Beschluss zur Drucksachen-Nr. 2088/20 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"; Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

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

02
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" in seiner Fassung vom 27.11.2020 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 4) werden gebilligt.

03
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung werden nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0039/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" - Billigung des Entwurfes und öffentliche Auslegung

Genaue Fassung:

01
Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" in seiner Fassung vom 21.12.2020 (Anlage 2) und die
Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

02
Der Entwurf der Flächennutzungsplan- Änderung Nr. 44 für den Bereich Gispersleben "Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße" und dessen Begründung werden nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

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

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0209/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Einrichtung eines NSU-Gedenkortes

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat stimmt der Errichtung eines NSU-Gedenkortes durch den Freistaat Thüringen im öffentlichen Raum der Stadt Erfurt – im Beethovenpark – zu.

02
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, alle hierfür notwendigen rechtlichen Vereinbarungen im Hinblick auf die Nutzung einer Fläche im Beethovenpark zu treffen. Maßgabe ist Kostenneutralität für die Stadt Erfurt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0223/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in Ermstedt

Genaue Fassung:

Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2021 für das Vorhaben "Errichtung einer Photovoltaik- Freiflächenanlage in der Flur 2 der Gemarkung Ermstedt, Flurstücke 95/1 und 95/2 wird gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgelehnt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0262/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Feststellung der Jahresrechnung 2019

Genaue Fassung:

Die Jahresrechnung 2019 wird auf Grundlage des Schlussberichts des Rechnungsprüfungsamtes gemäß § 80 Abs. 3 Satz 1 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) festgestellt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0263/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Entlastungsbeschluss für das Haushaltsjahr 2019

Genaue Fassung:

Der Oberbürgermeister, die Bürgermeisterin sowie alle im Haushaltsjahr 2019 amtierenden hauptamtlichen Beigeordneten werden gemäß § 80 Abs. 3 Satz 2 ThürKO auf Grundlage des Schlussberichts entlastet.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0323/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Günstiger ÖPNV für Schülerinnen und Schüler im Winter

Genaue Fassung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen für einen kostenlosen Nahverkehr für Schülerinnen und Schüler zunächst ein Konzept sowie entsprechende Berechnungen für eine mögliche Preisreduzierung des ÖPNV in den Wintermonaten (Dezember bis März) zu prüfen. Die Ergebnisse sind Ende des II. Quartals vorzulegen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0336/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

1. Änderungssatzung zur Benutzungssatzung Musikschule

Genaue Fassung:

Die 1. Änderungssatzung zur Benutzungssatzung der Musikschule Erfurt – BenMusikschSEF – vom 22. Juli 2015 gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0335/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung Musikschule

Genaue Fassung:

Die 1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung der Musikschule Erfurt - GebMusikschSEF – vom 22. Juli 2015 gemäß Anlage 1 wird beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0367/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Prüfauftrag Mountainbikestrecke

Genaue Fassung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in den bereits angestoßenen Beteiligungsprozess mit der Plattform BÄMM! einzutreten und in diesem Prozess mit weiteren Behörden und einem etwaigen Träger bzw. Interessenverein sowie weiteren Experten und Expertinnen das Gespräch zu suchen, um Alternativstandorte für Mountain- bzw. Dirtbikestrecken zu prüfen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0491/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Sanierung der Kita Haus der bunten Träume (Kita 54) Sofioter Straße

Genaue Fassung:

01
Die Stadt stellt die finanziellen Mittel für die Sanierung des Gesamtobjektes Sofioter Straße (Kita 54) beginnend im HH-Plan 2021 entsprechend der Festlegungen der vergangenen 11 Jahre zwischen den Ämtern der Stadtverwaltung und dem Ortsteilrat ein.

02
Die Stadtverwaltung legt spätestens bis Ende 3. Quartal 2021 einen Sanierungsplan mit konkreten Maßnahmen und einer Zeitachse für die zeitnahe Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen vor und ordnet diese Maßnahmen in den vorzuschreibenden Kitasanierungsplan ein.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0522/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Freies WLAN in den Bürgerhäusern

Genaue Fassung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, kostenfreie WLAN-Hotspots in den Bürgerhäusern für die Nutzer der Häuser bis Ende 2021 bereitzustellen. Der Anschluss der Bürgerhäuser an das Breitbandnetz ist so sicherzustellen, dass eine sinnvolle Nutzung des WLANs möglich ist.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0566/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Besetzung der Mitglieder des Kommission zur Überprüfung der Mitglieder des Stadtrats auf eine hauptamtliche oder inoffizielle Tätigkeit für den Staatssicherheitsdienst der DDR oder für die politische Polizei K1 (Stasi-Überprüfungskommission)

Genaue Fassung:

01
In die Kommission zur Überprüfung der Mitglieder des Stadtrats auf eine hauptamtliche oder inoffizielle Tätigkeit für den Staatssicherheitsdienst der DDR oder für die politische Polizei K1 (Stasi-Überprüfungskommission) werden die Stadtratsmitglieder gemäß der Anlage 1 entsandt.

02
Nach Ausfüllen und Unterzeichnung des Formblattes gemäß Anlage 2 erfolgt die Übermittlung an den Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik (BSTU).

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0623/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Queeres Zentrum in Erfurt

Genaue Fassung:

01
Der Stadtrat begrüßt die Ansiedlung eines Queeren Zentrums in der Landeshauptstadt Erfurt.

02
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich für die Umsetzung des Konzeptes der Initiative „Queeres Zentrum Erfurt“ und die Ansiedlung in Erfurt einzusetzen. Dabei ist eine enge Zusammenarbeit mit der Initiative anzustreben.

03
Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister, die für den Aufbau und Betrieb eines Queeren Zentrums benötigte Eigen- und/oder Projektmittel für den Haushalt 2021 ff. festzustellen und den Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung zu informieren.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0624/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Grundsatz zur Förderung der Entwicklung des Sportzentrum Cyriaksgebreite

Genaue Fassung:

Vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses wird zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Sportanlage wird der Ersatzneubau des Funktionsgebäudes sowie der Umbau des nördlich gelegenen Tennenplatzes in einen Kunstrasenplatz des "Sportzentrums Cyriaksgebreite" mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 2.650.000 EUR zur Anmeldung/Förderung im Förderprogramm "Investitionspakt zur Förderung von Sportstätten 2021" beschlossen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0626/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Abberufung und Berufung sachkundige Bürger/in

Genaue Fassung:

01
Als sachkundiger Bürger für die Fraktion FREIE WÄHLER/ PIRATEN im Ausschuss für Finanzen, Vergaben und Rechnungsprüfung wird Herr Tim Staupendahl abberufen.

02
Als sachkundige Bürgerin für die Fraktion FREIE WÄHLER/ PIRATEN im Ausschuss für Finanzen, Vergaben und Rechnungsprüfung wird Frau Kerstin Beitlich berufen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0641/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Neumarkierung Stauffenbergallee

Genaue Fassung:

Der OB wird gebeten, im Rahmen seiner Zuständigkeit im übertragenen Wirkungskreis, bei nötigen Neumarkierungen der Stauffenbergallee, den linken Fahrstreifen auf das notwendige Maß für Pkw zu reduzieren, den rechten Fahrstreifen für Lkw zu belassen und halbseitiges Parken zu ermöglichen.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0677/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Neuregelung der Bonuszahlungen für Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer kommunaler Unternehmen

Genaue Fassung:

01
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bei Neuabschluss von Anstellungsverträgen oder Verlängerung der Anstellung mit Geschäftsführer/innen und Vorständen kommunaler Unternehmen der Landeshauptstadt Erfurt ab 01.07.2021 keine Jahressonderzahlungen zu vereinbaren.

02
Bei einer wiederholten Verlängerung der Anstellung mit Geschäftsführer/innen und Vorständen werden die bisher vereinbarten erfolgsbezogenen Tantiemen/Jahressonderzahlungen Bestandteil des Grundgehalts.

03
In den Anstellungsverträgen ist bei Neuabschluss oder Verlängerung der Anstellung zur Anpassung der Vergütung folgende Änderung zu vereinbaren: "Die zu zahlende Vergütung steigert sich jährlich nach Zeitpunkt und Höhe entsprechend der um ein Drittel verminderten Steigerung der höchsten Tarifgruppe des TVöD oder einer etwaigen Nachfolgereglung."

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0687/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Änderung der Satzung zur Entschädigung der Wahlhelfer

Genaue Fassung:

Der Stadtrat bestätigt die in der Anlage beigefügte Änderung der "Satzung über die Aufwandsentschädigung für Mitglieder von Wahlausschüssen und Wahlvorständen bei allgemeinen Wahlen und Abstimmungen".

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0692/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

LEADER Förderung für alle ländlichen Erfurter Ortsteile

Genaue Fassung:

01
Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich dafür einzusetzen, dass in der nächsten Förderperiode alle ländlichen Ortsteile der Stadt Erfurt in den Thüringer LEADER Förderregionen untergebracht werden.

02
Hierzu meldet der Oberbürgermeister bis spätestens 17.05.2021 bei den Regionalen Arbeitsgruppen (RAG) Sömmerda-Erfurt, Gotha-Ilmkreis-Erfurt und Weimarer Land-Mittelthüringen den Bedarf für alle dörflichen Erfurter Ortsteile an.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0700/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Zweite Verschiebung Hauptversammlung Deutscher Städtetag

Genaue Fassung:

In Abänderung des Stadtratsbeschlusses 1801/20 beschließt der Stadtrat die Verschiebung der Hauptversammlung des Deutschen Städtetages vom 29./30.06.2021 in die 46. Kalenderwoche (Woche vom 15. bis 19.11.) 2021.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister

Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0729/21 der Sitzung des Stadtrates vom 05.05.2021

Besetzung der Ausschüsse Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung und Bildung und Kultur sowie der Werksausschüsse

Genaue Fassung:

01
Die Besetzungen für die Fraktion DIE LINKE im Ausschusses für Wirtschaft, Beteiligungen und Digitalisierung sowie der Werksausschüsse Erfurter Sportbetrieb, Multifunktionsarena, Entwässerungsbetrieb, Thüringer Zoopark und Theater werden wie folgt geändert:

Mitglied	Frau Karola Stange (alt Herr Rene Kolditz)
1. Stellvertreterin	Herrn André Blechschmidt
2. Stellvertreter	Frau Karin Landherr

Als 1. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Torsten Kamieth wird Frau Dr. Barbara Glaß benannt.

02
Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss Bildung und Kultur wird wie folgt geändert:

Mitglied	Frau Christiane Mock (alt Herr Rene Kolditz)
1. Stellvertreter	Herr Torsten Kamieth
2. Stellvertreter	Herr André Blechschmidt

03
Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr wird wie folgt geändert:

Als 2. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Katja Maurer wird Frau Christiane Mock benannt.

04
Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss für Finanzen, Rechnungsprüfung und Vergaben wird wie folgt geändert:

Als 2. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Dr. Barbara Glaß wird Frau Christiane Mock benannt.

05
Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss für Soziales, Arbeitsmarkt und Gleichstellung wird wie folgt geändert:

1. Als 1. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Torsten Kamieth wird Frau Christiane Mock benannt.

2. Als 2. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Torsten Kamieth wird Frau Dr. Barbara Glaß benannt.

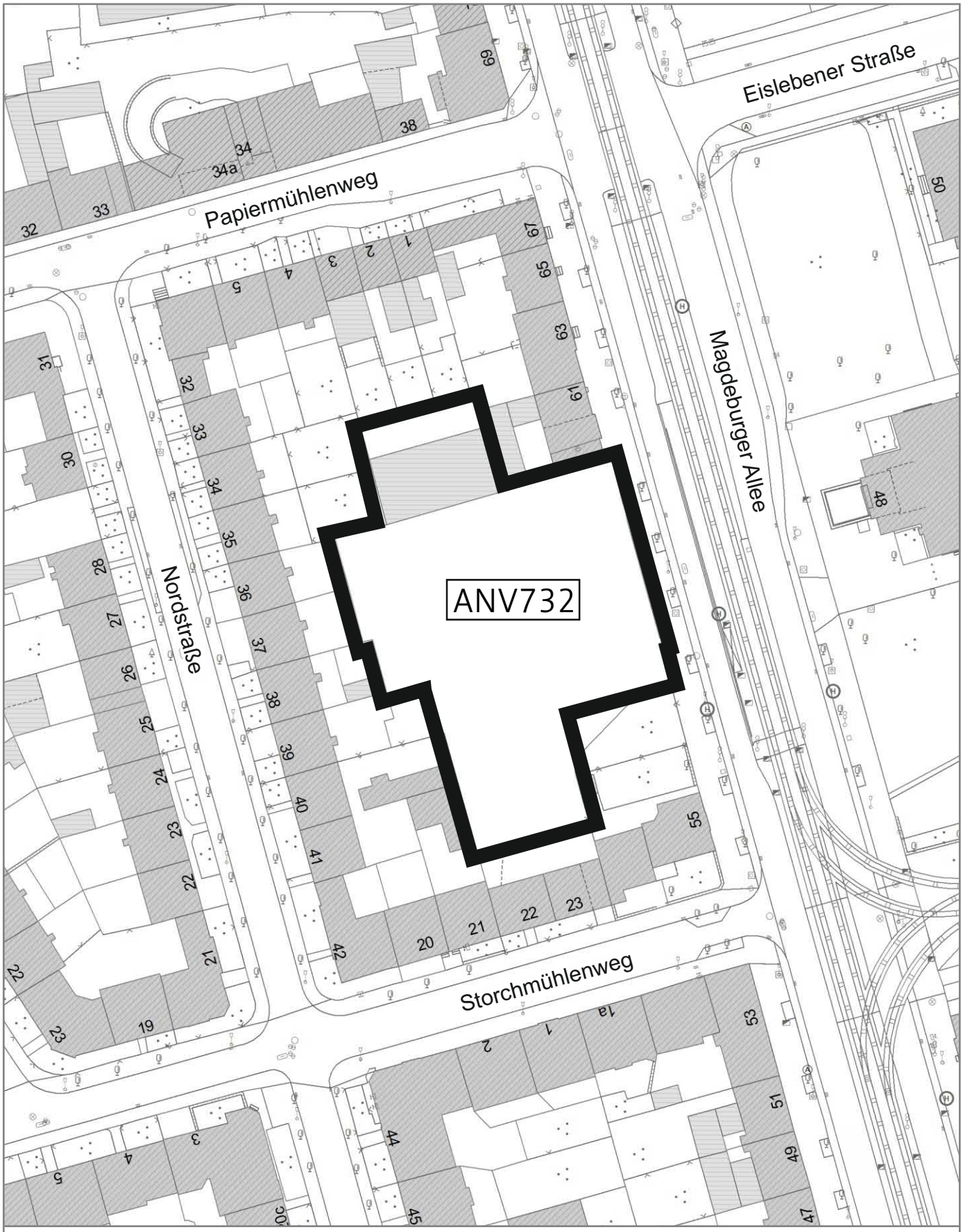
06
Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss für öffentliche Ordnung, Sicherheit, Ortsteile und Ehrenamt wird wie folgt geändert:

Als 1. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied André Blechschmidt wird Frau Dr. Barbara Glaß benannt.

