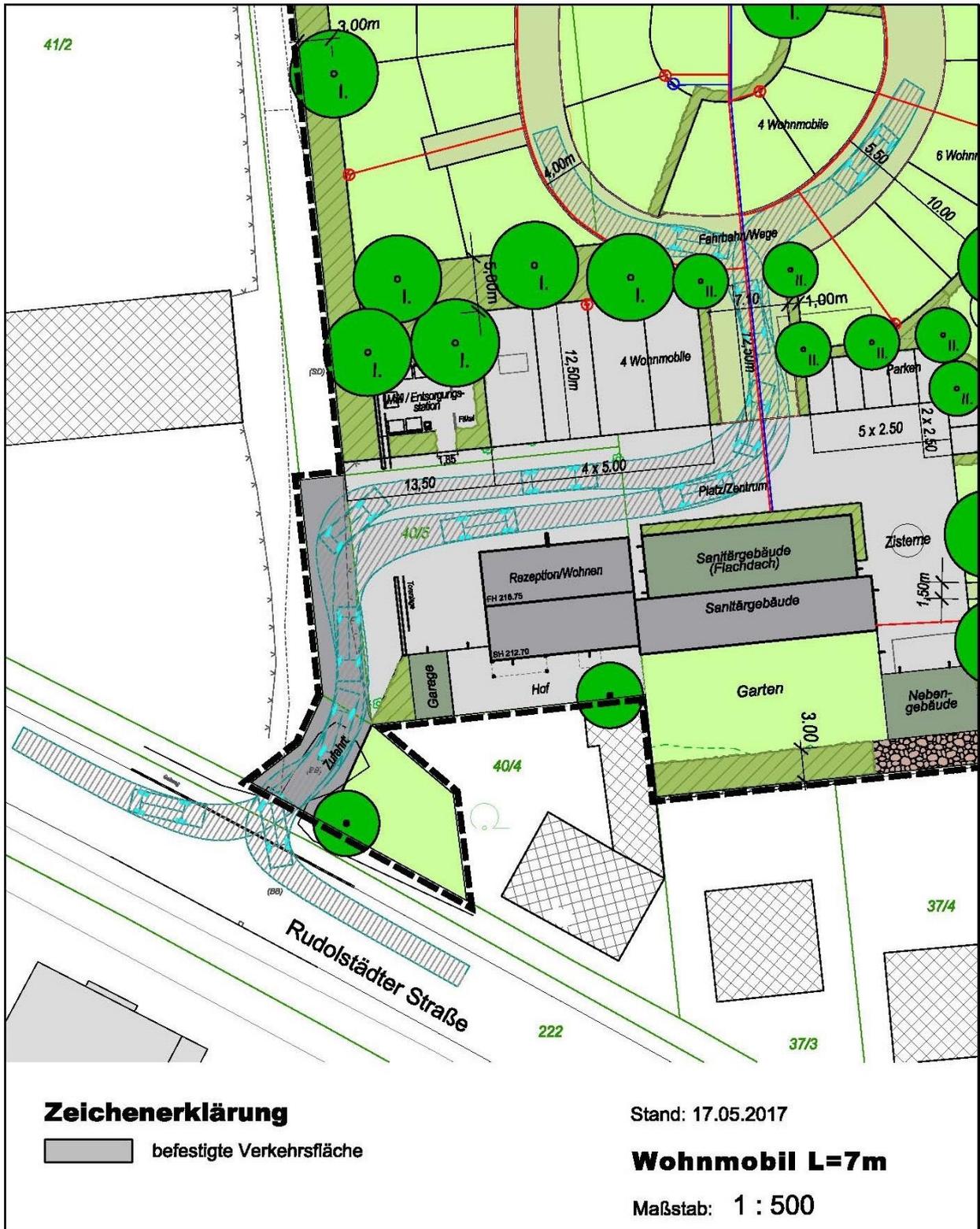


Abb.11: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für Wohnmobile
 Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

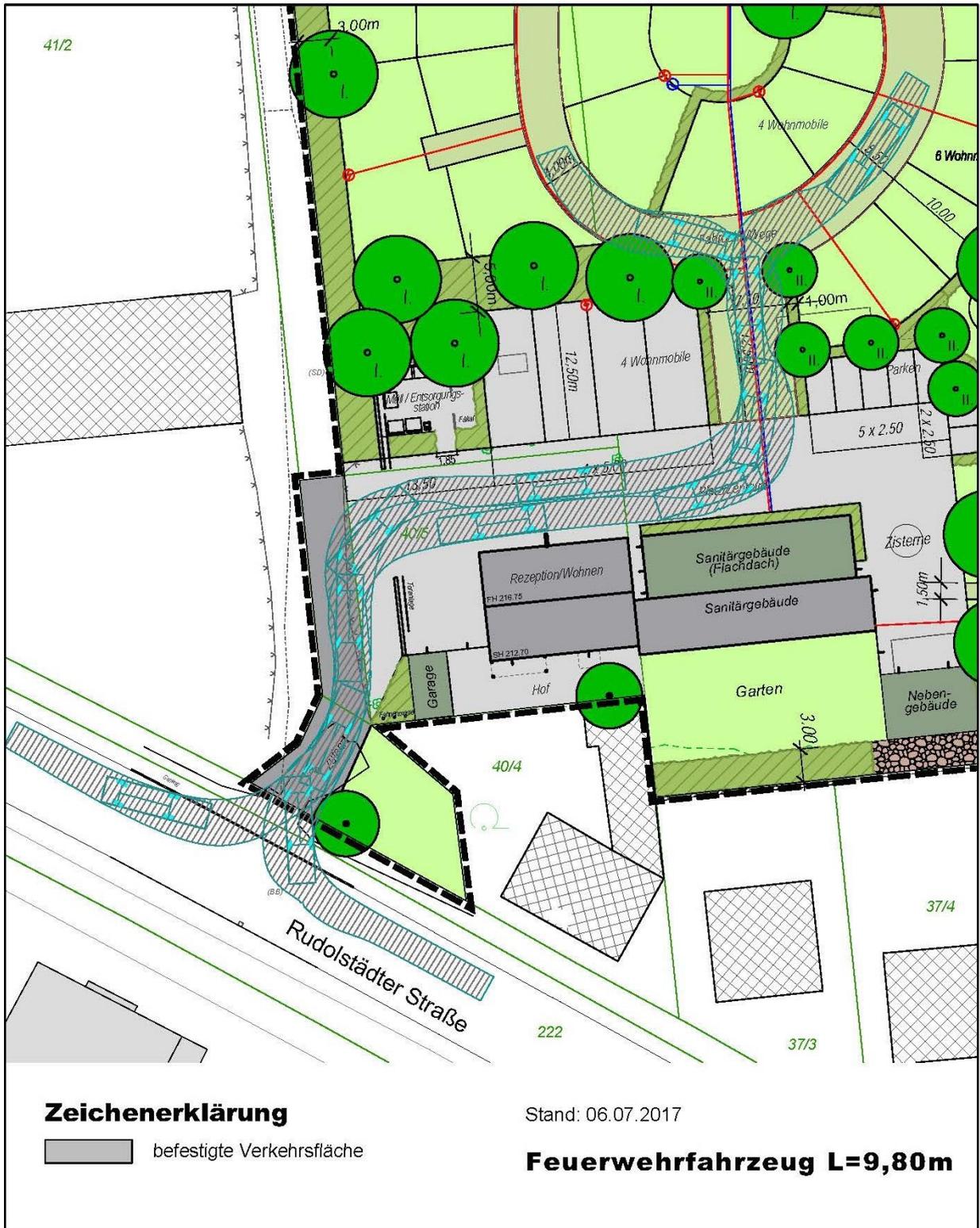


Abb.12: Verkehrskonzept für die Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr
 Quelle: Planungsbüro Grobe Ingenieurgesellschaft mbH, Erfurt

ÖPNV und anderweitige Erschließung

Direkt westlich neben dem Flurstück 40/4 (Rudolstädter Straße 85) befindet sich die Bushaltestelle. Damit ist der geplante Caravan- und Campingplatz direkt an den ÖPNV angebunden. Zudem ist es auch möglich, das Stadtzentrum vom Caravan- und Campingplatz fußläufig zu erreichen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet laut Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Erfurt an der Fahrradrouten Urbich-Dittelstedt-Daberstedt-Hauptbahnhof, die zum Haupttroutennetz der Stadt Erfurt gehört.

Grünstruktur

Für den Einfahrtsbereich, den Privatbereich hinter der Rezeption sowie den Zentralplatz vor der Rezeption und dem Sanitärgebäude wurde im Rahmen der Erschließungsausführung Ökopflaster verlegt. Vier Wohnmobilstandflächen gegenüber der Rezeption sowie sieben PKW-Parkplätze wurden mit Rasengittersteinen befestigt. Der Bereich hinter dem Sanitärgebäude wurde als Garten gestaltet.

Die dem inneren Verkehr dienende Ringstraße sowie der Fußweg zu den Campinghütten wurden in Schotterrasen ausgeführt. Damit wurde ein möglichst geringer Versiegelungsgrad des Grundstücks erreicht.

Die Standplätze für die Camper und Wohnmobile wurden als Rasenfläche hergestellt, wobei je Standplatz zwei Standstreifen mit einer maximalen Breite von jeweils 0,50 m in Schotterrasen ausgeführt wurden.

Auf den Standplätzen für Caravans/Wohnanhänger beträgt der Anteil Schotterrasen 40%, die übrige Standplatzfläche wurde als Rasen ausgebildet.

Die Zeltwiese wurde als Rasenfläche hergestellt. Damit wirkt der überwiegende Teil des Plangebiets als locker begrünte Wiese mit Standplätzen für Caravans/Wohnanhänger mit den dazugehörigen PKW als Zugfahrzeug, Wohnmobile, Zelte und Campinghütten.

Die erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung des Caravan- und Campingplatzes sind im Süden des Plangebiets angrenzend an die vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung an der Rudolstädter Straße konzentriert.

Das Plangebiet wird an den Außengrenzen sowohl zur angrenzenden Feldflur als auch den gewerblichen oder wohnlichen Nutzungen durch eine 3 bis 5 m breite Hecke eingebunden.

Äußere Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die in der Rudolstädter Straße anliegenden Medien angebunden. Die Anschlüsse an die Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie an den Abwasserkanal sind hergestellt.

Innere Ver- und Entsorgung / Medien

Für die Strom- und Wasserversorgung der Gäste wurde für jeweils vier Standplätze eine Stromanschlusssäule errichtet. Fünf Wasserentnahmestellen wurden gleichmäßig auf dem Platz verteilt.

Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger verpflichtete sich im Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens, welches die Errichtung eines Campingparks für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und Campinghütten in der oben genannten Anzahl umfasst. Die Regelungen des Durchführungsvertrages, des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes lassen sich somit zu Deckung bringen und widersprechen sich nicht. Zur Sicherung der

Anwendungsvoraussetzungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Durchführungsvertrag ausdrücklich geregelt, dass der Vorhabenträger soweit er sich im Innenverhältnis Dritter bedienen sollte, dafür Sorge zu tragen hat, dass sich an seinen unbedingten Durchführungspflichten gegenüber der Stadt Erfurt nichts ändert und diese tatsächlich und rechtlich durch ihn erfüllbar bleiben. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, dass er bis zur erfolgten Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage bleibt, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, dass die Verfügbarkeit über das Baugrundstück (Fläche des Baugebietes) bis zur erfolgten Umsetzung der Durchführungspflichten gegeben ist.

1.9 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Die Realisierung eines Caravan- und Campingplatzes ist nach der städtebaulichen Konzeption der Landeshauptstadt Erfurt an diesem Standort sinnvoll, da der Standort gut von der Bundesautobahn A 4 erreichbar ist, die Städtetouristen die Innenstadt über den ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichen können und sich durch angrenzende Verkaufs- und gastronomische Einrichtungen gut versorgen können. Damit wurde eine bestehende Lücke im touristischen Angebot der Landeshauptstadt Erfurt geschlossen.

2 Begründung der Festsetzungen

Festsetzung Nr. 0.: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

Die ausschließliche Festsetzung der Art der Nutzung durch allgemeine Festsetzung eines Baugebietes entspräche nicht dem Vorhabenbezug eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist der Zusatz eines Baugebietes zulässig und zur Definition des Schutzanspruchs geeignet (so z.B. Ullrich Kuschnerius. "Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Lichte der jüngeren Rechtsprechung", BauR 6/2004 S. 948).

Die erforderliche Konkretisierung des Vorhabens erfolgte durch Definition des Vorhabens im Durchführungsvertrag und der dazugehörigen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung Nr. 0 sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt¹, kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag

¹ BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der z.Z. aktuellen Fassung, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Sondergebiete, die der Erholung dienen und textliche Festsetzungen 1.1. bis 1.5.

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wurde zur Umsetzung der Nutzungs- und Raumkonzepte, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673, die Art der Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet festgesetzt. Damit wird den geplanten Nutzungen entsprochen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.1. soll gesichert werden, dass alle dauerhaften baulichen Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb und der Verwaltung des Caravan- und Campingplatzes dienen, sich im südlichen Teil des Plangebietes direkt angrenzend an die vorhandene Bebauung konzentrieren.

Auch die gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 zulässigen Campinghütten, die zwar weder eine Sanitär- noch Kücheneinrichtung haben, stellen feste bauliche Anlagen dar. Sie sollen ebenfalls nur im Süden des Plangebietes angrenzend an die vorhandene Bebauung der Ortslage Dittelstedt anschließen.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.3. bis 1.5. soll die maximale Anzahl der zulässigen Standplätze für Wohnmobile, Caravans (Wohnanhänger mit ihren Zug-PKW) und Zelte gesichert werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung, Nutzungsschablone und textliche Festsetzung 1.6., 1.7. und 2.1.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im SO 1 und SO 2
- durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im SO 1 und SO 2
- Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche im Baugebiet SO 1 und SO 2
- Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen im SO 1 und SO 2 im Teil A2

Auf die Festsetzung einer GRZ oder GFZ wurde verzichtet, da aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse im SO 1 in Verbindung mit baukörperähnlichen Festsetzungen in den Baugebieten SO 1 und SO 2 sowie der maximal zulässigen Grundfläche in den jeweiligen Baugebieten die planerisch angestrebte Baustruktur hinreichend bestimmt definiert ist.

Die Nutzung der Flächen im SO 3, SO 4 und SO 5 (Wohnmobile, Caravans/Wohnanhänger, Zelte) wurde durch die maximale Anzahl der in den textliche Festsetzungen 1.3. bis 1.5. festgesetzten zulässigen Standplätze hinreichend definiert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN, Höhen für Bezugsfläche über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) dienen der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im südlichen Teil des Plangebietes. Die getroffene Höhenfestsetzung bewegt sich im Spektrum der bereits in der

Umgebung vorzufindenden Größenordnungen; so kann gewährleistet werden, dass sich die baulichen Anlagen des Platzes auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die bereits vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung einfügen und zum anderen keine Beeinträchtigung der Bewohner vor Ort durch zu hohe Gebäude entsteht.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche/ Fläche für die Standplätze für Wohnmobile, Caravans und Zelte

Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufelder)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im SO 1 und SO 2 durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung erfolgte aus städtebaulichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass die zum Betreiben des Caravan- und Campingparks erforderlichen baulichen Anlagen im Süden des Plangebiets direkt angrenzend an die vorhandenen baulichen Strukturen der Ortslage Dittelstedt sowie zur Zufahrt auf den Caravan- und Campingplatz konzentriert werden. Damit sollten auch Nutzungskonflikte innerhalb der Fläche zwischen bereits anwesenden und an- bzw. abreisenden Städtetouristen vermieden werden.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 3.1. und 3.2.

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur in den dafür festgesetzten Flächen im Baugebiet SO 1 soll gesichert werden, dass der Empfangsbereich des Caravan- und Campingplatzes dem Anspruch eines hochwertigen Campingparks für Städtetouristen entsprechend gestaltet wird. Dazu wurde auch festgesetzt, dass im SO1 ein Gerätehaus und eine Garage nur in den dafür festgelegten Flächen zulässig sind.

Mit der Zulässigkeit von Nebenanlagen nur in den dafür festgesetzten Flächen im Baugebiet SO 2 soll gesichert werden, dass die Fahrzeuge der Nutzer der Campinghütten nicht neben den Campinghütten geparkt werden, sondern angrenzend an den Rezeptionsbereich im Baugebiet SO 1.

2.5 Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Südwestlich der festgesetzten Zeltwiese (Baugebiet SO 5) wurde eine private Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die mitreisenden Kinder der Caravan- und Campingplatznutzer die Möglichkeit eines durch die Eltern beaufsichtigten Spielens nutzen können.

2.6 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Ein Teil des Flurstückes 220, Flur 2, Gemarkung Dittelstedt, parallel zur Straßenverkehrsfläche der Rudolstädter Straße wird als Verkehrsfläche (Fußweg) genutzt und gilt gemäß Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) als eine dem Verkehr gewidmete Fläche. Die Festsetzung dieses Bereichs als Verkehrsfläche dient der Sicherung dieser Nutzung.

Zeichnerische Festsetzung: öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftsweg i.V.m. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Plangebiet ist über eine bereits hergestellte Zufahrt an die Rudolstädter Straße angebunden. Über die Rudolstädter Straße ist der Autobahnzubringer Am Herrenberg/L1052 zur Anschlussstelle 47a Erfurt-Ost gut erreichbar.

Zur Sicherung der Anbindung an die Rudolstädter Straße wurde auf Teilbereichen der städtischen Flurstücke 216 (Feldweg) und 220 (Fußweg), die ehemals nicht öffentlich gewidmet waren, ein Landwirtschaftsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung wurde auf dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers /Flurstück 40/4 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt) und des Vorhabenträgers festgesetzt.

Die Teilfläche des Flurstücks 220 der Flur 2, Gemarkung Dittelstedt, die sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ befindet, wird nur im nordwestlichen Teilbereich für die Zufahrt benötigt (siehe Punkt 1.8.1. Städtebauliches Konzept/Äußere Erschließung). Die bereits bestehende Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück zum südöstlich angrenzenden Wohnhaus bleibt durch das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet. Ebenso werden die Bushaltestelle und der Napoleonstein einschließlich der umgebenden Grünfläche durch die Planungen für den Caravan- und Campingplatz nicht beeinträchtigt. Die neue Zufahrt zum Caravan- und Campingplatz wurde mit dem Durchführungsvertrag konkret vereinbart.

Zeichnerische Festsetzung: private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Hauptzufahrt zu den Standplätzen

Die Zufahrt zu den Standplätzen für Wohnmobile, Caravans/Wohnanhänger mit ihren Zugfahrzeugen (PKW) und zur Zeltwiese wurde als Rundweg ausgebildet, der in Schotterrasen ausgeführt wurde. Dieser Rundweg wird über die Hausordnung als Einbahnstraßenverkehr organisiert, so dass die störungsfreie An- und Abfahrt von Wohnmobilen und Gespannen gesichert ist, sowie über die gepflasterte Verkehrsfläche nördlich des Baufeldes im Baugebiet SO 1 an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg angebunden.

Zeichnerische Festsetzung: Abfall, Abwasser

Angrenzend an die Zufahrt zum Caravan- und Campingplatz wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall und Abwasser festgesetzt.

Hier sollen die beweglichen Abfallbehälter in der nach der Erfurter Abfallwirtschaftsatzung erforderlichen Anzahl bereit stehen. Wendemöglichkeiten für das Müllauto sind auf dem Grundstück des Caravan- und Campingplatzes gegeben.

Im südlichen Bereich dieser festgesetzten Fläche soll auf Grund der guten Erreichbarkeit durch die Nutzer der Fäkalienausguss für die Entsorgung der mobilen Toiletten der Wohnmobile eingeordnet werden. Dieser ist an den Abwasserkanal angeschlossen.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 5.1.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen. Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen.

Mit dem Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen wird eine Reduzierung der Luftschadstoffbelastung, insbesondere der Komponenten Feinstaub und Stickstoffoxide beabsichtigt und erreicht.

Der Ausschluss flüssiger Brennstoffe erfolgt nicht wegen des Schwefelgehaltes, sondern aufgrund der anderweitigen Emissionen, wie z.B. des CO₂-Ausstoßes.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Festsetzung auf der Planzeichnung und textliche Festsetzung 6.1. bis 6.4.

