

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

**"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"**

## Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

## Impressum



Amt für Stadtentwicklung  
und Stadtplanung

**Datum**  
27.11.2020

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Tabellarische Zusammenfassung**

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

### **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

- 2.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und deren Abwägung
- 2.2 Stellungnahmen anerkannter Naturschutzverbände und Vereine nach § 45 ThürNatG und deren Abwägung
- 2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung
- 2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

# 1 Tabellarische Zusammenfassung

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

<b>B</b>
----------

Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	02.06.20	09.06.20			X	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8-10 99423 Weimar (Außenstelle)	10.06.20	16.06.20			z.T.	z.T.
B3	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	11.05.20	14.05.20			X	
B4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	22.04.20	30.04.20			X	
B5	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	30.04.20	05.05.20	X			
B6	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	16.04.20 20.04.20 27.04.20	05.05.20			X	
B7	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	22.04.20	05.05.20			X	
B8	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	04.05.20	11.05.20			X	
B9	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.05.20	18.05.20			X	
B10	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzbetrieb Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	04.05.20	04.05.20	X			
B11	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	20.04.20	22.04.20	X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B12	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	04.06.20	10.06.20		X		
B13	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	22.04.20	27.04.20	X			
B14	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	15.04.20	20.04.20			X	
B15	Thüringer Liegenschaftsmanagement Landesbetrieb Am Johannestor 23 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B16	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	20.04.20	23.04.20	X			
B17	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	12.05.20	20.05.20	X			
B18	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 90 01 02 99104 Erfurt	keine Äußerung					
B19	Straßenbauamt Mittelthüringen Warsbergstraße 3 99092 Erfurt	keine Äußerung					
B20	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	09.06.20	15.06.20		X		
B21	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstraße 2 99097 Erfurt	keine Äußerung					
B22	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Am Bremsenwerk 001 10317 Berlin	keine Äußerung					
B23	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Herrmannsplatz 9 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B24	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Straße 42 99084 Erfurt	keine Äußerung					
B25	ThüringenForst Forststraße 71 99097 Erfurt	21.04.20	28.04.20	X			

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B26	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Trödlinring 3 04105 Leipzig	24.04.20	29.04.20	X			
B27	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	14.04.20	15.04.20	X			
B28	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	15.04.20	15.04.20	X			
B29	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	03.06.20	08.06.20		X		

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

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



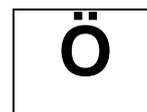
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 03.04.2020.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	16.04.20	17.04.20	X			
N2	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	06.05.20	06.05.20		X		
N3	Arbeitskreis Heimische Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle, Hohe Straße 204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	keine Äußerung					
N4	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	08.06.20	08.06.20	X			
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	10.06.20	11.06.20			X	
N6	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstraße 5 99084 Erfurt	keine Äußerung					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine Äußerung					
N8	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	02.06.20	02.06.20	X			
N9	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	28.04.20	04.05.20	X			
N10	NABU Kreisverband Erfurt e.V. Große Arche 18 99084 Erfurt	keine Äußerung					

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

### 1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit



Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Zeit vom 14.04.2020 bis 12.06.2020 durchgeführt.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		12.06.20	12.06.20		X		
Ö2		11.06.20	11.06.20			z.T.	z.T.
Ö3		10.06.20	10.06.20			z.T.	z.T.
Ö4		12.06.20	17.06.20			z.T.	z.T.

"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 durch Schreiben vom 03.04.2020.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Amt für Soziales und Gesundheit	23.04.20	23.04.20			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.06.20	23.06.20			<b>X</b>	
I3	Bauamt	04.06.20	09.06.20			<b>X</b>	
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.06.20	16.06.20		<b>X</b>		
I5	Umwelt- und Naturschutzamt	10.06.20	15.06.20			<b>z.T.</b>	<b>z.T.</b>
I6	Entwässerungsbetrieb	04.06.20	10.06.20			<b>X</b>	

**"X"** = trifft zu

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

## **2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen**

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B1</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.06.2020	

### Belange der Raumordnung

#### **Punkt 1**

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Zielstellungen zur Nachnutzung der Gewerbebrache tragen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des Landesentwicklungsprogramms 2025 (LEP, GVBI Nr.6/2014 vom 04.07.2014) sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT, ThürStAnz. Nr. 31/2011 vom 01.08.2011) Rechnung. Analoge Plansätze enthält auch der Änderungsentwurf des Regionalplanes Mittelthüringen (E-ROP-MT, Beschluss Nr. PLV 40/03/19 vom 12.09.2019) unter Punkt 2.1.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Belangen der Raumordnung.

#### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

#### **Punkt 2**

Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sollen die Aspekte des demographischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen in gemischten Quartieren Rechnung getragen werden. Diese den sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen angepassten Wohnangebote setzen auch eine den Bedürfnissen angepasste soziale Infrastruktur, wie z.B. Gesundheitsangebote voraus.

Die Optimierung des Wohnraumangebotes soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen Wohnens angestrebt werden. Insbesondere soll die Förderung in den Bereichen Mietwohnraum sichergestellt werden.

Zur Sicherung der geplanten Tagespflege sollten entsprechende präzisierende Festsetzungen (zulässige Nutzungen) geprüft werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung**

Die geplante Tagespflege ist im Mischgebiet allgemein zulässig. Es werden Mietwohnungen u. a. für Wohngruppen geplant.

### Beachtung des Entwicklungsgebotes des §8 Abs.2 BauGB

#### **Punkt 3**

Hinweise zum Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem auf der ursprünglich gewerblich genutzten Fläche Baurecht für eine seniorenerechte Wohnnutzung sowie eine gewerbliche Nutzung in der die Magdeburger Allee begleitenden Erdgeschosszone geschaffen werden soll, lässt sich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickeln.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

#### **Punkt 4**

Das geplante Nutzungsspektrum des Vorhabens sollte dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 Rechnung tragen, um den nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB geltenden Berücksichtigungsgebot zu entsprechen. Nach Punkt 6.3.2 dieses Konzepts gehört das Vorhabenbegebiet zum zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“.

In dem Abschnitt Storchmühlen- und Papiermühlenweg liegt nur eine sehr geringe Anzahl von Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie vor. Entsprechend der in Pkt. 6.3.2 enthaltenen Handlungsempfehlungen o.g. Konzepts, sollte die in der Erdgeschosszone der Magdeburger Allee geplante Tagespflege daher mit einer gewerblichen Nutzung mit einer zentralen Funktion kombiniert werden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt und für die Erdgeschossbereiche an der Magdeburger Allee eine Wohnnutzung ausgeschlossen - zu Gunsten einer gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept angestrebten Funktionsunterlagerung im zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“. Gemäß Vorhabenplan selbst soll eine Tagespflegeeinrichtung entstehen.

#### **Punkt 5**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei. Er unterliegt lediglich der kommunalrechtlichen Anzeigepflicht nach § 21 Abs. 3 ThürKO.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

## Weitere Hinweise zum Planverfahren

### **Punkt 6**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB dar. Insofern kann für das geplante Vorhaben beschleunigt Baurecht geschaffen werden.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 7:**

Zur Vereinfachung der elektronischen Abläufe wird um die Zusendung der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes der Satzung in einer GIS-tauglichen Form (bevorzugt als Shape-Datei in ETRS89 UTM [EPSG: 25832]) im Vektorformat gebeten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Das Exemplar zum Entwurf und zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird dem LVA in der gewünschten Form zur Verfügung gestellt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.06.2020	

**Abteilung 3: Naturschutz u. Landschaftspflege:** keine Betroffenheit

**Punkt1**

Hinweis: Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im räumlich zuständigen Landratsamt.

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Die zuständige Behörde – in diesem Fall das Umwelt- und Naturschutzamt der Stadt Erfurt – wurde an diesem Verfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

**Abteilung 4: Wasserwirtschaft:** keine Betroffenheit

**Punkt1**

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

**Abwägung**

Der Hinweis betrifft keine Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.

**Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

**Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug:** keine Betroffenheit

**Punkt1**

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

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

**Begründung**

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

**Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft:**

**Belange des Immissionsschutzes:** keine Betroffenheit

**Belange Abfallrechtliche Zulassungen / Abfallrechtliche Überwachung:**

keine Betroffenheit

**Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten:**

**Belange des Immissionsschutzes**

**Punkt 1: Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG**

Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

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

Ob die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Auf tiefergehende Untersuchungen kann dann verzichtet werden, wenn bereits bei einer groben Abschätzung festgestellt wird, dass keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 zu erwarten sind. Es wird aber empfohlen, aufgrund der viel befahrenen Magdeburger Allee und der unmittelbar an das Planareal angrenzenden Straßenbahnlinie, ein Schallgutachten erstellen zu lassen. Werden die v.g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt und daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Prognose ist Anlage der Begründung.

### **Punkt 3: Einhaltung der Werte der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau**

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

### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung:**

Der Hinweis auf die DIN 4109 wird auf der Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Schallschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

### **Punkt 4: AVV Baulärm**

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

### **Abwägung:**

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

### **Begründung**

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

### **Punkt 5: BImSchV – Störfallverordnung**

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich in einem Radius von 2 km folgende, der Störfallverordnung unterliegende Anlagen.

- 1) A. May Flüssiggas GmbH & Co.KG, Salzstraße 8, 99086 Erfurt
- 2) NIPPON GASES DEUTSCHLAND GmbH, An der Lache 20, 99086 Erfurt

### **Abwägung:**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Eine Betroffenheit durch Störfallanlagen ist nicht gegeben.

Entsprechend der Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG vom 9. Januar 2017, ist ein angemessener Sicherheitsabstand zwischen Störfallanlagen und Schutzobjekten einzuhalten, wenn dieser zu einer gebotenen Begrenzung der Aus-

wirkungen auf das benachbarte Schutzobjekt, welche durch schwere Unfälle im Sinne des Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/ EU hervorgerufen werden können, beiträgt.

In diesem Sinne wird darauf hingewiesen, dass sich in einem Radius von 5 km zwei Störfallanlagen befinden.

Dieser vorgenannte Radius stellt dabei einen sogenannten Worst Case Fall dar und kommt dann zur Anwendung, wenn keine weiteren Detailkenntnisse vorliegen.