07
Die Besetzung für die Fraktion DIE LINKE im Ausschuss zur Vorbereitung, Begleitung und Nachbereitung der Bundesgartenschau 2021 in Erfurt wird wie folgt geändert:

1. Als 2. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Karola Stange wird Frau Dr. Barbara Glaß benannt.
2. Als 2. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Luise Schönemann wird Frau Christiane Mock benannt.
3. Als 3. Stellvertreterin für das Ausschussmitglied Luise Schönemann wird Frau Dr. Barbara Glaß benannt.

gez. A. Bausewein
Oberbürgermeister



Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

zurück zum Beschluss

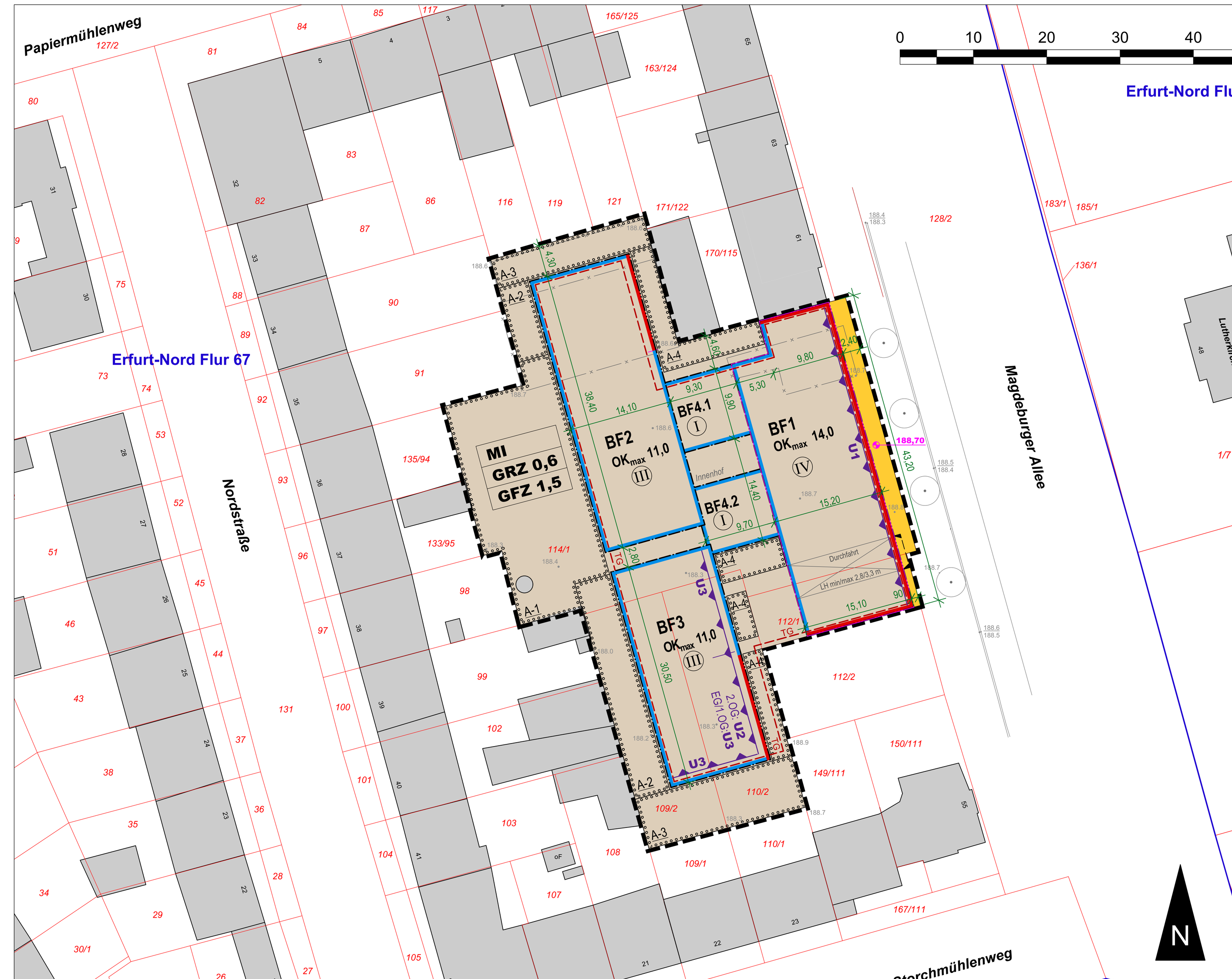
Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation, Bodenordnung und Liegenschaften	Ausgabedatum: 02/2021	Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Teil A1: Planzeichnung, M 1:500



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen

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

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

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ 1,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

OK_{max} Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Metern

z.B. IV Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

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

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Einfahrtsbereich (Tiefgarage, Anlieferung)

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

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

A-1 bis A-4 Nummerierung von grünordnerischen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

z.B. **BF1** Bezeichnung des Baufelds

Durchfahrt

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

TG Zweckbestimmung Tiefgarage

U1 - U3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

z.B. 9,10 Maßlinie, Maßzahl in Meter

z.B. 13,6 m Höhenangabe der geplanten Gebäude in Meter als absolute Höhe bezogen auf jeweils 0,00 in den Ansichten im Teil A2

2. Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Erfurt-Nord, Fl. 67 Flurgrenzen und Gemarkung, Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

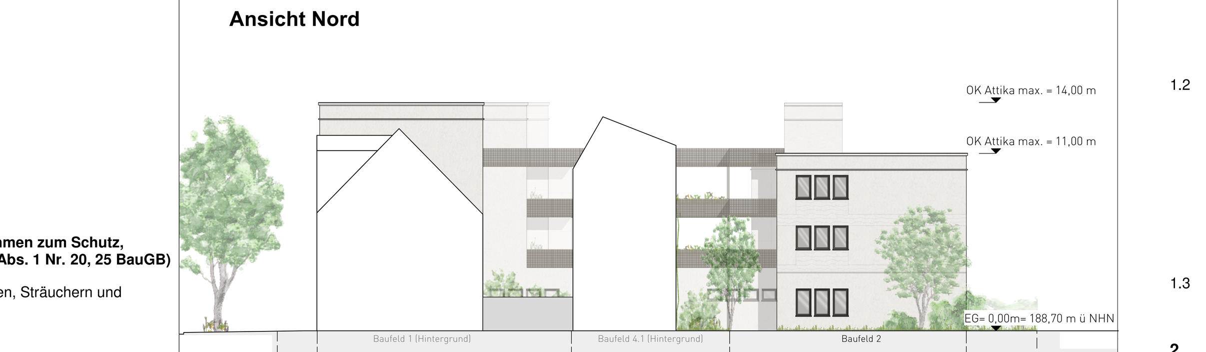
Abbruch Bestandsgebäude

Bestandsbaum

188.6 Höhenlage des vorhandenen Geländes als Höhenpunkte in Meter ü. NHN

188,70 Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN

Ansicht Nord



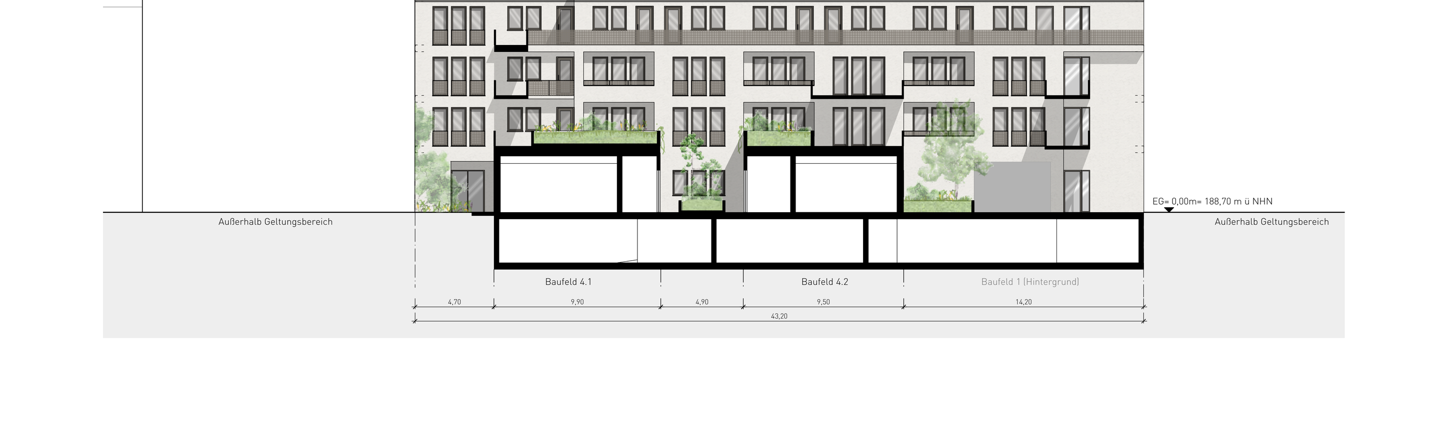
Ansicht Süd

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

Ansichten, M 1:250

Ansicht Ost Gebäude 1

Ansicht West Gebäude 1



Ansicht Ost Gebäude 2 und 3

Ansicht West Gebäude 2 und 3

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
0	Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
1	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
1.1	Im Erdgeschoss der Baufelder 1, 2, 4.1 und 4.2 sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Fremdwerbung als eine bestimmte Art der allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe ist unzulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO § 1 Abs. 8 BauNVO § 1 Abs. 9 BauNVO
1.2	Im Erdgeschoss von Baufeld 3 sowie im 2. bis 4. Vollgeschoss von Baufeld 1 sind folgende Nutzungen zulässig: - Wohnen - Betriebe des Beherbungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben	
1.3	In den Baufeldern 2 und 3 ist oberhalb des Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig.	§ 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
2.1	Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.	§ 17 Abs. 2 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO
2.2	Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung definierte Höhenbezugspunkt von 188,70 m ü. NHN innerhalb der Verkehrsfläche Magdeburger Allee. Die Oberkante Gebäude (OK) wird festgelegt als der höchste Punkt des Gebäudes / Gebäudeteils, bei Gebäuden mit Flachdach gilt als OK Gebäude die Oberkante der Attika/ Brüstung.	18 Abs. 1 BauNVO
2.3	Die in den Baufeldern BF1 bis BF3 festgesetzte Oberkante der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bis zu einer Höhe von max. 1,80 m auf einer Fläche von max. 75 % der Fläche je Baufeld überschritten werden. Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung müssen mindestens 1,50 m von den Gebäudekanten zurückgesetzt angeordnet werden - davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.4	Im Baufeld 2 ist oberhalb des 3. Vollgeschosses eine Geschossfläche von max. 30 m² mit einer Höhe von max. 3,0 m für eine Treppe und einen Aufzugsschacht zulässig.	§ 16 Abs. 6 BauNVO
2.5	Die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.	§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO
3	**überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
3.1	An den westlichen Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 ist im Erdgeschoss ein Überschreiten der Baugrenze in A-1 durch eine Terrasse bis zu einer Fläche von max. 40,0 m² sowie in A-2 durch höchstens 8 Terrassen bis zu einer Fläche von jeweils max. 6,0 m² zulässig.	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.2	Zwischen den Baufeldern (BF) ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch horizontale, offene Erschließungsbrücken wie folgt zulässig: - zwischen BF1 und BF2 im 3. und 4. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m - zwischen BF2 und BF3 im 2. und 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m - zwischen BF1, BF2 und BF3 im 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 5,35 m - zwischen BF1 und BF3 im 2. und 3. Vollgeschoss mit einer maximalen Breite von 2,80 m	§ 23 Abs. 3 BauNVO
3.3	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal 10 ebenerdige Lichtschächte und/oder Tiefgaragenlüftungen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 3,0 m² zulässig.	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4	**Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**	**§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**
4.1	Es sind maximal 2 oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Durchfahrt zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO
4.2	Tiefgaragen sind nur innerhalb für diese Zweckbestimmung festgesetzten Fläche zulässig. Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist nur innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches zulässig.	§ 12 Abs.6 BauNVO § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
5.	**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**	**§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
5.1	Für alle zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.2	Auf Dachflächen und Oberflächenbefestigungen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu bewirtschaften. Innerhalb der Maßnahmefläche A-1 ist eine Fläche von max. 40 m² für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Rigolen) vorzusehen. Zum Nachweis der Überflutungssicherheit können bei außergewöhnlich seltenen Starkregeneignissen mit Wiederkehrintervallen länger als 30 Jahren (T > 30 a) bis zu 22 l/s in den vorhandenen Mischwasserkanal gedrosselt abgegeben werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	**§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB**
6.1	In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen und festen Brennstoffe verbrannt werden. Das Verwendungsverbot schließt explizit den Betrieb offener Kamine gem. § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV ein.	
7.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB**
7.1	Es sind insgesamt maximal 57 Stellplätze (55 in der Tiefgarage, 2 oberirdisch) zulässig. Die Nutzer der Tiefgaragen sind auf Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtbauvorhabens beschränkt. Eine öffentliche Nutzung ist nicht zulässig.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB i.V.m. § 49 Abs. 1 Satz 3 ThürBO
7.2	Die Fahrbahndecke der Ein- und Ausfahrt ist mit einer Asphaltdecke oder mindestens gleichwertigem lärmarmen Oberflächenbelag auszuführen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.3	Garagentore und Abdeckungen von überfahrbaren Regenrinnen sind nach dem Stand der Lärmminderungstechnik auszubilden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.4	Der Durchfahrtsbereich ist im Bereich der Decke und Seitenwände auf einer Fläche von mind. 120 m² und die Decke der Rampe der Tiefgarage ist auf mind. 10 m Länge mit einem Material mit einem Absorptionsgrad Alpha von mindestens 0,9 bei 500 Hz zu verkleiden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.5	Der Deckenbereich der Tiefgarage ist auf einer Fläche von mind. 250 m², gleich verteilt in der Fläche, mit einer absorbierenden Wärmedämmung mit einem Absorptionsgrad Alpha von 0,8 bei 500 Hz zu verkleiden.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.6	Die gewerbliche Nutzung der Stellplätze in der Tiefgarage ist auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.7	Die Belieferung der Gewerbeeinheiten darf nur werktags in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden.	
7.8	Zum Schutz gegen Außenlärm sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016 die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den jeweiligen Lärmpegelbereich für die Nachtzeit umzusetzen. Entsprechend müssen die resultierenden Schalldämm-Maße R`w,res an den Außenbauteilen der Gebäude ermittelten Werte wie folgt erreichen:	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Büroräume
	erf. R`w,res	erf. R`w,res
III (U3)	35	30
IV (U2)	40	35
V (U1)	45	40