Die textlichen Festsetzungen 6.1. bis 6.4. resultieren aus den Empfehlungen der vorliegenden Schallimmissionsprognose LG 133/2016-B des Ingenieurbüros Frank & Apfel GbR, Eisenach vom 13.06.2017.

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Nutzer des Caravan- und Campingplatzes vor angrenzendem Gewerbelärm sowie der Bewohner der angrenzenden Wohnhäuser vor Beeinträchtigungen durch die Nutzer des Caravan- und Campingplatzes.

Die schalltechnische Untersuchung weist an Teilen der Südfassade eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete [50 dB(A)] um 3 dB(A) aus. Mit einer Grundrissorientierung kann diese Lärmproblematik gelöst werden.

Der Lärmschutz für die Nachbarn ist gewährleistet, wenn der Abstand zwischen der neu herzustellenden Zufahrt und dem nächst gelegenen Wohnhaus mindestens 16 m beträgt. Für die Campingparknutzer ist der Lärmschutz gewährleistet, wenn durch den Vorhabenträger zwischen dem Bestandsgebäude auf dem östlich angrenzenden Flurstück 33/3 auf der Grenze des Flurstücks 37/1 bis zum südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 37/1 eine 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet und dauerhaft erhalten wird. In diesem Bereich ist auf der Planzeichnung eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Der in der Schallimmissionsprognose geforderte Mindestabstand von 2,0 m von Wohnmobilen, Zelten und Campinghütten zur östlichen Grundstücksgrenze wurde durch die zeichnerische Festsetzung des Anpflanzgebotes einer Hecke mit einer Breite von 3,0m bzw. 4,0 m sowie des Erhaltungsgebotes der vorhandenen Hecke mit ca. 4,0 m Breite und einem zusätzlichen Schutzabstand von 1,0 m zur Hecke gesichert.

2.9 Regenwasserversickerung / Baugrunduntersuchung

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes wurden ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht G 17-068 vom 23.03.17) und ein Versickerungsgutachten (Stellungnahme zur Versickerung vom 03.04.17) durch das Ingenieurbüro für Baugrund Erfurt erstellt. Diese Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt.

Grundsätzlich wird ausgesagt, dass das Plangebiet für eine Versickerung durch erdeinbindende Anlagen (flache Rigolen) bereichsweise geeignet ist. Es können oberflächennahe Anlagen, wie Rigolen und Flächenversickerungen wie Schotterrasen genutzt werden. Versickerungen unterhalb von ca. 1,5 m sind weitgehend nicht möglich. Der lichte Abstand von Sickeranlagen zu Gründungen und Gebäudeabdichtungen muss dabei mindestens 4,0 m zu betragen.

Die Versickerung wurde über Mulden und Rigolen bzw. Schotterrasen in den organogenen Deckschichten realisiert. Im südöstlichen Grundstücksbereich (Bereich Campinghütten und Zeltwiese) wurden Mulden und Rigolen eingeordnet.

Für die Standflächen der Caravans/Wohnanhänger wurden geschotterte Flächen (Schotterrasen) realisiert. Diese wirken als Flächenversickerung. Der Schotteraufbau wurde geotextil vom Untergrund getrennt. Das geotextile Material weist einen Durchlässigkeitswert von $k \geq 1 \cdot 10^{-4}$ m/s auf, was z.B. auch auf jedes Material mit Frostschtzulassung gemäß ZTV-SOB-StB zutrifft. Weitere Angaben sind den beiliegenden Gutachten zu entnehmen.

2.10 Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ wurden Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, über deren Unterlassung, Minderung oder Ausgleich bzw. Ersatz nach § 1a BauGB im Verfahren abschließend zu entscheiden war.

Der in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelte Kompensationsbedarf sowie die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung zur Planung DIT673 „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Institut für biologische Studien, Dipl.-Biologe Jörg Weipert vom November 2016 ermittelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wurden zeichnerisch und textlich unter dem Punkt Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Eingriffe durch die Planung in den Naturhaushalt werden durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

2.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 4.1., 4.2. und 4.4.

Diese Festsetzungen erfolgten aus städtebaulichen Gründen und dienen der Eingrünung des Plangebiets.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 4.3.

Diese Festsetzung erfolgte aus ökologischen und städtebaulichen Gründen. Mit dieser Festsetzung wird die Ausgleichsmaßnahme zur Schaffung eines Lebensraumes für die potenziell zu erwartenden Zauneidechsen gesichert. Zusätzlich dient sie der Freiflächengestaltung der Zeltwiese.

Textliche Festsetzungen 4.5.bis 4.10.

Diese Festsetzungen erfolgten aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen der Freiflächengestaltung des Caravan- und Campingplatzes, der Verbesserung des Landschaftsbildes, der Rückhaltung und Speicherung des Regenwassers, dem Ausgleich des Eingriffs und der Verbesserung des Mikroklimas.

2.10.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzungen 4.11. bis 4.15.

Diese Festsetzungen erfolgten aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Sie dienen der Freiflächengestaltung des Caravan- und Campingplatzes, der Verbesserung des Landschaftsbildes, dem Ausgleich des Eingriffs und der Verbesserung des Mikroklimas.

2.11 Gestaltungsvorschriften

Die im nachfolgenden begründeten Festsetzungen sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen, die ausschließlich Anforderungen an die Gestaltung formulieren.

Zeichnerische Festsetzung: Ansichten und textliche Festsetzung 7.1. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten

Durch die Festsetzung der Ansichten soll die Umsetzung des Vorhabenkonzeptes gesichert werden. Im Falle des Vorhabens Caravan- und Campingplatz bezieht sich diese Festsetzung nur auf die dauerhaft vorhandene bauliche Anlage im Baugebiet SO 1 mit der Rezeption mit Aufenthaltsraum, das Sanitärgebäude und das Wohnhaus der Betreiberfamilie sowie auf die Campinghütten im SO 2.

Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Ansichten sind ausnahmsweise zulässig, sofern die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden. Damit sollen gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens eröffnet werden, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich wird.

Textliche Festsetzung 7.2. bis 7.5.: Äußere Gestaltung von Gebäuden

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Dittelstedt. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, dass sich die baulichen Anlagen in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild integrieren.

Textliche Festsetzung 8.1. bis 8.3.: Werbeanlagen

Mit der Regelung der Werbeanlagen hinsichtlich der Art, Lage und Größenbeschränkung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) sowie der Beschränkung des Werbefahnenmastes soll eine unerwünschte Überzahl und eine einhergehende Beeinträchtigung des städtebaulichen wie auch des landschaftlich geprägten Erscheinungsbilds/Ortsbilds vermieden werden. Die Höhe des Fahnenmastes soll im Verhältnis zum Haupthaus stehen und sich der Umgebung unterordnen. Damit entspricht er der Größe der bereits vorhandenen Fahnenmaste als Werbeanlagen an der Rudolstädter Straße in Dittelstedt. Der Lage nach sollen sich die Werbeanlagen im südlichen Bereich des Caravan- und Campingplatzes befinden; unmittelbar am Eingangsbereich des Platzes. Mit dem Mindestabstand des Fahnenmastes von 6 m zur nördlichen Grundstücksgrenze der südlich angrenzenden Wohnbebauung soll gesichert werden, dass die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück eingehalten wird.

Um Eigenwerbung zu zulassen, sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zugelassen. Die Größe der Werbeanlagen ist angemessen definiert und ordnet sich noch in das umliegende Erscheinungsbild und den Baukörpern (Stätte der Leistung) unter. Für die Höhe des Fahnenmastes, als freistehende Werbeanlage, wurde eine gesonderte Festsetzung getroffen. Hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung in die landschaftliche und örtliche Umgebung wird die

Anzahl auf einen Fahnenmast begrenzt, dessen Höhe die Firsthöhe des Hauptgebäudes im Baugebiet SO 1 nicht überschreiten darf.

Laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Videoinstallationen, als Leuchtkästen sowie projizierte Werbung, wie Schriften und Bilder auf Verkehrsflächen und Fassaden führen zu Irritationen im Straßenraum und können zu Störungen im Umfeld, ggf. zur angrenzenden Wohnbebauung betragen. Um dies zu vermeiden, wurden sie ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 9.1.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass bewegliche Abfallbehälter durch ungeordnete, nicht eingegrünte Aufstellung die Sichtbeziehungen zum öffentlichen Landwirtschaftsweg und zur Bushaltestelle an der Rudolstädter Straße beeinträchtigen bzw. das Straßenbild negativ beeinflussen.

Textliche Festsetzung 9.2.: Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass sowohl den Sicherheitsansprüchen der Nutzer des Caravan- und Campingplatzes als auch der Bewirtschafter der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gerecht wird. Mit dieser Festsetzung soll ebenfalls die wertige Gestaltung der Einfriedung des Caravan- und Campingplatzes und damit die Gestaltung des Ortsrandes gesichert werden.

3 Planungsdaten

	in m ²	in %
Größe des Plangebiets	15.568	100,0
SO 1	1.636	10,5
SO 2	1.072	6,9
SO 3	2.482	15,9
SO 4	6.650	42,7
SO 5	1.836	11,8
Summe SO 1 bis SO 5	13.676	87,8
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg i.V.m. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers und des Vorhabenträgers	306	2,0
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Hauptzufahrtsfläche zu den Standplätzen	1.500	9,6
Fläche für Versorgungsanlagen	86	0,6

4 Hinweise zum Planvollzug

Neben den textlichen Festsetzungen werden Hinweise zum Planvollzug gegeben, die in anderen gesetzlichen Vorschriften oder in anderen Verfahren geregelt werden und bei der Genehmigungs- und Realisierungsphase der Bauvorhaben von Bedeutung sind.

Archäologische Bodenfunde

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bauarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Im Falle von Zufallsfunden sind nachfolgende Hinweise zu beachten: Nach § 16 Abs. 3 ThDSchG sind Zufallsfunde unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Bereich Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Zufallsfunde oder die Fundstelle sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Derzeit wird davon ausgegangen, dass keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden sind, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. Im Falle, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche mit Bodenverunreinigungen freigelegt werden, ist das Erfurter Umwelt- und Naturschutzamt/ Bodenschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen wo Bürger Vorschriften (DIN Normen etc.) einsehen können, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrunde liegen.

Bodenaufschlüsse

Durch die Anzeige von Erdaufschlüssen sowie die Übergabe entsprechender Unterlagen soll sich im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr der Kenntnisstand des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz erweitern.

Schutzabstände zu Leistungen

Mit dem Hinweis wird auf den entsprechenden Vorschriften basierende Abstände zwischen Leitungen und Baumpflanzungen verwiesen.

Wasserrechtliche Genehmigung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann nicht in einen Regenwasser- oder Schmutzwassersammler abgeleitet werden. Es wird gesammelt, als Brauchwasser verbraucht und versickert. Es wird darauf verwiesen, dass für die Versickerung eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden muss.

Artenschutzmaßnahmen

Der Hinweis soll auf Bestimmungen des Artenschutzes, die im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen sind, und technische Vorschriften im Landschaftsbau hinweisen. Mit diesen Maßnahmen sollen die baubedingte Zerstörung von ggf. vorhandenen Niststätten und Eiern und/oder die Tötung/Verletzung von Jungvögeln gehölzbrütender Vogelarten sowie die Beeinträchtigung von Fledermäusen durch optische Störungen bzw. die Verletzung oder Tötung beim Abriss der vorhandenen Gebäude vermieden werden. Es wird auf die Maßnahmen V1 bis V3 hingewiesen.

Des Weiteren sind die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Gebäudeabbruchs und insektenfreundlicher Leuchtmittel im Planvollzug zu berücksichtigen.

Vertraglich vereinbarte Nutzungsbeschränkungen

Um die Funktion des Caravan- und Campingplatzes Erfurt-Dittelstedt als Übernachtungsmöglichkeit für Städtetouristen, ggf. für die Thüringer Städtekette entlang der Bundesautobahn

A 4 zu sichern, wird die Dauer der jeweiligen Übernachtung auf 4 Wochen begrenzt. Damit soll Dauercamping ausgeschlossen werden.

Die Betriebs- und Nutzungszeiten wurden im schalltechnischen Gutachten zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächstliegenden schutzwürdigen Bebauung vorausgesetzt. Es wird daraufhin gewiesen, dass die Durchsetzung der Nachtruhe von 22.00 bis 6.00 Uhr ohne An- und Abreisen durch Durchsetzung der Platz-/Hausordnung im Durchführungsvertrag geregelt wird.

5 Folgekosten für die Gemeinde

Der Vorhabenträger verpflichtete sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum. Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger. Es entstehen der Stadt durch die Realisierung der Planung keine investiven Kosten.

6 Anlagen

- Umweltbericht
- Grünordnungsplan (GOP)
- Schallimmissionsprognose LG 133/2016-B vom 13.06.2017
- Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) vom G 17-068 vom 28.03.2017
- Stellungnahme zur Versickerung (Versickerungsgutachten) V 17-005 vom 03.04.2017
- Artenschutzgutachten vom November 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan DIT673

"Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum



Verfasser:
Dr. Walther + Walther Freie Architekten und Stadtplaner
Storchmühlenweg 13
99089 Erfurt

In Zusammenarbeit mit dem
Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
04.05.2020

Inhaltsverzeichnis

- 1 **Tabellarische Zusammenfassung** nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
 - 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** nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB
 - 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 durch Schreiben vom 04.01.2017 (Vorentwurf) und 29.09.2017 (Entwurf).

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 Weimarplatz 4 99423 Weimar	14.02.2017 07.11.2017	16.02.2017 13.11.2017				
B2	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	27.01.2017 26.10.2017	03.02.2017 02.11.2017	X		X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	26.01.2017 01.11.2017	01.02.2017 07.11.2017	X	X		
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	14.02.2017 09.11.2017	21.02.2017 14.11.2017			X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	30.01.2017 20.10.2017	03.02.2017 27.10.2017			X	
B6	Stadtwerte Erfurt Gruppe Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt						
B7	Stadtwerte Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt -Strom -Gas -Fernwärme	24.01.2017 16.01.2017 24.01.2017 01.11.2017 09.11.2017	31.01.2017 31.01.2017 31.01.2017 20.11.2017 20.11.2017	X		X	
B8	Stadtwerte Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	25.01.2017 07.11.2017	31.01.2017 20.11.2017			X	
B9	Stadtwerte Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	20.01.2017	26.01.2017			X	
B10	Stadtwerte Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	19.01.2017 07.11.2017	26.01.2017 15.11.2017			X	

B11	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	13.01.2017 02.11.2017	23.01.2017 06.11.2017			X	
B12	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin						
B13	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	18.01.2017	19.01.2017			X	
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	10.11.2017	15.11.2017			X	
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt						
B16	Thüringer Ministerium für Bau, Landes- entwicklung und Verkehr Landesbeauftragter für Eisen- bahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	19.01.2017	24.01.2017			X	
B17	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	12.01.2017 08.11.2017	17.01.2017 14.11.2017			X	
B18	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt						
B19	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt						
B20	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	15.02.2017 27.10.2017	17.02.2017 01.11.2017				z.T.
B21	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	13.01.2017 17.10.2017	18.01.2017 20.10.2017			X	
B22	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	06.11.2017	09.11.2017			X	
B23	Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt						
B24	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	14.02.2017 03.11.2017	16.02.2017 07.11.2017			X	
B25	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt-Egstedt	11.02.2017 12.10.2017	13.03.2017 16.10.2017			X	
B26	Landwirtschaftsamt Sömmerda Umlandstraße 3 99610 Sömmerda	01.02.2017 11.10.2017	07.02.2017 16.10.2017				z.T.

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

B27	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen des Bundeswehr, Referat Infra I 3, 53123 Bonn, Fontainengraben 200	10.01.2017	10.01.2017		X		
B28	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, Werner-Seelenbinder-Straße 7, 99096 Erfurt	31.01.2017	07.02.2017	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 04.01.2017 (Vorentwurf) und 29.09.2017 (Entwurf).

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 bzw. Töttlebener Höhe 17, 99098 Erfurt	25.01.2017 07.11.2017	27.01.2017 10.11.2017			z.T.	z.T.
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.01.2017 23.10.2017	03.02.2017 26.10.2017	X			
N3	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	10.02.2017 03.11.2017	13.02.2017 03.11.2017	X		X	
N4	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.02.2017 08.11.2017	10.02.2017 10.11.2017	X			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	17.02.2017 08.11.2017	17.02.2017 13.11.2017			X	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	Keine Angaben	20.02.2017 10.11.2017			X	
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar						
N8	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	18.01.2017 17.10.2017	19.01.2017 18.10.2017	X			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	19.10.2017	20.10.2017	X			
N10	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27, 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	10.02.2017 09.11.2017	17.02.2017 10.11.2017	X			

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu



1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 09.01.2017 bis 10.02.2017 anhand der Planfassung vom 21.07.2016, geändert mit der Stadtratssitzung am 16.11.2016, durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 10.11.2017.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		09.01.2017	13.01.2017				X
Ö2		04.04.2016; 11.01.2017	11.01.2017; 20.01.2017			z.T.	
Ö3		23.01.2017	03.02.2017				X
Ö4		23.01.2017	03.02.2017				X
Ö5		23.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö6		23.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö7		23.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö8		23.01.2017 23.01.2017 07.02.2017 10.02.2017	03.02.2017 03.02.2017 15.02.2017 15.02.2017			z.T.	
Ö9		11.02.2017	16.02.2017			X	
Ö10		23.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö11		23.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö12		23.01.2017	03.02.2017				X
Ö13		23.01.2017	03.02.2017				X
Ö14		25.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö15		23.01.2017	03.02.2017			z.T.	
Ö16		23.01.2017	03.02.2017				X
Ö17		23.01.2017 06.11.2017	03.02.2017 10.11.2017			z.T.	
Ö18		25.01.2017	03.02.2017				X
Ö19		06.02.2017	07.02.2017			X	
Ö20		03.02.2017 11.01.2017	08.02.2017 13.02.2017			X	
Ö21		01.02.2017	09.02.2017			z.T.	
Ö22		23.01.2017	31.01.2017			z.T.	
Ö23		22.01.2017	13.02.2017			X	
Ö24		01.02.2017	13.02.2017			X	
Ö25		Kein Datum	10.02.2017			z.T.	
Ö26		08.02.2017	13.02.2017			z.T.	
Ö27		08.02.2017 07.11.2017	10.02.2017 09.11.2017			z.T.	
Ö28		09.02.2017	13.02.2017				X
Ö29		02.02.2017	15.02.2017				X
Ö30		02.02.2017 09.11.2017	15.02.2017 10.11.2017			z.T.	
Ö31		05.02.2017	15.02.2017				X
Ö32		09.02.2017	15.02.2017			z.T.	

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"

Ö33		08.02.2017	15.02.2017			z.T.	
Ö34		09.02.2017	15.02.2017				X
Ö35		09.02.2017	15.02.2017			z.T.	
Ö36		Kein Datum	15.02.2017			z.T.	
Ö37		Kein Datum	15.02.2017			z.T.	
Ö38		Kein Datum	15.02.2017			z.T.	
Ö39		09.02.2017	15.02.2017			z.T.	
Ö40		10.02.2017	15.02.2017			z.T.	
Ö41		07.02.2017	15.02.2017			z.T.	
Ö42		07.02.2017	15.02.2017			z.T.	
Ö43		06.02.2017 09.11.2017	24.02.2017 10.11.2017			z.T.	
Ö44		07.11.2017	08.11.2017			z.T.	

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der inner-gemeindlichen Abstimmung



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

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 04.01.2017 (Vorentwurf) und 29.09.2017 (Entwurf).