Die für die Genehmigung und Überwachung dieser Störfallanlagen zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat angemessene Sicherheitsabstände berechnen lassen. Danach ist für die Firma A. May Flüssiggas GmbH ein angemessener Sicherheitsabstand von 62 m, für die Nippon Gases Deutschland GmbH ein Abstand von 240 zum nächstgelegenen Schutzobjekt erforderlich.

Der Bebauungsplan ANV732 befindet sich weit außerhalb dieser angemessenen Sicherheitsabstände.

**Belange der Abfallwirtschaft** keine Äußerung

**Belange des Bodenschutzes/Altlasten** keine Äußerung

#### **Abteilung 8: Geologischer Landesdienst und Bergbau:**

**Belange des Geologischen Landesdienstes** keine Bedenken

##### **Punkt 1: Ingenieurgeologie / Baugrundbewertung**

Der Bebauungsstandort befindet sich im Verbreitungsgebiet der Gesteine des Mittleren Keupers, speziell des Unteren Gipskeupers (Grabfeldinformation). Im petrographischen Sinne handelt es sich um eine Abfolge von vorwiegend Ton- und Schluff- bzw. Mergelsteinen mit primären Gipseinlagerungen.

An der Erdoberfläche sind tonig-feinsandige Schluffe brauner bis gelbbrauner Färbung abgelagert, deren Mächtigkeit engräumig wechseln kann. Bei diesem pleistozänen Lockergestein handelt es sich um Löss bzw. Lösslehm. Unmittelbar westlich angrenzend streichen die fluvialen tonigen und sandigen Schluffe der Gera-Aue aus. Diese können erhöhte Grundwasserstände aufweisen. Der Grundwasserspiegel befindet sich etwa im Niveau der offenen Vorflut und ist deren Schwankungen unterworfen.

Bedingt durch die vorangegangene Bebauung sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse in Oberflächennähe vielfach gestört, Erdstoffe ausgetauscht, aufgeschüttet oder abgetragen.

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist in Anbetracht möglicher salinärer Einlagerungen sowie der anthropogenen Beeinflussung des Standortes die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens erforderlich. Dabei ist der Untergrund nach Art und Umfang derart zu erkunden, dass eine Eignung als Baugrund sicher nachgewiesen werden kann.

##### **Abwägung**

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

##### **Begründung**

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

Eine Baugrunduntersuchung wurde beauftragt. Die ingenieurgeologischen Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Bestandsdarstellung“ aufgenommen.

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 2: Hinweise**

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

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

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Sachverhalt zur Anzeige der Erdaufschlüsse und größerer Baugruben sowie zur Übergabe der Schichtenverhältnisse wird entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Bodenaufschlüsse“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

## **Belange des Bergbaus / Altbaubergbaus**

### **Punkt1**

Hinweis: Durch das Vorhaben werden keine bergbaulichen Belange berührt. Gewinnungs- und Aufsuchungsberechtigungen gemäß Bundesberggesetz (BergG) sind dort weder beantragt noch erteilt worden. Für den Planungsbereich liegen keine Hinweise auf Gefährdungen durch Altbergbau, Halden, Restlöcher und unterirdische Hohlräume i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) vor.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B3</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstraße 14 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	11.05.2020	

### **Punkt 1**

Allgemeine Hinweise zur Plangrundlage, Bodenordnung und Festpunkten

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung**

Die Hinweise werden im Planverfahren berücksichtigt. Kein Abwägungsbedarf

### **Punkt 2**

Das zuständige Referat – Flurbereinigungsbereich Gotha – hat keine Einwände zu dem geplanten Vorhaben.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

#### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B4</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.04.2020	

### **Punkt 1**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Eingriffe in den unterirdischen Bauraum bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Thüringer Denkmalschutzgesetz).

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

### **Begründung**

Um die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird ein entsprechender Passus zum archäologischen Relevanzgebiet und zur denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Archäologie“ und in der Begründung aufgenommen.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B5</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Energie GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	30.04.2020	

### Anlagenbestand Fernwärme

#### **Punkt 1**

Im betreffenden Bereich befinden sich keine fernwärmetechnischen Versorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Energie GmbH.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B6</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	27.04.2020 & 16.04.2020 Technik Stromnetz 20.04.2020 Technik Gasnetz 30.04.2020 (Leitungspläne)	

### Anlagenbestand Strom

#### **Punkt 1**

Das hier gegenständliche Planungsgebiet ist grundsätzlich als elektrotechnisch nicht erschlossen anzusehen. Durch den Investor oder dessen rechtlich befugten Beauftragten und der SWE Netz GmbH muss ein Vertrag zum Neubau von Verteilungsanlagen Strom zeitnah vereinbart werden.

Im Zuge der Entwurfsplanungen ist die SWE Netz GmbH für eine Einordnung der notwendigen Leitungstrassen und ggf. eines Trafostandortes einzubeziehen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Anforderungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und ggf. für eine erforderliche Trafostation ein entsprechender Standort festgesetzt.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

### Anlagenbestand Gas

#### **Punkt 2**

Im Vorhabenbereich befinden sich Anlagen in Rechtsträgerschaft der SWE Netz GmbH, diese befinden sich jedoch nicht im Betrieb. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz unseres Netzgebietes und die Versorgung mit „Erdgas H“ ist möglich. Es bestehen keine Einwände.

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B7</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.04.2020 30.04.2020 (Leitungsplan)	

### **Punkt 1**

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist trinkwasserseitig erschlossen, es verfügt über einen Hausanschluss, der weiter genutzt werden kann. Sollten Änderungen geplant sein, ist dies formell zu beantragen.

Über die vorhandene Trinkwasserverteilung auf dem Grundstück können keine Angaben gemacht werden.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 2**

Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m<sup>3</sup>/h für den Grundschatz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück verfügbar. Die Löschwassermenge wird durch die Feuerwehr über Hydranten im Straßenbereich entnommen (siehe Leitungsplan).

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B8</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.05.2020	

### **Punkt 1: Anforderungen an die Tätigkeit „Abfallsammlung“**

Ein Rückwärtsfahren darf nicht erforderlich sein. Abfälle müssen für das beauftragte Personal ohne Gefährdung abgeholt werden können. Daher sind Sackgassen und Stichstraßen sind so zu planen, dass für das Abfallsammelfahrzeug Wendemöglichkeiten bestehen.

Nach § 10 Abs. 3 der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Erfurt (AbfwS) darf der Weg zwischen Standplatz (Platz, an dem zur Entleerung bereitgestellt wird) und Entsorgungsfahrzeug 10 Meter nicht überschreiten, er muss frei von Hindernissen sowie ausreichend breit und befestigt sein. Können diese Bedingungen nicht gewährleistet werden, so legt die Stadt gem. § 10 Abs.5 AbfwS einen Übernahmeplatz fest.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über die Magdeburger Allee gegeben, eine Befahrung des Grundstückes selbst ist nicht notwendig.

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen und den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

### **Punkt 2:**

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

#### **Abwägung**

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

#### **Begründung**

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

Im Rahmen der Erschließungsplanung und -ausführung werden entsprechende Abstimmungen durch den Vorhabenträger mit der Stadtwirtschaft bezüglich der Erschließung des Gebietes vorgenommen.

### **Punkt 3:**

Anhand der Planungsunterlagen ist durch uns nicht zu beurteilen, ob sämtliche grundstücksbezogenen Abfallgefäße zum Zwecke der Entleerung vom Grundstück abgeholt werden können. Sind Übernahmestandplätze auf dem Grundstück vorgesehen, sind zwingend die Rahmenbedingungen gemäß § 10 Abfallwirtschaftssatzung zu beachten (im Besonderen muss für den Transportweg der Abfallbehälter eine Mindestbreite vorgehalten werden).

Zu beachten ist auch, dass bei Müllbehältereinhausungen die durch die SWE Stadtwirtschaft zu schließen sind, eine sogenannte Doppelschließeanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen, die Tagespflege sowie für den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt.

Müllbehältereinhausungen sind nicht vorgesehen.

### **Punkt 4:**

Hinweise zur Erfassung von Glasverpackungen und Altpapier im Bringsystem.

### **Abwägung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

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

### **Punkt 5:**

Hinweise zur Entsorgung während der Bauphase.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B9</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Stadtwerke Erfurt Gruppe Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	13.05.2020	

Keine Bedenken, aber folgende Hinweise:

**Punkt 1**

In der angrenzenden Magdeburger Allee findet Straßenbahnverkehr der EVAG und Busverkehr durch ein Fremdundernehmen statt. Bei Baumaßnahmen zur Umsetzung des B-Planes sind der Bus- und Straßenbahnverkehr zu gewährleisten und nicht zu behindern.

**Abwägung**

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

**Begründung**

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

**Punkt 2**

Kabelanlagen der EVAG befinden sich nicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches und nicht im Gehwegbereich in der Magdeburger Allee.

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Es besteht kein Abwägungsbedarf.

**Punkt 3:** Anlagenbestand der EVAG

Vor dem Grundstück in der Höhe der geplanten Einfahrt steht ein Fahrleitungsmast der EVAG. Dieser muss erhalten bleiben. Eine Versetzung ist nicht möglich, da er auch die Abspannung der Betriebshofzufahrt übernimmt (im beigefügten Lageplan gelb markiert).

Bei Grabung ist ein Mindestabstand von 1 m zum Mastfundament einzuhalten und die Stand-sicherheit des Mastes zu gewährleisten. Die Fundamentkappen sowie die Mastkonservierung dürfen nicht beschädigt werden.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

### **Begründung**

Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück ist so eingeordnet, dass der Fahrleitungsmast erhalten bleiben kann und die geforderten Mindestabstände gewährleistet sind.

### **Punkt 4: Geplante Baumversetzung**

Der zu versetzende Baum ist mit Abstand zu den Abspannungen der Fahrleitung zu platzieren. Des Weiteren ist darauf zu achten, den Lichtraum zur Fahrbahn nicht einzuschränken, da in der Nähe des geplanten Standortes eine Bushaltestelle ist, welche von Fremdunternehmen oder durch uns bei Schienenersatzverkehr bedient wird (im Lageplan rosa markiert).

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

### **Begründung**

Die geplante Zufahrt des Gebäudes wurde im Zuge der weiteren Entwurfsplanung entsprechend umgeplant und nach Norden verschoben, so dass der in den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung als zu versetzend gekennzeichnete Baum in seiner jetzigen Lage erhalten werden kann.