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
7.9	Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U1 sind die Außenbauteile der Ostfassade von Haus 1 zur Magdeburger Allee in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich V herzustellen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U2 sind die Außenbauteile der Ostfassade von Haus 3 im 3. Vollgeschoss gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich IV herzustellen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen U3 sind die Außenbauteile der Ostfassade von Haus 3 im 1. und 2. Vollgeschoss sowie der Südfassade von Haus 3 in allen Geschossen gemäß den Mindestanforderungen für den Lärmpegelbereich III herzustellen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.10	Schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung, die auf der Ostseite von Baufeld 1 zur Straßenseite Magdeburger Allee orientiert sind, sind nur ausnahmsweise zulässig. In diesem Fall sind folgende Festlegungen einzuhalten: - Fenster schutzwürdiger Räume im 2. und 3. Vollgeschoss der Ostfassade von Haus 1 ohne vorgesetzte verglaste Loggien sind nicht öffenbar bzw. nur zu Reinigungs- und Revisionszwecken öffenbar auszubilden. - Die Belüftung aller schutzwürdigen Räume ist über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, welche nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen, sicherzustellen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.11	Schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung an der Ost- und Südfassade von Haus 3 sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Betrieb nicht zu einer Unterschreitung des gesamten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen darf.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.12	Die Loggien auf der Ostseite von Baufeld 1 zur Straßenseite Magdeburger Allee sind zu verglasen bzw. sind vor der Ostfassade des 4. Volgeschosses von Baufeld 1 verglaste Loggien anzuordnen. Die Verglasungen müssen zusammen mit der Brüstung zur Einhaltung eines mittleren Schalldruckpegels (L_{Aeq}) von 64 dB(A) in der Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) führen.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
7.13	Eine Minderung der aus den in 7.8 genannten Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämm-Maße ist dann zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein nach Nummer 1 der Verwaltungsvorschrift des TMfIL zur Einführung Technischer Baubestimmungen (ThürVVTB) vom 30.07.2018 nach DIN 4109-1/A1:2017-01 geringerer Anforderungswert ermittelt wird.	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
8	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	**§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**
8.1	Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Bäumen ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden: Bäume I. Ordnung: - Fraxinus angustifolia `Raywood`(Schmalblättrige Esche) Bäume II. und III. Ordnung: - Quercus robur `Fastigiata` (Säuleneiche) - Acer campestre (Feldahorn) - Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde) - Prunus padus 'Schloß Tiefurt' (Traubenkirsche) - Malus `Rudolph' (Zierapfel) - Malus `Evereste' (Zierapfel) - Malus 'Red Sentinel' (Zierapfel) - Malus `James Grieve' (Sommerapfel `James Grieve`) - Malus `Gravensteiner' (Herbstapfel `Gravensteiner`) - Pyrus communis `Williams Christ` (Sommerbirne `Williams Christ`) Im Plangebiet sind für die Pflanzung von Sträuchern folgende Arten und Sorten zu verwenden: Großsträucher: - Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne) - Cornus mas (Kornelkirsche) - Cotinus coggygria `Royal Purple` (Roter Perückenstrauch) - Staphylea pinnata (Rispen-Pimpernuss) - Sorbaria sorbifolia (Fiederspiere) - Viburnum opulus (Schneeball) Sträucher: - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Cornus sericea in Sorten (Gelbholz Hartriegel) - Hamamelis intermedia 'Arnold Promise' (Zaubernuss) - Hydrangaea paniculata (Rispenhortensie) - Spirea in Sorten (Spieren) - Kolkwitzia amabilis (Perlmuttstrauch) - Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) Laubholzhecken - Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.2	Mindestens 70% der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-1 sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Frühjahrsblühern und Rasenflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche A-1 sind mindestens 1 Laubbaum I. Ordnung sowie 3 Bäume II. und/oder III. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) zu pflanzen. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen. Innerhalb der Fläche A-1 ist die Anordnung eines unbefestigten Spielplatzes mit einer Fläche bis zu 50 m², die Anlage einer befestigten Terrasse bis zu einer Fläche von max. 40 m², die Errichtung eines Gartenpavillons mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 msowie eine Unterbauung durch Rigolen zur Regenwasserversickerung zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.3	Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-2 sind zur Nutzung als Mietergärten zu gestalten. Die Abgrenzung zwischen den Mietergärten und zum Innenhof erfolgt durch Pflanzung von standortgerechten Laubgehölzheckenentsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 mit einer Breite von mindestens 50 cm und einer Höhe von 80 – 120 cm (max. 150 cm Entwicklungshöhe). Je Mietergarten ist die Anlage einer befestigten Terrasse bis zu einer Fläche von max. je 6,0 m² zulässig, sonstige hochbauliche Nebenanlagen sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.4	Mindestens 90% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-3 sind als Rasenflächen zu gestalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind insgesamt mindestens mind. 2 Laubbäume II. Ordnung in einer Qualität von mind. Hochstamm STU 16 – 18cm (3xv) sowie 4 solitäre Großsträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.4	Mindestens 90% der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A-4 sind gärtnerisch mit Sträuchern, Stauden, Gräsern und Frühjahrsblühern zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20% der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind standortgerechte Sträucher entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Tiefgaragen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (A-4) mit einer mindestens 60 cm starken, vegetationsfähigen Tragschicht zu überdecken und zu begrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.5	Die Dachflächen der Baufelder 1 bis 3 sind jeweils mindestens zu 75% mit einer Substratdicke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind auf den o.g. Dachflächen nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.6	Die Dachfläche von Baufeld 4.1 ist mindestens zu 75% und die Dachfläche von Baufeld 4.2 ist mindestens zu 35% intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substratdicke hat mind. 0,60 m zu betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
8.7	Mauern und fensterlose Wandflächen (Brandwände) der Nachbargebäude von jeweils mehr als 50 m² sind in geeigneter Weise flächig durch Rankpflanzen, Gehölze und vertikale Begrünungssysteme zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der ThürBO

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**	**§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §88 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 ThürBO**
9.1	Die baulichen Anlagen sind nach den zeichnerischen Festsetzungen Teil A.2 auszuführen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge der Planung nicht verletzt werden.	§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB
9.2	Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend den festgesetzten Darstellungen auf der Planzeichnung als Putzflächen in einem sandgrauen Farbton (NCS S1502-Y50R, NCS S2002-Y50R, NCS S1002-Y50R nach der Codierung des NCS-Farbsystems) auszuführen. Der Erdgeschossbereich der Fassade von Baufeld 1 ist straßenseitig als Klinkerriemchenfassade in einem sandfarbenen Farbton auszuführen.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.3	Sichtschutz- und Verschattungselemente für Fenster sind als fassadenintegrierte Sonnenschutzanlagen auszubilden. Markisen und Raffstore sind straßenseitig unzulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.4	Dachterrassen sind nur innerhalb der Baufelder 2, 4.1 und 4.2 zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
9.5	Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
10.	**Werbeanlagen**	**§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO**
10.1	Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Baufeld 1 an der straßenseitigen Erdgeschossfassade zulässig. Es sind maximal zwei Werbeanlagen je Betrieb und Einrichtung mit einer maximalen Größe von 3,50 m² zulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO
10.2	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter sowie als Leuchtkasten sind unzulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.1ThürBO
11.	**Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	**§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
11.1	Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.	**Einfriedungen**	**§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO**
12.1	Innerhalb der Anpflanzflächen A-2 sind Einfriedungen zur Schaffung von Mietergärten in Form von geschnittenen Laubgehölzhecken entsprechend Pflanzenliste aus Festsetzung 8.1 zulässig. Sonstige Einfriedungen sowie Sichtschutzelemente sind hier unzulässig.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
12.2	Grundstücksgrenzen im Innenhofbereich ohne Grenzbebauung bzw. ohne Bestandseinfriedung sind in Form von hintergrünten offenen Zäunen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m oder in Form von standortgerechten Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste aus Festsetzung 8.1 zu schließen.	§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO
13.	**Stellplätze und Garagen**	**§ 49 ThürBO**
13.1	Je Wohnung sind 0,8 PKW-Stellplätze, je Wohngemeinschaft (12 Bewohner) 2,4 PKW-Stellplätze herzustellen.	§ 88 Abs.1 Nr.7 ThürBO i.V.m. § 49 Abs.1 ThürBO
13.2	Im Geltungsbereich sind 53 PKW-Stellplätze und 100 Stellplätze für Fahrräder herzustellen.	§ 49 Abs.1, 2 und 5 ThürBO

Teil C: Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Kulturdenkmal Lutherkirche, Magdeburger Allee 48 betroffen.

Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

Teil D: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1 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.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

2 Altlasten

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.

3 Bodenaufschlüsse

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

4 Schallschutz

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

5 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung: Notwendige Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A1: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme A2: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

6 Regenwasserversickerung

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

7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Verfahrensvermerke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

1. Der Stadtrat Erfurt hat am 05.03.2020 mit Beschluss Nr. 1521/19 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss gefasst, den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6vom 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020, ist vom 14.04.2020 bis zum 12.06.2020 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes und dessen Begründung durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 zur Äußerung aufgefordert worden.
4. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.
6. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Stadtrat Erfurt hat am mit Beschluss Nr. nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 2 ThürBO und §§ 19, 2 ThürKO als Satzung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

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

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

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

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

Rechtsverbindlich

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

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

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan Gemarkung Erfurt-Nord, Gemeinde Erfurt
Lagebezug: ETRS89 / UTM, Höhenbezug: NHN, gemessen: 03/2020

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 04/2020 übereinstimmen.