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Amt für Soziales und Gesundheit	09.01.2017 04.10.2017	12.01.2017 10.10.2017	X			
12	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	26.01.2017 12.10.2017	31.01.2017 19.10.2017			X	
13	Bauamt	17.02.2017 08.11.2017	20.02.2017 13.11.2017			z.T.	
14	Umwelt- und Naturschutzamt	17.02.2017 28.11.2017	20.02.2017 01.12.2017			z.T.	
15	Tiefbau- und Verkehrsamt	20.02.2017 07.11.2017	27.02.2017 17.11.2017			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		B1
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Weimarplatz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	14.02.2017 und 07.11.2017	

Stellungnahme vom 14.02.2017

Hinweise

Punkt 1

Aussagen zu den Bestimmungen des Regionalplan Mittelthüringens. Grundsätzlich trägt ein hochwertiger Caravan- und Campingplatz für Tagesgäste den raumordnerischen Zielen Rechnung. Verweis auf den Grundsatz der Regionalplanung G4-28 RP-MT.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 2

- Hinterfragung des Standorts. Nennung von Eignungsräumen als Standortalternativen. Fehlen einer Standortuntersuchung bzw. die Standortwahl ist zu begründen unter Berücksichtigung der Kriterien der Großeinrichtungen der Freizeitinfrastrukturen. Ermittlung der Bedarfslage von Campingplätzen im gesamten Stadtgebiet.
- Verweis auf den FNP der Vorgaben zu Standorten für Großeinrichtungen der Freizeitinfrastruktur nennt.
- Verweis auf FNP-Darstellung. Vorgesehen für diesen Bereich ist: Erhaltung der dörflichen Struktur und Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung (Anbaufläche Gartenbau).

Abwägung

Dem Hinweis wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Einerseits scheiterte eine Entwicklung, weil eine Fläche für ein solches Vorhaben seitens eines Be-

treibers nicht geeignet war. Andererseits hat ein Betreiber keine für sich passende Fläche im Stadtgebiet finden können. Im Jahr 2015 ist aber ein Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, der als Betreiber bereit und in der Lage ist die besagten Flächen in Erfurt-Dittelstedt als Caravan- und Campingplatz zu entwickeln. In seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Vorhabenträger das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Auf Grund der geschilderten Tatsache hat der Stadtrat Erfurt am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

weitere Hinweise zu den Hinweisen

Punkt 3

Attraktive fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Altstadt unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Der Vorhabenträger hat in seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit seiner Vorhabenbeschreibung ausführlich das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Mit der

Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen.

Der räumlich funktionale Zusammenhang des Eingriffs/Ausgleich ist vorrangig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DIT673 sicherzustellen

Es wird auf Punkt 2 verwiesen.

Punkt 4

Punkt 2 zu "Lage" S. 4, 5 der Begründung zum Vorentwurf ist nicht verständlich.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan DIT673 wurde überarbeitet.

Belange der Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit.

Belange des Immissionsschutzes

Punkt 1

Einhaltung der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann.

Stellungnahme vom 07.11.2017

Belange der Raumordnung und Landesplanung

Punkt 1

Die Anlage des hochwertigen Caravan- und Campingplatzes für Tagesgäste entspricht grundsätzlich der Funktion für den Kultur- und Bildungstourismus in Erfurt. Verweis auf G 4-28 des Regionalplan Mittelthüringens.

Der betreffende Standort war bisher nicht explizit Bestandteil des städtischen Gesamtkonzeptes. Es wird auf nachvollziehbare Aussagen zu erfolgter Standortwahl verwiesen: Welche

wurden betrachtet, Nennung von Vor- und Nachteilender Standorte, Begründung der Standorten im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung, einschließlich einer Standortuntersuchung, ist bereits abgeschlossen. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam.

Des Weiteren wird auf die Begründung zu Punkt 2 zu der Stellungnahme vom 14.02.2017 verwiesen.

Punkt 2

Die Grenzen für die Entwicklung des Standortes sind durch das unmittelbar nördlich angrenzende Vorranggebiet Landwirtschaftliche Bodennutzung LB-21 vorgegeben.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Regionalplan Mittelthüringen (veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011, erneut veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2015, 15. Oktober 2012) werden für das Plangebiet im Maßstab 1 : 100.000 keine konkreten Raumnutzungen bestimmt.

Punkt 3

Beratende Hinweise zum Entwicklungsgebot, zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu DIT 673, Aussagen zur Bekanntmachung und Genehmigung.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen das Prozedere zum Verfahren und wurden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist bereits abgeschlossen. Die 30. Änderung des FNP ist wirksam.

Punkt 4

Angesprochen wird, dass die Innenstadt zu Fuß oder nur mit dem Fahrrad von dem geplanten Sondergebiet jedoch nur über die verkehrsreiche Rudolstädter Straße zu erreichen ist. Es wird der Hinweis gegeben, dass mit der angesprochenen Zielgruppe und der gut angebundenen Lage eine attraktive fuß- und radläufige Anbindung die Qualität des Platzes ausmachen. Es sollte daher geprüft werden, ob Anbindungsmöglichkeiten aus gesamtstädtischer Perspektive entwickelt werden können. Aussagen zu äußeren Erschließung werden in der Begründung ver-

misst. Für die fußläufige Anbindung könnten beispielsweise Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Ökokonto), welche für das Vorhaben erforderlich sind, berücksichtigt werden.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Ab dem Knoten Eisenberger Straße in Richtung Innenstadt sind beidseits ausgebaute Rad-/Gehweganlagen vorhanden, die sowohl eine direkte Führung über die Weimarische Straße (ausgebaute Radverkehrsanlagen) als auch durch das Wohngebiet Daberstedt ermöglichen. Die Rudolstädter Straße ist gemäß Verkehrsentwicklungsplan, Teil Radverkehr, eine Hauptroute für den Radverkehr. Der kurze Bereich der Rudolstädter Straße zwischen Caravanplatz und Knoten Eisenberger Straße (ca. 500m Länge) ist aber noch nicht ausgebaut; die dafür notwendigen Flächen stehen aber zur Verfügung.

An der Südseite der Rudolstädter Straße befindet sich eine durchgehende Gehweganbindung in Richtung Erfurter Innenstadt. Für die Versorgung der Platzgäste ist fußläufig das Thüringer Einkaufszentrum durch einen straßenbegleitenden Gehweg optimal angebunden. In Richtung Dittelstedt ist der Gehweg auf beiden Seiten vorhanden.

Bei den angesprochenen Grünflächen nördlich der Rudolstädter Straße handelt es sich um Landwirtschafts- und Ausgleichflächen, die nicht genutzt werden können. Außerdem wäre ein großer Umwegfaktor vorhanden.

Die Eingriffs- /Ausgleichsmaßnahmen können an Ort und Stelle (im Geltungsbereich des Plangebietes) nachgewiesen bzw. umgesetzt werden. Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan DIT 673 festgesetzt sowie im Durchführungsvertrag aufgenommen. Das Vorhaben ist bereits umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 5

Die Textfestsetzung 1.7 ist keine Festsetzung für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bestimmung des unteren Bezugspunktes nach § 18 Abs.1 BauGB, sondern eine Festsetzung der Höhenlage des Geländes im Baugebiet nach § 9 Abs.3 BauGB. Festsetzungen zu Höhenlagen sind keine Regelungen zu Art und Maß der Nutzung. Redaktionelle Änderung zur Höhenlage wird empfohlen.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung zu den Höhenbezügen bzw. Bezugspunkte wurde in der Planzeichnung und in der Begründung redaktionell geändert.

Punkt 6

Hinweis zur Aktualisierung der Rechtsgrundlagen (BauGB) auf dem Satzungsexemplar.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Zur Satzungsfassung werden die zu dem Zeitpunkt gültigen Rechtsgrundlagen aufgeführt.

Punkt 7

Verweis auf die novellierte Anlage 1 im BauGB (Umweltbericht). Fehlenden Angaben, auf Grund der BauGB-Novelle, sollten knapp und schlagwortartig ergänzt werden.

Abwägung

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Begründung

Es wird auf die Überleitungsvorschrift nach § 245c Abs. 1 BauGB verwiesen d.h. das Verfahren kann nach alter Fassung durchgeführt werden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena	
mit Schreiben vom	27.01.2017 und 26.10.2017	

Punkt 1

Keine Bedenken. Keine Betroffenheit.
Hinweise zu Erdaufschlüssen.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Der Hinweis zu Erdaufschlüssen wurde als Hinweis in den Bebauungsplan DIT673 aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B3
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Landesbergamt Puschkinplatz 7 07545 Gera	
mit Schreiben vom	26.01.2014 und 01.11.2017	

Die Belange werden nicht berührt. Keine Hinweise.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B4
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.02.2017 und 09.11.2017	

Punkt 1

Hinweise zu Plangrundlage Bodenordnung, Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Darüber hinaus wurde der Vorhabenträger über die Hinweise in Kenntnis gesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B5
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 1 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	30.01.2017 und 20.10.2017	

Stellungnahme vom 30.01.2017

Punkt 1

Hinweis auf archäologische Zufallsfunde nach § 16 ThDSchG.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan DIT673 aufgenommen.

Stellungnahme vom 20.10.2017

Punkt 1

Aufnahme der Belange des archäologischen Denkmalschutzes in den Bebauungsplan.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan DIT673 aufgenommen. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	16.01.2017, 24.01.2017 und 01.11./02.11./09.11./ 27.11.2017	

Stellungnahmen vom 16.01.2017, 24.01.2017

Punkt 1

Keine Betroffenheit.

Punkt 2

Hinweise zu Handhabung von Kabeln, Schachtungen, Umgang von Kabeln in der Bauphase und Anmerkung zum Sicherheitsaufwand.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise informiert.

Stellungnahmen vom 01.11./02.11./09.11./ 27.11.2017

Punkt 1

Erneut Hinweise bzw. Auflagen zum Hausanschluss, zu Handhabung von Kabeln, zu Schachtungen, zum Umgang von Kabeln in der Bauphase und Anmerkung zum Sicherheitsaufwand. Fernwärmetechnische Versorgungsanlagen sind in dem geplanten Baubereich nicht vorhanden.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und können deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.01.2017 und 07.11.2017	

Stellungnahme vom 25.01.2017

Punkt 1

Zustimmung zum Vorhaben. Hinweise zur Trinkwasserversorgung, zum Hausanschluss und zur Löschwassarentnahme.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnten deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise informiert.

Punkt 2

Aussagen zu Abständen von Baumpflanzungen, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen (d.h. auch außerhalb des Geltungsbereiches).

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Der Hinweis zu Baumpflanzung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan DIT673 sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Stellungnahme vom 07.11.2017

Punkt 1

Zustimmung zum Vorhaben. Hinweise zur Trinkwasserversorgung, zum Hausanschluss und zur Löschwassarentnahme.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnten deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise informiert.

Punkt 2

Aussagen zu Abständen von Baumpflanzungen, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen (d.h. auch außerhalb des Geltungsbereiches).

Abwägung

Dem Hinweis wurde zum Teil gefolgt.

Begründung

Der Hinweis zu Baumpflanzung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan DIT673 sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Regelungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B9
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	20.01.2017	

Stellungnahme vom 20.01.2017

Punkt 1

Abfallsammlung

Einhaltung von Wendemöglichkeiten für Abfallsammelfahrzeuge; Verweis auf die gültige Abfallwirtschaft der Stadt Erfurt.

Fahrzeugtechnik

Angaben für die Anforderungen an Straßen (RAST 06). Aussagen zu ggf. erforderlichen Übernahmeplätzen für Abfallgefäße.

Holsystem

Beachtung der Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung. Einhaltung der Mindestbreiten für den Transportweg der Abfallbehälter. Aussagen zu Müllbehältereinhaltungen (Doppelschließanlage) bzw. Bereitstellung vor/an öffentlichen Straßen.

Bringsystem

Aussagen und Beachtung von Anforderungen bei der Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier über sog. Depotcontainer.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung des Vorhabens. Der Vorhabenträger wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

Punkt 2

Bauphase

Gewährleistung der Entsorgung während der Bauphase. Aussagen bei Sperrungen der Entsorgungstechnik. Rechtzeitige Information über die Bauphase bezüglich der Entsorgung.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung des Vorhabens. Der Vorhabenträger wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B10
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.01.2017 und 07.11.2017	

Stellungnahme vom 19.01.2017

Punkt 1

Keine Bedenken. Verweis auf die Haltestelle "Linde se". Hinweise zu Planung und Herstellung der Campingzufahrt hinsichtlich einer eventuellen Herstellung der Barrierefreiheit der Haltestelle. Freihaltung des Bereiches der Wartehalle für möglichen Neuaufbau soll gewährleistet bleiben. Weiterhin Gewährleistung der Fahrstraße, Haltestellenbedienung sowie sicherer Fahrgastwechsel.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Zuge der Erschließungsplanung und dessen Herstellung erfolgten Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Erfurter Verkehrsbetriebe AG. Das Vorhaben konnte zwischenzeitlich umgesetzt werden und ist bereits in Betrieb.

Stellungnahme vom 07.11.2017

Punkt 1

Es wird als sinnvoll erachtet, den Bereich der Bushaltestelle planungsrechtlich zu sichern, um den späteren barrierefreien Ausbau und die denkbare Wiedereinrichtung der Wartehalle zu sichern.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann eine öffentliche Haltestelle nicht Teil eines privaten Vorhabens sein. Durch den Bebauungsplan DIT673 wird der Bereich um die Bushaltestelle nicht beeinträchtigt. Lediglich das gesamte Flurstück 220 wurde als Erschließungsfläche gesichert, in dem auch eine Bushaltestelle/Wartehalle errichtet werden kann. Zwischenzeitlich wurde auch eine feste Haltestelle/Wartehaus errichtet.

Hinweis

Punkt 2

Hinweise zur Gewährleistung der Fahrstraße, Haltestellenbedienung und sicherer Fahrgastwechsel (Verkehrsorganisation) sind im Zuge der Baumaßnahmen mit der EVAG abzustimmen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis gekommen.

Begründung

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Stellungnahme bezieht sich auf die Umsetzung des Vorhabens. Der Vorhabenträger wurde darüber in Kenntnis gesetzt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B11
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.01.2017 und 02.11.2017	

Stellungnahme vom 13.01.2017

Keine Einwände, aber Hinweise.

Punkt 1

Strom- und Erdgasversorgungen sind in dem Gebiet seitens der TEN nicht vorhaben; kein Investitionsbedarf.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die weiteren betroffenen Netzbetreiber beteiligt.

Stellungnahme vom 02.11.2017

Keine Einwände, aber Hinweise.

Punkt 1

Strom- und Erdgasversorgungen sind in dem Gebiet seitens der TEN nicht vorhaben; kein Investitionsbedarf.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die weiteren betroffenen Netzbetreiber beteiligt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B13
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Deutsche Telekom AG T-Com Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.01.2017 und 02.11.2017	

Stellungnahme vom 18.01. 2017

Punkt 1

Telekommunikationslinien der Telekom sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Die Informationseinholung über die Tassenführung zum aktuellen Anlagenbestand hat rechtzeitig vor Baubeginn zu erfolgen. Schutzanweisung unterirdischer Telekommunikationslinien und –anlagen sind zu beachten.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Hinweise betreffen keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnten deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Stellungnahme vom 21.11.2017

Verweis auf die Stellungnahme vom 18.01.2017, welche unverändert weiter gilt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B14
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Straße 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	10.11.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B16
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.01.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B17
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	12.01.2017 und 08.11.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B20
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
mit Schreiben vom	15.02.2017 und 27.10.2017	

Stellungnahme vom 15.02.2017

Punkt 1

Standort wird als ungeeignet angesehen. Geltungsbereich liegt im Außenbereich. Inanspruchnahme größtenteils landwirtschaftlicher Nutzflächen (Grünland).

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an jenen Standorten erfolglos blieb. Einerseits scheiterte eine Entwicklung, weil eine Fläche für ein solches Vorhaben seitens eines Betreibers nicht geeignet war. Andererseits hat ein Betreiber keine für sich passende Fläche im Stadtgebiet finden können.

Im Jahr 2015 ist aber ein Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, der als Betreiber bereit und in der Lage ist die besagten Flächen in Erfurt-Dittelstedt als Caravan- und Campingplatz zu entwickeln. In seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Vorhabenträger das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Auf Grund der geschilderten Tatsache hat der Stadtrat Erfurt am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Punkt 2

Beachtung und Bewertung der Schutzgüter. Sparsamer und effektiver Flächeneinsatz/-verbrauch.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Für den Bebauungsplan DIT673 wurde neben dem artschutzrechtlichen Gutachten und dem Grünordnungsplan auch ein Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Das Vorhaben ist bereits realisiert und befindet sich in Betrieb.

Punkt 3

Angrenzende landwirtschaftliche Anlagen und Flächen mit einhergehenden Immissionen und Emissionen. Gebot der Rücksichtnahme gefordert. Entsprechende Fachgutachten sind zu erstellen. Entschädigungen bei unvermeidbaren Benachteiligungen bzw. Einschränkungen für den Gartenbau.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor der Landwirtschaft entstehendem Staub zu schützen, wird dieser umfassend eingegrünt.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Verfahrens zu DIT673 eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Im Bebauungsplan wurden daher keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Empfehlung im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 4

Betrachtungen, Abwägungen, Zusicherungen haben aus den Planunterlagen vorzugehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Verfahrens wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit gemäß Baugesetzbuch beteiligt. Betrachtungen, Abwägungen und Zusicherungen können den Planunterlagen entnommen werden.

Punkt 5

Anforderungen zur Eingriff-/Ausgleichsregelung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Der räumlich funktionale Zusammenhang des Eingriffs/Ausgleich wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DIT673 sichergestellt. Das Pflanzgebot und die Eingrünung des Plangebietes tragen zur Neugestaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Es handelt sich um Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

Punkt 6

Explizite Nennung des § 1(7) BauGB hinsichtlich externer Eingriff-/Ausgleichsflächen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Eingriff/Ausgleich wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DIT673 sichergestellt. Maßnahmen hierzu sind textlich und planzeichnerisch festgesetzt worden.

Punkt 7

Einhaltung erforderlicher Grenzabstände gemäß Thüringer Nachbarrechtsgesetz und erforderlicher Schutzabstände. Keine Beeinträchtigung der Bewirtschaftung bzw. Nutzung angren-

zender Flächen und Wirtschaftswege durch Gehölzpflanzungen. Ausschluss von ertragsmindernden Beschattungen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" trifft keine Regelungen die dem Thüringischen Nachbarrecht entgegenstehen. Zur Aussage zur Einhaltung erforderlicher Schutzabstände wurden die Betroffenen beteiligt. Die Ergebnisse und Hinweise gingen in den Bebauungsplan DIT673 ein.

Punkt 8

Geltungsbereich ist vom Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) nicht betroffen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Stellungnahme vom 27.10.2017

Punkt 1

Eine Stellungnahme wird derzeit nicht abgegeben. Um weitere Beteiligung wird gebeten.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B21
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	13.01.2017 und 17.10.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B22
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.11.2017	

Keine Einwände oder Änderungen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B24
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	14.02.2017 und 03.11.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B25
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode, Forststraße 71, 99097 Erfurt-Egstedt	
mit Schreiben vom	11.02.2017 und 12.10.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B26
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Uhlandstraße 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	01.02.2017 und 11.10.2017	

Stellungnahme vom 01.02.2017

Punkt 1

- Ca. 0,64 ha dieses Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt (Dauergrünland) und befinden sich im Haupterwerb eines Landwirts. Auf Grund von Entzug von Dauergrünland für die Landwirtschaft bestehen Bedenken dem Vorhaben gegenüber. Es werden Hinweise und Forderungen bei Realisierung des geplanten Vorhabens gestellt.
- Vermeidung der Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 3 BNatSchG..

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt bzw. wurde zur Kenntnis gekommen.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Nach Aussage des Alteigentümers bzw. Vorhabenträgers gab es keine vertraglichen Vereinbarungen zwischen ihm und einem Bewirtschafter.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Der räumlich funktionale Zusammenhang des Eingriffs/Ausgleich wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DIT673 sichergestellt. Das Pflanzgebot und die Eingrünung des Plangebietes tragen zur Neugestaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Es handelt sich um Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

zu den Hinweisen und Forderungen

Punkt 2

- Dem Bewirtschafter ist frühzeitig, hinsichtlich Sanktionen und Rückforderungen, die Flächeninanspruchnahme und Umsetzung der Maßnahme bekannt zu geben. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung bis tatsächliche Nutzung.
- Flächeninanspruchnahme erst nach Heuernte.
- Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte.
- Keine Produktionseinschränkungen zwischen 4:00 und 22:00 Uhr der direkt angrenzenden Gartenbaubetriebe durch das Vorhaben.
- Uneingeschränkte und vollumfängliche Erreichbarkeit (ins. Zuwegung der über das Flurstücke 216) und Bewirtschaftung der Ackerlandfeldblöcke muss gewährleistet sein.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise und Forderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Vorhabensrelevante Hinweise wurden in dem Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise und Forderungen informiert.