### **Punkt 5: Hinweis zum Schallschutz**

Im näheren Umfeld der geplanten Wohnbebauung findet regelmäßig Straßenbahnverkehr (2 Linien) statt. Dabei treten schienenbahntypische nicht vollständig vermeidbare Geräusche auf. Dieser Aspekt sollte bei der Lärmbeurteilung für das B-Plan-Gebiet berücksichtigt werden.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Planverfahrens wird eine Schallimmissionsprognose erstellt, die u.a. den vorhandenen Straßenbahnverkehr berücksichtigt. Daraus resultierende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. **Die Prognose wird Anlage der Begründung.**

### **Punkt 6:**

Aufgrund des betroffenen Fahrleitungsmastes erachten wir grundsätzlich eine Beteiligung am weiteren Planungsprozess für sinnvoll.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt berücksichtigt.

### **Begründung**

Die EVAG wird im weiteren Planverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B10</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	TEN Thüringer Energienetze GmbH Netzwerk Region Mitte Schwerborner Straße 30 99087 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.05.2020	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B11</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum Naumburger Straße 98 07743 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.04.2020	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B12</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr Europaplatz 3 99091 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2020	

Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B13</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Flurbereinigungsbereich Gotha Hans-C.-Wirz-Straße 2 99867 Gotha	
<b>mit Schreiben vom</b>	22.04.2020	

Keine Betroffenheit / Zuständigkeit.

#### Punkt 1

Seit dem 01.01.2019 ist das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG) Flurbereinigungsbereich Gotha kein eigenständiger Träger öffentlicher Belange mehr. Die Beteiligung erfolgt grundsätzlich über die zuständigen Katasterbereiche des Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation. Für die Stadt Erfurt ist der Katasterbereich Erfurt, Referat 2.4, Hohenwindenstraße 14, 99086 Erfurt zuständig. Flurbereinigungsbereich Gotha bitte aus dem Verteiler streichen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung**

Der Katasterbereich Erfurt wird als zuständiger Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Kein Abwägungsbedarf.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B14</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abteilung Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.04.2020	

**Punkt 1**

nicht planungsrelevante Hinweise

**Abwägung**

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

**Begründung**

Die vorgebrachten Hinweise haben keine Belange des Bebauungsplanverfahrens an sich zum Gegenstand, sondern betreffen verschiedene Regelungsbereiche im Vollzug der Satzung. Kein Abwägungsbedarf.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B16</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Straße 7 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	20.04.2020	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B17</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Industrie- und Handelskammer Erfurt Arnstädter Straße 34 99096 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	12.05.2020	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B20</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Erfurt Petersberg Haus 12 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	09.06.2020	

Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B25</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	ThüringenForst Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71 99097 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	21.04.2020	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B26</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Südost Liegenschaftsmanagement Trödlinring 3 04105 Leipzig	
<b>mit Schreiben vom</b>	24.04.2020	

Keine Betroffenheit / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B27</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	50Hertz Transmission GmbH Heidenstraße 2 10557 Berlin	
<b>mit Schreiben vom</b>	14.04.2020	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B28</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.04.2020	

Keine Betroffenheit / Keine Einwände.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>B29</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Landesbeauftragter f. Eisenbahnaufsicht Juri-Gagarin-Ring 114 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	03.06.2020	

**Stellungnahme als Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht:**

Keine Einwände / Keine Betroffenheit.

**Stellungnahme als Technische Aufsichtsbehörde:**

Punkt 1

Der vorliegende Entwurf nähert sich den Betriebsanlagen der Straßenbahn der EVAG. Betriebsanlagen sind alle dem Betrieb dienende Anlagen im Sinn des § 1 Abs. 7 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen-, Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung (BOStrab) vom 11.12.1987 in der aktuellen Fassung.

Maßnahmen über die Veränderung von Betriebsanlagen waren den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, weshalb davon ausgegangen wird, dass Betriebsanlagen der Straßenbahn nicht geändert werden sollen. Unter dieser Prämisse bestehen gegen den Inhalt des Bebauungsplanverfahrens (Vorentwurf) keine Bedenken.

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung**

Es ist nicht geplant, Betriebsanlagen der Straßenbahn zu ändern.  
Kein Abwägungsbedarf.

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



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N1</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstraße 27 99084 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	16.04.2020	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesanglerverband Thüringen e.V. Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	06.05.2020	

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N4</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen / OT Seebach	
<b>mit Schreiben vom</b>	08.06.2020	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N5</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.06.2020	

### Punkt 1

Aus Sicht des Artenschutzes wird der Nachnutzung einer brachliegenden Fläche im Innenstadtbereich der Erfurter Andreasvorstadt, was zur Vermeidung von Neuversiegelung bisher unbefestigter Flächen beiträgt, zugestimmt.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf

### Punkt2

Bei der Außengestaltung der Anlage sollte auf Insektenfreundlichkeit geachtet werden – im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltung sowie der Außenbeleuchtung. Die Grünflächen sind mit kräuterreichen, standorttypischen Saatgutmischungen heimischer Arten regionaler Herkunft anzusäen. Zu pflanzende Gehölze sollten ebenfalls standorttypische, heimische Arten sein, die Insekten als Nahrungsquelle zur Verfügung stehen können. Durch insektenabweisende, nach unten gerichtete LED-bzw. NA-Lampen kann außerdem eine Fallenwirkung für Insekten vermieden werden.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwendung von kräuterreichen, insektenfreundlichen Saatmischungen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden..

Insektenfreundliche Leuchtkörper können als Artenschutzmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da artenschutzrechtliche Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug haben.

Im Bebauungsplan wird eine für diesen Standort angemessene Begrünung festgesetzt, u.a. hinsichtlich zu verwendender Arten und Pflanzqualitäten, gemäß der Baumschutzsatzung und der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Diese Festsetzungen basieren auf der Freiflächenplanung und sichern eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern.

**Punkt 3**

Durch die Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. sind keine Projekte auf der betreffenden Fläche geplant.

**Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Begründung**

Kein Abwägungsbedarf

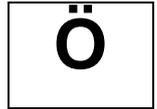
<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N8</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Landesjagdverband Thüringen e.V. Franz-Hals-Straße 6c 99099 Erfurt	
<b>mit Schreiben vom</b>	02.06.2020	

Keine Betroffenheit.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>N9</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Verband für Angeln und Naturschutz Thüringen e.V. Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
<b>mit Schreiben vom</b>	28.04.2020	

Keine Betroffenheit.

## **2.3      Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö1</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	12.06.2020	

### **Punkt 1**

Auf dem zu bebauenden Grundstück in der Magdeburger Allee 59 stehen noch Gebäude der Schuhfabrik Schäfer / Lingel. U.a. ein, wie in Ihren Dokumenten steht, „hoch verdichtetes inneres Quartier mit 3-4-geschossigen Produktionsgebäuden“. In der Vorhabenbeschreibung steht, dass der geplante straßenseitige Riegel angegliedert wird an die Bebauung der alten Fabrikgebäude.

Verstehen wir das Vorhaben also richtig, dass diese Gebäude nicht abgerissen werden?

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Die historische Bebauung der ehem. Schuhfabrik wird – mit Ausnahme des Schornsteins – vollständig abgerissen.

Entlang der Magdeburger Allee wird das Motiv der Blockrandbebauung als Grundstruktur aufgegriffen: ein viergeschossiger, straßenseitiger Riegel schließt den Blockrand. Im Inneren des Quartiers werden zwei dreigeschossige Riegel eingeordnet.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	11.06.2020	

### **Punkt 1**

Als Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Nordstraße 39 hätte ich über den Bebauungsplan direkt in Kenntnis gesetzt werden müssen. (dadurch nur oberflächliche Information über Webseite der Stadt Erfurt möglich).

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) im beschleunigten Verfahren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte entsprechend, ohne die Möglichkeit gem. §13 Abs. 2, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abzusehen, Gebrauch zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung im Bauinformationsbüro der Stadtverwaltung Erfurt in der Warsbergstraße 1 zu den üblichen Öffnungszeiten vom 14.04.20 bis zum 12.06.2020 (pandemiebedingt um einen Monat verlängert). In diesem Zeitraum konnte die Planung zudem gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB unter [www.erfurt.de/ef111560](http://www.erfurt.de/ef111560) online eingesehen werden. Die Offenlage wurde im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Erfurt, vom 3. April 2020, fristgerecht angekündigt.

Eine konkrete Beteiligung der Nachbarn gem. § 69 Thüringer Bauordnung (ThürBO) ist erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls notwendig.

Weiterhin findet die reguläre Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung von der Dauer eines Monats mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nach der Billigung durch den Stadtrat statt.

Ich schließe mich den Ausführungen meiner beiden Nachbarn vollumfänglich an. (gleichlautende Einwendungen):

### **Punkt 1**

Die vorgesehene Bebauung ist abzulehnen oder mit entsprechenden Auflagen zu versehen, um diese genehmigungsfähig zu gestalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestaltet wird.

## **Punkt 2: Art der Bebauung**

Es handelt sich um einen Antrag für einen Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind hier:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist im Rahmen einer potentiellen Baugenehmigung festzulegen, dass hier maximal ein stilles Gewerbe zulässig ist, alle anderen Arten von Gewerbe sind auszuschließen. Die Wohnbebauung sollte zentrales Ziel der Nutzung sein. Die Versorgung des Wohngebietes ist bestens geregelt. Weitere Gewerbebetriebe sind überflüssig. Der Bauherr hat bereits in der Vergangenheit auf andere Gewerbenutzungen spekuliert. Die tatsächlich vorgesehene Nutzung ist in den Antragsunterlagen nicht hinreichend genau beschrieben.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In der maßgeblichen Umgebungsnutzung entlang der Magdeburger Allee ist eine Mischgebietsnutzung prägend. Für das Erdgeschoss von Haus 1 an der Magdeburger Allee wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser Stelle eine attraktive Funktionsunterlagerung zu ermöglichen und der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2017) zu entsprechen. Es sind im Erdgeschoss nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aktuell ist hier die Einordnung einer Tagespflege vorgesehen. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreasvorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist und die Nachfrage danach vorhanden ist.

Die Wohnnutzung ist, insbesondere im Innenbereich, zentrales Ziel der Nutzung.