Hildburghausen, den

Dipl.-Ing. Uwe Eberhard
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Apothekergasse 7, 98646 Hildburghausen

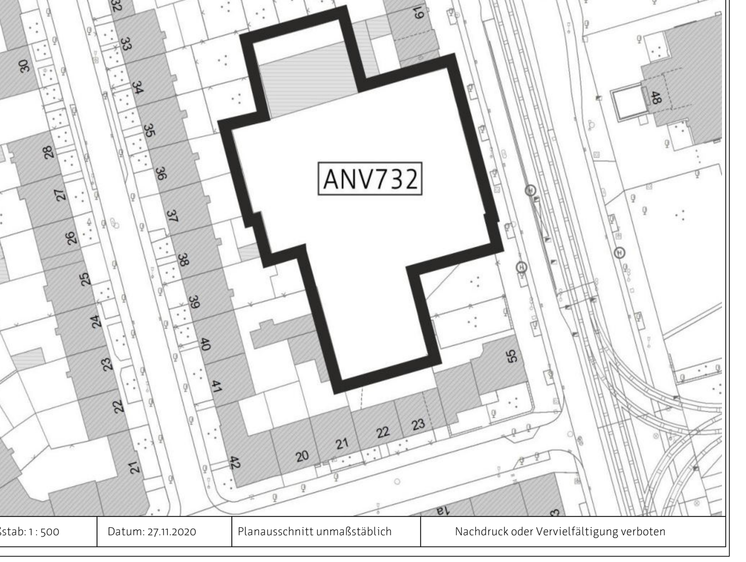
Planverfasser: quaas-stadtplaner
Marktstraße 14 (Hof), 99423 Weimar

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Warsbergstraße 3, 99092 Erfurt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Maßstab: 1 : 500	Datum: 27.11.2020	Planausschnitt unmaßstäblich	Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

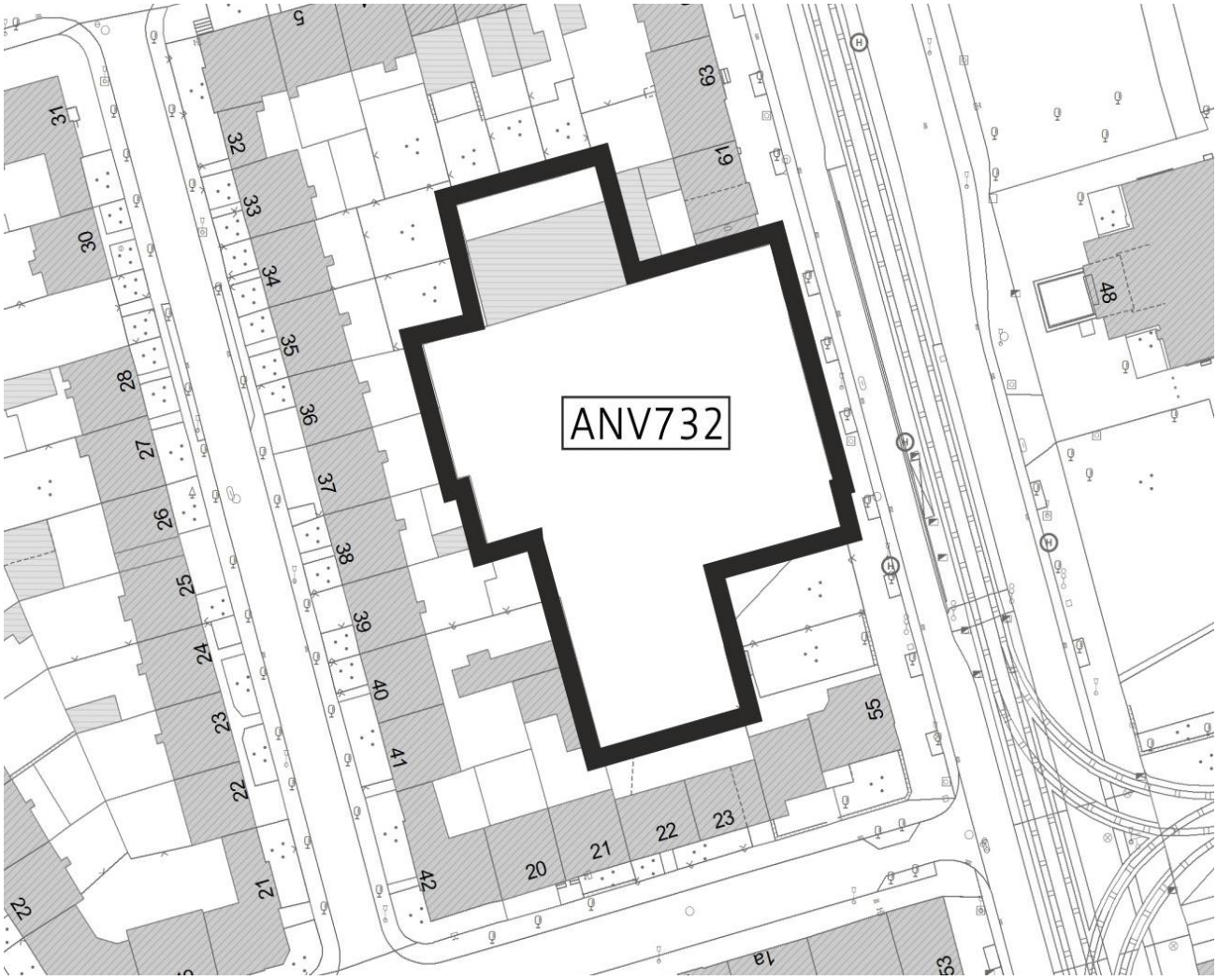
Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732

“Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
27.11.2020

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG 5

1.1 Plananlass und -erfordernis 5
1.2 Verfahrensablauf 5
1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung 6
1.4 Übergeordnete Planungen 6
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
1.4.2 Flächennutzungsplan 8
1.4.3 Landschaftsplan 9
1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose 9
1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 10
1.4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 10
1.4.7 Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee" 11
1.5 Bestandsdarstellung 12
1.5.1 Lage und Bebauung 12
1.5.2 Eigentumsverhältnisse 13
1.5.3 Verkehrliche Erschließung 13
1.5.4 Stadttechnische Erschließung 13
1.5.5 Umweltbelange 13
1.5.6 Archäologie 15
1.6 Allgemeine Planungsziele 15
1.7 Vorhaben 16
1.8 Planungsalternativen 17

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND § 12 ABS. 3 BAUGB 18

2.1 Art der baulichen Nutzung 18
2.2 Maß der baulichen Nutzung 19
2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 21
2.4 Straßenverkehrsflächen 22
2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten 22
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 22
2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe 23
2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 24
2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 25

3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 88 THÜRBO UND NACH § 12 ABS. 3 SATZ 2 BAUGB 27

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 27
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Werbeanlagen 28
3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Standplätze für Abfallbehälter 28
3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Einfriedungen 28
3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen 28

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 30

5. HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG 30

6. FOLGEKOSTEN FÜR DIE GEMEINDE 32

7. FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 32

8. ANLAGEN 32

1. Allgemeine Begründung

1.1 Plananlass und -erfordernis

Plananlass ist der Antrag des Vorhabenträgers vom 13.06.2019 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Vorhaben "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59".

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der brachliegenden Fläche der ehemaligen Schuhfabrik Schäfer / Lingel in der Magdeburger Allee – vis-á-vis der Lutherkirche - im Stadtteil Andreasvorstadt ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit Gebäudeteilen im Blockinnenbereich zu errichten. In den Obergeschossen des Gebäudeteils an der Magdeburger Allee sowie im Quartiersinnenbereich sind ca. 39 2- und 3-Raumwohnungen sowie 2 Senioren-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmern vorgesehen. In der Erdgeschosszone an der Magdeburger Allee sind untergeordnete Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für das Gebiet ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen, da eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben ist. Für die Schaffung von Planungsrecht zur Umsetzung des geplanten innerstädtischen Vorhabens wird ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB gewählt.

Das Plangebiet überplant den vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV642 „Pflegeheim, - Magdeburger Allee 59“ (Aufstellungsbeschluss: Stadtratsbeschluss Nr. 1321/12 vom 07.11.2012, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 22 am 14.12.2012; Beschluss über die Billigung des Entwurfs: Stadtratsbeschluss Nr. 0485/13. vom 11.09.2013, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 16 am 03.10.2013). Die vorgenannten Beschlüsse wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 05.03.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgehoben.

1.2 Verfahrensablauf

Am 05.03.2020 erfolgte mit dem Stadtratsbeschluss 1521/19 der Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ sowie die Billigung des Vorentwurfs (Stand September 2019) und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. (Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Erfurt Nr. 6 am 03.04.2020)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV732 wird laut Stadtratsbeschluss 1521/19 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die dafür erforderlichen Voraussetzungen:

- Es ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innerstädtischer, mindergenutzter Flächen.
- Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 beträgt 3.173 m² und die Grundfläche ca. 2.088 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche deutlich unterschritten wird.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Bisher wurden bereits folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum vom 14.04. bis 12.06.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten und zur Planung äußern. Ort und Dauer der Offenlage sind unter der Bezeichnung ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. 6 vom 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Es wurden vier Stellungnahmen von direkten Anliegern der Planung abgegeben.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Erfurt ist für das Planverfahren kein Grünordnungsplan zu erstellen. Die Begrünung wird im Vorhabenplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Artenschutzgutachten ist erforderlich.

1.3 Geltungsbereich, Bodenordnung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59" umfasst in der Gemarkung Erfurt-Nord folgende Flurstücke:

Flur 67: 109/2, 110/2, 112/1 und 114/1,.

Die Flurstücke sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers ist somit gegeben.

Die Plangebietsgröße beträgt 3.173,4 m² (ca. 0,32 ha).

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 definiert Erfurt als Oberzentrum[1]. Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung und damit mit den Zielen der Raumordnung: „Die gewachsene, polyzentrische Siedlungsstruktur Thüringens soll unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen sowie demografischen Veränderungen weiterentwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung folgt dabei den ökonomischen, ökologischen sowie sozialen Erfordernissen, die sich zukünftig durch die veränderten gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben“[2].

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die Zielstellungen zur Nachnutzung der Gewerbebrache tragen den Leitvorstellungen und Erfordernissen der Raumordnung zur

[1] Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (Hg.) 2014: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025): 1.1.1 G: Raumstrukturtypen und –gruppen.

[2] vgl. ebd.: Siedlungsentwicklung.

Siedlungsentwicklung sowie zum Wohnen und wohnortnahen Infrastruktur gemäß Punkt 2.4 und 2.5 des LEP sowie Punkt 2.1 Regionalplan Mittelthüringen 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.

Die geplante Wohnnutzung dient der Stärkung des Wohnpotentiales und damit auch der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt. „Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des stadtentwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden“[3].

Im LEP wird dargestellt, dass neben der ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, vgl. Grundsatz 2.5.1 LEP, auch die wohnortnahe Infrastruktur gewährleistet werden soll[4].

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), bekannt gemacht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität (…) ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden“[5].

Die bedarfsgerechte und zur angrenzenden Bebauung verträgliche Aktivierung mindergenutzter Areale im urbanen Stadtgebiet steht grundsätzlich in Übereinstimmung mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung[6].

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.

Alle diese Punkte werden durch das Vorhaben erfüllt.

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich mindergenutzte Fläche dar, die vollständig von Wohnbebauung umgeben ist. Die Fläche kann grundsätzlich durch die anliegenden Medien ver- und entsorgt werden. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden innerhalb des kompakten Stadtkörpers Flächen nutzbar gemacht. Zudem besteht basierend auf den aktuellen Berechnungen der Wohnungsbedarfsprognose in der Stadt Erfurt ein Bedarf an Bauplätzen für Geschosswohnungsneubau im Kernstadtbereich.

---

[3] vgl. ebd.: Wohnen und wohnortnahe Infrastruktur, S.37.

[4] vgl. ebd.

[5] Regionale Planungsgemeinschaft Mittelthüringen (Hg.) 2011: Regionalplan Mittelthüringen, S. 14.

[6] vgl. Leitvorstellungen und Grundsätze unter Punkt 2.4 Landesentwicklungsprogramm 2025 – LEP (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014) sowie den Grundsätzen 2-1, 2-2, 2-3 Regionalplan Mittelthüringen – RP-MT (Thüringer Staatsanzeiger Nr.31/2011 vom 01.08.2011).

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Erfurt, wirksam geworden mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 (Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 11/2006), wurde neu bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 12/2017 vom 14.07.2017 und zuletzt geändert durch die FNP-Änderungen Nr. 38 und Nr. 40, wirksam mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 21.08.2020.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Wohnbauflächen stellen den großräumigen Zusammenhang für ein Wohnquartier der östlichen Andreasvorstadt dar, dem sogenannten „Mühlenviertel“.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird im Bebauungsplan in einem untergeordneten Teilbereich von ca. 0,3 ha ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit kann u.a. der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt (2009) entsprochen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem auf der ursprünglich gewerblich genutzten Fläche Baurecht für eine Wohnnutzung sowie eine gewerbliche Nutzung in der die Magdeburger Allee begleitenden Erdgeschosszone geschaffen werden soll, lässt sich aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickeln. Das großräumige Planungsziel einer Wohnbaufläche bleibt unberührt. Die Festsetzung des Mischgebietes widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