Punkt 3

Einhaltung der Grenzabstände nach § 46ThürNRG.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Im Grünordnungsplan wurden Maßnahmen getroffen bzw. im Bebauungsplan DIT673 wurden Festsetzungen getroffen, die die Grenzabstände nach § 46ThürNRG einhalten.

Stellungnahme vom 11.10.2017

Punkt 1

- Inhaltlich bezieht sich diese Stellungnahme auf das Schreiben vom 01.02.2017. Des Weiteren wird der Aussage, dass die Fläche seit mind. 10 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich

genutzt wird, widersprochen. Es werden Hinweise und Forderungen bei Realisierung des geplanten Vorhabens gestellt.

- Kenntnisnahme, dass alle geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sich im Plangebiet befinden.
- Uneingeschränkte und vollumfängliche Erreichbarkeit (ins. Zuwegung der über die Flurstücke 216 und 220) und Bewirtschaftung der Ackerlandfeldblöcke muss gewährleistet sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt bzw. wurde zur Kenntnis gekommen.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Nach Aussage des Alteigentümers bzw. Vorhabenträgers gab es keine vertraglichen Vereinbarungen zwischen ihm und einem Bewirtschafter.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Der räumlich funktionale Zusammenhang des Eingriffs/Ausgleich wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes DIT673 sichergestellt. Das Pflanzgebot und die Eingrünung des Plangebietes tragen zur Neugestaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Es handelt sich um Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch.

Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Hinweise und Forderungen im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Vorhabensrelevante Hinweise wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise und Forderungen informiert. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B27
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen des Bundeswehr, Referat Infra I 3, 53123 Bonn, Fontainengraben 200	
mit Schreiben vom	10.01.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B28
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport, Werner-Seelenbinder-Straße 7, 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	31.01.2017	

Keine Betroffenheit.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N1
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18, 99084 Erfurt bzw. Töttlebener Höhe 17, 99098 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.01.2017 und 07.11.2017	

Stellungnahme vom 25.01.2017

Punkt 1

Infragestellung der Standortwahl. Nachfrage hinsichtlich Ausweisung der Flächen als Gewerbegartenbau.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Zusätzliches Verkehrsaufkommen, weitere Lärm- und Schmutzbelastung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Caravan- und Campingplatzes werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Des Weiteren wurden im Rahmen des Verfahrens zu DIT673 eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 3

Aussagen zum Artenschutz: Erhaltungszustand der Population der europarechtlichen geschützten Arten darf sich nicht verschlechtern (Zauneidechse, Fledermäuse). Empfehlung von artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. vorgezogene Maßnahmen (CEF). Verweis auf Bauzeiten bei Fledermausvorkommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In dem Artenschutzgutachten werden Vermeidungsmaßnahmen für den Vogelschutz (V1), Fledermausschutz (V2) und dem Schutz der Zauneidechsen (V3) aufgeführt. Diese wurden als grünordnerischen Maßnahmen im GOP, als Hinweise in den Bebauungsplan DIT673 sowie in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Des Weiteren wurden im GOP Ausgleichsmaßnahmen zum Ersatzraum für Zauneidechsen (A1), Anbringung von Vogel-Nisthilfen (A2) und Abbringung von Fledermaus-Quartierkästen (A3) bestimmt bzw. im Bebauungsplan DIT673 festgesetzt.

Zu ergänzen ist, dass sich Teilflächen des Geltungsbereichs zwar als potentielle Lebensräume der Zauneidechsen anbieten, diese jedoch bisher nicht nachgewiesen werden konnten. Bei der vorsorglich geplanten Schaffung von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse wurde beachtet, dass diese Lebensräume nicht von geplanten Gehölzpflanzungen beschattet werden.

Punkt 4

Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Bäume) in wechselnder Breite von 3 und 5m.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplanes DIT673 setzt freiwachsende Gehölzstrukturen fest. Diese ist überwiegend 3,00 m breit, einzelne Bereiche auch 5,00 m und breiter. Ein Teilbereich im Norden nur 2,00 m. Als zu pflanzende Gehölze wurden, aus Gründen des Nachbarschaftsrechts, Sträucher festgesetzt. Baumpflanzungen in Zusammenhang mit dieser Eingrünung erfolgten an der inneren Grenze des Gehölzgürtels mit einem Abstand von 3,00 bis 4,00 m zur Grundstücksgrenze. Demnach wurde der Stellungnahme bezüglich der randlichen Gehölzpflanzung entsprochen.

Punkt 5

Empfehlungen zu Standards hinsichtlich des umweltverantwortlichen und nachhaltigen Wirtschaftens.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Stellungnahme vom 07.11.2017

Punkt 1

Verlust unversiegelter Flächen. Verlust von hochwertigem Ackerboden. Verlust von Dauergrünland.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalord-

nung in den Stadtrat eingebracht. Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Hinweise

Punkt 2

Empfehlung, dass auf allen geeigneten Dächern Dachbegründung etabliert werden sollte sowie Aussagen zur Verwendung von einheimischen Pflanzenarten und regionaltypische Sorten.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Neben der Festsetzung zur Dachbegründung unter Pkt. 6.3 sollen auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien hinsichtlich der Klimaschutzziele des Gesetzgebers auf den Gebäuden möglich sein. Die Empfehlungen von Pflanzarten sind bereits aufgenommen worden. Im Bebauungsplan wurden daher keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Zudem wurde der Vorhabenträger über die Empfehlungen informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N2
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	30.01.2017 und 23.10.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N3
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
mit Schreiben vom	10.02.2017 und 03.11.2017	

Punkt 1

Keine Betroffenheit. Verweis auf § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N4
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	10.02.2017 und 08.11.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N5
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	17.02.2017, 17.10.2017 und 08.11.2017	

Stellungnahme vom 17.02.2017

Punkt 1

Keine Betroffenheit, aber Hinweise.

Hinweise zu Zauneidechsen und deren Ausweichmöglichkeiten, zu Fledermäuse und einer ökologischen Baubegleitung, zu Vogel- und Insektenschutz.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan DIT673 und in den Durchführungsvertrag aufgenommen wurden

Stellungnahme vom 17.10.2017 und 08.11.2017

Punkt 1

Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Empfehlung im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Die Maßnahmen zur Umsetzung wurden auch im Durchführungsvertrag aufgenommen. Das Vorhaben ist zwischenzeitlich realisiert und befindet sich in Betrieb.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N6
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" (Vorentwurf)	
von	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	Keine Angaben, Posteingang 20.02.2017 und 10.11.2017	

Stellungnahme vom (ohne Datum), Posteingang 20.02.2017

Punkt 1

Zustimmung zum Vorhaben mit Empfehlungen

1. zur Beleuchtung,
2. zur Bepflanzung,
3. beim Bauen des Sanitärhauses (Bauweise und Baustoffe, Nisthilfen)
4. und der Wegegestaltung.

Abwägung

Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

zu 1.

Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Empfehlung im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

zu 2. und 4.

Die Empfehlungen sind in den Bebauungsplan/Vorhabenplan aufgenommen worden.

zu 3.

Die Empfehlung betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Der Vorhabenträger wurde über die Empfehlung informiert.

Das Anbringen von Nisthilfen bzw. deren Anforderungen, die sich aus dem artenschutzrechtlichen Gutachten ergeben haben, sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan DIT673 aufgenommen bzw. werden im Durchführungsvertrag geregelt. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert und in Betrieb genommen.

Stellungnahme vom 10.11.2017

Punkt 1

Zustimmung zum Vorhaben mit Empfehlungen

1. zu Dach- und Fassadenbegrünung.
2. Wärme-/Energieversorgung

Abwägung

Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

zu 5. und 6.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass alle geneigten Flachdächer zu begründen sind. Der Natur- und Landschaftsraum erfährt durch diese festgesetzten Maßnahmen, abgeleitet aus dem GOP, eine Aufwertung des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung von Solarenergie zulässig. Grundsätzlich jedoch wurden im BPlan DIT 673 keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Empfehlung im Vollzug der Satzung entgegenstehen. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert und in Betrieb genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N8
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Kulturbund für Europa e.V. Johannesstraße 17a 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.01.2017 und 17.10.2017	

Keine Betroffenheit.

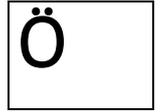
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N9
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V., Landesgeschäftsstelle Frans-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.10.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N10
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	10.02.2017 und 09.11.2017	

Keine Betroffenheit.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	09.01.2017	

Punkt 1

Widerspruch zum Vorhaben. Campingplatz gehört nicht in die Nachbarschaft mit bewohntem Gebiet. Geld ist wichtiger als Lebensqualität.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 2

Zunahme des Straßenverkehrs. Lärm- und Schmutzbelastung.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissi-

onsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Caravan- und Campingplatzes werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Des Weiteren wurden im Rahmen des Verfahrens zu DIT673 eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	04.04.2016, 11.01.2017	

Punkt 1

Die Wünsche und Erwartungen von Caravanern und Campern werden an dem vorgesehenen Standort nicht berücksichtigt. Kritik zur Standortwahl mit Verweis auf zwei alternative Standorte. Verweis darauf, dass solche Vorhaben in zentrumsnähe oder in Nähe hinreichender frequentierter Station des ÖPNVs gehören.

Abwägung

Der Stellungnahme und dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Einerseits scheiterte eine Entwicklung, weil eine Fläche für ein solches Vorhaben aus Sicht eines Betreibers nicht geeignet war. Andererseits hatte ein Betreiber für genau sein Konzept keine für sich passende Fläche im Stadtgebiet finden können. Im Jahr 2015 ist aber ein Vorhabenträger an die Stadt herantreten, der als Betreiber bereit und in der Lage ist die besagten Flächen in Erfurt-Dittelstedt als Caravan- und Campingplatz zu entwickeln. Dazu hat er in seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit seiner Vorhabenbeschreibung ausführlich das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Mit der Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen.

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

In dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier wurde geprüft, ob ein konkretes Vorhaben an einem bestimmten Standort umgesetzt werden und das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden kann.

Unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes, dass mit dem Bebauungsplan DIT673 Städte- und Tagesgäste als Zielgruppe fokussiert werden, verfügt der Standort im Ortsteil Dittelstedt über eine innenstadtnahe Anbindung über leicht erreichbare Straßen und eine örtlich günstige Anbindung an den ÖPNV (Bushaltstelle unmittelbar neben der Zufahrt). Des

Weiteren ist die technische Anbindung an die Infrastruktur/Medien, eine sichere Umgebung sowie auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot gegeben.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Verweis auf Ackerböden mit höchster Qualität.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Es wird auf Punkt 1 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Die Unterzeichner betreiben einen landwirtschaftlichen Betrieb und sind gegen eine Bebauung auf landwirtschaftlicher Fläche.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Kritik an weiteren neuen Kanalanschlüssen an das Kanalnetz. Probleme wegen Anhebung der Kanaldeckel. Hundeauslauf auf der Streuobstwiese.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben " Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

Hinsichtlich der Rückstauproblematik (volllaufen der Keller) wird darauf hingewiesen, dass Rückstau im Kanalnetz bei Starkniederschlägen planmäßig oder Havarie bedingt auftreten kann. Damit aus unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungseinläufen kein Abwasser austreten kann, müssen die angeschlossenen Grundstücksentwässerungsanlagen rückstausicher installiert sein. Hierfür sind die betreffenden Grundstückseigentümer zuständig. Informationen zur Rückstauenebene und Hinweise zum Rückstauschutz erteilt der Entwässerungsbetrieb Erfurt, Bereich Anschlusswesen / Grundstücksentwässerung.

Der Hinweis zum Hundeauslauf betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Der Vorhabenträger wurde über die Hinweise informiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö5
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Die Fläche liegt im Außenbereich. Die geplante Nutzung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Die Umnutzung der Fläche (Ackerland) widerspricht den Intentionen des Thüringer Bauernverbandes. Verweis darauf, dass wertvoller Boden der Landwirtschaft entzogen wird.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Thüringer Bauernverband wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung beteiligt und hat sich zum Bauleitplanverfahren DIT673 geäußert. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt.

Ergänzend dazu wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 3

Verweis auf den geringen Winkel und Wegesbreite hinsichtlich der Zufahrt. Durch den Ort geleiteter Verkehr führt auf der stark befahrenen Straße zu Problemsituationen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung oder Problemsituationen vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespanssen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Zudem wurde für den Bebauungsplan DIT673 ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauplächen auf dem Platz gewährleistet wird. Entsprechend einer Beschilderung werden die Gäste des Platzes nicht durch die Ortsmitte geführt.

Punkt 4

- Traktoren verursachen Lärm und Staub auf den landwirtschaftlichen Flächen, die ganze Woche, Samstag, Sonntag und in den frühen Morgenstunden.
- Die Wasserberegnung der Flächen macht auch vor dem Caravan- und Campingplatz nicht halt. Das Gemüse stinkt bei Wetterumschwung so stark, dass manchmal Gasalarm ausgelöst wurde.

Abwägung
Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der land-

wirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor den landwirtschaftlichen Immissionen zu schützen, wird/ist dieser umfassend eingegrünt. Zudem werden keine Flächen beregnet, auf denen keine Landwirtschaft stattfindet.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 5

Verweis auf schlechte ÖPNV-Verbindung.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6

Wasser- und Abwasserrückstau, sodass Keller vollliegen. Rohre sind zu klein dimensioniert.

Abwägung

Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben " Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

Hinsichtlich der Rückstauproblematik (volllaufen der Keller) wird darauf hingewiesen, dass Rückstau im Kanalnetz bei Starkniederschlägen planmäßig oder Havarie bedingt auftreten kann. Damit aus unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungseinläufen kein Abwasser

austreten kann, müssen die angeschlossenen Grundstücksentwässerungsanlagen rückstausicher installiert sein. Hierfür sind die betreffenden Grundstückseigentümer zuständig. Informationen zur Rückstauenebene und Hinweise zum Rückstauschutz erteilt der Entwässerungsbetrieb Erfurt, Bereich Anschlusswesen / Grundstücksentwässerung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö6
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Kritik zur Standortwahl. Es gibt genug Flächen, die ausgebaut werden können.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Einerseits scheiterte eine Entwicklung, weil eine Fläche für ein solches Vorhaben aus Sicht eines Betreibers nicht geeignet war. Andererseits hatte ein Betreiber für genau sein Konzept keine für sich passende Fläche im Stadtgebiet finden können. Im Jahr 2015 ist aber ein Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, der als Betreiber bereit und in der Lage ist die besagten Flächen in Erfurt-Dittelstedt als Caravan- und Campingplatz zu entwickeln. Dazu hat er in seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit seiner Vorhabenbeschreibung ausführlich das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Mit der Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen.

Der Stadtrat Erfurt hat daraufhin am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

In dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Hier wurde geprüft, ob ein konkretes Vorhaben an einem bestimmten Standort umgesetzt werden und das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden kann. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Sinnlose Verwendung von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der dörfliche Charakter geht verloren.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 3

Abschluss an Abwassersystem unklar. Folgekosten sind nicht absehbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben "Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

Punkt 4

Hinterlandbebauung ist geplant, was bisher abgelehnt wurde.

Bei Insolvenz ist das Zukunftskonzept fraglich und ungeklärt.

Der Buga-Gürtel geht nicht durch oder nach Dittelstedt. Anmeldung von Gewerbe bringt keine Bereicherung. Verkehr findet nur auf geschlossenem Gelände statt. Die Nutzung der Spielfläche ist nicht für die dörfliche Gemeinschaft gegeben. Frage ob das Kundenklientel soll gesucht werden soll. Infragestellung des Naherholungsgebietes. Die Gefährdung von Kindern steigt.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bei dem "Caravan- und Campingplatz" handelt es sich nicht um eine sog. Hinterlandbebauung. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, wurde ein Bebauungsplan DIT673 aufgestellt.

Bestandteil des Bebauungsplanes DIT673 ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag. Darin verpflichtete sich der Vorhabenträger in einer bestimmten Frist das Vorhaben gemäß Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Auf das Scheitern eines Vorhabens hat ein vorhabenbezogener Bebauungsplan keinen Einfluss. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben jedoch umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Die weiteren Hinweise betreffen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnten deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 5

Generelle Lärmbelästigung und Verschmutzung. Lärm- und Geruchsbelastung für den Platz durch die Anwohner. Frage nach den Folgen, wenn sich Platznutzer durch die landwirtschaftlichen Betriebe gestört sehen. Frage, ob das bestehende Gewerbe in den Sommermonaten drunter leiden muss. Angestrebte Nutzung belastet Anwohner.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Platzes wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 6

Ein- und Ausfahrt ist nicht geregelt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan DIT673 wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begrenzung- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauf Flächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Punkt 7

Die Belastung als Zubringer zur Umgehung ist bereits groß.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Punkt 8

Aussagen zum Auftritt des Stadtrates zur Bürgerversammlung zum Vorhaben.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 9

Nachfrage zum Wert der Grundstücke bei Weiterverkauf des Platzes.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö7
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Erhöhte Unfallgefahr durch ein- und ausbiegende Wohnmobile bei der Vielzahl von Kleinkindern.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan DIT673 wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauplächen auf dem Platz gewährleistet wird. Die erforderlichen Ausbaueigenschaften der Ein- und Ausfahrt wurden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan DIT673 geregelt. Das Vorhaben ist bereits realisiert.

Punkt 2

Verweis darauf, dass für die Rudolstädter Straße eine Tempo-30-Zone errichtet wird, jedoch nicht für die Schwemmbachschule.

Abwägung

Der Hinweis wurde zu Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 3

Was passiert bei Scheitern der Unternehmer.

Abwägung

Der Hinweis wurde zu Kenntnis genommen.

Begründung

Bestandteil des Bebauungsplanes DIT673 ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag. Darin verpflichtete sich der Vorhabenträger in einer bestimmten Frist das Vorhaben gemäß Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Das Vorhaben ist zwischenzeitlich realisiert worden.

Auf das Scheitern eines Vorhabens hat ein vorhabenbezogener Bebauungsplan keinen Einfluss.

Des Weiteren betrifft der Hinweis keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 4

Wer zahlt den Wertverlusts des eigenen Grundstücks, die durch das Vorhaben erleidet werden müssen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden verschiedene Gutachten erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Des Weiteren trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" keine Regelungen die dem Thüringischen Nachbarrecht und der Landesbauordnung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö8
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017, 07.02.2017, 10.02.2017	

Stellungnahme vom 23.01.2017, 07.02.2017 und 10.02.2017

Punkt 1

Der Ortsteilrat war gegen dieses Vorhaben. Bei der Informationsveranstaltung waren alle anwesenden Dittelstedter gegen das Vorhaben.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 2

Die Finanzierung des Vorhabens ist nicht gesichert. Es gibt keine Aussage was mit der Fläche passiert, wenn das Vorhaben scheitert.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger hat in seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens DIT673 mit seiner Vorhabenbeschreibung ausführlich das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Mit der Einleitung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen. Dazu wurde auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben umgesetzt worden.

Hinsichtlich eines Scheiterns eines Bauvorhabens hat die Bauleitplanung keine Regelungskompetenz.

Punkt 3

Kanalisation ist für das Vorhaben nicht ausgelegt. Verweis auf Stau bei Regenfällen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben "Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

Hinsichtlich der Rückstauproblematik (volllaufen der Keller) wird darauf hingewiesen, dass Rückstau im Kanalnetz bei Starkniederschlägen planmäßig oder Havarie bedingt auftreten kann. Damit aus unter der Rückstauenebene liegenden Entwässerungseinläufen kein Abwasser austreten kann, müssen die angeschlossenen Grundstücksentwässerungsanlagen rückstausicher installiert sein. Hierfür sind die betreffenden Grundstückseigentümer zuständig. Informationen zur Rückstauenebene und Hinweise zum Rückstauschutz erteilt der Entwässerungsbetrieb Erfurt, Bereich Anschlusswesen / Grundstücksentwässerung.