## **Punkt 3: Planungsdefizite - Parkplätze**

Im Antrag sind keine Aussagen zur Anzahl der vorgesehenen Parkplätze angegeben. Für Anwohner und Mitarbeiter sind ausreichend Parkplätze zu schaffen. Es sind steuernde Maßnahmen vorzusehen, damit die Bewohner und Mitarbeiter auch verpflichtet sind, diese Parkplätze zu nutzen. Der Parkdruck im Wohngebiet westlich der Magdeburger Allee ist bereits jetzt besonders groß. Zusätzlich sollten in diesem Bereich Anwohnerparken vorgesehen werden, um die Parkplatzsituation ausreichend steuern zu können.

Zusätzlich sollte eine entsprechende Anzahl zusätzlicher Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Für das Vorhaben sind insgesamt 57 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 55 in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze im Vorderhaus (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. Durchfahrt zum Nachbargrundstück 112/2). Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Wohnungen von 0,8 (sowie 2,5 Stellplätze je Senioren-WG und 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche gem. Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung § 49).

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung) sowie die integrierte Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 80 + Lastenräder) sowie zuzüglich ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Regelungen zum Anwohnerparken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Weitere Stellplätze für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet können im Rahmen des Vorhabens nicht geschaffen werden, zum einen aus Lärmschutzgründen (siehe oben) und zum anderen soll die Ausdehnung der Tiefgarage nicht über die aufgehende Bebauung hinaus erweitert werden, um in den geplanten Gartenbereichen auch Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden zusätzliche Stellplätze, die über den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, herzustellen.

#### **Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung**

Die Bebauung ist laut Plan mit einer Höhe vorgesehen, die die umgebende Bebauung überragt. Dies stört massiv die Ansicht des Viertels. Die angrenzende Bebauung umfasst max. 3,5 Etagen. In den angrenzenden Vierteln ist die Hinterhofbebauung bisher ausgeschlossen worden. Die Zulassung eröffnet hier auch für andere Grundstückseigentümer eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit, die dann auch nicht abzulehnen wäre. Zusätzlich wird die Belichtung der angrenzenden Grundstücke negativ verändert. Genaue Eingrenzungen sind mangels aussagefähiger Pläne nicht möglich. Die Höhe der Bebauung gerade im Quartier ist auf 3 Etagen zu begrenzen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die direkt angrenzende Bebauung, sondern auch den weiteren Umgriff betrachtet: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen (Storchmühlenweg, Papiermühlenweg etc.) werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser (meist 4 Geschosse) gebildet. Teilweise bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Ilversgeh-

ofen/Magdeburger Allee und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse an der Magdeburger Allee, drei Geschosse im Hinterhofbereich) nimmt daher die Geschossigkeit der südlich und nördlich angrenzenden Quartiere (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Areals.

Die Höhe des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Magdeburger Allee wird im Bebauungsplan mit maximal 14,00 m festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der Höhe des ehemaligen Fabrikgebäudes an dieser Stelle (Traufhöhe 11,5 m, Firsthöhe 17,7 m). Damit beträgt die Differenz zur Firsthöhe der Nachbargebäude Magdeburger Allee 55 und 61 dann max. 2,0 m (ehemals 4,2 m)

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die Höhe der Bebauung im Quartiersinneren wird auf maximal 3 festgesetzt – eine Ausnahme bildet der Treppenturm, welcher als zweiter baulicher Rettungsweg für das 3. Obergeschoss des Vorderhauses fungiert. Die geplanten Gebäude sind somit deutlich niedriger als die ehemaligen Fabrikgebäude, welche Firsthöhen zwischen 11,2 bis 16 m aufwiesen.

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

### **Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima**

Der massive Baukörper sorgt für eine negative Veränderung des Mikroklimas. Es ist zusätzlich mit ausreichend Grün für einen entsprechenden Ausgleich zu sorgen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Rückhalt von Regenwasser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude.

Darüber hinaus ist eine qualitative Begrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dafür werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Gegenüber der industriellen Vornutzung bzw. dem Status Quo der geschotterten Brachfläche ist mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im gesamten Blockinnenbereich zu rechnen.

#### **Punkt 6: Planungsdefizite – Schallschutz**

Die Bebauung sorgt zwar für eine Verbesserung des Lärmschutzes, aber im Vergleich zum Ursprungszustand ist dies nicht ausreichend. Die architektonische Gestaltung kann deutlich besser auf den Lärmschutz ausgerichtet werden (Oberflächen, plattenartige Abgrenzungen der Laubengänge,...)

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Demnach werden die geplanten Gebäude zu einer Abschirmung der zum Innenhof orientierten Fassaden der Umgebungsbebauung und zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Magdeburger Allee führen.

#### **Punkt 7: Planungsdefizite – Grundstücksbegrenzungen**

Für eine Beurteilung der geplanten Veränderungen fehlt eine Aussage, wie mit den vorhandenen Grundstücksbegrenzungen umgegangen werden soll. Hier ist entsprechend nachzubessern. Ein Verzicht auf die Grundstücksbegrenzungen kann zu einer deutlichen Verschlechterung der Sicherheit im Quartier führen (Zugänglichkeit). Hier muss mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einheitliche, einvernehmliche Lösung gefunden werden, um den Zugang von der Magdeburger Allee zu unterbinden.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Die vorhandenen Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen/Mauern) bleiben erhalten und werden z.T. begrünt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zu schließen sind. Es wird also zu keiner Verschlechterung der Sicherheit im Quartier auf Grund von Zugänglichkeit von der Magdeburger Allee kommen.

#### **Punkt 8: Schornstein**

Es ist laut Planunterlage nicht vorgesehen den Schornstein abzureisen, hier bestehen seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Schornsteines. Bereits jetzt ist eine optische Schiefstellung zu erkennen.

Außerdem sind bereits Zugrisse in den Fugen der nördlichen Seite zu erkennen (passend zur Neigung nach Süden). Der Schornstein muss entweder bauaufsichtlich überprüft werden oder die Standsicherheit und Zuverlässigkeit durch den Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Zugänglichkeit ist nach Abschluss der Baumaßnahme vollständig unterbunden. Ein Abriss um eine Gefährdung zu beseitigen, ist danach kaum noch möglich.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Schornstein soll als markantes Rudiment der ehemaligen Nutzung und als „genius loci“ („Geist des Ortes“ i.S. von Atmosphäre und Aura) erhalten bleiben.

Die Standfestigkeit des Schornsteins wird im Vorfeld der geplanten Bebauung bauaufsichtlich durch einen Gutachter geprüft. Im Falle dass für den Schornstein kein Standsicherheitsnachweis erbracht werden kann, wird dieser noch vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut.

### **Punkt 9: Naturschutz**

Allabendlich können im Quartier Fledermäuse beobachtet werden. Diese haben ihr Quartier vermutlich in dem vorhandenen Gebäude. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Wiederansiedlung vorzusehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

b) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

### **Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen**

Diese sind verpflichtend durch eine Fachfirma vorzusehen. Da die Bestandsbebauung auch Anbauten auf Nachbargrundstücken umfasst, sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme vorzunehmen und diese zu sichern. Da hier der Bauherr bei den letzten

Abrissmaßnahmen fahrlässig gehandelt hat (Teileinsturz eines Gebäudes durch unsachgemäßen Abriss, sowie Bauwerksschäden an der Nachbarbebauung) ist dies aufgrund der Erfahrungen behördlich zu überwachen und im Vorfeld entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Gefährdung von Eigentum und Gesundheit der Anlieger sicher zu stellen.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö3</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	10.06.2020	

### **Punkt 1**

Die vorgesehene Bebauung ist abzulehnen oder mit entsprechenden Auflagen zu versehen, um diese genehmigungsfähig zu gestalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestaltet wird.

### **Punkt 2: Art der Bebauung**

Es handelt sich um einen Antrag für einen Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind hier:

4. Wohngebäude
5. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist im Rahmen einer potentiellen Baugenehmigung festzulegen, dass hier maximal ein stilles Gewerbe zulässig ist, alle anderen Arten von Gewerbe sind auszuschließen. Die Wohnbebauung sollte zentrales Ziel der Nutzung sein. Die Versorgung des Wohngebietes ist bestens geregelt. Weitere Gewerbebetriebe sind überflüssig. Der Bauherr hat bereits in der Vergangenheit auf andere Gewerbenutzungen spekuliert. Die tatsächlich vorgesehene Nutzung ist in den Antragsunterlagen nicht hinreichend genau beschrieben.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In der maßgeblichen Umgebungsnutzung entlang der Magdeburger Allee ist eine Mischgebietsnutzung prägend. Für das Erdgeschoss von Haus 1 an der Magdeburger Allee wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser Stelle eine attraktive Funktionsunterlagerung zu ermöglichen und der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2017) zu entsprechen. Es sind im Erdgeschoss nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aktuell ist hier die Einordnung einer Tagespflege vorgesehen. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreas-

vorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist und die Nachfrage danach vorhanden ist.

Die Wohnnutzung ist, insbesondere im Innenbereich, zentrales Ziel der Nutzung.

### **Punkt 3: Planungsdefizite - Parkplätze**

Im Antrag sind keine Aussagen zur Anzahl der vorgesehenen Parkplätze angegeben. Für Anwohner und Mitarbeiter sind ausreichend Parkplätze zu schaffen. Es sind steuernde Maßnahmen vorzusehen, damit die Bewohner und Mitarbeiter auch verpflichtet sind, diese Parkplätze zu nutzen. Der Parkdruck im Wohngebiet westlich der Magdeburger Allee ist bereits jetzt besonders groß. Zusätzlich sollten in diesem Bereich Anwohnerparken vorgesehen werden, um die Parkplatzsituation ausreichend steuern zu können.

Zusätzlich sollte eine entsprechende Anzahl zusätzlicher Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Für das Vorhaben sind insgesamt 57 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 55 in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze im Vorderhaus (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. Durchfahrt zum Nachbargrundstück 112/2). Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Wohnungen von 0,8 (sowie 2,5 Stellplätze je Senioren-WG und 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche gem. Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung § 49).

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung) sowie die integrierte Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 100 + Lastenräder) sowie zuzüglich ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Regelungen zum Anwohnerparken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Weitere Stellplätze für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet können im Rahmen des Vorhabens nicht geschaffen werden, zum einen aus Lärmschutzgründen (siehe oben) und zum anderen soll die Ausdehnung der Tiefgarage nicht über die aufgehende Bebauung hinaus erweitert werden, um in den geplanten Gartenbereichen auch Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden zusätzliche Stellplätze, die über den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, herzustellen.