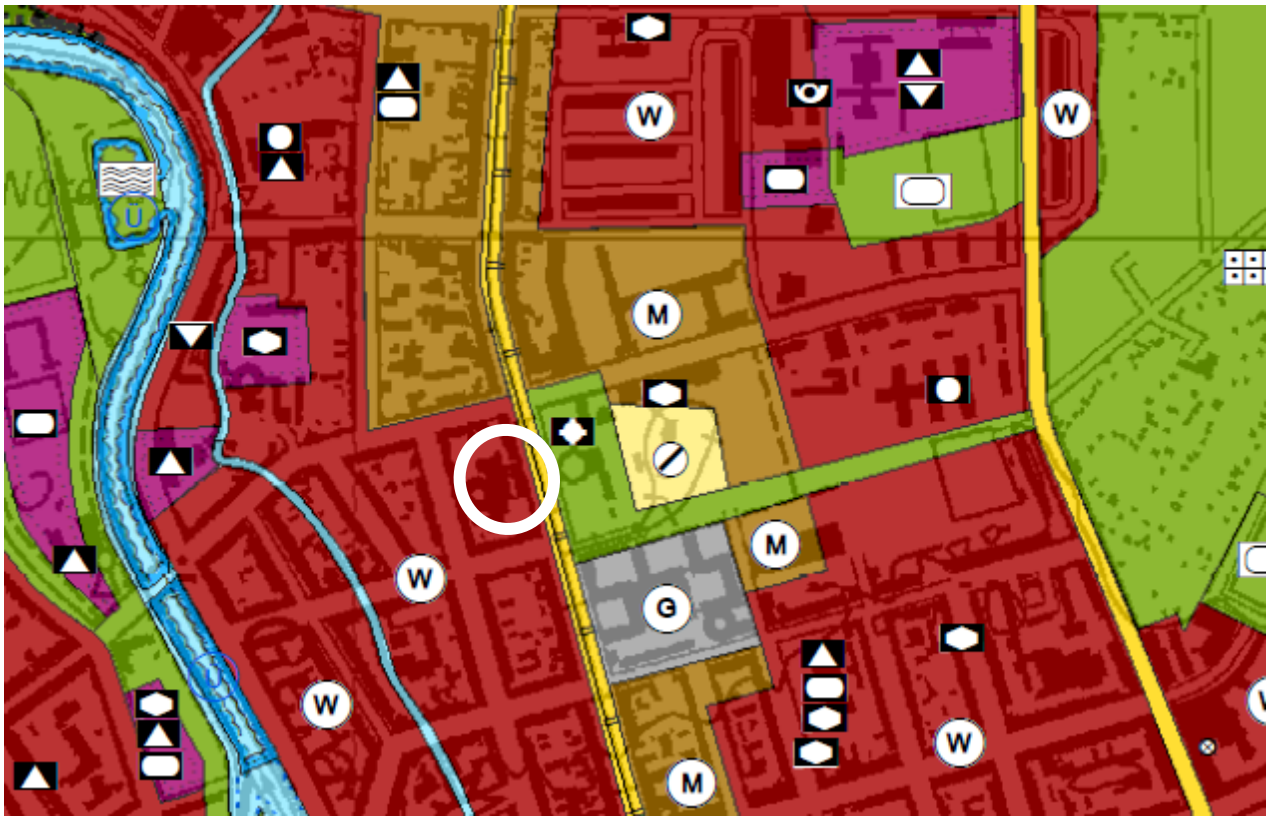


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Erfurt mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ der Landeshauptstadt Erfurt vom Sept. 2015 ist die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbebauung mit geringer Durchgrünung ausgewiesen. Merkmale sind hierfür Grünverbindungen als attraktive Wege zu größeren Grünanlagen oder zur umgebenden Landschaft sowie wohnungsnahe Grünflächen (Höfe, Vorgärten). [7]

Das Vorhaben mit einer grünordnerischen Innenhofgestaltung (Gemeinschaftsgartenbereiche und private Gartenbereiche) sowie der intensiven Dachbegrünung der eingeschossigen Gebäudeteile entspricht dieser Zielsetzung.

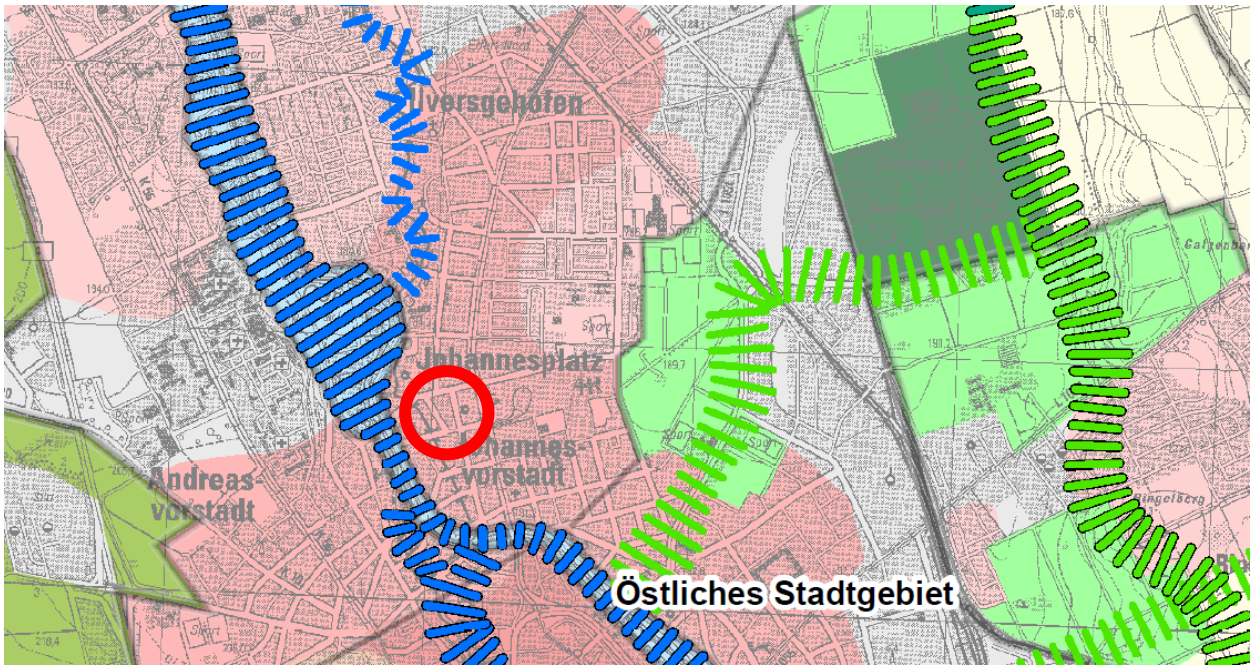


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan Erfurt / Rahmenkonzept „Masterplan Grün“ – Erfurter Grünes Leitbild mit grober Einordnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.4.4 Wohnungsbedarfsprognose

Erfurt gehört zu den wenigen Städten in Thüringen mit positiver Einwohnerentwicklung. Auch in Zukunft ist mit einer wachsenden Entwicklung sowohl bei den Bevölkerungs- als auch den Haushaltszahlen zu rechnen. Im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Erfurt 2030 (ISEK 2030) wurde eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese hat auf Basis der derzeitigen Wohnungsmarktsituation und der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einen zusätzlichen Wohnungsbedarf für den Zeitraum von 2017 bis 2030 von ca. 13.000 Wohnungen ergeben, was einem Durchschnitt von 624 bis 925 Wohnungen pro Jahr entspricht. Davon entfallen 5.850 bis 10.120 Wohnungen auf den Bereich des Geschosswohnungsbaus, wobei die obere Variante als wahrscheinlicher eingestuft wird. Der Grund für die höhere Wahrscheinlichkeit der oberen Variante ist, dass die Entwicklung der Altersstruktur und ein verändertes Haushaltsbildungsverhalten der Menschen zu einer fortlaufenden Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur und zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße führen werden.

[7] Landeshauptstadt Erfurt (Hg.) 2011: Landschaftsplan Erfurt. Rahmenkonzept Masterplan Grün.

Da dieser Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nur in sehr geringem Maße durch leerstehende Wohnungen (marktaktive Leerstandsquote beträgt derzeit 1,5%) gedeckt werden kann, sind über das gesamte Stadtgebiet verteilte Wohnungs-Neubauvorhaben erforderlich.

1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das vom Stadtrat beschlossene ISEK Erfurt 2030 im weiteren Verfahren zum Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ zu berücksichtigen. Das ISEK Erfurt 2030 wurde für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben in einem ämterübergreifenden Erarbeitungs- und Abstimmungsprozess durch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Erfurt erarbeitet. Es wurde am 17.10.2018 durch den Stadtrat bestätigt. Das ISEK Erfurt 2030 gibt als langfristiges, informell angelegtes Planungsinstrument die Leitziele für die Gesamtstadt und ihre räumliche, wirtschaftliche und soziale Entwicklung vor.

Die laut der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose (s.o) bis zum Jahr 2030 infolge von Zuwanderung und dem stetigen Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße rein quantitativ bis zu 13.000 benötigten neuen Wohneinheiten bzw. das dafür notwendige Bauland, sollen zeitgerecht bereitgestellt werden, um eine Verknappung von Wohnraum, prekäre Wohnverhältnisse und den resultierenden zusätzlichen Preisanstieg zu verhindern (vgl. ISEK Erfurt 2030, Leitsatz 14 "Bekenntnis zur Schaffung von ausreichend neuem Wohnraum").

Bei der Baulandbereitstellung und Baurechtschaffung ist der Innenentwicklung konsequent der Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung einzuräumen. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum kann weiterhin dazu genutzt werden, um die verbliebenen innerstädtischen Brachen und Flächenreserven für den Wohnungsbau zu reaktivieren (vgl. ISEK Erfurt 2030, Leitsatz 18 "Vorrang der Innenentwicklung im Wohnungsbau").

Zudem ist die Aufbereitung innerstädtischer und innenstadtnahen Flächen für den Wohnungsbau und Dienstleistungen zu forcieren, um das ländlich geprägte Umland mit seinen schützenswerten Naturräumen und hochwertigen Böden vor einer unstrukturierten Entwicklung zu schützen (vgl. ISEK Erfurt 2030, Kapitel 2 "Konsequenzen und Aufgabenfelder für die Stadtentwicklung").

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen des ISEK nicht entgegen.

1.4.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Gemäß dem für die Stadt Erfurt 2017 aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich das Plangebiet in dem ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen / Magdeburger Allee“, welchem als Nebenzentrum - neben der Innenstadt als Hauptzentrum – eine besondere Bedeutung zukommt. Dieser Zentrentyp erfüllt auch über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, umfassende Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie ein breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen gekennzeichnet.

1.4.7 Bebauungsplan ILV696 "Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee"

Der östliche Teil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 überlagert einen Teilbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans ILV696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“ (rechtsverbindlich seit dem 31.01.2020). Dieser schließt innerhalb seines Geltungsbereichs kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Spielhallen, spielhallenähnliche Vergnügungsstätten und Wettbüros als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ANV732 berücksichtigt die Festsetzungen des ILV696 und setzt eine Positiv-Liste an zulässigen Nutzungen fest, in der die o.g. Vergnügungsstätten nicht aufgeführt werden.

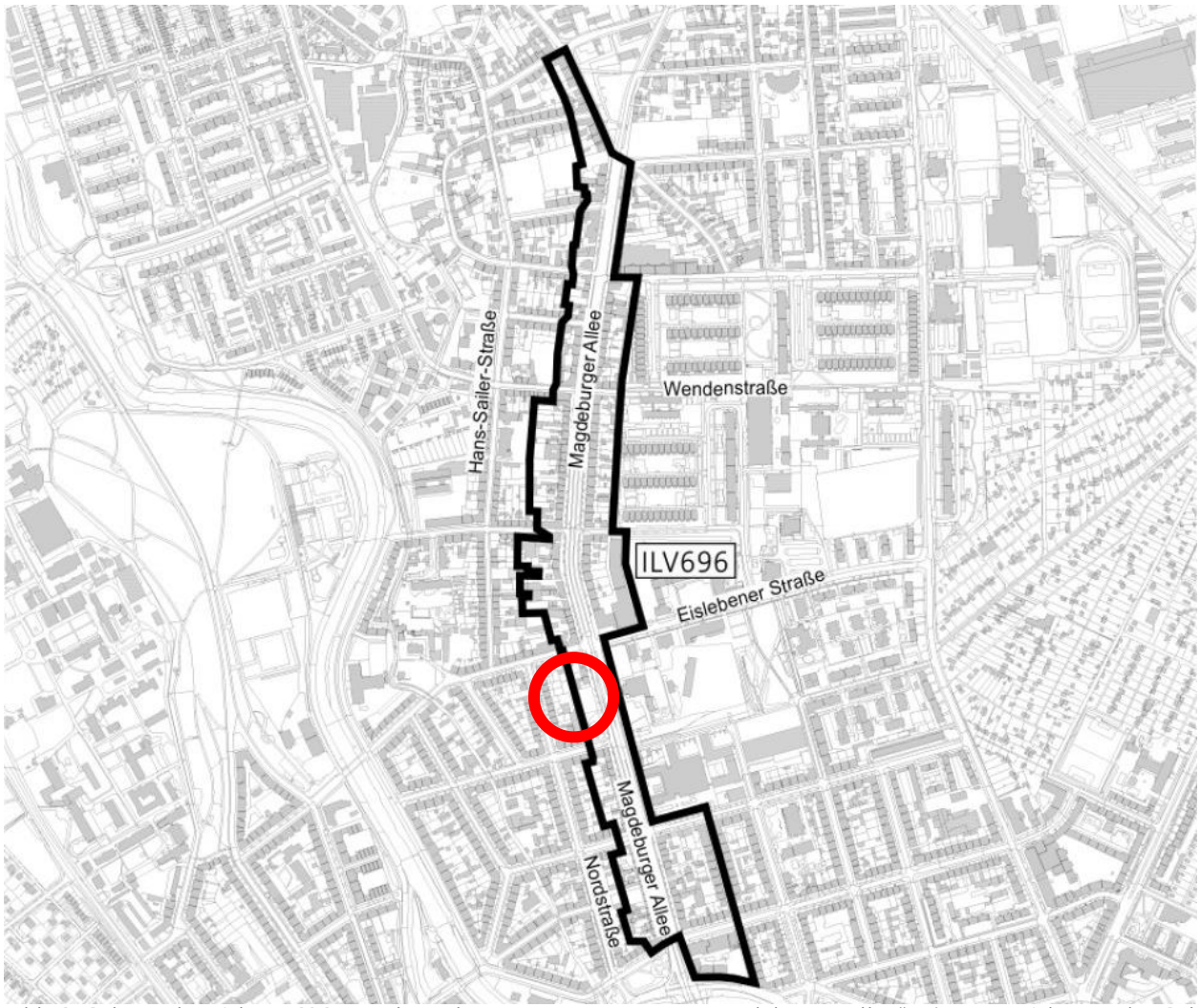


Abb. 3: Geltungsbereich: ILV696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“ ***mit*** *Kennzeichnung des Geltungsbereichs von ANV732* ***(Quelle:*** *https://www.erfurt.de/ef/de/leben/planen/stadtplanung/fp_bp/ilv/126601.html****)***

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Andreasvorstadt im sog. Mühlenviertel direkt vis-á-vis der Lutherkirche, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums / der Altstadt. Der Umgebungsrahmen des Plangebietes zeichnet sich durch eine gründerzeitliche Blockstruktur mit heterogener Bebauung aus: entlang der Magdeburger Allee und auch in den abgehenden Seitenstraßen werden die gründerzeitlichen Blockrandstrukturen überwiegend durch parzellierte, meist viergeschossige Mietshäuser gebildet. In Teilbereichen bestehen jedoch auch noch Reste vorstädtischer bzw. dörflicher Strukturen mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden.