Punkt 4

Starke Erhöhung des Verkehrs und damit Verschlechterung der Straßenqualität. Entwicklung eines Unfallschwerpunktes bei auf der Straße stehenden Wohnmobilen. Behinderung des ÖPNVs. Zufahrt des Rettungsdienstes und der Feuerwehr besonders in der Hochsaison nicht möglich. Lärm durch die landwirtschaftlichen Maschinen. Verweis, dass spitze Einfahrt zu waghalsigen Überholmanöver führen würde.

Abwägung

Der Stellungnahmen bzw. dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Begründung

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber der bereits vorhandene Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich nicht um Schwerverkehr. Wohnwagenanhänger sind gewichtsmäßig an Pkw's als Zugfahrzeuge angepasst. Der überwiegende Anteil der Wohnmobile liegt bei einem Gesamtgewicht von unter 3,5 t und kann mit einem Pkw-Führerschein gefahren werden. Vergleichsweise dazu liegt das Gesamtgewicht auch im Bereich von Lieferfahrzeugen. Eine Verschlechterung der Straßenqualität durch den Caravan- und Campingplatz ist demnach nicht zu erwarten.

Die Verkehrsanbindung an die Rudolstädter Straße wird sich ähnlich der vorhandenen, am gleichen Straßenabschnitt liegenden Einfahrten z.B. dem angrenzenden Gemüseunternehmen (mit landwirtschaftlichem und Besucherverkehr) und der örtlichen Obst- und Gemüse Absatzzentrale mit hohem Schwerverkehrsanteil, gestalten. Keiner dieser Einfahrten ist als Unfallschwerpunkt zu verzeichnen.

Des Weiteren wurde für den Bebauungsplan ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauf Flächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Allgemeiner Lärm der landwirtschaftlichen Maschinen im Ortsteil Dittelstedt sowie das Fahrverhalten der Fahrzeugführer betreffen keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnten deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 5

Andere Vorhaben (Hinterlandbebauung) wurden bisher auch nicht genehmigt.

Abwägung

Der Hinweis wurde zu Kenntnis genommen.

Begründung

Um das Vorhaben "Caravan- und Campingplatz" planungsrechtlich zu sichern, wurde der Bebauungsplan DIT673 aufgestellt.

Punkt 6

Vorhaben ist nicht an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen; derzeit nur über Feldweg.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" wurde entsprechend erweitert, sodass das Vorhaben erschlossen ist.

Punkt 7

Durch das Vorhaben sind benachbarte Landwirte existenzgefährdend.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die bloße Aussage der Existenzgefährdung wäre fundiert darzulegen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hatten dazu die Betroffenen die Möglichkeit ihre Stellungnahme abzugeben, welche in den Abwägungsvorgang eingestellt wurden.

Punkt 8

Staub durch die Landwirtschaft. Geruchbelästigung durch den Blumenkohl.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen.

Des Weiteren wurde zum Bebauungsplan DIT673 eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die die landwirtschaftlich angrenzende Nutzung beeinträchtigten oder einschränken.

Punkt 9

Keine direkte Löschwasserentnahmestelle.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" wurde auch das Amt Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beteiligt. Eine Stellungnahme des Fachamtes liegt vor. Deren Hinweise wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 aufgenommen und fanden auch Eingang im Durchführungsvertrag. Zwischenzeitlich ist das Vorhaben umgesetzt worden.

Punkt 10

Überwiegende Fläche des Bereichs im FNP als landwirtschaftliche Fläche deklariert.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 11

Wertminderung der nachbarlichen Grundstücke.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden verschiedene Gutachten erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Des Weiteren trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" keine Regelungen die dem Thüringischen Nachbarrecht und der Landesbauordnung entgegenstehen.

Punkt 12

Nachbarn werden zugebaut. Verweis auf brandschutztechnische Vorkehrungen bei Baugenehmigung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 trifft keine Regelungen die dem Thüringischen Nachbarrecht und der Landesbauordnung entgegenstehen. Brandschutztechnische Anforderungen wurden im Baugenehmigungsverfahren bearbeitet. Das Vorhaben ist bereits umgesetzt worden.

Punkt 13

Verweis auf zahlreiche Tierarten. Einschränkung des Lebensraumes dieser Tiere.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Die Ergebnisse des Artenschutzes wurden als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden sowie vertraglich im Durchführungsvertrag.

Punkt 14

Vorhaben liegt in der Einflugschneise zum Flughafen. Es ist mit Lärmbelästigungen der Touristen zu rechnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DIT673 bzw. dessen baulichen Anlagen liegt innerhalb der Anflugsektoren unterhalb der maximalen Bauwerkshöhe nach § 12 Abs.3 Nr.2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Das Vorhaben ist inzwischen realisiert worden.

Punkt 15

Nennung von Alternativstandorten im Stadtgebiet.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 16

Vier Garagenbesitzer verlieren durch den BPlan ihre Garagen. Garagen sind in Dittelstedt knapp.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Garagenanlage war bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Der erforderliche Stellplatznachweis konnte den Garagen nicht zugeordnet bzw. nicht belegt werden. Nach Inaugenscheinnahme wurden Teile der Anlage objektiv nicht mehr als Garagen genutzt; teils sind kei-

ne Schlösser vorhanden bzw. vor den Garagen wuchs Gras. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben "Caravan- und Campingplatz" umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 17

Die Zufahrt liegt auf einen stark befahrenen Feldweg. Kreuzung des landwirtschaftlichen Betriebes und Störungen durch Schlamm in diesem Bereich.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö9
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	11.02.2017	

Punkt 1

Keine Einwände.

Punkt 2

Nennung von drei touristischen Grundanforderungen für einen Caravanplatz. Die Grundanforderungen sind: gut auffindbar und unkompliziert erreichbar, stabiler ÖPNV-Anschluss, nahegelegene Versorgungseinrichtung.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö10
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Landwirtschaftliche Flächen sollen nicht zweckentfremdet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Die Nähe zur Wohnbebauung wird nicht verstanden.

Abwägung
Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" trifft keine Regelungen die dem Thüringischen Nachbarrecht und der Landesbauordnung entgegenstehen.

Punkt 3
Die Zufahrt zur Rudolstädter Straße ist nicht geregelt. Für Einfahrt ist Platz nicht ausreichend.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung
Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauflächen auf dem Platz gewährleistet wird. Durch den Caravan- und Campingplatz werden die Bushaltestelle und der Napoleonstein einschließlich der umgebenden Grünfläche nicht beeinträchtigt. Des Weiteren wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" gegenüber dem Vorentwurf entsprechend erweitert, sodass das Vorhaben erschlossen ist.

Punkt 4
Frage zur Abwasserproblematik. Aufkommen der Kosten dafür.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung
Das Vorhaben wurde an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Die Kosten dafür übernahm Vorhabenträger auf Grund von Regelungen im Durchführungsvertrag selbst. Der Platz ist bereits realisiert und in Betrieb.

Punkt 5
Sicherheit der Anwohner, da man Camper sich nicht aussuchen kann.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung
Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung der Stellungnahme im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 6

Umwidmung einer solchen Fläche wird nicht verstanden, da sowas bisher noch nicht genehmigt wurde.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 verfolgt das Ziel die planungsrechtliche Sicherung für das Vorhaben zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö11
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Ablehnung des Vorhabens. Hinweise auf Stellplätze im Stadtgebiet als Standorte. Wertvolles Ackerland wird zweckentfremdet.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Einfahrtsbereich nicht klar dargestellt bzgl. Baum, Bushaltestelle und Gedenkstein.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauflächen auf dem Platz gewährleistet wird. Durch den Caravan- und Campingplatz werden die Bushaltestelle und der Napoleonstein einschließlich der umgebenden Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Punkt 3

Aufenthalt von Arbeitskräften in Kleintransportern bzw. Caravans aus dem Ausland (Polen, Rumänien, etc.)

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes DIT673 ist die Planrechtschaffung des Vorhabens Caravan- und Campingplatz. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass ein Dauercampen von über 4 Wochen nicht zulässig ist. Das städtebauliche Konzept sieht ein Campingpark für Wohnmobile, Wohnwagen, Zelte und Campinghütten vor. Angestrebt wird eine 4-Sterne Klassifizierung nach Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband). Hauptzielgruppe werden Städtetouristen in der Altersgruppe ab 40 Jahren sein.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö12
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Der Caravan- und Campingplatz passt nicht in die dörfliche Struktur mit den jährlich bepflanzten Feldern. Positionierung gegen das Vorhaben.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Das Vorhaben steht jeder Bauvorschrift entgegen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben soll mit dem Bebauungsplan DIT673 planungsrechtlich gesichert werden. Dazu hat der Stadtrat Erfurt am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö13
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Widerspruch zum Vorhaben. Zweckentfremdung von wertvollem Ackerland.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Wohnqualität der benachbarten Grundstücksanlieger wird beeinträchtigt.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen. Darüber hinaus trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 keine Regelungen die dem thüringischen Nachbarrecht und der Landesbauordnung entgegenstehen.

Punkt 4

Vorschlag für einen anderen Standort.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 und 2 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö14
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	25.01.2017	

Punkt 1

Die Rudolstädter Straße ist bereits in schlechtem Zustand. Die Herrenbergstraße stellt keine große Entlastung dar. Anlieger zahlen die Straßenausbaugebühren bei Sanierung.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 2

Die Ein- und Ausfahrt ist zu klein.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauplächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Punkt 3

Beeinträchtigung der Bushaltstelle ist ein Grund für einen anderen Standort.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Im Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan DIT673 wurden u.a. die Erfurter Verkehrsbetriebe (EVAG) beteiligt. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass das Vorhaben die Bushaltstelle nicht beeinträchtigt.

Punkt 4

Späterer Rückbau zu Ackerland.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 erhält der Vorhabenträger die planungsrechtliche Sicherung seines Vorhabens, welches bereits umgesetzt wurde und in Betrieb ist.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö15
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Häufigkeit der Fahrzeuge beim Befahren der Rudolstädter Straße stimmen nicht mit den Angaben des Betreibers. Statistische Vorhersagen stimmen nicht.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde auf Grundlage des Betreiberkonzeptes eine gutachterliche Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Aussagen bzw. Ergebnisse in den Bebauungspläne DIT673 eingegangen sind. Normative Beeinträchtigungen lagen nicht vor. Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert.

Punkt 2

Sehr Schlechter Zustand der Straße und Verdacht, dass Straße saniert werden muss, wobei hier die Straßenausbaugebühren von den Anliegern zu zahlen ist.

Abwägung

Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden. Im Bebauungsplan wurden keine Festsetzungen getroffen, die einer Berücksichtigung des Hinweises im Vollzug der Satzung entgegenstehen.

Punkt 3

Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen fehlt den Tieren Nahrung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit deren Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 4

Verweis auf Kanalanschlüsse. Querschnitte reichen nicht aus. Sanierung würde finanzielle Belastung darstellen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben "Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö16
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Befürchtung von zu hohem Verkehrsaufkommen. Erwartung einer erhöhten Lärmbelastung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber der bereits vorhandene Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren, handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr.

Punkt 2

Bedenken, dass bei nicht ausreichender Dimension des Kanals eine Änderung des Kanals erfolgt, welche zu einer hohen finanzielle Belastung der Anwohner führt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben " Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö17
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017 und 06.11.2017	

Stellungnahme vom 23.01.2017**Punkt 1**

Ablehnung des B-Plans.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Das Vorhaben ist bereits realisiert.

Punkt 2

Keine Ausweisung als Erholungsfläche. Im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich-gärtnerische Anbaufläche dargestellt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Punkt 3

Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Lärmbelästigung durch Nutzung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann

Punkt 4

Umweltbelange noch nicht betrachtet. Naturschutz.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Rahmen des Verfahrens zu DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Im Ergebnis aller Gutachten zeigt sich, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Stellungnahme vom 06.11.2017

Punkt 1

Keine Aussage zur Erreichung des angedachten Platzes (Denkmal und Anlage)

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Das geplante Vorhaben wird über die Rudolstädter Straße erreicht, welche bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten war. Sie ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. In der Begrün-

dung zum Bebauungsplan wird die Ein- und Zufahrt des Caravan- und Campingplatz aufgezeigt. Durch den Caravan- und Campingplatz werden Napoleonstein mit umgebender Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Punkt 2

Keine vorhandenen Gutachten bzgl. der Versiegelung von Straßen, der Bearbeitungszeiten der angrenzenden Gartenbaufirma.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Im Ergebnis aller Gutachten zeigt sich, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 3

Keine Stellungnahme einer namentlich genannten Gartenbaufirma vorhanden.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bauleitplanverfahren hat jedermann die Möglichkeit sich zu beteiligen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 lag zweimal öffentlich aus: frühzeitige Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vom 09.01 bis 10.02.2017 und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) und § 4(2) BauGB vom 09.10. bis 10.11.2017.

Punkt 4

Vernichtung hochwertiger Gartenbauflächen. Beeinträchtigung des dörflichen Charakters.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wird auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen. Des Weiteren wird auf die Begründungen der Stellungnahme vom 23.01.2017 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö18
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	25.01.2017	

Punkt 1

Bedenken bzgl. erhöhter Lärmbelastigung und Verkehrsaufkommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann.

Punkt 2

Bedenken zur Mehrbelastung für Abwasser und Straße.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Maßnahmen, die in Verbindung mit dem Vorhaben bzw. mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 stehen, übernimmt der Vorhabenträger auf Grundlage des abgeschlossenen Durchführungsvertrages.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö19
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	06.02.2017	

Keine Einwände. In Gänze Zustimmung zum Vorhaben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö20
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	03.02.2017	

Punkt 1

In Gänze Zustimmung zum Vorhaben. Anmerkung zur Lesbarkeit des Planes.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan DIT673 wurde hinsichtlich der Lesbarkeit überarbeitet.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö21
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	01.02.2017	

In Gänze Zustimmung zum Vorhaben.

Hinweise

Punkt 1

Hinweis darauf, dass die Verkehrsführung so gestaltet werden sollte, dass die Urlauber nicht durch Dittelstedt fahren müssen, sondern vom T.E.C in die Rudolstädter Straße fahren. Prüfung ob die vorgegebene Geschwindigkeit von 60km/h auf der Rudolstädter Straße beibehalten werden kann.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die generelle Prüfung der Geschwindigkeit ist nicht Gegenstand des Verfahrens zum DIT673. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde jedoch eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Diese zeigt im Ergebnis auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Da Einflüsse zu großräumlichen Verkehrsführung keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes betreffen, konnte dies deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö22
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	23.01.2017	

Punkt 1

Widerspruch zum Vorhaben. Verweis auf anderen Standort. Zerstörung und Beeinträchtigung des Dorfcharakters. Boden darf nicht verändert werden. Wunsch nach weitgehend unberührter Natur.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Darüber hinaus wurden zum Bebauungsplan DIT673 eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und

Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Im Ergebnis aller Gutachten zeigt sich, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 2

Zerstörung der Garten- und Blumenanbauflächen in den vergangenen Jahren. Verlust des Namens als Blumenstadt.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö23
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	Email vom 22.01.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö24
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	01.02.2017	

Keine Einwände.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö25
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	Posteingang: 10.02.2017	

Punkt 1

Verweis auf die Fruchtbarkeit des Bodens in Erfurt. Verweis auf Blumenkohl- und Gemüsefelder. Hinweis auf Superboden. Kein Gartenboden für Bebauung.

Abwägung

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Andere Standortwahl. Es gibt höhere Werte als Geld.

Abwägung

Der Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Einerseits scheiterte eine Entwicklung, weil eine Fläche für ein solches Vorhaben seitens eines Betreibers nicht geeignet war. Andererseits hat ein Betreiber keine für sich passende Fläche im Stadtgebiet finden können. Im Jahr 2015 ist aber ein Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, der als Betreiber bereit und in der Lage ist die besagten Flächen in Erfurt-Dittelstedt als Caravan- und Campingplatz zu entwickeln. In seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Vorhabenträger das Konzept seines Vorhabens dargelegt.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö26
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	08.02.2017	

Punkt 1

Bedenken zum Vorhaben. Standort, Größe, betriebswirtschaftliche Prognose, Auslastung wird in Frage gestellt. Nennung eines Kompromissvorschlages für einen anderen Standort.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 2

Größe der zu beplanenden Fläche ist bisher unbekannt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wird die Größe des Geltungsreiches benannt.

Punkt 3

- Größenangabe der Darstellung "Fläche für Gartenbau" aus dem FNP fehlt.
- Der dortige Boden hat die höchste Ackerzahl/Bodengüte und gilt [Verweis auf das Fachministerium] als "Vorranggebiet zum Schutz des Bodens als Landwirtschaftliches Produktionsmittel". "Vorranggebiete sind dort ... wo eine vergleichsweise hohe Ackerzahl ... etc. Schutz des Ackerbodens. Verweis auf Aussagen des Raumordnungsplanes Mittelthüringen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) Thür.StAnz Nr. 31/2011 vom 01.08.2011 bestimmt für das betreffende Areal keine konkreten Raumnutzungen (sog. "weiße Fläche"). Hier gibt es demnach keine raumordnerischen Vorgaben.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 4

Veräußerungen von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unterliegen dem Grundstücksverkehrsgesetz.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das Grundstücksverkehrsgesetz ist keine Aufgabe der Bauleitplanung. Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 5

Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes wird gefordert.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch (BauGB) wurde auch das Landwirtschaftsamt beteiligt. Deren Stellungnahme ist in die Abwägung eingestellt worden, da im Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Punkt 6

Selbst wenn auf der Fläche keine Versiegelung erfolgt, verdichtet sich der Ackerboden durch Fahrzeuge so stark, dass eine hochwertige Nutzung als Ackerböden nicht mehr möglich ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Es wird auf Punkt 1 verwiesen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde ein Artenschutzgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 7

Darstellung, dass die Dittelstedter Flur Tradition im Gartenbau hat. Gartenbaubetriebe unterliegen dem besonderen Schutz. Beeinträchtigung der Felder durch den Caravan- und Campingplatz. Platz ist zu nahe an Wirtschaftshof und Feldern. Vorprogrammierung von Konflikten bei Staub, Wasser und Beregnungsanlage.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Im Bauleitplanverfahren nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch sind die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Kontakt zu landwirtschaftlichen Immissionen ist an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entsteht im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor den landwirtschaftlichen Immissionen zu schützen, wird dieser umfassend eingegrünt. Zudem werden keine Flächen beregnet, auf denen keine Landwirtschaft stattfindet.

Entsprechend der Fachgutachten zur Baugrundbeschaffenheit kann anfallendes Niederschlagswasser in Mulden und/oder in Rigolen versickert werden, Schmutzwasser wird in den örtlichen Kanal eingeleitet.

Des Weiteren wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 8

Nachfragen zum verkehrlichen Ablauf bei An- und Abreiseverkehr. Standort von Fahrzeugen bei geschlossenem Tor erfragt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauf Flächen auf dem Platz gewährleistet wird. Vor dem Tor gibt es ein Rückstau-/Wartebereich, falls das Tor geschlossen sein sollte bzw. während der Nachtruhe erfolgt keine An- und Abreise.

Punkt 9

Befürchtung von Lärmbelästigungen von Jugendgruppen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Caravan- und Campingplatz wird als 4-Sterne Klassifizierung nach Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband) entwickelt werden. Hauptzielgruppe sind Städtetouristen in der Altersgruppe ab 40 Jahre, welchen eine komfortable und moderne Übernachtungsmöglichkeit in der Landeshauptstadt geboten wird.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Platzes wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 10

Das Ackerland-Teilgrundstück sollte zu einem vernünftigen Preis zur gartenbaulichen Nutzung angeboten werden.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Verkauf von Grundstücken ist keine Aufgabe der Bauleitplanung. Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö27
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	08.02.2017 und 07.11.2017	

Stellungnahme vom 08.02.2017

Punkt 1

Aus berufsständiger Sicht wird das Vorhaben "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" abgelehnt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Vorhaben ist bereits realisiert worden und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Hinweis, dass ein landwirtschaftliches Unternehmen Interesse am Kauf der Flächen bekundet hat. Es soll daher vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht werden. Verweis, dass die betreffenden Flächen für einen bestimmten Betrieb von außerordentlicher Bedeutung sind.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Es war nicht bekannt bzw. lag keine belastbare Aussage vor, dass das Gebiet für ein landwirtschaftliches Unternehmen von außerordentlicher Bedeutung ist. Ferner sind Kaufbekundungen keine Aufgabe der Bauleitplanung. Mit der Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hatte sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit d.h. Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen. Das Vorhaben ist bereits realisiert worden und befindet sich in Betrieb.