#### **Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung**

Die Bebauung ist laut Plan mit einer Höhe vorgesehen, die die umgebende Bebauung überragt. Dies stört massiv die Ansicht des Viertels. Die angrenzende Bebauung umfasst max. 3,5 Etagen. In den angrenzenden Vierteln ist die Hinterhofbebauung bisher ausgeschlossen worden. Die Zulassung eröffnet hier auch für andere Grundstückseigentümer eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit, die dann auch nicht abzulehnen wäre. Zusätzlich wird die Belichtung der angrenzenden Grundstücke negativ verändert. Genaue Eingrenzungen sind mangels aussagefähiger Pläne nicht möglich. Die Höhe der Bebauung gerade im Quartier ist auf 3 Etagen zu begrenzen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die direkt angrenzende Bebauung, sondern auch den weiteren Umgriff betrachtet: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen (Storchmühlenweg, Papiermühlenweg etc.) werden die Blockrandstrukturen durch parzellerte, mehrgeschossige Mietshäuser (meist 4 Geschosse) gebildet. Teilweise bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen/Magdeburger Allee und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse an der Magdeburger Allee, drei Geschosse im Hinterhofbereich) nimmt daher die Geschossigkeit der südlich und nördlich angrenzenden Quartiere (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Areals.

Die Höhe des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Magdeburger Allee wird im Bebauungsplan mit 14,00 m festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der Höhe des ehemaligen Fabrikgebäudes an dieser Stelle (Traufhöhe 11,5 m, Firsthöhe 17,7 m). Damit beträgt die Differenz zur Firsthöhe der Nachbargebäude Magdeburger Allee 55 und 61 dann max. 2,0 m (ehemals 4,2 m)

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die Höhe der Bebauung im Quartiersinneren wird auf maximal 3 festgesetzt – eine Ausnahme bildet der Treppenturm, welcher als zweiter baulicher Rettungsweg für das 3. Obergeschoss des Vorderhauses fungiert. Die geplanten Gebäude sind somit deutlich niedriger als die ehemaligen Fabrikgebäude, welche Firsthöhen zwischen 11,2 bis 16 m aufwiesen.

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

#### **Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima**

Der massive Baukörper sorgt für eine negative Veränderung des Mikroklimas. Es ist zusätzlich mit ausreichend Grün für einen entsprechenden Ausgleich zu sorgen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Rückhalt von Regenwasser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude.

Darüber hinaus ist eine qualitative Begrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dafür werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Gegenüber der industriellen Vornutzung bzw. dem Status Quo der geschotterten Brachfläche ist mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im gesamten Blockinnenbereich zu rechnen.

#### **Punkt 6: Planungsdefizite – Schallschutz**

Die Bebauung sorgt zwar für eine Verbesserung des Lärmschutzes, aber im Vergleich zum Ursprungszustand ist dies nicht ausreichend. Die architektonische Gestaltung kann deutlich besser auf den Lärmschutz ausgerichtet werden (Oberflächen, plattenartige Abgrenzungen der Laubengänge,...)

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Demnach werden die geplanten Gebäude zu einer Abschirmung der zum Innenhof orientierten Fassaden der Umgebungsbebauung und zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Magdeburger Allee führen.

#### **Punkt 7: Planungsdefizite – Grundstücksbegrenzungen**

Für eine Beurteilung der geplanten Veränderungen fehlt eine Aussage, wie mit den vorhandenen Grundstücksbegrenzungen umgegangen werden soll. Hier ist entsprechend nachzubessern. Ein Verzicht auf die Grundstücksbegrenzungen kann zu einer deutlichen Verschlechterung der Sicherheit im Quartier führen (Zugänglichkeit). Hier muss mit den betroffenen Grund-

stückseigentümern eine einheitliche, einvernehmliche Lösung gefunden werden, um den Zugang von der Magdeburger Allee zu unterbinden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Die vorhandenen Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen/Mauern) bleiben erhalten und werden z.T. begrünt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zu schließen sind. Es wird also zu keiner Verschlechterung der Sicherheit im Quartier auf Grund von Zugänglichkeit von der Magdeburger Allee kommen.

### **Punkt 8: Schornstein**

Es ist laut Planunterlage nicht vorgesehen den Schornstein abzureisen, hier bestehen seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Schornsteines. Bereits jetzt ist eine optische Schiefstellung zu erkennen.

Außerdem sind bereits Zugrisse in den Fugen der nördlichen Seite zu erkennen (passend zur Neigung nach Süden). Der Schornstein muss entweder bauaufsichtlich überprüft werden oder die Standsicherheit und Zuverlässigkeit durch den Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Zugänglichkeit ist nach Abschluss der Baumaßnahme vollständig unterbunden. Ein Abriss um eine Gefährdung zu beseitigen, ist danach kaum noch möglich.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Schornstein soll als markantes Rudiment der ehemaligen Nutzung und als „genius loci“ („Geist des Ortes“ i.S. von Atmosphäre und Aura) erhalten bleiben.

Die Standfestigkeit des Schornsteins wird im Vorfeld der geplanten Bebauung bauaufsichtlich durch einen Gutachter geprüft. Im Falle dass für den Schornstein kein Standsicherheitsnachweis erbracht werden kann, wird dieser noch vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut.

### **Punkt 9: Naturschutz**

Allabendlich können im Quartier Fledermäuse beobachtet werden. Diese haben ihr Quartier vermutlich in dem vorhandenen Gebäude. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Wiederansiedlung vorzusehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

c) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

d) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

### **Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen**

Diese sind verpflichtend durch eine Fachfirma vorzusehen. Da die Bestandsbebauung auch Anbauten auf Nachbargrundstücken umfasst, sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme vorzunehmen und diese zu sichern. Da hier der Bauherr bei den letzten Abrissmaßnahmen fahrlässig gehandelt hat (Teileinsturz eines Gebäudes durch unsachgemäßen Abriss, sowie Bauwerksschäden an der Nachbarbebauung) ist dies aufgrund der Erfahrungen behördlich zu überwachen und im Vorfeld entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Gefährdung von Eigentum und Gesundheit der Anlieger sicher zu stellen.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>Ö4</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>		
<b>mit Schreiben vom</b>	12.06.2020	

### **Punkt 1**

Die vorgesehene Bebauung ist abzulehnen oder mit entsprechenden Auflagen zu versehen, um diese genehmigungsfähig zu gestalten.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig und entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gestaltet wird.

### **Punkt 2: Art der Bebauung**

Es handelt sich um einen Antrag für einen Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet. Zulässig sind hier:

7. Wohngebäude
8. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es ist im Rahmen einer potentiellen Baugenehmigung festzulegen, dass hier maximal ein stilles Gewerbe zulässig ist, alle anderen Arten von Gewerbe sind auszuschließen. Die Wohnbebauung sollte zentrales Ziel der Nutzung sein. Die Versorgung des Wohngebietes ist bestens geregelt. Weitere Gewerbebetriebe sind überflüssig. Der Bauherr hat bereits in der Vergangenheit auf andere Gewerbenutzungen spekuliert. Die tatsächlich vorgesehene Nutzung ist in den Antragsunterlagen nicht hinreichend genau beschrieben.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. In der maßgeblichen Umgebungsnutzung entlang der Magdeburger Allee ist eine Mischgebietenutzung prägend. Für das Erdgeschoss von Haus 1 an der Magdeburger Allee wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um an dieser Stelle eine attraktive Funktionsunterlagerung zu ermöglichen und der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2017) zu entsprechen. Es sind im Erdgeschoss nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Aktuell ist hier die Einordnung einer Tagespflege vorgesehen. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreas-

vorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist und die Nachfrage danach vorhanden ist.

Die Wohnnutzung ist, insbesondere im Innenbereich, zentrales Ziel der Nutzung.

### **Punkt 3: Planungsdefizite - Parkplätze**

Im Antrag sind keine Aussagen zur Anzahl der vorgesehenen Parkplätze angegeben. Für Anwohner und Mitarbeiter sind ausreichend Parkplätze zu schaffen. Es sind steuernde Maßnahmen vorzusehen, damit die Bewohner und Mitarbeiter auch verpflichtet sind, diese Parkplätze zu nutzen. Der Parkdruck im Wohngebiet westlich der Magdeburger Allee ist bereits jetzt besonders groß. Zusätzlich sollten in diesem Bereich Anwohnerparken vorgesehen werden, um die Parkplatzsituation ausreichend steuern zu können.

Zusätzlich sollte eine entsprechende Anzahl zusätzlicher Tiefgaragenstellplätze für die Anwohner im angrenzenden Wohngebiet geschaffen werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Für das Vorhaben sind insgesamt 57 PKW-Stellplätze vorgesehen: davon 55 in der Tiefgarage und 2 oberirdische Stellplätze im Vorderhaus (im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. Durchfahrt zum Nachbargrundstück 112/2). Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage eines reduzierten Stellplatzschlüssels für die Wohnungen von 0,8 (sowie 2,5 Stellplätze je Senioren-WG und 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche gem. Vollzugsbekanntmachung Thüringer Bauordnung § 49).

Durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung) sowie die integrierte Lage des Vorhabens innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im näheren und Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld vorhanden.

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 100 + Lastenräder) sowie zuzüglich ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

Zudem begründet sich eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist eine Begrenzung der Stellplatzzahlen erforderlich, da die Anzahl der Parkbewegungen direkt von der Anzahl der Pkw-Stellplätze abhängt. Dementsprechend wird die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 begrenzt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Regelungen zum Anwohnerparken sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Weitere Stellplätze für Anwohner im angrenzenden Wohngebiet können im Rahmen des Vorhabens nicht geschaffen werden, zum einen aus Lärmschutzgründen (siehe oben) und zum anderen soll die Ausdehnung der Tiefgarage nicht über die aufgehende Bebauung hinaus erweitert werden, um in den geplanten Gartenbereichen auch Bäume mit Erdanschluss pflanzen zu können. Der Vorhabenträger kann nicht verpflichtet werden zusätzliche Stellplätze, die über den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf hinausgehen, herzustellen.