Die vorhandenen Nutzungen werden im Wesentlichen durch das Wohnen bestimmt. Entlang der Magdeburger Allee existiert darüber hinaus entsprechend der Lage im zentralen Versorgungsbereich „Ilversgehofen, Magdeburger Allee“ eine Mischnutzung mit einer Vielzahl an Gewerbeeinheiten (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, nicht störendes Gewerbe) und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Das derzeit brachliegende Grundstück war mit 3- bis- 4-geschossigen Fabrikgebäuden der ehemaligen Schuhfabrik Schäfer / Lingel sowohl am Blockrand als auch im Quartiersinneren dicht bebaut und unterschiedet sich daher auch in der Parzellierung von den umliegenden Grundstücken. Aktuell zeugen nur noch ein Gebäude im Norden des Grundstücks sowie ein freistehender Schornstein von der vormals industriellen Nutzung. Die Situation vermittelt einen ungeordneten und unattraktiven Gesamteindruck, insbesondere fehlt die räumliche Fassung an der Magdeburger Allee zur Wiederherstellung der Blockstruktur.

Abb. 4: Schrägbildaufnahme mit den einstigen Fabrikgebäuden der Schuhfabrik (inzwischen abgebrochen) und der Lutherkirche im Vordergrund; Quelle: https://www.bing.com/maps?FORM=Z9LH2, Zugriff am 10.09.2020

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Magdeburger Allee an das städtische Straßennetz angeschlossen. Nordwärts besteht in ca. jeweils 4 km Entfernung Anschluss an die Bundesstraße B4 (Sondershausen / Ilmenau) bzw. die Bundesstraße B7 (Weimar / Gotha). Die Autobahn A71 ist in ca. 7 km Entfernung (Kreuz Erfurt-Gispersleben) erreichbar.

Die Erschließung durch den ÖPNV ist sehr gut: die Haltestelle der Stadtbahn „Lutherkirche / SWE“ (Stadtbahnlinien 1 und 5) befindet sich direkt am Plangebiet.

1.5.4 Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser: Das Areal ist grundsätzlich mit Trinkwasser versorgbar.

Abwasser: Die Entwässerung im Erschließungsgebiet erfolgt im Mischsystem, eine Einleitung kann in den Sammler 13.09.00.00 erfolgen. Der Sammler ist jedoch hydraulisch an seiner Grenze, so dass nur eine maximale Einleitmenge von 22 l/s möglich ist. Die Einleitung des Schmutzwassers aus dem Vorhaben ist möglich, Niederschlagswasser von dem Baugrundstück kann jedoch nicht vollständig in dem bestehenden Kanalnetz gefasst werden und muss überwiegend auf dem Baugrundstück selbst schadlos untergebracht (versickert) oder zurückgehalten werden.

Fernwärme: Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Fernwärmesatzung der Stadt Erfurt, grenzt jedoch an das Fernwärmesatzungsgebiet Nord-Ost. Nähe. Ein möglicher Anschluss an das Fernwärmenetz wird durch den Vorhabenträger derzeit geprüft.

Strom: Die Versorgung der Neubebauung ist über eine Netzerweiterung aus dem Gehweg der Magdeburger Allee vorgesehen. Ggf. muss im Plangebiet eine Trafostation vorgesehen werden.

Gas: Die Versorgung des Vorhabens ist gesichert. Die gastechnische Versorgung des Gebiets ist über die Magdeburger Allee mit „Erdgas H“ gewährleistet.

Löschwassergrundschutz: Für die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sind 96 m^3/h für den Grundschutz über den Zeitraum von 2 Stunden im Löschbereich von 300 m zum Grundstück über Hydranten im Straßenbereich der Magdeburger Allee verfügbar. Die für die Gebäude entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgeschriebene Löschwassermenge (Grundschutz) ist somit gegeben.

1.5.5 Umweltbelange

Lärm: Das Plangebiet ist durch die hohe Verkehrslärmbelastung (Verkehrs- und Schienenlärm) der Magdeburger Allee vorbelastet. Zur Beurteilung der Lärmsituation und die zu erwartenden Schallimmissionen liegt die Schallimmissionsprognose LG 83/2019 für den Bebauungsplan ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ in Erfurt vor (siehe Anlage). Darin wurden sowohl die vorhandenen Gewerbe, die auf das Vorhaben einwirken sowie der Verkehrs- und Schienenlärm der Magdeburger Allee als auch die Geräusche, die vom Vorhaben ausgehen berücksichtigt. Daraus erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Klimaökologie: Der Geltungsbereich liegt nach aktuellem, gesamtstädtischem Klimagutachten 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.

Oberflächengewässer: Im Vorhabengebiet befinden sich keine natürlichen oder angelegten Oberflächengewässer.

Vegetation und Artenschutz: Das Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und als insgesamt strukturarm zu charakterisieren – ca. 80% der Fläche sind durch Fundamentreste und Schotterflächen versiegelt. Nur in den Randbereichen ist Vegetation vorhanden, bei der es sich um ruderale ein- bis mehrjährige Stauden handelt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsbaum (Populus x canandensis, Pappel); dieser 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. Durch das vorliegende Konzept und einer Neuordnung und Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern tritt auf jeden Fall eine deutliche Verbesserung der Situation hinsichtlich des Grünbestandes gegenüber des heutigen Zustandes ein.

Da die vorgesehene Erschließung und Bebauung zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG führen könnte war im Ergebnis behördlicher Abstimmungen eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens durchzuführen. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch die GLU Jena GmbH eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anlage). 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.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben wurden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Diese wurden in den Bebauungsplan intergiert.

Geologie / Boden: 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 fluviatilen 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 salinarer Einlagerungen sowie der anthropogenen Beeinflussung des Standortes die Erstellung eines qualifizierten Baugrund- und Gründungsgutachtens erforderlich.

Altlasten: 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

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.

1.5.6 Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet (ur- und frühgeschichtliche Siedlung und Gräber).
(vgl. Pkt. 5 Hinweise zum Planvollzug).

1.6 Allgemeine Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, Baurecht für innerstädtischen Wohnungsbau zu schaffen und gleichzeitig Stadtreparatur an untergenutzten Flächen im Stadtbereich zu betreiben.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „…aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung…“ einer Kommune erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ dient der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

Mit der Aufstellung werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit im Blockinnenbereich zu errichtenden Gebäudeteilen
- Bewältigung der Konflikte insbesondere der Lärmimmissionen
- Sicherung einer adäquaten Gestaltung und Qualität hinsichtlich Städtebau u. Architektur
- Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich durch angemessene Gestaltung der Freiflächen
- Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ANV732 ist beabsichtigt, das seit vielen Jahren brachliegende Grundstück einer ehemaligen Schuhfabrik zu überplanen, um den Blockrand vis-à-vis der Lutherkirche zu schließen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer vorwiegend Wohnnutzung mit untergeordneten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Ilversgehofen, Magdeburger Allee. Die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen bzw. von Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss entspricht damit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Erfurt.

1.7 Vorhaben

Mit dem Entwurf des Architekturbüros Vitaminoffice liegt für den Vorhabenbereich ein städtebauliches und architektonisches Konzept vor, dessen Erscheinungsbild im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ umgesetzt werden soll. Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

An der Magdeburger Allee entsteht ein viergeschossiges Gebäude, welches eine klar definierte Kante ausbildet und an die bestehende Bebauung im Norden lückenlos anschließt. Dieser straßenseitige Riegel schließt den Blockrand in größtmöglicher Längenausdehnung. Im Inneren des Quartiers sind zwei dreigeschossige, in Linie gesetzte Riegel eingeordnet.

Die geplanten Gebäudeteile werden über 2 Erschließungskerne (Jeweils mit Treppe und Aufzug) barrierefrei erschlossen. Die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Diese dienen auch gleichzeitig als Begegnungszone mit Aufenthaltsqualität. Die Wohnungen im Inneren des Quartiers sind in Ost-West-Ausrichtung als Typologie des Durchwohnens angeordnet. Die privaten Freibereiche sind den Wohnungen wechselseitig im Osten oder Westen vorgelagert. Gegenüberliegend befinden sich die Haupteingänge zu den einzelnen Wohnungen. Von den Laubengängen gelangt man zu allen Treppenhäusern und Fluchtwegen.

Die Obergeschosse des Vorderhauses und die Riegel im Quartiersinnern beinhalten eine wohnungswirtschaftliche Nutzung aus 2 Senioren-Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmer (im 1. und 2. OG Vorderhaus) und weiteren barrierefreien 39 Zwei- und Dreiraumwohnungen mit 50 m^2 bis 86 m^2, welche für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen konzipiert sind. Die Grundrisse der in Reihe angeordneten Wohnungen sind so konzipiert, das durch zusammenschließen einzelner Grundmodule größere Wohnungen planbar sind und somit der Wohnungsmix den Marktgegebenheiten angepasst werden kann. Alle Wohnungen sind „durchgesteckt“ mit Ost-West-Orientierung und verfügen über einen zugeordneten Freibereich (Loggia, Terrasse oder Balkon)

Im Erdgeschoss des Vorderhauses ist als Funktionsunterlagerung eine flexibel teilbare gewerbliche Nutzung mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m^2 vorgesehen, welche direkt von der

Magdeburger Allee aus erschlossen wird. Aktuell geplant sind eine Tagespflege mit ca. 30 Plätzen sowie eine weitere Gewerbefläche mit ca. 110 m². Des Weiteren sind hier die Eingänge bzw. Durchgänge zum Innenhof für die Wohnungen sowie die Zufahrt für die Tiefgarage und zwei oberirdische Stellplätze eingeordnet. Die Tiefgarage (max. 57 PKW-Stellplätze, ca. 80 Fahrrad-Stellplätze, Technik- und Hausanschlussräume) wird über eine Ein- und Ausfahrt an der Magdeburger Allee und eine zweispurige Rampe im Gebäude erschlossen, sie ist mit den beiden Erschließungskernen verbunden.

Zwischen der straßenseitigen Bebauung (Haus 1) und der Bebauung im Inneren (Haus 2 und 3) spannt sich ein geschützter Freiraum für die Bewohner mit Hochbeeten und im 1. Obergeschoss einer großzügigen Terrasse und einer intensiven Dachbegrünung auf, die den Bewohnern der Senioren-WG zur Verfügung steht. Zudem gibt es gemeinschaftliche Freiflächen, die als nachbarschaftliche Begegnungsflächen generationenübergreifend wirken sollen. Die Laubengänge und Loggien dienen hierbei als Galerien zum Freiraum und lassen eine intensive der Nutzung der Fläche erwarten. Darüber hinaus sind den Erdgeschosswohnungen der Häuser 2 und 3 private Mietergärten auf der Westseite der beiden Gebäuderiegel entlang der Grundstücksgrenze zugeordnet. Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung geplant.

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.

Die Fassade des straßenseitigen Erdgeschosses (Haus 1) ist als eine Klinkerriemchenfassade geplant und nimmt so das für Erfurt typische Motiv der historischen Klinkerfassaden auf. Die Obergeschosse sowie die rückwärtige Bebauung werden als helle Putzflächen hergestellt.

1.8 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück. Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Landeshauptstadt geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Die Realisierung von Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten (Mietwohnungen) ist nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt an diesem Standort sinnvoll, da damit eine mindergenutzte Fläche innerstädtisch nachgenutzt wird und die geplante Funktionsunterlagerung dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Erfurt entspricht.

Bei Nichtvollzug der Planung würde der städtebauliche Missstand der fehlenden Fassung des städtebaulichen Raumes an der Magdeburger Allee bestehen bleiben. Zudem besteht ein Bedarf an Mietwohnungen im innerstädtischen Bereich der Stadt Erfurt, der hier im gewachsenen urbanen Umfeld gut realisierbar ist. Die Frage nach einer Planungsalternative stellt sich somit nicht.

2. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB

Textliche Festsetzung Nr. 0: Verweisfestsetzung auf den Durchführungsvertrag

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

Die hohen Anforderungen, die das BVerwG an die Konkretisierung des Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt[8], kollidieren häufig mit der erforderlichen Flexibilität aus Sicht der Vorhabenträger, um im Zuge der Projektrealisierung auf geänderte Nutzeranforderungen eingehen zu können. Deshalb hat der Gesetzgeber in § 12 Abs.3a BauGB die Möglichkeit geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag auszulagern. Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, bedarf es so nicht einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes. Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen, der des Beschlusses des Stadtrates bedarf. Nachbarn haben alle Vorhaben hinzunehmen, die den allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.[9]

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzungen: Mischgebiet (MI)

Zur Umsetzung des Vorhabens wird das Plangebiet als Mischgebiet (mit Nutzungseinschränkungen) festgesetzt. Damit wird sowohl der Festlegung der Magdeburger Allee als Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt 2017 als auch der Lage an der Haupterschließungsstraße und den damit verbundenen Immissionen sowie der geplanten Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Haus 1 entsprochen. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung passt sich in das vorhandene Umfeld ein.