Punkt 3

Durch die hohe Fruchtbarkeit des Bodens ist dieser als Produktionsgrundlage und als natürlicher Ressource unbedingt zu bewahren und einer landwirtschaftlichen Nutzung zu zuführen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langfristig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 4

Standort wird wegen Kulturarbeiten, Bodenbearbeitung, Beregnung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Erntearbeiten (landwirtschaftliche Immissionen) nicht empfohlen und als nicht geeignet gesehen. Es wird Toleranz der landwirtschaftlichen Immissionen je nach Saison Montag bis Freitag gefordert. Es darf für den Gartenbaubetrieb zu keinen Produktions Einschränkungen kommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der land-

wirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor den landwirtschaftlichen Immissionen zu schützen, wird dieser umfassend eingegrünt. Zudem werden keine Flächen beregnet, auf denen keine Landwirtschaft stattfindet. Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die die landwirtschaftliche Nutzung einschränken.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 und 3 verwiesen.

Punkt 5

Die Erreichbarkeit zu jeder Zeit und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die Gewährleistung erfolgte über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 über öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg).

Punkt 6

Arten-, natur- und bodenschutzrechtliche Aspekte sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Verweis auf das Ziel der Landesregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauches.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt entwickelt, welcher den Zielen der Raum- und Landesplanung entspricht. Die konkreten Aussagen zu den übergeordneten Planungen können der Begründung entnommen werden.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Stellungnahme vom 07.11.2017

Punkt 1

Das Vorhaben ist wegen intensiver landwirtschaftlich/garten-baulicher Nutzung und dessen auftretenden, nicht zu vermeidenden Auswirkungen von Kulturarbeiten nicht möglich.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor den landwirtschaftlichen Immissionen zu schützen, wird dieser umfassend eingegrünt. Zudem werden keine Flächen beregnet, auf denen keine Landwirtschaft stattfindet. Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die die landwirtschaftliche Nutzung einschränken.

Des Weiteren wird auf die Begründung zu Punkt 1 und 3 der Stellungnahme vom 08.02.2017 verwiesen.

Punkt 2

1. Das Schallgutachten LG 133/2016-B wird in Frage gestellt und zeigt unrealistische Ergebnisse (z.B. bei Traktorfahrten, bei Pflege- und Erntezeiten) auf. Entsprechende Messungen in Zeiträumen erfolgten nicht unter realen Bedingungen und wurden in dem Gutachten nicht (ausreichend) berücksichtigt.
2. Berechnungen des Straßenverkehrs und der An- und Abfahrt der Parkplätze hätte auch mit den Messungen der Vorbeifahrten der Traktoren bzw. durch bearbeiten der Felder vorgenommen werden können.
3. Lärm der Arbeitskräfte wurde im Schallgutachten nicht berücksichtigt. Im Gutachten fehlen Aussagen und Bewertungen für den Fall das alle Lärmquellen zu einem Maximum auftreten.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

zu 1. Um eine allgemeingültige Aussage zu den Lärmeinträgen auf ein Untersuchungsgebiet (Immissionen) zu erzielen, werden Schallimmissionsprognosen grundsätzlich berechnet. Hierbei gilt der Grundsatz des ungünstigsten Falles, also der Lärmeinwirkung an allen Tagen des Jahres. Der Einwand, dass die Emissionsansätze nicht real sind, ist nicht nachvollziehbar, da die Angaben direkt vom Betreiber des Gartenbaubetriebes stammen. Da Messungen nur die Situation des Messzeitpunktes widerspiegeln, haben diese in der Regel vorrangig für die Erfassung der Eingangsdaten (Emissionsdaten) der Berechnungen Relevanz. Im Falle der vorliegenden Untersuchung wurde so der Schallleistungspegel des Traktors ermittelt. Dabei wurde im Rahmen einer Messung am 27.01.2017 der Vorbeifahrpegel eines älteren Modells der Traktoren vor Ort gemessen. Da es sich bei den Traktoren um das reine Geräusch eines Gerätes oder einer Anlage handelt, können derartige Messungen unabhängig von Jahreszeit oder Anbausaison durchgeführt werden.

zu 2. Den Berechnungen für den Straßenverkehr liegen Prognosewerte der durchschnittlichen, täglichen Verkehrsbelastung (DTV) der Rudolstädter Straße zugrunde. Diese wurden dem Gutachter am 20.04.2017 übermittelt (siehe Anlage 4). Bei den in den Anlagen 5.1 und 9 angegebenen Daten (05.05.2017 und 13.06.2017) handelt es sich um das Datum des letzten Bearbeitungsstandes der jeweiligen Anlage bzw. Berechnung. Diese Zeitangaben stehen also nicht in Verbindung mit Messungen oder Vorortterminen.

zu 3. Wie in Anlage 6 des Gutachtens ersichtlich ist, basieren die Berechnungen auf flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) nachts für alle benachbarten Flächen. In Anlehnung der bei der städtebaulichen Planung heranzuziehenden DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" sind diese Emissionspegel für gewerblich genutzte Flächen mit überwiegender Tagarbeit durchaus realistisch. Es werden damit sowohl die zu erwartenden Lärmeinträge (somit auch der Lärm der Arbeitskräfte) als auch die geforderte Maximalbetrachtung berücksichtigt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö28
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Punkt 1

- Anlehnung des Vorhabens aus agrarstrukturellen, Nachhaltigkeits- und Bodenschutz- und nachbarlichen Gründen.
- Unwiederbringliche Schädigung und Zerstörung der Ackerflächen der höchsten Nutzungseignungsklassen. Verweis, dass die mit derzeit Bauschutt belegt Fläche rekultiviert werden kann. Bewahrung der natürlichen Ressource und Fruchtbarkeit.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wird auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 2

Ein sich in unmittelbarer Nähe befindlicher Betrieb hat seit Jahren Aufstockungsinteresse an den betreffenden Flächen zur Erweiterung zu Ackerlandpreis.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Bauleitplanung hat keinen Einfluss auf privatrechtliche Grundstücksgeschäfte. Die Stellungnahme betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 3

Landwirtschaftliche Immissionen bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte. Vorhabengebiet ist an drei von vier Seiten von aktiv genutzten Wirtschaftswegen umgeben. An- und Abtransport gartenbaulicher Produkte täglich in den Zeiträumen zwischen 4:00 bis 22:00 Uhr morgens. Verhinderung der hohen Gefahr von Nutzungskonflikte bzgl. später Produktions- bzw. Nutzungseinschränkungen. Befürchtung nachbarschaftlicher Probleme könnte sich auf Attraktivität und Wirtschaftlichkeit auswirken.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einschränken oder gefährden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö29
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	02.02.2017	

Punkt 1

Ablehnung des Vorhabens. Verweis auf hohe Bodenwertzahlen. Verweis auf günstigere Austauschflächen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann.

Punkt 3

Erhöhten Anforderungen an das neugeschaffene Abwassersystem.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Eine zusätzliche Überlastung des bestehenden Abwasserkanalnetzes des Entwässerungsbetriebes infolge der Abwassereinleitung aus dem Vorhaben " Caravan- und Campingplatz" besteht nicht, da nur das anfallende Schmutzwasser eingeleitet wird und die daraus folgende Einleitmenge hydraulisch gering ist. Eine Kanalnetzerweiterung, die zu (finanziellen) Folgekosten und Belastungen der Anlieger führt, erfolgte somit nicht.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö30
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	02.02.2017 und 09.11.2017	

Stellungnahme vom 02.02.2017

Punkt 1

Ablehnung des Bebauungsplanes. Bauen im Außenbereich. Verweis auf die Darstellung im Flächennutzungsplan. Keine Ausweisung als Erholungsfläche vorhanden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Der Bebauungsplan DIT673 verfolgt das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt".

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 2

Hoher Bodenwert.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 3

Beeinträchtigung des Umfeldes der Gartenbaubetriebe und Anwohner. Lärmbelästigung durch Nutzer. Erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen, die Gartenbaubetriebe und Anwohner beeinträchtigt.

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Caravan- und Campingplatzes wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Des Weiteren wurden zum Bebauungsplan DIT673 ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 4

Gegen das Vorhaben bezgl. Naturschutz und Umweltbelastung.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Auch wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 keine Festsetzungen getroffen, die den Belangen des Naturschutzes und der Umwelt entgegenstehen.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 5

Gegen das Vorhaben bezgl. Entwässerungsprobleme.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Stellungnahme vom 09.11.2017

Punkt 1

Dem Standort fehlen die Voraussetzungen für einen qualifizierten Standort. Aussage, dass Ablehnungen verschiedentlich genannter Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit ignoriert werden.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Es wird auf die Begründung zu Punkt 1 der Stellungnahme vom 02.02.2017 verwiesen.

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langfristig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Entsprechend der Vorhabenbeschreibung (Betreiberkonzept) und mit Abschluss des Durchführungsvertrages sah sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein Vorhaben an diesem Standort umzusetzen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben realisiert und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen werden erst nach dem Abwägungsbeschluss des Stadtrates dem Einwänder bekannt gemacht.

Punkt 2

Verlust von hochwertigem Boden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Das Vorhabengebiet stellt sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen ist bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend ist nicht das Grünland, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langfristig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigt weitgehend das Landschaftsbild.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 3

Beeinträchtigung des Umfeldes der Gartenbaubetriebe und Anwohner. Lärmbelästigung durch Nutzer. Erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen, die Gartenbaubetriebe und Anwohner beeinträchtigt. Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Caravan- und Campingplatzes wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Des Weiteren wurden zum Bebauungsplan DIT673 ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 4

Beeinträchtigungen des Gartenbaus durch unmittelbare Nähe.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 6

Zufahrt auf den Caravan- und Campingplatz wird kritisch gesehen, ebenso die Zufahrt über landwirtschaftlich genutzte Feldwege.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Das geplante Vorhaben wird über die Rudolstädter Straße erreicht, welche bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten war. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die die Ein- und Zufahrt des Caravan- und Campingplatz aufgezeigt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 7

Das Umweltgutachten ist unzureichend es berücksichtigt nicht die tatsächlichen Bewirtschaftung durch die Anbaubetriebe.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Aufgabe des Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen. Der Prozess der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung von Umweltbelangen wird darin dokumentiert und bildet damit die Grundlage zur Abwägung mit konkurrierenden Belangen. Dabei umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, sowie deren Wechselwirkungen. Entsprechend Anlage 1 BauGB wurde der Umweltprüfung der derzeitige Umweltzustand zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse vertiefender Fachgutachten wurden in dem Umweltbericht aufgenommen und sind in den Bebauungsplan integriert worden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö31
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	05.02.2017	

Punkt 1

Verweis auf den Bodenwert und damit gegen die Bebauung. Verweis auf andere Standorte als Möglichkeit.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Ärger ist vorprogrammiert, weil Gartenbauarbeiten Tag und Nacht. Einschränkung der erhölungssuchenden Urlauber. Anwohner werden durch höheres Verkehrsaufkommen und damit verbundener Lärmbelastung gestört.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Des Weiteren wurden zum Bebauungsplan DIT673 ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass auch hier durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö32
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Punkt 1

Infragestellung der Verkehrsanbindung, Besucher werden durch die Ortsmitte geführt. Zu schnellfahrende Autos auf der Rudolstädter Straße. Schlecht einsehbare Ein- und Ausfahrt und stark bremsende Wohnwagen/Gespanne erhöhen das Unfallrisiko.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Verkehrsanbindung an die Rudolstädter Straße wird sich ähnlich der vorhandenen, am gleichen Straßenabschnitt liegenden Einfahrten z.B. dem angrenzenden Gemüseunternehmen (mit landwirtschaftlichem und Besucherverkehr) und der örtlichen Obst- und Gemüse Absatzzentrale mit hohem Schwerverkehrsanteil, gestalten. Keiner dieser Einfahrten ist als Unfallschwerpunkt zu verzeichnen.

Darüber hinaus wurde für den Bebauungsplan DIT673 ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauflächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Entsprechend einer Beschilderung werden die Gäste des Platzes nicht durch die Ortsmitte geführt.

Das Fahrverhalten der Fahrzeugführer ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Dieser Hinweis betrifft daher keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 2

Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch Ab- und Anreisen führt zur weiteren Verschlechterung des Straßenzustandes.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich nicht um Schwerverkehr. Wohnwagenanhänger sind gewichtsmäßig an Pkw's als Zugfahrzeuge angepasst. Der überwiegende Anteil der Wohnmobile liegt bei einem Gesamtgewicht von unter 3,5 t und kann mit einem Pkw-Führerschein gefahren werden. Vergleichsweise dazu liegt das

Gesamtgewicht auch im Bereich von Lieferfahrzeugen. Eine Verschlechterung der Straßenqualität durch den Caravan- und Campingplatz ist demnach nicht zu erwarten.

Punkt 3

Infragestellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und Infragestellung der Notwendigkeit eines Campingplatzes an diesem Standort.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö33
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	08.02.2017	

Punkt 1

Nachfrage zum verkehrlichen Ablauf. Gefahren im öffentlichen Raum bei mehrfachen Anreisen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauplächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Punkt 2

Nachfrage zu Maßnahmen der untergrundstabilen Gestaltung und Kostenübernahme dieser.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die untergrundstabile Gestaltung des Einfahrtsbereiches ist Teil der nachfolgenden Erschließungsplanung. Die Kosten trägt der Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö34
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Punkt 1

Verkehrliche Folgen durch Staus an der Zufahrt/Rezeption/Rudolstädter Straße/Ausweichen des landwirtschaftlichen Verkehr und damit verbunden Staub- und erhebliche Schmutzbelästigungen. Verschmutzung und/oder Versperrung der Zufahrten. Starke Einschränkung des Komforts. Schallbelästigung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Kontakt zu landwirtschaftlichen Staub ist an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entsteht im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor der Landwirtschaft entstehendem Staub zu schützen, wird dieser umfassend eingegrünt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde der verkehrliche und erschließungstechnische Aspekt untersucht. Diese Ergebnisse fanden Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Bebauungsplan und dessen Begründung. Auch zeigt die erstellte Schallimmissionsprognose im Ergebnis auf, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Durch den Caravan- und Campingplatz liegen laut Gutachten keine normativen Beeinträchtigungen vor.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die den landwirtschaftlichen Verkehr beeinträchtigten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö35
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	Kein Datum angegeben, Posteingang 15.02.2017	

Punkt 1

- Errichtung des Platzes ist mit vorliegender Planung nicht vereinbar. Bebauungsplan ist abzulehnen.
- Standort ist aus touristischen und infrastrukturellen Gründen ungeeignet. Verweis auf mögliche andere Flächen
- Versiegelung guter Böden.
- Zerstörung des dörflichen Charakters.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wird auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen.

Unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes, dass mit dem Bebauungsplan DIT673 Städte- und Tagesgäste als Zielgruppe fokussiert werden, verfügt der Standort im Ortsteil Dittelstedt über eine innenstadtnahe Anbindung über leicht erreichbare Straßen und eine ört-

lich günstige Anbindung an den ÖPNV (Bushaltstelle unmittelbar neben der Zufahrt). Des Weiteren ist die technische Anbindung an die Infrastruktur/Medien, eine sichere Umgebung sowie auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot gegeben. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Punkt 2

Konflikte mit den angrenzenden Betrieben vorprogrammiert.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Punkt 3

Schutz von Grund und Boden. Schutz der Umweltaspekte.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Zudem sind im Bebauungsplanverfahren nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 4

Hohes Verkehrsaufkommen und Lärm.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00Uhr des Caravan- und Campingplatzes wurden auch im Durchführungsvertrag aufgenommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö36
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	Kein Datum angegeben, Posteingang 15.02.2017	

Punkt 1

Hohe Lärmbelästigung, Nachtruhe, feiernde Gäste, erhöhtes Verkehrsaufkommen steht im Konflikt zur bestehenden Infrastruktur. Nutzungskonflikte durch den angrenzenden Betreiber.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Rudolstädter Straße war bis 1995 die einzige Erfurter Autobahnanbindung in Richtung Osten und ist hinsichtlich ihres Ausbauzustandes für deutlich mehr Verkehr ausgelegt als aktuell tatsächlich vorhanden. Die Rudolstädter Straße ist wegen ihrer Verbindungsfunktion für die südöstlichen Ortsteile als Kreisstraße klassifiziert. Im Vergleich mit ähnlichen Straßenabschnitten in Erfurt somit liegt keine Überlastung vor. Die Straße ist für den begrenzten zusätzlichen Verkehr an Wohnmobilen und Wohnwagengespannen mit ca. 70-120 Fahrtbewegungen am Tag (in der Regel außerhalb von Spitzenstunden) durchaus noch aufnahmefähig (DTV-Anteil: Ist-Zustand: 4.727Kfz/24h; Prognosewerte: 5.355Kfz/24h).

Zu frühzeitigen Beteiligung wurden die betroffenen Infrastrukturträger beteiligt. Deren Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00Uhr des Caravan- und Campingplatzes wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes, dass mit dem Bebauungsplan DIT673 Städte- und Tagestouristen als Zielgruppe fokussiert werden, verfügt der Standort im Ortsteil Dittelstedt über einen innenstadtnahe Anbindung über leicht erreichbare Straßen und eine örtlich günstige Anbindung an den ÖPNV (Bushaltstelle unmittelbar neben der Zufahrt). Des Weiteren ist die technische Anbindung an die Infrastruktur/Medien, eine sichere Umgebung sowie auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot gegeben. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Des Weiteren wurden zum Bebauungsplan DIT673 ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 2

Bedenken bei der Auslastung des Platzes. Verweis auf schwerpunktmäßige Nutzung des Jahres.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Entsprechend der Vorhabenbeschreibung (Betreiberkonzept) und mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages sah sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein Vorhaben an diesem Standort umzusetzen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben realisiert und befindet sich in Betrieb. Die Auslastung des Platzes betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 3

Abstand zum Caravanpark.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" trifft keine Regelungen die dem Thüringischen Nachbarrecht und der Landesbauordnung entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö37
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	Kein Datum angegeben, Posteingang 15.02.2017	

Punkt 1

Störung der Besucher durch gärtnerische Nutzung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Punkt 2

Hochwertigem Ackerland darf der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Auf Grund der geschilderten Tatsache hat der Stadtrat Erfurt am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 3

Infragestellung der Wirtschaftlichkeit des Platzes und bei Scheitern des Vorhabens Verdacht auf Umwandlung in Bauland.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Entsprechend der Vorhabenbeschreibung (Betreiberkonzept) und mit dem abgeschlossenen Durchführungsvertrages sah sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein Vorhaben an diesem Standort umzusetzen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben auch realisiert und befindet sich in Betrieb. Die Auslastung des Platzes betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Mit dem Bebauungsplan DIT673 soll für das Vorhaben "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" dauerhaft die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgen. Eine Änderung des Planziels des Bebauungsplanes bedarf der Zustimmung des Stadtrates und der Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens.

Punkt 4

Anbindung an die Rudolstädter Straße scheint beengt zu sein

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauflächen auf dem Platz gewährleistet wird.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö38
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	Kein Datum angegeben, Posteingang 15.02.2017	

Punkt 1

Planziel des Bebauungsplanes DIT673 wird als Fehlentscheidung gewertet. Umwandlung des hochwertigen Ackerlandes. Wichtung der Wertigkeit "Ackerland" und "Campingplatz".