#### **Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung**

Die Bebauung ist laut Plan mit einer Höhe vorgesehen, die die umgebende Bebauung überragt. Dies stört massiv die Ansicht des Viertels. Die angrenzende Bebauung umfasst max. 3,5 Etagen. In den angrenzenden Vierteln ist die Hinterhofbebauung bisher ausgeschlossen worden. Die Zulassung eröffnet hier auch für andere Grundstückseigentümer eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit, die dann auch nicht abzulehnen wäre. Zusätzlich wird die Belichtung der angrenzenden Grundstücke negativ verändert. Genaue Eingrenzungen sind mangels aussagefähiger Pläne nicht möglich. Die Höhe der Bebauung gerade im Quartier ist auf 3 Etagen zu begrenzen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Die vorhandene Bebauung im Umgebungsrahmen des Plangebietes stellt sich heterogen dar, insbesondere wenn man nicht nur die direkt angrenzende Bebauung, sondern auch den weiteren Umgriff betrachtet: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen (Storchmühlenweg, Papiermühlenweg etc.) werden die Blockrandstrukturen durch parzellierte, mehrgeschossige Mietshäuser (meist 4 Geschosse) gebildet. Teilweise bestehen noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden. Im Sinne einer zukünftigen Weiterentwicklung der städtischen Bebauungsstruktur wird hier jedoch der Bruch zu der älteren Bebauung bewusst in Kauf genommen. Die geplante Bebauung entspricht - gerade auch mit der Lage im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen/Magdeburger Allee und an der ÖPNV-Achse - dem Ziel der Stadt Erfurt zur Schaffung von Wohnraumangeboten.

Das Plangebiet ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030 als „Städtisches Viertel (Gründerzeitgebiet)“ eingeordnet. Die geplante Bebauung (vier Geschosse an der Magdeburger Allee, drei Geschosse im Hinterhofbereich) nimmt daher die Geschossigkeit der südlich und nördlich angrenzenden Quartiere (vier Geschosse plus Satteldach / Gaupen) auf und ergänzt die vorhandenen gründerzeitlichen Strukturen. Mit der Herstellung der räumlichen Fassung des Blockrandes entlang der Magdeburger Allee erfolgt eine der Lage angemessene städtebauliche Neuordnung und Arrondierung des Areals.

Die Höhe des geplanten viergeschossigen Gebäudes an der Magdeburger Allee wird im Bebauungsplan mit maximal 14,00 m festgesetzt und liegt damit deutlich unterhalb der Höhe des ehemaligen Fabrikgebäudes an dieser Stelle (Traufhöhe 11,5 m, Firsthöhe 17,7 m). Damit beträgt die Differenz zur Firsthöhe der Nachbargebäude Magdeburger Allee 55 und 61 dann max. 2,0 m (ehemals 4,2 m)

Die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens wird nur im Falle des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 Baugesetzbuch) allein aus den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Vorliegend wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche Baurecht geschaffen, das von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch abweichen kann. Dieser ist zur Beurteilung von Bauleitplänen nicht heranzuziehen, die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange sind § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB zu entnehmen.

Die Höhe der Bebauung im Quartiersinneren wird auf maximal 3 festgesetzt – eine Ausnahme bildet der Treppenturm, welcher als zweiter baulicher Rettungsweg für das 3. Obergeschoss des Vorderhauses fungiert. Die geplanten Gebäude sind somit deutlich niedriger als die ehemaligen Fabrikgebäude, welche Firsthöhen zwischen 11,2 bis 16 m aufwiesen.

Da der Bebauungsplan keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Besonnung zu erwarten.

#### **Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima**

Der massive Baukörper sorgt für eine negative Veränderung des Mikroklimas. Es ist zusätzlich mit ausreichend Grün für einen entsprechenden Ausgleich zu sorgen.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Rückhalt von Regenwasser wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude.

Darüber hinaus ist eine qualitative Begrünung für eine hohe Aufenthaltsqualität vorgesehen. Dafür werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Gegenüber der industriellen Vornutzung bzw. dem Status Quo der geschotterten Brachfläche ist mit einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfeldes im gesamten Blockinnenbereich zu rechnen.

#### **Punkt 6: Planungsdefizite – Schallschutz**

Die Bebauung sorgt zwar für eine Verbesserung des Lärmschutzes, aber im Vergleich zum Ursprungszustand ist dies nicht ausreichend. Die architektonische Gestaltung kann deutlich besser auf den Lärmschutz ausgerichtet werden (Oberflächen, plattenartige Abgrenzungen der Laubengänge,...)

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, diese ist Anlage der Begründung. Demnach werden die geplanten Gebäude zu einer Abschirmung der zum Innenhof orientierten Fassaden der Umgebungsbebauung und zu einer Reduzierung des Direktschalles von der Magdeburger Allee führen.

#### **Punkt 7: Planungsdefizite – Grundstücksbegrenzungen**

Für eine Beurteilung der geplanten Veränderungen fehlt eine Aussage, wie mit den vorhandenen Grundstücksbegrenzungen umgegangen werden soll. Hier ist entsprechend nachzubessern. Ein Verzicht auf die Grundstücksbegrenzungen kann zu einer deutlichen Verschlechterung der Sicherheit im Quartier führen (Zugänglichkeit). Hier muss mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine einheitliche, einvernehmliche Lösung gefunden werden, um den Zugang von der Magdeburger Allee zu unterbinden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Die vorhandenen Grundstücksbegrenzungen (Einfriedungen/Mauern) bleiben erhalten und werden z.T. begrünt. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich in Form von hintergrünen offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen zu schließen sind. Es wird also zu keiner Verschlechterung der Sicherheit im Quartier auf Grund von Zugänglichkeit von der Magdeburger Allee kommen.

### **Punkt 8: Schornstein**

Es ist laut Planunterlage nicht vorgesehen den Schornstein abzureisen, hier bestehen seitens der angrenzenden Grundstückseigentümer erhebliche Bedenken bezüglich der Standsicherheit des Schornsteines. Bereits jetzt ist eine optische Schiefstellung zu erkennen.

Außerdem sind bereits Zugrisse in den Fugen der nördlichen Seite zu erkennen (passend zur Neigung nach Süden). Der Schornstein muss entweder bauaufsichtlich überprüft werden oder die Standsicherheit und Zuverlässigkeit durch den Antragsteller nachgewiesen werden.

Die Zugänglichkeit ist nach Abschluss der Baumaßnahme vollständig unterbunden. Ein Abriss um eine Gefährdung zu beseitigen, ist danach kaum noch möglich.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Der Schornstein soll als markantes Rudiment der ehemaligen Nutzung und als „genius loci“ („Geist des Ortes“ i.S. von Atmosphäre und Aura) erhalten bleiben.

Die Standfestigkeit des Schornsteins wird im Vorfeld der geplanten Bebauung bauaufsichtlich durch einen Gutachter geprüft. Im Falle dass für den Schornstein kein Standsicherheitsnachweis erbracht werden kann, wird dieser noch vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut.

### **Punkt 9: Naturschutz**

Allabendlich können im Quartier Fledermäuse beobachtet werden. Diese haben ihr Quartier vermutlich in dem vorhandenen Gebäude. Hier sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz und ggf. zur Wiederansiedlung vorzusehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Un-

tersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

e) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

f) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

### **Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen**

Diese sind verpflichtend durch eine Fachfirma vorzusehen. Da die Bestandsbebauung auch Anbauten auf Nachbargrundstücken umfasst, sind hier entsprechende Schutzmaßnahmen bei der Baumaßnahme vorzunehmen und diese zu sichern. Da hier der Bauherr bei den letzten Abrissmaßnahmen fahrlässig gehandelt hat (Teileinsturz eines Gebäudes durch unsachgemäßen Abriss, sowie Bauwerksschäden an der Nachbarbebauung) ist dies aufgrund der Erfahrungen behördlich zu überwachen und im Vorfeld entsprechende Regelungen zum Ausschluss einer Gefährdung von Eigentum und Gesundheit der Anlieger sicher zu stellen.

### **Abwägung**

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

### **Begründung**

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

Bei der Umsetzung des Vorhabens unterliegen die Beteiligten Sorgfalts- und Obhutspflichten, die sich auch auf den Schutz der vorhandenen Umgebungsbebauung erstrecken. Sollten diese verletzt werden, kommt ein Ausgleich gegenüber dem Geschädigten durch den Verursacher nach den bestehenden Grundsätzen des Zivilrechts in Betracht.

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





<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>11</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Amt für Soziales und Gesundheit	
<b>mit Schreiben vom</b>	23.04.2020	

### **Punkt 1**

Aus Sicht des Amtes für Soziales ist die dargestellte Nutzung bestehend aus zwei Senioren-Wohngemeinschaften mit je zwölf Zimmern und weiteren 29 Zwei- und Dreiraumwohnungen für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen zu befürworten. Ein entsprechend hoher Bedarf ist vorhanden und wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Die Möglichkeit der Einrichtung einer Tagespflegeeinrichtung kann ebenfalls positiv gewertet werden. Die Nachfrage wird in den kommenden Jahren nach wie vor gegeben sein. Im Seniorenbericht 2018 wurde festgestellt, dass in dem sozialen Planungsraum City, bestehend aus Altstadt und Andreasvorstadt, bisher kein Tagespflegeangebot vorhanden ist.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung**

Kein Abwägungsbedarf.

### **Punkt 2**

Darüber hinaus besteht grundsätzlich hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Erfurt. Zusätzlich wird auf die Problematik der Segregation hingewiesen. Vor diesem Hintergrund sollte in Anlehnung an den Entwurf zum Erfurter Baulandmodell die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum/Sozialwohnungen in Höhe von 20 Prozent berücksichtigt werden.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

### **Begründung**

Das Erfurter Baulandmodell sieht bei Wohnbauprojekten im Geschosswohnungsbau ab einer Gesamtgröße von über 3.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche die Herstellung von 20% der Flächen nach der ISSP-Richtlinie vor. Da mit dem Vorhaben eine Wohnfläche von insgesamt ca. 3.140 m<sup>2</sup> realisiert wird, treffen die Vorgaben des Erfurter Baulandmodells in diesem Falle nicht zu.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>I2</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
<b>mit Schreiben vom</b>	15.06.2020	

### **Punkt 1**

Für den Bereich des Bebauungsgebietes sind entsprechend § 5 ThürBO die erforderlichen Zugänge und Zufahrten zu berücksichtigen. Entsprechend § 33 ThürBO sind für die geplante Bebauung grundsätzlich zwei bauliche Rettungswege vorzusehen.

#### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

#### **Begründung**

Für die geplanten Gebäude sind zwei bauliche Rettungswege vorgesehen.

### **Punkt 2**

Allgemeine Hinweise zu Löschwasser und Rettungswegen.

#### **Abwägung**

Die Hinweise werden berücksichtigt.

#### **Begründung**

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

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>13</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Bauamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2020	

Keine grundsätzlichen Bedenken

### **Punkt 1: Kulturdenkmale**

Es wird um die nachrichtliche Übernahme von folgendem Passus an rechtlich geeigneter Stelle in den Planunterlagen gebeten:

*Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Kulturdenkmal Lutherkirche betroffen.*

*Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes oder des Bestandes führen. Aus diesem Grund ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.*

#### Rechtsgrundlage:

*§ 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. 2018, 731, 735)*

Weil sich das Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zur Lutherkirche befindet, ist innerhalb des Verfahrens auf die Notwendigkeit einer angemessenen Fassadengestaltung hinzuweisen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Der genannte Passus wird auf der Planzeichnung unter Teil C: „Nachrichtliche Übernahmen“ aufgenommen.

### **Punkt 2: Archäologisches Relevanzgebiet**

Durch die Planung ist nach unserer Kenntnis unmittelbar gegenständlich ein archäologisches Relevanzgebiet betroffen. Weil die archäologische Relevanz durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TDLA) im Rahmen seiner Beteiligung im TÖB-Verfahren erst genau benannt werden kann, wird darum gebeten, im Falle der Bestätigung und sofern vom TDLA nicht anders verlangt, um die Übernahme folgenden Archäologie-Passus' unter

„Hinweise“ zum frühestmöglichen Zeitpunkt und an rechtlich geeigneter Stelle in die Unterlagen des B-Planes:

*Archäologie:*

*Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (ur- und frühgeschichtliche Siedlung und Gräber). Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- und Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden.*

*Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§ 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz).*

*Je nach Vorhabenumfang ist einerseits die mögliche Dauer der Untersuchung bei der Zeitplanung des Vorhabens zu beachten und andererseits können erhebliche Zusatzkosten entstehen, so dass sich eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfiehlt.*

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

**Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung**

Um die denkmalschutzrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen, wird der genannte Passus zum archäologischen Relevanzgebiet auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Archäologie“ und in der Begründung aufgenommen.

(Die archäologische Relevanz wurde durch das TDLA bestätigt.)

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>14</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Tiefbau- und Verkehrsamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.06.2020	

Keine Hinweise

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>15</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Umwelt- und Naturschutzamt	
<b>mit Schreiben vom</b>	10.06.2020	

Untere Bodenschutzbehörde  
Grundsätzlich keine Einwände

### **Punkt 1: Sachstand**

Das Grundstück wurde im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfasst und die Fläche wie folgt genutzt:

Storchmühlenweg 22/23      THALIS-Kennziffer: 10723      Nutzung Schuhfabrik von 1931 – 1945

Magdeburger Allee 57/59      THALIS-Kennziffer: 10507      Nutzung Schuhfabrik u. Berufsschule VEB Schuhfabrik „Paul Schäfer“ bis 1950

Benennung der vorliegenden Unterlagen.

Kontaminationsschwerpunkte konnten nach Einschätzung des Gutachters nicht abgeleitet werden. Es erfolgten rastermäßig angeordnete Kleinrammbohrungen im Bereich der ehemaligen Gebäude mit anschließender schichtenspezifischer Beprobung statt. Es bestehen keine Hinweise auf Verfüllung von Abfällen aus der Produktion der Schuhfabrik bzw. Aschen der Braunkohlenfeuerung.

Bei der Bodenmischprobe 1 wurden erhöhte Gehalte an PAK und Arsen nachgewiesen, die zu einer Einstufung künftigen Aushubmaterials in die LAGA-Klasse Z2 geführt haben.

Für eine abschließende Bewertung nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind die vorliegenden Ergebnisse nicht ausreichend, da die horizontale und vertikale Verteilung der nachgewiesenen Schadstoffe im obersten Horizont nicht abgeleitet werden kann. Ob der gesamte Horizont gleichmäßig belastet oder punktuell hoch belastete Areale existieren (ggf. oberflächennah), ist nicht bekannt.

Art und Umfang der ergänzend erforderlichen Untersuchungen sind nach dem Vorliegen der endgültigen Planung mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Begründung**

Im Teil D – „Hinweise, Altlasten“ wird folgender Hinweis eingefügt:

*Im Geltungsbereich befindet sich eine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registrierte Fläche (Kennziffer 10507).*

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

### Untere Wasserbehörde

keine Einwände

### Untere Immissionsschutzbehörde

#### Lärm

##### **Punkt 2**

Im weiteren Verfahren ist eine Schallimmissionsprognose zu beauftragen. Hierbei sind die vorhandenen Gewerbe (Bestandsschutz; Beurteilung nach TA Lärm) die auf das Vorhaben einwirken sowie die Geräusche die vom Vorhaben ausgehen (u.a. Tiefgarage) darzustellen. Des Weiteren liegt das Vorhaben im Einwirkungsbereich des Verkehrs- und Schienenlärms der Magdeburger Allee. Es ist mit einem hohen Aufwand für passiven Lärmschutz zu rechnen. Zudem dürfen keine offenen Balkone (Verglasung; Berücksichtigung Außenwohnbereich bei Verkehrslärm-Tagesschutz) in Richtung der Magdeburger Allee geplant werden.

Weitere bauliche bzw. organisatorische Maßnahmen sollten Bestandteil des Schallschutzgutachtens sein.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wird eine Schallimmissionsprognose unter Beachtung der o.g. Hinweise erstellt, diese wird Anlage der Begründung. Die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Die Loggien in Richtung Magdeburger Allee geschlossen geplant.

### Klimaökologie:

#### **Punkt 3**

Folgende Auflagen/Festsetzungen sind aus klimaökologischer Sicht zu berücksichtigen:

- intensive Dachbegrünung (wie in Planung vorgesehen)
- extensive Dachbegrünung aller übrigen Dächer
- vollständig begrünte Freiflächen u. Baumpflanzungen im Gemeinschaftsgartenbereich
- Einhaltung der Abstandsflächen nach § 6 ThürBO
- Einhaltung der Obergrenzen von GRZ und GFZ entsprechend der Art der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

Begründung: Der Geltungsbereich liegt in der stadtklimatischen Sanierungszone. Stadtklimatisch handelt es sich bei dem Gebiet um Flächen mit mäßig bis hoher Überwärmung mit negativer Bedeutung für das Bioklima des Menschen. Die Flächen in der Sanierungszone besitzen thermische und lufthygienische Defizite. Die Flächen müssen klimatisch saniert werden und dürfen durch Verdichtung und Versiegelung nicht weiter verschlechtert werden.

Generell umfasst die Sanierungszone hochversiegelte und dicht bebaute Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Erfurter Stadtgebiet. Unter dem klimaökologischen Sanierungsaspekt haben überwärmungsmindernde Maßnahmen zu erfolgen. Ziel ist es, diese stark versiegelten Flächen trotz Neubebauung klimatisch aufzuwerten.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt: eine intensive Begrünung der eingeschossigen Bauteile außerhalb der Terrassenbereiche sowie eine extensive Begrünung der drei- und viergeschossigen Gebäude (mind.75%, bei Einordnung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mind. 45 %).

Im Bebauungsplan werden zahlreiche Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzflächen (A1 bis A4), deren maximaler Versiegelungsgrad sowie die Art der Bepflanzung werden durch textliche Festsetzungen weiter konkretisiert. Es sind ca. 10 Baumpflanzungen innerhalb der nicht unterbauten Flächen des Plangebietes vorgesehen, wovon 4 textlich festgesetzt und damit verbindlich sind.

Die Abstandsflächen nach § 6 ThürBO werden durch das Vorhaben eingehalten. Zu den angrenzenden Flurstücken 170/115 und 112/2 in der Magdeburger Allee ist auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung eine Grenzbebauung ohne seitlichen Abstand vorgesehen (Festsetzung mittels Baulinien).

Die maximal zulässige GRZ wird mit 0,6 festgesetzt, was der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht. Die Obergrenze der GFZ von 1,2 für Mischgebiete wird um 0,27 überschritten. Die Überschreitung wird durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (u.a. der Dachflächen) ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung werden eingehalten. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes eine Besonnungsstudie erstellt, um den Nachweis einer ausreichenden Mindestbesonnungsdauer zu erbringen. Die Besonnungsstudie ist Anlage der Begründung. In der Begründung wird unter „Maß der baulichen Nutzung“ der Sachverhalt ausführlich dargestellt.

### Lufthygiene:

#### **Punkt 4**

In Anbetracht der lufthygienischen Situation im Stadtgebiet ist ein Ausschluss von festen und flüssigen Brennstoffen festzusetzen. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß §2 Nr. 12 der 1.BImSchV explizit ein.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

#### **Begründung**

Um der lufthygienischen Situation im Gebiet gerecht zu werden, wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Ausschluss zum Betrieb von Kaminen festgesetzt.

#### **Punkt 5**

Das Plangebiet grenzt an das Fernwärmesetzungsgebiet Nord-Ost. Es ist eine Erweiterung der Fernwärmeversorgung (bzw. Anpassung der Fernwärmesetzung) zu prüfen. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist aus lufthygienischen Gründen anzustreben und bei einem positiven Ergebnis über städtebauliche Verträge abzusichern.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

## **Begründung**

Es wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens durch den Vorhabenträger geprüft, ob ein Fernwärmeanschluss möglich ist.

## **Punkt 6: Besonnung / Verschattung**

Die Einhaltung einer definierten Mindestbesonnung nach den einschlägigen Vorschriften (DIN 5034 bzw. DIN EN 17037) ist für die geplante Bebauung und den umliegenden Bestand zur Vermeidung einer gesundheitlichen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies ist gutachterlich für alle Fassaden etagenweise nachzuweisen und bei Überschreitung sind Empfehlungen für die Planung abzuleiten.