Textliche Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3: Zulässigkeit von Nutzungen

Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der Wohnnutzung im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes sowie dem Erhalt der vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur sind für den weiteren Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur einzelne der im Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit von Baufeld und Geschoss zulässig. Diese Einschränkungen entsprechen dem Vorhabenkonzept und dienen der Vermeidung von Störungswirkungen durch Betriebs- und Verkehrslärm. Für alle Nutzungen gilt grundsätzlich, dass der Nachbarschaftsschutz gem. TA Lärm gewährleistet bleiben muss. Vergnügungsstätten sind u.a. aufgrund der Überlagerung mit dem rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan ILV696 „Regelung der Vergnügungsstätten Magdeburger Allee“ nicht zulässig (siehe hierzu auch Kap. 1.4.7)

[8] BVerwG Urteil vom 18.09.03 - 4CN 3.02

[9] BauGBÄndG 2007 Mustererlass , Nr. 2.3.3.3.

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften auf die öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszone in den Baufeldern 1, 2 und 4.1 bzw. 4.2 folgt dabei dem Vorhabenkonzept und verhindert zugleich eine dem Standort unangemessene Anordnung mehrgeschossiger Geschäfte. Im Sinne des angestrebten urbanen Charakters und der fußläufigen Attraktivität des Straßenraumes sowie zur der Belebung der Erdgeschosszonen im Bereich der Magdeburger Allee ist eine Einordnung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss der o.g. Baufelder nicht zulässig. Dies entspricht ebenfalls dem Vorhabenkonzept, welches hier die Einordnung von Gewerbe und Dienstleistungen vorsieht.

Der Wunsch von Gewerbetreibenden, an exponierter Stelle für ihr Geschäft zu werben, und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals zu Konflikten, die eines Interessenausgleiches bedürfen. Um Störwirkungen von Werbeanlagen auf das Stadtbild, insbesondere entlang der Magdeburger Allee zu minimieren, sollen deshalb Werbeanlagen, die der Fremdwerbung dienen, ausgeschlossen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch

- die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ 0,6)
- die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 1,5)
- die Zahl der Vollgeschosse, zwingend

festgesetzt.

Zeichnerische Festsetzung: GRZ, GFZ und textliche Festsetzung 2.1:

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich folgende Überschreitung der Obergrenze der GFZ:

Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)		Geschossflächenzahl (GFZ) Obergrenze	
	lt. BauNVO	lt. Planung	lt. BauNVO	lt. Planung
Mischgebiet (MI)	0,6	0,6 (GRZ 1) 0,75 (GRZ 2)	1,2	1,5

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen nur nach Maßgabe der Voraussetzungen nach § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden. D.h. es müssen städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Diese städtebaulichen Gründe sind im Folgenden zu sehen:

- Die Festsetzungen sind notwendig, um planungsrechtlich eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu sichern.
- Die Revitalisierung einer Innenstadt nahen Brachfläche und damit Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes wird durch die Planung umgesetzt.
- Die planerischen Ideen des mit dem Gestaltungsbeirat Erfurt abgestimmten Entwurfs sollen mit der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden.

Die zugelassene Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,75 ermöglicht die teilweise Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage zur Bereitstellung von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sowie die Nutzung ergänzende Nebenanlagen (wie z.B. Fahrradstellplätze) in geringem Umfang.

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

- Die städtebauliche Qualität des Vorhabens wird auf der Grundlage eines mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Erfurt abgestimmten Entwurfs im Bebauungsplan mit detaillierten vorhabenbezogenen Festsetzungen auch bei hoher Bebauungsdichte sichergestellt.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume wird bei der Bestandsbebauung und bei der Neuplanung gewahrt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Besonnungssituation ist in der Anlage dargestellt. Eine ausreichende Belüftung ist bei den vorgesehenen Gebäudeabständen regelmäßig als gegeben anzusehen.
- Ausgleichende Grünflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf dem Vorhabengrundstück geplant. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Freiflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die intensive Begrünung der Baufelder 4.1. und 4.2 sowie die extensive Begrünung der Dachflächen der Baufelder 1 bis 3, die durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt ist, trägt zur Kompensation der Überschreitungen und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Die geplante Bebauung hält ausreichende Abstände zu benachbarten Bestandsgebäuden ein.
- Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zeichnerische Festsetzungen, Ansichten und textliche Festsetzungen 2.2 bis 2.3: Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß dient der Umsetzung des Entwurfskonzeptes des Vorhabens.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die festgesetzten Ansichten sowie die Festsetzung der maximalen Oberkante der Attika als Höchstmaß definiert. Die festgesetzten Ansichten entsprechen mit ihren Geschossen und Gebäudehöhen dem Vorhabenkonzept entsprechen. Mit der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Attika soll der Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber der umliegenden Bebauung Rechnung getragen werden.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung ist für deren notwendige Einordnung erforderlich. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie soll die Nutzung regenerativer Energiequellen ermöglichen. Die Festsetzungen zur flächenmäßigen Begrenzung und maximalen Höhe bezogen auf die in den Baufeldern festgesetzte Oberkante sowie die Anordnung der vorgenannten Anlagen erfolgt aus gestalterischen Gründen, damit diese optisch nicht in Erscheinung treten und um somit Störungen auf den architektonischen Gesamteindruck zu vermeiden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.4:

Im Baufeld 2 befindet sich eine Treppenanlage (überdachter Kaltraum), über welche die Laubengänge bzw. die Wohnungen im 2. und 3. Vollgeschoss. Darüber hinaus dient dieses Treppenhaus dem viergeschossigen Baufeld 1 als zweiter baulicher Rettungsweg und muss daher bis über das 3. Vollgeschoss geführt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.5:

Unabhängig von den Vorschriften der Thüringer Bauordnung wird für die Stellplätze in Vollgeschossen (hier Erdgeschoss) von § 21 a Abs. 4 Punkt 3 BauNVO Gebrauch gemacht, so dass diese bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ANV732 verzichtet, da die städtebauliche Ordnung durch die engen baukörperähnlichen Festsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Zeichnerische Festsetzung: Baulinien und Baugrenzen i.V.m. Teil A2 - Ansichten

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen definiert. Die engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung des Vorhabenkonzeptes hinsichtlich einer klaren Disposition zur Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Die stringente Festsetzung einer Baulinie zur Magdeburger Allee im Baufeld 1 sichert die städtebaulich besondere Wirkung dieser räumlich wichtigen Raumkante zur Schließung der Blockstruktur. Die Fassade ist überwiegend geschlossen, für die vorgesehenen dreiseitig geschlossenen Loggien im 2. und 3. Vollgeschoss sowie für die Loggien im 4. Vollgeschoss eine Verglasung festgesetzt, so dass von einer wahrnehmbar geschlossenen Raumkante ausgegangen werden kann.

Die nördliche und südliche Baulinie in Baufeld 1 sichert den Tatbestand einer Grenzbebauung zur Herstellung einer geschlossenen Blockstruktur / Raumkante zur Magdeburger Allee.

Im Innenhof werden die Baufelder weitestgehend mit Baugrenzen dargestellt, um hier eine relativ freie Umsetzung des Entwurfs zu ermöglichen. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die Gebäudeaußenkanten sowie im Falle der östlichen Baugrenzen von Baufeld 2 und 3 und der westlichen Baugrenze von Baufeld 1 auf die vorgelagerten Laubengänge, welche die äußere Kubatur des Gebäudes begrenzen.

Ausnahmen bilden die Teilbereiche der Ostfassaden der Baufelder 2 und 3, im Richtung der Flurstücke 170/15 und 112/2. Da in diesen Bereichen die Abstandflächen die Flurstücksgrenzen geringfügig überschreiten, erfolgte hier die Festsetzung von Baulinien als planungsrechtliche Grundlage. Aus dieser Festsetzung resultieren weder Beeinträchtigungen der Nachbarn (im Bereich des Baufeldes 2 befindet sich auf dem Flurstück 170/55 ein Bestandsgebäude mit Brandwand in Richtung Geltungsbereich [Grenzbebauung]) noch Beeinträchtigungen der gesunden Wohnverhältnisse, was über Besonnungsstudie (Anlage 3) nachgewiesen wurde.

Textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2: Überschreiten der Baugrenzen

Die zulässige Überschreitung der westlichen Baugrenzen der Baufelder 2 und 3 durch Terrassen im Erdgeschoss ermöglicht die Gestaltung von attraktiven privaten Freiräumen in direkter Anbindung an die Gebäude.

Die zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen zwischen den Baufeldern durch horizontale, offene Erschließungsbrücken sichern den zweiten Rettungsweg für die angrenzenden Wohnungen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3

Um eine Belüftung und Belichtung der Tiefgarage zu gewährleisten, wird die Möglichkeit der Einordnung von maximal 10 ebenerdigen Lichtschächten bzw. Tiefgaragenlüftungen außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien definierten überbaubaren Grundstücksfläche eingeräumt.

2.4 Straßenverkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Im östlichen Teil des Plangebiets wird im Bereich der Magdeburger Allee in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um hier den Fußweg wie bei den nördlich und südlich angrenzenden Grundstücken fortlaufend fortzusetzen.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2:

Die Festsetzung 4.1 entspricht dem geplanten Vorhaben, im gekennzeichneten Durchfahrtsbereich zwei oberirdische Besucherstellplätze herzustellen. Gleichzeitig wird dadurch die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche versagt und somit eine weitere Versiegelung vermieden.

Die Lage und Kubatur der Tiefgarage sowie deren Ein- und Ausfahrt wird entsprechend der Vorhabenplanung definiert. Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der Baufelder einschließlich des Innenhofs zwischen den Baufeldern 4.1 und 4.2 sowie der festgesetzten Bereiche der Tiefgarage planungsrechtlich zulässig (Tiefgarage maximal 57 Stellplätze, 2 oberirdische Stellplätze im Durchfahrtsbereich von Baufeld 1). Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für den Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage wird durch festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen (siehe Anlage 1).

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Textliche Festsetzung 5.1: Wurzelbereiche von Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen von 12 m^3 des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzung 5.2: Versickerung

Gemäß § 55 WHG, Abs. 2 soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingelei-

tet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Versickerungsfähigkeit wurde mittels einer Baugrunduntersuchung geprüft (siehe Anlage 4).. Der Standort ist aus boden-physikalischer Sicht für eine Versickerung geeignet und das gesamte anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück im nicht durch die Tiefgarage unterbauten Hofbereich / innerhalb der Anpflanzfläche A-1 (ca. 400 m^2) mittels Rohr-Rigolen oder Box-Rigolen versickert werden. Somit kann dem Bewirtschaftungsgrundsatz des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprochen werden.

Zum Nachweis der Überflutungssicherheit wird für außergewöhnlich seltene Starkregeneigenisse mit Wiederkehrintervallen länger als 30 Jahre (T > 30 a) die Möglichkeit einer gedrosselten Abgabe in den vorhandenen Mischwasserkanal von bis zu 22 l/s im Sinne einer Notentlastung eingeräumt.

2.7 Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 6.1:

In Feuerungsanlagen dürfen keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr.12 der 1. BImSchV explizit ein.

Das Verbrennen fester Brennstoffe in Kaminen, Öfen oder anderen Heizungssystemen (als Regel- und Zusatzheizungen) verursacht gegenüber anderen Medien (Gas, alternative Energien) einen sehr hohen Emissionseintrag an Stickoxyden, Feinstaub und Krebs erzeugende polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in Asche und Abluft. Feinstaub und Stickoxide belasten das Herz-Kreislauf-System oder führen zu Bronchitis und Asthma.

Insbesondere in dichter besiedelten Stadtgebieten sind die Emissionsbeiträge von Schadstoffen an die Luft am höchsten, auch aufgrund der vielfältigen Nutzungen (Wohnen, Verkehr, Gewerbe). Zudem führt die städtebauliche Struktur häufiger zu einer mangelhaften Durchlüftung und Frischluftzufuhr, so dass der Abtransport der lokal emittierten Schadstoffe behindert wird und eine Anreicherung geschieht.

Durch die Tallage der Stadt Erfurt treten sehr häufig Inversionen auf, die sich oft erst am Nachmittag auflösen. Nach den Ergebnissen des Klimagutachtens ist das an 120 Tagen im Jahr der Fall. Des Weiteren muss davon ausgegangen werden, dass im statistischen Mittel an 30 Tagen im Jahr die Inversionen nichtabgebaut werden und damit ganztägig anhalten. Eine Folge der reduzierten Luftaustauschbedingungen sind zu hohe Luftschadstoffbelastungen.

Mit der Tallage der Stadt Erfurt und den damit verbundenen klimatischen Auswirkungen sind besondere städtebauliche Gründe gegeben, die eine Verminderung der luftverunreinigenden Emissionen von Feuerungsanlagen erforderlich machen und rechtfertigen.

Erfurt ist als Untersuchungsgebiet nach § 44 BImSchG ausgewiesen. Mit festen und flüssigen Brennstoffen betriebene Feuerungsanlagen tragen zur Belastung der Luftschadstoffe Feinstaub PM 10 und Stickstoffdioxid N01 bei; weshalb die Reduktion der Hintergrundbelastung um 70% als Zielstellung in die Luftreinhalteplanung der Landeshauptstadt Erfurt aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden mit der 39. BImSchV (02.08.2010) die Grenzwerte für bestimmte Luftschadstoffe verschärft.

Der Ausschluss flüssiger und fester Brennstoffe erfolgt deshalb insbesondere hinsichtlich der Reduzierung der Stickstoff- und Feinstaubemissionen.