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 2

Probleme mit der angrenzenden gärtnerischen Nutzung hinsichtlich als "gefühlte Störungen", durch Betriebszeiten und Lärmbelästigung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Punkt 3

Einfahrt zum Campingplatz ist zu eng.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauflächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Punkt 4

Infragestellung der Auslastung. Verdacht auf Umwandlung in Bauland und damit Wichtung von Paragraphen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Entsprechend der Vorhabenbeschreibung (Betreiberkonzept) und mit dem abgeschlossenen Durchführungsvertrag sah sich der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein Vorhaben an diesem Standort umzusetzen. Die Auslastung des Platzes betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Mit dem Bebauungsplan DIT673 soll für das Vorhaben "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt" die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens erfolgen. Eine Änderung des Planziels des Bebauungsplanes bedarf der Zustimmung des Stadtrates und der Einleitung eines neuen Bauleitplanverfahrens. Dabei sind im Rahmen eines Verfahrens nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö39
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	09.02.2017	

Punkt 1

Gegen das Vorhaben. Verlust des dörflichen Charakters. Versiegelung hochwertiger Flächen insbesondere in Zeiten der Verteuerung der Lebensmittel und Wertschätzung regionaler Produkte.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde.

Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wird auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Keine Garantie für dauerhaftes Gelingen des Betreiberkonzeptes. Fehlen einer Infrastruktur am Standort. Fehlen der Freiheit und Flexibilität die Altstadt zu besuchen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Caravan- und Campingplatz wird als 4-Sterne Klassifizierung nach Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschaft in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband) entwickelt werden. Hauptzielgruppe sind Städtetouristen in der Altersgruppe

ab 40 Jahre, welchen eine komfortable und moderne Übernachtungsmöglichkeit in der Landeshauptstadt geboten wird. Das geplante Vorhaben richtet sich aber grundsätzlich an jedermann, der die angebotene Nutzung in Anspruch nehmen möchte.

Unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes, dass mit dem Bebauungsplan DIT673 Städte- und Tagestouristen als Zielgruppe fokussiert werden, verfügt der Standort im Ortsteil Dittelstedt über eine innenstadtnahe Anbindung über leicht erreichbare Straßen und eine örtlich günstige Anbindung an den ÖPNV (Bushaltstelle unmittelbar neben der Zufahrt). Des Weiteren ist die technische Anbindung an die Infrastruktur/Medien, eine sichere Umgebung sowie auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot gegeben.

Bestandteil des Bebauungsplanes DIT673 ist ein städtebauliches Konzept des Vorhabens (Punkt 1.8.1 der Begründung), ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag. Darin verpflichtete sich der Vorhabenträger (bereit und in der Lage) in einer bestimmten Frist das Vorhaben gemäß Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Für die dauerhafte Garantie bzw. Betreibens eines Vorhabens hat ein vorhabenbezogener Bebauungsplan keine Regelungskompetenz.

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 3

Erhöhte Lärmbelästigung durch Camper, insb. an An- und Abreisetagen, Lärmbelästigung der Anwohner.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Die in der Schallimmissionsprognose geforderten Ruhezeiten zwischen 22:00 und 6:00 Uhr des Caravan- und Campingplatzes werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Des Weiteren wurden zum Bebauungsplan DIT673 ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 4

Verweis auf Umweltaspekt. Versiegelung der Ackerflächen obwohl der Caravanplatz an derer Stelle errichtet werden kann. Schaffung von neuem Ackerland weitaus schwieriger.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Für den Bebauungsplan DIT673 wurde auch eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht erarbeitet. In Summe kommen alle erstellten Fachgutachten zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 5

Entsprechende Wertung der o.g. Punkte 1 bis 6 in Zeiten einer rot-rot-grünen Regierung.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö40
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	10.02.2017	

Punkt 1

Verweise zur Situation nach der politischen Wende.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 2

Verweis auf nicht erteilte Baugenehmigung.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 3

Lärmbelästigung durch neu entstehende Pkws. Verweis auf Hundegebell. Stau durch den zukünftigen Campingplatz. Will keine Lärmbelästigung für Bevölkerung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauflächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Punkt 4

- Bewohner wird kalt gestellt. Das Votum des Ortsteilrates wird negiert.
- Gegen das Vorhaben auf landwirtschaftlicher Fläche nach 10 Jahren. Ist dagegen, dass Brachfläche zu Gewerbefläche erklärt wird. Es wird alles zubetoniert. Politiker werden noch nach landwirtschaftlichen Flächen suchen.
- Verweis auf andere Standorte.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Im Bebauungsplanverfahren sind demnach nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langfristig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 5

Die Kanalanbindung ist nicht berücksichtigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Schmutzwasserableitung für den bereits realisierten Caravan- und Campingplatz erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal Rudolstädter Straße. Die Einleitung hat keine nachteiligen Einflüsse auf den bestehenden Entwässerungsstandard, da die zusätzliche Einleitmenge im Verhältnis zur Abflusskapazität des Kanals vernachlässigbar klein ist. Auf Grund der niedrigen topografischen Lage des Caravan- und Campingplatz erfolgt die Grundstücksentwässerung des Platzes über eine Hebeanlage.

Punkt 6

Nachfrage zum Verkauf des Feldweges, den die Landwirte nutzen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Feldweg wurde nicht veräußert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö41
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	07.02.2017	

Punkt 1

Gegen das Planvorhaben/Planziel der Stadt. Verweis auf gesunde Ernährung und Gemüseanbau im traditionell ländlichen Raum. Standort ist ungeeignet. Verweis auf hohe Bodenrichtwerte als wichtigster Ablehnungsgrund.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Punkt 2

Lärm- und Luftverschmutzung. Konflikt bezüglich der Bewirtschaftung der angrenzenden Felder (Feldbestellung, Ernte, Bewässerung), besonders in den Morgenstunden.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Durch den Caravan- und Campingplatz wird auf der Rudolstädter Straße durch die An- und Abfahrten mehr Verkehr aufkommen. Allerdings ist dieser nach Aussage der Schallimmissionsprognose unter Punkt 6.2.3.1 gegenüber dem bereits vorhandenen Verkehr weder hörbar noch messbar. Bei den Fahrzeugen, die den Caravan- und Campingplatz anfahren, handelt es sich auch nicht um Schwerverkehr. Im Ergebnis zeigt die Prognose auf, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Zum Bebauungsplan DIT673 ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 3

Keine Darstellung im Flächennutzungsplan.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Punkt 4

Keine Infrastruktur. Magere Busanbindung.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Vorhabenträger hat in seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit seiner Vorhabenbeschreibung ausführlich das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Mit der Einleitung des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen. Die für den Caravan- und Campingplatz erforderliche Infrastruktur sowie das städtebauliche Konzept sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgezeigt.

Unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes, dass mit dem Bebauungsplan DIT673 Städte- und Tagestouristen als Zielgruppe fokussiert werden, verfügt der Standort im Ortsteil Dittelstedt über eine innenstadtnahe Anbindung über leicht erreichbare Straßen und eine örtlich günstige Anbindung an den ÖPNV (Bushaltstelle unmittelbar neben der Zufahrt). Des Weiteren ist die technische Anbindung an die Infrastruktur/Medien, eine sichere Umgebung sowie auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot gegeben.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö42
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	07.02.2017	

Punkt 1

Standort ist ungeeignet. Zerstörung des Ortsteil Dittelstedt und dessen dörflicher Charakter. Aussage dass man gegen die Bebauung ist. Meinung des Ortsteilrates hat kein Gewicht. Aussage zu Fehlen von Infrastruktur (Restaurants, ÖPNV, fußläufige Verbindung zur Altstadt).

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wird auch das Ziel einer baulichen Abrundung des Ortbildes Dittelstedt nördlich der Rudolstädter Straße verfolgt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes, dass mit dem Bebauungsplan DIT673 Städte- und Tagestouristen als Zielgruppe fokussiert werden, verfügt der Standort im Ortsteil Dittelstedt über einen innenstadtnahe Anbindung über leicht erreichbare Straßen und eine örtlich günstige Anbindung an den ÖPNV (Bushaltstelle unmittelbar neben der Zufahrt). Des Weiteren ist die technische Anbindung an die Infrastruktur/Medien, eine sichere Umgebung sowie auch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein gastronomisches Angebot gegeben.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im

Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Punkt 2

Verweis auf andere nicht erteilte Baugenehmigungen im Ortsteil.

Abwägung

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Hinweis betrifft keinen Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und kann deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö43
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	06.02.2017 und 09.11.2017	

Stellungnahme vom 06.02.2017**Punkt 1**

Ablehnung des Vorhabens. Die Fläche soll nun dauerhaft entzogen werden. Verweis auf das Nachhaltigkeitsziel des Flächenverbrauchs.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Stadt Erfurt sucht seit Jahren nach einem Standort für einen Caravan- und Campingplatz, der den bestehenden Bedarf und die Nachfrage durch Städtetouristen und Tagesgäste bedient. Dazu wurden in den vergangenen Jahren im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb.

Der Stadtrat Erfurt hat am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB das Entwicklungsgebot eingehalten und der Bebauungsplan DIT673 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Auf dieser Planungsebene erfolgte auch eine umfassende Standortuntersuchung. Die Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich Dittelstedt „Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt“ durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erfolgte mit Bescheid vom 05.11.2018. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019 ist die 30. Änderung des FNP wirksam. Im wirksamen FNP wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt.

Das Vorhabengebiet stellte sich seit mehr als 10 Jahren als Gewerbebrache dar. Die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen war bis dato nicht erfolgt. Vor Ort prägend war nicht das Grünland oder eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern die Lagerung von Erdstoffen, Steinen und weiteren Recyclingmaterialien, was den Bodenwert langjährig beeinträchtigt hat. Die tatsächliche Nutzung der Fläche beeinträchtigte weitgehend das Landschaftsbild.

Des Weiteren wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Punkt 2

Verweis auf Gebrauchmachung des Vorkaufsrechts.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Die Stellungnahme betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes und konnte deshalb keinen direkten Eingang in den Bebauungsplan finden.

Punkt 3

Verweis auf Bodenbearbeitung, Beregnung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Erntearbeiten.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Landwirtschaftliche Immissionen sind an allen Siedlungsrandlagen der Stadt Erfurt vorhanden und entstehen im gesamten Stadtgebiet bei der tatsächlichen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen. Die Nähe des Caravan- und Campingplatzes zu den landwirtschaftlichen Flächen führt zu keinen normativen Beeinträchtigungen. Um jedoch den Platz vor den landwirtschaftlichen Immissionen zu schützen, wird dieser umfassend eingegrünt. Zudem werden keine Flächen beregnet, auf denen keine Landwirtschaft stattfindet.

Punkt 4

Verweis auf die Betriebszeiten und Produktionsarbeiten; damit verbunden mögliche Produktionseinschränkungen.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass die Nutzung als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Punkt 5

Verweis auf Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der Flächen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der Flächen einschränken oder gefährden.

Punkt 6

Berücksichtigung der arten-, natur- und bodenschutzrechtlichen Aspekte.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 wurden ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass durch den Caravan- und Campingplatz keine normativen Beeinträchtigungen vorliegen.

Punkt 7

Nachhaltige Gefährdung des Betriebes bei Projektumsetzung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurden eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kommen zum Ergebnis, dass, bezogen auf das Vorhaben und durch das Vorhaben selbst, keine normativen Beeinträchtigungen ausgehen.

Stellungnahme vom 09.11.2017

Punkt 1

Es besteht kein Bedarf für einen Caravanpark. Eventueller Bedarf/öffentliches Interesse ist nicht untersucht worden; insbesondere nicht auf den Ackerflächen. Gewählter Standort wird in Frage gestellt. Forderung nach einer Prüfung und Alternativenprüfung für einen geeigneten Standort. FNP wird wegen des Interesses eines einzelnen Vorhabenträgers geändert bzw. die Planung verfolgt nur das Interesse von 2 Investoren. DIT673 wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Verstoß gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Keine Beachtung des Erfordernisses des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Geplante Bebauung passt nicht in die gewachsene ländlich-dörfliche Struktur, sondern eröffnet eine weitergehende und untergeordnete Ausweitung des bebauten Ortsbereiches. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des ganzen Ortsteils. Vorhaben bringt weder dem Ortsteil noch der Stadt nennenswer-

te Vorteile. Der Außenbereich soll überplant werden, was unzulässig ist. Das Fällen der Bäume ist vermeidbar, da es dem Vorhaben an einem öffentlichen Interesse fehlt.

Die Planung erweist sich nach alledem als rechtswidrig und nicht umsetzbar. Von der Planung ist im Interesse einer gesunden und geordneten städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Dittelstedt abzusehen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Die Erfurter Tourismus GmbH und der Tourismusverein Erfurt bemängeln seit Jahren den existierenden Mangel an adäquatem und innenstadtnahem Übernachtungsangebot von Caravan- und Reisemobil-Touristen in der Landeshauptstadt Erfurt. Dieser Nachholebedarf spiegelt auch die umfassende Unterstützung des Erfurter Stadtrates für dieses Vorhaben wider, welches das überwältigende öffentliche Interesse an diesem Vorhaben dokumentiert. In den vergangenen Jahren wurden dazu im Stadtgebiet immer wieder mögliche Standorte hinsichtlich ihrer verkehrstechnischen Erschließung, der wirtschaftlichen Realisierbarkeit, der touristischen Erholung sowie der Siedlungs- und Infrastruktur untersucht und geprüft. Mit dem Ergebnis, dass eine Realisierung an den Standorten erfolglos blieb. Einerseits scheiterte eine Entwicklung, weil eine Fläche für ein solches Vorhaben seitens eines Betreibers nicht geeignet war. Andererseits hat ein Betreiber keine für sich passende Fläche im Stadtgebiet finden können. Im Jahr 2015 ist aber ein Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, der als Betreiber bereit und in der Lage ist die besagten Flächen in Erfurt-Dittelstedt als Caravan- und Campingplatz zu entwickeln. In seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat der Vorhabenträger das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Auf Grund der geschilderten Tatsache hat der Stadtrat Erfurt am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Der Bebauungsplanvorentwurf sowie die Entwurfsfassung zu DIT673 wurden entsprechend den Vorschriften der Kommunalordnung in den Stadtrat eingebracht.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 erhält der Vorhabenträger die planungsrechtliche Sicherung und Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 zu Stellungnahme vom 06.02.2017 verwiesen.

Punkt 2

Geänderter Geltungsbereich sei rechtswidrig. Einfahrtssituation ist weiterhin für den Begegnungsverkehr nicht geeignet. Damit ist keine ausreichende straßenmäßige Erschließung vorhanden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Für die gesicherte Erschließung wurde der Geltungsbereich angepasst. Der Stadtrat Erfurt hat dazu am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde

Für den Bebauungsplan wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet, welches in der Begründung unter Punkt 1.8.1 Städtebauliches Konzept, äußere Erschließung, entnommen werden kann. Das Konzept zeigt auf, wie der sichere verkehrliche Ablauf im Bereich der Zu- und Abfahrt einschließlich Schleppkurven, Sichtbeziehungen bei Ein- und Ausfahrten sowie der Begegnungs- bzw. Wartefälle einschließlich Rückstauf Flächen auf dem Platz gewährleistet wird.

Punkt 3

Planung lässt das Vorkaufsrecht nach RSiedlG völlig unberücksichtigt. Dringender Flächenbedarf wird geltend gemacht, der der langfristigen Existenzsicherung dient.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Vorkaufsrechte im Sinne des RSiedlG sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme bzw. Hinweise des Landwirtschaftsamtes Sömmerda und dessen Begründung zur Abwägung verwiesen.

Punkt 4

Nachfolgekosten der Planung sind ungeklärt. Bei Aufgabe des Geschäftsbetriebes des Caravanparks ist BPlan DIT673 funktionslos. Frage wer die Rückbaukosten trägt.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt bzw. wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Der Vorhabenträger hat in seiner Antragstellung zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens DIT673 mit seiner Vorhabenbeschreibung ausführlich das Konzept seines Vorhabens dargelegt. Mit der Einleitung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 hat sich der Vorhabenträger verpflichtet (bereit und in der Lage) das Vorhaben durchzuführen, einschließlich der Übernahme der Planungskosten und der Durchführung. Dazu wurde auch ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Hinsichtlich eines Scheiterns eines Bauvorhabens hat die Bauleitplanung keine Regelungskompetenz. Das Vorhaben ist zwischenzeitlich realisiert worden und befindet sich in Betrieb.

Punkt 5

Die Planung ignoriert die immissionsschutzrechtlichen Belange. Insbesondere wird die Störwirkung der landwirtschaftlichen Gartenbaubetriebe völlig unterschätzt. So schützt ein „Grünstreifen“ die Gäste des Caravan-Parks nicht vor Emissionen, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Gartenbaubetrieben üblicherweise ausgehen. Die der Planung zugrunde liegende Lärmprognose ist absolut unbrauchbar. So ist u. a. der Planung zugrunde gelegt, die Lärmprognose müsse sich nach den Orientierungswerten eines Mischgebietes (MI, § 6 BauN-VO) richten. Dies sei mit dem Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt „vereinbart“. Es

kann dahinstehen, ob die Stadt Erfurt über „Vereinbarungen“ mit dem Schallgutachter aus einem Plangebiet, das ausschließlich dem vorübergehenden Wohnen und Übernachten dienen soll und damit einem reinen Wohngebiet gleichzustellen wäre (WR, § 3 BauNVO), ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO machen kann. Jedenfalls werden selbst die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO (45 dB(A) nachts) laut Schallschutzprognose vom Vorhaben nicht erfüllt. Erst recht sind damit die im reinen Wohngebiet einzuhaltenden Werte bzw. in einem Sondergebiet, das der Erholung dient, überschritten. Es ist damit bereits jetzt offensichtlich, dass die vorhandene ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung der Nachbargrundstücke von den Nutzern des Caravanparks als "Störung" empfunden werden wird.

Soweit die Schallprognose davon ausgeht, die von dem Gartenbaubetrieb ausgehende Beeinträchtigung beziehe sich auf ca. 3-4 Mal pro Jahr 1 h, so ist dies völlig falsch. Diese Bearbeitungszeiten mit z. T. schwerem Gerät beziehen sich zwar auf 3-4 mal pro Kultur, nicht aber pro Jahr. Mit Verlaub, es geht hier nicht um den großflächigen Anbau von Monokulturen wie Getreide oder Heu, sondern um verschiedene Sorten von Gemüse, welches mehrfach jährlich angebaut und sukzessive (je nach Reifegrad) bearbeitet und geerntet wird. Diese Tatsache hat in der Lärmprognose keinerlei Beachtung gefunden, sodass diesem schon eine belastbare, seriöse und objektive Grundlage fehlt. Es ist bereits heute offensichtlich, dass einer der traditionsreichsten, ortsansässigen Gartenbaubetriebe der Stadt Erfurt von dem Klientel der über 40-jährigen gehobenen Caravan-Städtetouristen als „Störung“ empfunden wird. Der Einwänder erwartet in dieser Situation den Schutz durch die Landeshauptstadt vor diesem Konflikt oder doch zumindest hilfsweise eine objektive und ergebnisoffene Beschäftigung mit den offensichtlich tangierten Belangen des Einwänders im Planungsstadium.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Dem Schallgutachten liegen die Angaben des Betreibers sowie des Gartenbaubetriebes zugrunde. Die Berechnung der Werte zeigen den "worst-case-Fall", welcher Vorrang vor individuellen Angaben hat. So wird nach dem Kommentar zur TA Lärm von Feldhaus/Tegeuder (zu Nr. 6.6 TA Lärm, Teil B, Rdnr. 49) empfohlen, für Campingplätze eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen. Des Weiteren wird in dieser Literaturstelle ausgeführt, dass für "Touristikcampingplätze" mit kurzer Verweildauer und häufigen Wechseln eher von der Schutzbedürftigkeit nach Nr. 6.1 Buchstabe c der TA Lärm (Mischgebiet) auszugehen ist. Nach dem Geschäftskonzept des Vorhabenträgers entspricht die Planung einem solchen Touristikcampingplatz mit kurzer Verweildauer. In reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) sind dahingegen vorrangig nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung zulässig. Ausnahmsweise sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, was allerdings nicht mit einem Touristikcampingplatz gleichzusetzen ist. Somit ist die Einstufung als Mischgebiet durchaus gerechtfertigt, bzw. wäre die Einstufung als reines Wohngebiet planungsrechtlich falsch.