Begründung: Einen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belang bilden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB u.a. als Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten definiert werden. Eine ausreichende Mindestbesonnungsdauer ist aus medizinischer Sicht notwendig und trägt zur Gesundheit und zum Wohlbefinden der Menschen bei. Um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, ist deshalb eine zufriedenstellende Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Es muss durch die Bauleitplanung sichergestellt sein, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

## **Abwägung**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **Begründung**

In der Rechtsprechung sind allgemeinverbindliche Grenzen der Zumutbarkeit der Verschattung nicht definiert. Die Zumutbarkeit einer Verschattung ist planungsrechtlich nach gefestigter Rechtsprechung im Einzelfall zu beurteilen.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung und die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in der Regel angenommen werden wenn die Einhaltung bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelungen sichergestellt wird.

Weitere Anforderungen an Aufenthaltsräume sind in § 47 ThürBO geregelt. Der Vollzug bauordnungsrechtlicher Regelungen liegt in der Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Eine Zuständigkeit der Unteren Immissionschutzbehörde ist nicht gegeben.

Das Erfordernis einer Prüfung der Belichtung, Belüftung und Besonnung durch eine gutachterliche Untersuchung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig erst bei einer Unterschreitung von Abstandsflächen zu sehen.

Zwingende gesetzliche Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen gibt es im Übrigen nicht.

Die zitierte DIN 5034 "Tageslicht in Innenräumen" hat keinen normativen Charakter. Die Vorschrift bietet lediglich nur eine Orientierung für den Planungsprozess.

Insbesondere in innerstädtischen Lagen oder im Zuge flächensparenden Bauens ist eine Einhaltung häufig in Teilen nicht gegeben oder gar strukturüblich.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde eine Besonnungsstudie unter Beachtung der o.g. Hinweise für das Plangebiet erstellt, diese ist Anlage der Begründung.

Die Besonnungsstudie beschränkt sich auf das Plangebiet, da hier zum Teil die gemäß § 6 ThürBO vorgeschriebenen Abstandsflächen überschritten werden. Da der Bebauungsplan zu den umliegenden Nachbargrundstücken keine Abweichungen von den gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß § 6 ThürBO festsetzt oder zulässt, sind keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und

Besonnung zu erwarten. Zudem ist die Höhe der im Quartiersinneren geplanten Neubebauung mit einer maximalen Oberkante der Attika 10,55 m deutlich unter der Höhe der ursprünglich vorhandenen Bestandsbebauung von 16 m im südlichen Bereich bzw. 11,6 m im nördlichen Bereich.

#### Untere Naturschutzbehörde

Dem Vorentwurf wird mit folgenden Auflagen zugestimmt:

#### **Punkt 7: Artenschutz**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermausarten (streng geschützt nach Anhang IV RL 92/43/EWG) und europäischen Vogelarten (besonders/streng geschützt nach RL 79/409/EWG), z.B. im Zuge des Abbruchs der noch vorhandenen baulichen Strukturen, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten zu den genannten Tiergruppen anzufertigen und ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSCHG zu erarbeiten.

#### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung**

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, diese wird Anlage der Begründung.

Die Recherchen und Kartierungen/Erfassungen erfolgten im Zeitraum Anfang April bis Mitte Oktober 2019. Es wurden u.a. faunistische Untersuchungen zum Bestand an Vögeln (Aves) und Fledermäusen (Mammalia, Chiroptera) sowie Zauneidechsen (Reptilia) durchgeführt und geprüft, ob sonstige streng geschützte Tierarten im Vorhabengebiet siedeln.

Dabei wurden im Untersuchungsraum zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus und Mückenfledermaus) nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstuben, Winterquartieren oder sonstigen Quartieren kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurden für den Untersuchungsraum 20 Vogelarten als Brutvögel (u.a. Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke und Star) und 16 weitere Arten als Nahrungsgäste belegt. Die Suche nach Kriechtieren, insbes. der streng geschützten Zauneidechse, erbrachte keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen im Planungsraum. Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten können sicher ausgeschlossen werden.

Auf Grund der Betroffenheit werden folgende Maßnahmen empfohlen:

a) Vermeidungsmaßnahmen:

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Maßnahme V2: Kontrolle der Gehölze auf besetzte Höhlen und Horste/Nester vor Fällung (sofern außerhalb des Zeitraums 30.10. – 28.02.)

b) Ausgleichsmaßnahmen nach Abschluss der Bautätigkeiten:

Maßnahme A1: Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse

Maßnahme A2: Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Untersuchungsraum

Die o.g. Maßnahmen werden entsprechend auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Artenschutz“ und ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

#### **Punkt 8: Baumschutz**

Die vom Vorhaben betroffenen Baumbestände sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt sowie der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen und zu erhalten. Dies betrifft sowohl den einzigen im NW des Vorhabengebietes vorhandenen Bestandsbaum als auch die vorhandenen Straßenbäume.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Der Bestandsbaum (*Populus x canadensis*, Pappel) auf dem Flurstück 114/1 kann auf Grund der Nähe zur geplanten Bebauung nicht erhalten werden.

Nach Einschätzung eines Baumgutachters verfügt der Baum aufgrund seines Standortes im unmittelbaren Baufeld des Abrissgebäudes / der in Rücklage stehenden Gebäudefassade und des mangelhaften Lichtraumprofils im Bereich der Fassaden- und Dachfläche über einen Schrägstand. Die Erhaltungswürdigkeit wird in Anbetracht des geplanten Neupflanzungskonzeptes als mittelmäßig bis gering eingestuft. Aufgrund der artbedingten Lebenserwartung, kann nicht von einem nachhaltigen Bestandsbaum im Sinne der Erhaltungsfähigkeit ausgegangen werden.

Hierfür wird gemäß § 6 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Erfurt eine Ausnahmegenehmigung bei der Stadtverwaltung Erfurt, Umwelt- und Naturschutzamt, schriftlich unter Darlegung der Gründe und unter Beifügung eines Lageplans, auf dem Standort, Art, Höhe, Stammumfang und Kronendurchmesser des Baums Bäume ausreichend dargestellt ist, beantragt.

Auf dem Grundstück wird eine Ersatzpflanzung eines heimischen, standortgerechten Baums mit einem Mindestumfang von 12/14 cm sowie von mindestens 3 zusätzlichen Bäumen auf Kosten des Vorhabenträgers vorgenommen und im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Zu möglichen Baumarten erfolgt im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt.

Die vorhandenen Straßenbäume sind von dem Vorhaben nicht betroffen, u.a. wurde die Zufahrt entsprechend eingeordnet. Für die Feuerwehraufstellflächen müssen aufgrund des zweiten baulichen Rettungsweges keine Bäume in der Magdeburger Allee entfallen. Ein ausreichender Schutz während der Baumaßnahme wird durch den Vorhabenträger gewährleistet.

### **Punkt 9: Dachbegrünung**

Zur Förderung der innerstädtischen Biodiversität sind Dachbegrünungsmaßnahmen nicht nur auf der Tiefgaragendachfläche, sondern auch zu 100% auf den eigentlichen Wohn- und Geschäftshäusern vorzusehen.

### **Abwägung**

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

### **Begründung**

Die geplante Tiefgarage befindet sich nahezu vollständig (zu 89%) unterhalb der geplanten Neubebauung, so dass nur ca. 213 m<sup>2</sup> als „Tiefgaragendachfläche“ fungieren. Diese dienen zu 60% der Zuwegung des Hinterhauses bzw. als Zufahrt für die Stellplätze auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 112/2, genutzt durch die Pension in der Magdeburger Allee 55). Die verbleibenden 40% (ca. 85m<sup>2</sup>) werden durch Hochbeete / erhöhte Pflanzflächen (Substratdicke ca. 70 bis 80 cm) begrünt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung festgesetzt. Die eingeschossigen Bauteile werden außerhalb der Terrassenbereiche zu intensiv begrünt, das entspricht ca. 65% dieser Dachflächen bei einer Substratdicke von ca. 70 bis 80 cm.

Auf den Flachdächern der drei- und viergeschossigen Gebäude wird auf mindestens 75 % der Dachfläche (ohne Attika) eine extensive Dachbegrünung als Sedum- oder Sedum-Kraut-Begrünung mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm vorgesehen und festgesetzt. Falls Anlagen zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen sind, kann der Anteil der extensiv zu begrünenden Dachflächen auf mindestens 45 % reduziert werden.

#### Untere Abfallbehörde

Keine Einwände

#### **Punkt 10**

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

#### **Abwägung**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

#### **Begründung**

Die Anfahrbarkeit des Plangebietes durch die Entsorgungsfahrzeuge des örtlichen Entsorgungsunternehmens ist über die Magdeburger Allee gegeben, eine Befahrung des Grundstückes selbst ist nicht notwendig.

Die Müllstellplätze (Hausmüll, Papiermüll, Leichtverpackungen, Biotonne) für die Wohnungen, die Tagespflege sowie für den Gewerbemüll sind in einem separaten Raum im Erdgeschoss integriert. Diese Abfallgefäße werden am Abholtag im Gehwegbereich der Magdeburger Allee kurzzeitig bereitgestellt. Ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge kann damit ausgeschlossen werden.

<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME</b>		<b>16</b>
<b>im Verfahren</b>	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" (Vorentwurf)	
<b>von</b>	Entwässerungsbetrieb, Abt. Kanalnetz	
<b>mit Schreiben vom</b>	04.06.2020	

### **Punkt 1**

Die Entwässerung im Erschließungsgebiet erfolgt im Mischsystem. Eine Einleitung kann in den Sammler 13.09.00.00 erfolgen.

Der Sammler ist hydraulisch an seiner Grenze, daher kann vom EEB maximal eine Einleitmenge von 22 l/s erlaubt werden. Das restlich anfallende Regenwasser ist zurückzuhalten bzw. zu versickern. Eine Versickerung ist durch die untere Wasserbehörde genehmigen zu lassen.

### **Abwägung**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

### **Begründung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Dachflächen aller Gebäude eine Dachflächenbegrünung (intensiv und extensiv) festgesetzt, um eine Bindung, Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers zu ermöglichen und die maximale Einleitmenge nicht zu überschreiten.

Die Möglichkeit der zusätzlichen Versickerung wurde im weiteren Planungsverfahren durch ein Baugrundachten geprüft und bestätigt. Die zusätzliche Versickerung kann somit auf dem Grundstück erfolgen – eine entsprechende Genehmigung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Auf die Planzeichnung unter Teil D: „Hinweise, Regenwasserversickerung“ und in die Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen: *Die Regenwasserversickerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Erfurt.*