Diese Aussage, dass jedenfalls die lärmschutzrechtlichen Anforderungen an ein Mischgebiet nach § 6 laut Schallschutzprognose vom Vorhaben nicht erfüllt werden, ist nicht korrekt. Gemäß den Anlagen 7.2 und 8 werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, bzw. die Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) am Tag/45 dB(A) nachts) im östlichen Bereich ab einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze eingehalten. Im nördlichen und westlichen Bereich werden die Werte bereits an der Grundstücksgrenze eingehalten. Die Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte wird durch Festsetzung 6.1. im B-Plan (Einhaltung eines Abstandes von mind. 2 m zur östlichen Grundstücksgrenze) gewährleistet.

Eine Schallimmissionsprognose berechnet immer den ungünstigsten Fall einer schalltechnischen Situation, also der täglichen Verlärmung eines Untersuchungsgebietes. Somit ist es irrelevant, wie oft die Fläche im Jahr beeinträchtigt wird. In Einzelfällen kann es durch die maschinelle Bearbeitung des angrenzenden Feldes im Osten zur Tagzeit oder durch Aktivitäten zur Erntezeit nachts auf dem Betriebsgrundstück im Westen zu Überschreitungen im Plangebiet kommen. Da diese Einzelfälle jedoch nach Angaben der Betreiber an deutlich weniger als 10 Tagen im Jahr auftreten, erfüllen sie die Bedingungen nach Punkt 7.2 TA Lärm für seltene Ereignisse. Eine Überschreitung der Richtwerte für seltene Ereignisse nach TA Lärm ist gemäß dem Gutachten nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach § 1 Abs.7 Baugesetzbuch die öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung einzustellen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 6

Die Planung verstößt gegen Belange des Naturschutzes. Es müssen 15 Bäume gefällt werden. Dies ist ein vermeidbarer naturschutzrechtlicher Eingriff nach § 14 BNatschG. Es ist schon erstaunlich, wie hier der Planung zugrunde gelegt wird, die 18 Bäume, die sich auf der betreffenden Fläche befinden, würden dem Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Erfurt nicht unterfallen, da die Satzung nur für Baugebiete und nicht für den Außenbereich gültig ist. Diese Feststellung ist zwar grundsätzlich richtig, verkennt dabei aber, dass sich die Bäume auf den Flächen befinden, auf die sich die Planaufstellung gerade bezieht, mithin also Flächen innerhalb des bebauten Ortsteils von Erfurt, für die die Baumschutzsatzung gilt. Es bleibt abzuwarten, wie ernst die Landeshauptstadt den Schutz der hier zu fällenden 15 Bäume und damit ihre eigenen Satzungsziele nimmt. Unabhängig davon ist auch im Außenbereich das naturschutzrechtliche Vermeidungsverbot zu beachten, das dazu führt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaftsbild, gerade auch im Außenbereich, zu unterlassen sind. Der Eingriff in Form der Fällung von insgesamt 15 Bäumen ist vermeidbar, da es schon an einem öffentlichen Interesse an dem Vorhaben fehlt. Ein adäquater Ausgleich für die zu fällenden Bäume findet unabhängig davon in der Planung ebenfalls nicht statt.

Der Umweltbericht ist unbrauchbar. Er setzt die Situation der Umsetzung der Planung in das Verhältnis zu der Bestandssituation. Dies ist falsch. Wie bereits ausgeführt, hat unsere Mandantschaft einen Kaufantrag bezüglich der Flächen aus dem Plangebiet gestellt, aus dem sich ein Vorkaufsrecht nach RSiedlG ergibt. Der Planfall ist damit dem Fall der privilegierten land- bzw. gartenbauwirtschaftlichen Außenbereichsnutzung gegenüber zu stellen. Bei dieser Gegenüberstellung muss beachtet werden, dass die geplante Nutzung ein naturschutzrechtlicher Eingriff ist, die alternative gartenbauliche Nutzung indes nicht. Dies ergibt sich aus der Privilegierung zugunsten der Land- und Gartenbauwirtschaft gemäß § 5 BNatschG. Der Gartenbaubetrieb unserer Mandantschaft ist schon deshalb nicht als Eingriff in die Natur und Landschaft anzusehen, da der landwirtschaftliche Betrieb die gute fachliche Praxis berücksichtigt, was bei unserer Mandantschaft über die Maßen gegeben ist, da der Betrieb auf eine authentische, bodenständige Weise auf eine natürliche bzw. naturnahe Landwirtschaft ausgerichtet ist. Demzufolge läge bei einer landwirtschaftlichen Nutzung gemäß dem Landwirtschaftsprivileg nach § 5 Abs. 1 BNatschG schon kein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wohingegen das Planvorhaben mit zahlreichen Eingriffen und damit einhergehend mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einhergeht, die, wie bereits ausgeführt, aber nur dann zum Zuge käme, wenn der Eingriff unvermeidbar wäre, was vorliegend schon aufgrund des bestehenden gesetzlichen Vorkaufsrechts eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht der Fall ist. Der Umweltbericht hätte daher richtigerweise den Planfall dem Fall der landwirtschaftlichen Nutzung gegenüberstellen müssen und nicht mit dem Fall der aktuellen Nutzung. Wie bereits

ausgeführt, ist der Umweltbericht unbrauchbar; die darauf beruhende Abwägung und Beschlussfassung damit rechtsfehlerhaft.

Abwägung

Die Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan DIT673 wurde für einen Bereich aufgestellt, welcher sich bisher im Außenbereich befand. Somit war die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt vom 05. Februar 1999 für die Bestandsbewertung nicht anwendbar. Das Vermeidungsgebot i.S. v. § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist nicht so zu verstehen, dass ein Vorhaben zu unterlassen ist. Es ist vielmehr zu prüfen, ob Alternativen gegeben sind, das Vorhaben mit geringeren bzw. keinen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft umzusetzen. Mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan DIT 673 wurde der Erhalt des Baumbestandes unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahmen i.S. des Vermeidungsgebotes geprüft. Der Entscheidung zur Fällung standen neben der Lage in den Zufahrtsbereichen/Bauflächen auch der aktuelle Zustand sowie der ökologische Wert der Gehölze zu Grunde. Die wertgebenden Bäume des Grundstückes (Nr.4 Bergahorn, Nr. 17 Blutpflaume, Nr. 18 Winterlinde) sollen bei der Umsetzung des erhalten werden. Der Fällung von 15 Bäumen steht die Neupflanzung von 53 Bäumen gegenüber. Der Ausgleich für die Baumfällungen ist somit erfüllt. Durch die umfassende Eingrünung des Caravan- und Campingplatz wird der Gestaltung des Landschaftsbildes des Ortsteiles Dittelstedt wie auch den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt entsprochen. Die im Zuge der Umsetzung erforderlichen Fällungen der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes DIT673 und die entsprechenden Ersatzpflanzungen wurden im vorliegenden Fall auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Durchführungsvertrag nach §12 Abs. 1 BauGB geregelt.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches. Bei der Ermittlung der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde vom aktuellen Flächenzustand ausgegangen, da der Umweltbericht dazu dient, die voraussichtlich erheblichen Umweltbelange zu beschreiben (§ 2 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Grundlage der Beschreibung und Bewertung bildet dabei nach Anlage 1 Nr.2a BauGB eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Die im vorliegenden Schreiben geltend gemachte alternativ auch mögliche landwirtschaftliche Nutzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da sie als Planungsalternative nicht in Betracht gezogen wird (vgl. Anlage 1 Nr. 2d BauGB).

Des Weiteren wird auf Punkt 1 verwiesen.

Punkt 7

Vollständiges Fehlen der sozialen Aspekte bei der Planung. Planung findet isoliert statt. Die Planung ist nicht auf Austausch und Nachhaltigkeit ausgerichtet. Teilhabe der Dittelstedter Bürger an dem Projekt ist auf Grund der Art des Vorhabens (über 40-jährige gehobene Caravan-Städtetouristen) von vornherein ausgeschlossen.

Die Planung erweist sich nach alledem rechtswidrig und nicht umsetzbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben richtet sich nicht ausschließlich an Ortsfremde, über 40jährige gehobene Caravan-Städtetouristen, sondern der Vorhabenträger strebt mit dem Caravan- und Campingplatz eine 4-Sterne Klassifizierung nach den Vorgaben des BVCD/DTV (Bundesverband der Campingwirtschafts in Deutschland e.V./Deutscher Tourismusverband) mit komfortablen und

hochwertigen Ausstattungsmerkmalen an. Dazu hat sich der Vorhabenträger zur Antragstellung und im Durchführungsvertrag bereit und in der Lage erklärt. Auf Grund der 4-Sterne Klassifizierung sind nach den statistischen Aussagen des BVCD/DTV meist Personen der Altersgruppe ab 40 Jahren Hauptzielgruppe solcher Plätze. Das bereits realisierte und in Betrieb befindliche Vorhaben richtet sich aber grundsätzlich an jedermann, der die angebotene Nutzung in Anspruch nehmen möchte.

Das Bauleitplanverfahren zu DIT 673 findet im sog. Vollverfahren statt. Jedermann kann jederzeit Auskunft über die Verfahrensschritte erhalten, sich über den Stand der Planung informieren sowie in den frühzeitigen Beteiligungen und im Zuge der Offenlage äußern. Zugleich hatte der Vorhabenträger zu seiner Informationsveranstaltung am 18.01.2017 in Dittelstedt, im örtlichen Eiscafé Sonja, sein Vorhaben der Öffentlichkeit (außerhalb des gesetzlichen Beteiligungsverfahrens) vorgestellt und Fragen beantwortet. Darüber hinaus engagiert sich der Vorhabenträger für eine offene und transparente Information, Austausch und Einbindung der Nachbarn zu seinem Vorhaben. Ferner informiert der Vorhabenträger seit Beginn des Jahres 2017 auf einer eigenen Homepage und über soziale Medien über den seinen Campingpark.

Des Weiteren wird auf die Punkte 1 bis 6 verwiesen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö44
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von		
mit Schreiben vom	07.11.2017	

Punkt 1

Bauverordnungen werden missachtet auf Ackerland nicht zu bauen und 100m weiter wird es angewendet.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Der Stadtrat Erfurt am 02.03.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss sowie am 16.11.2016 mit der mehrheitlichen Zustimmung der Änderung des Aufstellungsbeschluss und zum Vorentwurf DIT 673 beschlossen. Der Stadtratsbeschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 06.09.2017, welche anschließend durchgeführt wurde. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 erhält der Vorhabenträger die planungsrechtliche Sicherung und Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens. Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben umgesetzt und befindet sich in Betrieb.

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose, ein Artenschutzgutachten, eine Baugrunduntersuchung, ein Grünordnungsplan sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/ Umweltbericht erarbeitet. Alle Gutachten kamen zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	09.01.2017 und 04.10.2017	

Keine Betroffenheit.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		12
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom	26.01.2017 und 12.10.2017	

Keine Bedenken, aber Hinweise.

Punkt 1

Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes. Verweis auf die Löschwassermenge. Verweis auf Vorhandensein oder Einrichten von Löschwasserentnahmestellen.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben ist bereits erschlossen und realisiert. Brandschutztechnische Anforderungen wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen bzw. wurden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Punkt 2

Hinweise zu Anforderungen im Genehmigungsverfahren.

Abwägung

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Begründung

Das Vorhaben ist bereits erschlossen und realisiert.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	17.02.2017 und 08.11.2017	

Stellungnahme vom 17.02.2017

Punkt 1

Änderung des Geltungsbereiches hinsichtlich einer öffentlich-rechtlichen Erschließung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes DIT673 wurde hinsichtlich einer öffentlich-rechtlichen Erschließung erweitert. Das Vorhaben ist bereits umgesetzt worden.

Punkt 2

Denkmalrechtliche Belange und Hinweise im Bebauungsplan.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Der Hinweis zum Denkmalpflege/Denkmalschutz wurde in den Bebauungsplan DIT673 aufgenommen.

Stellungnahme vom 08.11.2017

Punkt 1

Es bestehen weiterhin Bedenken zur Einordnung von festen Unterküften im Bereich SO2. Wesentliches Merkmal in Campingplätzen nach § 10 Abs.5 BauNVO ist die Zulassung von nur mobilen Unterküften. Ferienhütten sind eindeutig ortsfeste Baukörper, die ganzjährig betrieben werden können und deren Standard eines Wochenendhauses gleich kommt. Das diese Hütten insbesondere Motorradfahrern zur Verfügung gestellt werden sollen, deckt sich nicht nach Auffassung des Bauamtes.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Bei den Ferienhäusern handelt es sich um keine Häuser, sondern um Hütten als kleine, einfach ausgestattete (nur Bett und Strom) Übernachtungsplätze, die insbesondere Motorradfahren

zur Verfügung stehen, die sich auf einer Städtetour befinden und kein Zelt im Gepäck haben. Wochenendhäuser sind in der Regel mit einer Küche und einem Nassbereich ausgestattet. Die Hütten sind ohne Sanitäranlage und ohne Küche ausgestattet und im Bebauungsplan so festgesetzt. Die Übernachtungsgäste der Hütten müssen daher die allgemeinen Anlagen, die für die anderen Campingplatzgäste zur Verfügung stehen, nutzen. Das wesentliche Merkmal des Caravan- und Campingplatz bleibt durch die 20 Standplätze für Zelte und die 98 Standplätze für Wohnmobile, Caravans mit Wohnanhänger sowie Camper erhalten.

Punkt 4

Anmerkungen zur Planzeichnung/Vorhabenplan:

1. unterschiedliche Maßangaben in Planzeichnung/Vorhabenplan im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen/Abfall.
2. abzustimmenden Bezeichnungen im Vorhabenplan und Planzeichnung.
3. Standort Regenwasserzisterne ist im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.
4. festgesetzte Lärmschutzwand ist in der Plangrafik zu vermaßen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

- zu 1., 2., 4.: Die Planzeichnung bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan werden aufeinander abgestimmt, redaktionell angepasst bzw. vermaßt.
- zu 3: Der Standort Regenwasserzisterne ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt

Punkt 5

Anmerkungen zu den Textfestsetzungen:

1. Punkt 1.6: im SO2 ist kein Vollgeschoss festgesetzt
2. Punkt 2.1: ist um die Zulässigkeit für Garagen und Stellplätze zu ergänzen
3. Punkt 5.1 ist " ... Lärmschutzwand im SO2..." zu ergänzen
4. Punkt 7.2 ist eine Werbeanlage am Gebäude oder an der Stätte der Leistung gemeint, *Gebäude der Leistung* ist ein merkwürdiger Begriff

Abwägung

Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung

- zu 1.: Eine Festsetzung von Vollgeschossen ist nicht erforderlich, da die Höhe der baulichen Anlagen über die Höhenlage festgesetzt wird und über die Ansichten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
- zu 2 bis 4: Die Planzeichnung und teilweise die Begründung wird dahingehend korrigiert. Es handelt sich hierbei um redaktionelle Änderungen. Die Funktion der Begriffe "Stellplätze" und "Standplätze" werden in dem Bebauungsplan DIT 673 deutlicher herausgestellt.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		14
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	17.02.2017 und 28.11.2017	

Stellungnahme vom 17.02.2017

Untere Abfallbehörde

Keine Einwände.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Aussagen zur Eingriffsregelung.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Die Eingriffe von Natur und Landschaft wurden in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung/Umweltbericht zum Bebauungsplan DIT673 erarbeitet. Dessen Ergebnisse sind in den Bebauungsplan DIT673 eingegangen.

Punkt 2

Aussage zum Artenschutz.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse als Festsetzungen und Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 sowie in die Begründung eingegangen sind. Darüber hinaus wurden die Ergebnisse auch im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Punkt 3

Hinsichtlich der Anforderungen des Klimaschutzes ist die randliche Anlage mind. 5m breit locker zu bepflanzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Zu Verbesserung des Mikroklimas und unter der Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Abstandsflächen erfolgt eine randliche Eingrünung des Vorhabengebietes von 3 bis 5m. Zur weiteren Eingrünung randlich sind Bäume festgesetzt worden.

Untere Bodenschutzbehörde

Keine Einwände.

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Klimaökologie / Lufthygiene

Punkt 1.1

Verweis auf das aktualisierte Klimagutachten 2016, demnach sind Stellplatzflächen für die Wohnmobile, Camper und sonstigen Vehikel in den jeweiligen Parzellen auf 25% zu begrenzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Begründung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 04/2019 vom 01.03.2019, 30. Änderung des FNP) wird für diesen Geltungsbereich damit ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Camping und Ferienhäuser“ gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Ein vom Stadtrat bestätigtes, aktualisiertes Klimagutachten liegt nicht vor. Die Bauleitplanung hat keinen Einfluss auf die Größe der Wohnmobile, Camper und sonstigen Vehikel. Der Camping- und Caravanplatz ist zwar eine ganzjährig betriebene Anlage; Dauercamping ist jedoch nicht vorgesehen. In der Regel werden die Standorte von bis zu vier Wochen belegt sein. Das betriebswirtschaftliche Konzept des Camping- und Caravanplatz sieht eine durchschnittliche Auslastung von 40% vor, so dass auch Freihaltungen vorhanden sein werden.

Punkt 1.2

Versiegelung der Stellplatzflächen ist durch Rasengittersteine oder ähnlichen Materialien entgegenzuwirken.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Um der Versiegelung der Stellplatzflächen entgegenzuwirken wurden laut dem Grünordnungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan Ökopflaster und/oder Rasengittersteinen verwendet.

Punkt 1.3

Pflanzfestsetzungen

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung
Im Bebauungsplan DIT673 sind auf Grundlage des Grünordnungsplanes und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung/ Umweltberichtes Pflanzfestsetzungen getroffen worden.

Punkt 1.4
Ausschluss von riegelartigen Bepflanzungen. Einebnung des Plangebiets. Beseitigung von Höhengsprünge oder Verwallungen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Begründung
Festsetzungen zur Beseitigung von Höhengsprünge oder Verwallungen sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Dieser Hinweis wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

Die Eingrünung des Gebietes am Rand des Geltungsbereiches ist zwingend erforderlich. Einerseits ist sie hinsichtlich der Ortrandeingrünung erforderlich, andererseits zum Schutz gegenüber der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Punkt 2

Lufthygiene

Festsetzung zum Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung
Die Festsetzung dazu wurde in den Bebauungsplan DIT673 aufgenommen.

Punkt 3

Lärmschutz

Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach TA Lärm. Eine schalltechnische Untersuchung (Schallimmissionsprognose) ist vorzulegen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung
Zum Bebauungsplan DIT673 wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Die Ergebnisse daraus wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass die Nutzung der Fläche als Caravan- und Campingplatz, bezogen auf sich selbst und auf seine angrenzende Nutzung, als verträglich und realisierbar charakterisiert werden kann. Normative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Stellungnahme vom 28.11.2017

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 1

Klimaökologie

Verweis auf das die Freihaltung dieser Zone und Sicherung der klimatischen Funktion zu gewährleisten ist, Hinweis darauf, dass die Flächen derzeit als Lagerflächen und Schutthalden genutzt werden. Vorgelegte Planung führt zur klimatischen Aufwertung des Gebietes. Auflagen zu festzusetzende Materialien hinsichtlich der Versiegelungen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster)

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung
Die Auflagen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 aufgenommen.

Punkt 2

Luftreinhalung

Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen ist als Festsetzung aufzunehmen.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung
Die Auflagen wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan DIT673 aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Verweis auf die Beteiligung des Naturschutzbeirates nach § 39 BNatSchG: für die Staudenpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Verzicht auf sterile Sorten.

Abwägung
Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung
Im Bebauungsplan DIT673 wurden keine Festsetzungen getroffen, die der Stellungnahme entgegenstehen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	DIT673 "Caravan- und Campingplatz Erfurt-Dittelstedt"	
von	Tiefbau und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	20.02.2017 und 07.11.2017	

Stellungnahme vom 20.02.2017

Punkt 1

Verweis auf das Problem, dass der Caravanplatz nicht öffentlich-rechtlich erschlossen ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde gefolgt.

Begründung

Für die öffentlich-rechtliche Erschließung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich erweitert.

Stellungnahme vom 07.11.2017

Punkt 1

Keine Hinweise oder Forderungen.

Abwägung

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Begründung

Keine Abwägung erforderlich.