2.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die schallschutztechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ANV732 „Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ in Erfurt beurteilt, notwendige Vorkehrungen zum Lärmschutz ermittelt und die Beurteilungsgrundlagen für die schalltechnische Planung abgeleitet. Das Gutachten schlägt die erforderlichen Festsetzungen zur Konfliktbewältigung vor.

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärm der Magdeburger Allee (u.a. Straßenbahndepot östlich Magdeburger Allee) und den anlagenbezogenen Verkehr des Vorhabens selbst belastet.

Für das Plangebiet ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß Beiblatt 1 der Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben. Hierbei wird das Gebiet nach den Kriterien eines Mischgebietes bewertet.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.1 bis 7.5: Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage und Zufahrten, Begrenzung der Stellplatzanzahl und Einschränkung Nutzerkreis

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigen geplante Lärmminderungsmaßnahmen, die ergebniswirksam sind. Daher wird als Lärmminderungsmaßnahme die Zahl der insgesamt im Geltungsbereich zulässigen Stellplätze auf maximal 57 für das gesamte Vorhaben begrenzt (Tiefgarage maximal 55 Stellplätze sowie zwei oberirdische Stellplätze). Des Weiteren wurde der Nutzerkreis auf Anwohner, Mieter und Nutzer des Gesamtbauvorhabens beschränkt, um eine öffentliche Nutzung der Tiefgarage mit einer deutlich höheren Frequenz an Ein- und Ausfahrten und damit verbundenen Geräuschimmissionen zu unterbinden. Weitere Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Die Nutzung der Tiefgarage ist nicht öffentlich.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen durch die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen hinsichtlich schallabsorbierender Maßnahmen (Fahrbahnbelag, schallabsorbierende Dämmung) sowie einer lärmarmen Ausführung (Rinnen, Tore) festgesetzt.

Bei Realisierung der festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Grenzwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Bebauung eingehalten werden.

Textliche Festsetzungen Nr. 7.6 und 7.7: gewerblicher Verkehr

Die Festsetzungen dienen der Minderung der Immissionsanteile durch die gewerbliche Nutzung und somit zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen und entsprechen den in der Schallimmissionsprognose empfohlenen Maßnahmen zur Wahrung der Schallschutzanforderungen. Die Beschränkung der Nutzung der gewerblichen Stellplätze und die Belieferungszeiten der Gewerbeeinheiten auf die Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr dient der Lärmvermeidung insbesondere durch An- und Abfahrtsvorgänge im Einfahrtsbereich der Tiefgarage für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr).

Zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung 7.8 bis 7.13 : Schallschutzmaßnahmen: Lärmpegelbereich, Schalldämm-Maße der Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen, Ausschluss von öffenbaren Fenstern, Verglasung Loggien

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrslärm der Magdeburger Allee, durch die Parkierungsvorgänge der Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze sowie durch haustechnische Anlagen.

Einer Gegenüberstellung der zu erwartenden Schallimmissionen mit den Schalltechnischen Orientierungswerten (STO) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete ist zu entnehmen, dass sich an den Immissionspunkten in Richtung Magdeburger Allee sowohl tags Überschreitungen der STO um bis zu 9 dB als auch nachts um bis zu 11 dB ergeben (siehe auch Schallimmissionsprognose – IFS Ing.-Büro Frank & Schellenberger GbR). Dabei ist der Verkehrslärm der Straße die Hauptlärmquelle.

Die Lärmbelastung des Vorhabens ist zwar verhältnismäßig hoch, auf Grund der städtebaulichen Situation ist eine Bebauung jedoch als sinnvoller Lückenschluss städtebaulich erforderlich. Daher sollen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände, können in diesem innerstädtischen Bereich nicht realisiert werden. Auch ein Abrücken der Gebäude von der Straßenflucht (und damit den Lärmquellen) ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da mit der Neubebauung der Lückenschluss der Blockrandbebauung innerhalb der vorhandenen Bauflucht sichergestellt werden soll. Zur Konfliktbewältigung wurden deshalb entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um die erforderlichen Innenpegel gewährleisten zu können.

Den Fassaden, an denen die zulässigen Orientierungswerte (Verkehr) der DIN 18005 überschritten werden, werden daher bezüglich der Schallimmissionen nach Geschossen differenzierte Lärmpegelbereiche (III bis V) zugeordnet. Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm sind in den jeweiligen Bereichen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen aus Tabelle 8 aus DIN 4109: 1989 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen.

Die effektivste passive Schallschutzmaßnahme besteht darin, Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Dies wird durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Wohnungsgrundrisse weitestgehend realisiert. Da wo die Grundrisszuschnitte dies nicht ermöglichen, sichern die Festsetzungen zur Verglasung der Loggien, zum Ausschluss öffenbarer Fenster und zu Lüftungseinrichtungen trotzdem die erforderlichen Bedingungen.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine definitiven Grenzwerte dar und unterliegen der gemeindlichen Abwägung. Im Rahmen des Abwägungsprozesses werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Pegelüberschreitungen als für derartige innerstädtische Standorte charakteristisch und vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastung und möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen nach ihrem Umfang als mit einer MI-Festsetzung vereinbar erachtet.

Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen schädliche Lärmeinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Für die Entwicklung innerstädtischer (Wohn-) Standorte sprechen jedoch bodenrechtlich relevante Aspekte. Nach § 1 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und insbesondere die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von mindergenutzten Flächen vermeidet nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen im Umland, sondern vermindert aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung Verkehrsemissionen. In Anbetracht der städtebaulichen Zielstellung der Lückenschließung der Quartierskanten, bestehen Alternativlösungen nicht.

2.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzungen 8.1: Pflanzliste

Für die Sicherung der Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen wird eine Artenliste festgelegt. Die angegebenen zu verwendenden Arten entsprechen den gestalterischen Absichten.

Zeichnerische Festsetzungen i.V.m. textlicher Festsetzung 8.1 bis 8.7:

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen resultieren aus der Gestaltidee des städtebaulichen Konzeptes. Mit den Festsetzungen soll durch Strauch-, Stauden- und Baumbepflanzungen die ökologisch hochwertige Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Rückführung des Oberflächenwassers in den Boden, die Schaffung von Lebensräumen und eine Verbesserung des Mikroklima unterstützt werden. Darüber hinaus führen die Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie im Blockinnenbereich und entsprechen damit dem Planungsziel der Verbesserung des Wohnumfeldes im Blockinnenbereich.

Für die nicht durch die Tiefgarage unterbauten Anpflanzflächen A-1 bis A-3 wird eine prozentuale Mindestfläche für die Begrünung bzw. eine maximale Terrassengröße festgelegt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken und die natürliche Bodenfunktion zu sichern.

Die Festsetzungen zur Pflanzung der Bäume entsprechen der Begrünungssatzung der Stadt Erfurt. Die Festsetzung von Heckenpflanzungen zwischen den einzelnen Mietergärten und zum Innenhof dient der Schaffung individueller privater Nutzungseinheiten.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Schaffung von Lebensräumen sowie der Verbesserung des Mikroklimas durch die Rückhaltung des Regenwassers, die Photosynthese der Pflanzen und die Verminderung der Aufheizung der Dachflächen. Die Festsetzung der intensiven Dachbegrünung der eingeschossigen Baukörper (Baufelder 4.1 und 4.2) im Hofbereich erfolgt aber auch aus städtebaulichen Gründen, da die Dachflächen von den Geschossen der umliegenden Bebauung aus einsehbar sind bzw. in Teilen als Terrassen genutzt werden. Die Festsetzung soll somit der Verbesserung des Stadtbildes sowie des Wohnumfeldes in diesem Bereich dienen. Die Begrenzung der zu begrünenden Fläche ermöglicht auf den Baufeldern 1 bis 3 die Anordnung erforderlicher technischer Aufbauten bzw. auf dem Baufeld 2 und den Baufeldern 4.1 und 4.2 die Anlage von Dachterrassen.

Die an das Grundstück grenzenden Brandwände der Nachbarbebauungen sollen sowohl aus ökologischen als auch aus gestalterischen Gründen mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

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

3.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

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

Zeichnerische Festsetzung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 9.1:

Diese Festsetzung zielt auf die Sicherung der Ausführung des Vorhabens entsprechend der Darstellungen der Fassadenansichten des auf der Planzeichnung unter Teil A2: Zeichnerische Festsetzungen dargestellten Vorhabens ab. Die zeichnerisch festgesetzten Ansichten geben die Grundzüge der Fassadengestaltung im Sinne einer Fassadenstruktur vor. Abweichungen sind dahingehend zulässig, wenn diese zum einen die Grundzüge in der Gesamtwirkung der Fassadengestaltung nicht verletzen, zum anderen erforderlich, um gestalterische Spielräume bei der Umsetzung des Vorhabens zu eröffnen.

Textliche Festsetzung Nr. 9.2 - Fassaden

Das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht gestalterische Festsetzungen, die über den Festsetzungskatalog entsprechend BauGB hinausgehen.

Die Festsetzung zur Farbe und Materialität der Fassade erfolgt aus städtebaulichen Gründen und objektiven öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Straßen- und Stadtbildes und soll die Realisierung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sichern. Die Kombination von Klinker- und Putzflächen entspricht den Gestaltungsmerkmalen der Erfurter Gründerzeitviertel. Weitergehende Abstimmungen zur Fassadengestaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzunehmen bzw. werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

Textliche Festsetzung Nr. 9.3 - Verschattungselemente

Die Festsetzung begrenzt die Möglichkeiten der Verschattung von Fensterflächen hinsichtlich Ausführung, um ein ruhiges und homogenes äußeres Erscheinungsbild des Gebäudes zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 9.4 - Dachterrassen

Mit der Festsetzung wird die Möglichkeit der Nutzung von Teilflächen der Flachdächer der Baufelder 2 und 4.1 bzw. 4.2 eingeräumt.

Die Dachfläche von Haus 2 wird durch den Erschließungskern, welcher auch dem 3. Obergeschoss von Haus 1 dient, erschlossen und kann so als (gemeinschaftliche) Dachterrasse genutzt werden. Durch die Festsetzung 8.5 ist eine maximale Größe der Dachterrasse von 25 % der Dachfläche von Haus 2 gewährleistet.

Die eingeschossigen Baukörper im Innenhof (Baufeld 4.1 und 4.2) dienen durch Terrassen und intensive Begrünung der Begegnung und Kommunikation aller Bewohner. Durch die Festsetzung 8.6 sind die maximalen Größen der Dachterrassen vorgegeben bzw. beschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 9.5 -Dachform

Die Festsetzung von Flachdächern ermöglicht die Ausbildung von Gründächern mit entsprechenden klimatischen Vorteilen sowie die Nutzung regenerativer Energiequellen durch die Einordnung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 10.1 und 10.2

Die Festsetzungen regeln die Gestaltung von Werbeanlagen für den Geltungsbereich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur in dem zugelassenen Baufeld und nur bis zu einer bestimmten Höhe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Überdimensionierte oder aufdringliche Werbungen sollen vermieden werden. Außerdem sollen sich die Werbeanlagen nur zu den öffentlich wirksamen Bereichen (Magdeburger Allee) orientieren, da sie sonst keine Werbeanlagen im Sinne des § 10 Abs. 1 Satz 1 ThürBO mehr darstellen.

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Standplätze für Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 11.1: Gestaltung der Stellplätze für mobile Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Stadtbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und die unmittelbaren Nachbarn keine Beeinträchtigungen erdulden müssen.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Einfriedungen

Textliche Festsetzungen Nr. 12.1 und 12.2

Diese Festsetzungen gelten nur für neu zu errichtende Einfriedungen.

Die Gestaltung von Einfriedungen prägt maßgeblich das Erscheinungsbild der Freiflächen. Um eine einheitliche und zurückhaltende Gestaltung der notwendigen Einfriedungen bei der Realisierung des Vorhabens sicherzustellen, sind diese nur in Form eingegrünter Zäune und lebenden Laubholzhecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zulässig.

Des Weiteren soll mit der Einfriedung der Grundstücksgrenzen die Zugänglichkeit des Innenbereichs des Quartiers von der Magdeburger Allee unterbunden werden. Um einen zusammenhängenden Eindruck der Freiflächen zu wahren, ist die Höhe der Zäune auf maximal 1,80 m beschränkt.

3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Stellplätze und Garagen

Textliche Festsetzungen Nr. 13.1 und 13.2

Für das Vorhaben werden ein PKW- Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit und 2,4 Stellplätzen je Wohngemeinschaft (jeweils 12 Bewohner) sowie die Herstellung von 53 PKW-Stellplätzen und 100 Fahrradstellplätzen festgesetzt. Die PKW-Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden entsprechend der Thüringer Bauordnung ermittelt. Dabei wurden die jeweiligen Nutzflächen der Gewerbeeinheiten zum Ansatz gebracht, da keine eindeutige Gewerbezuordnung erfolgt und entsprechend auch kein Bezug zu eventuellen Verkaufsnutzflächen zum angebracht werden kann.

Durch den Wohnungsmix aus ca. 90% 2-Raum-Wohnungen und ca. 10% 3-Raum-Wohnungen und der begrenzten räumlichen Einordnung der Tiefgarage wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 als gerechtfertigt angesehen. Dieser begründet sich auch auf Grund der angestrebten Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung

außerhalb des Plangebietes und an der geplanten Wohnbebauung (siehe Festsetzung 7.1) durch die Begrenzung von durch Parkierungsvorgänge verursachten Lärmemissionen.

Darüber hinaus sind die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltestelle Lutherkirche/SWE der Stadtbahnlinien 1 und 5, direkt vor dem Haus bzw. in 100 m Entfernung), die integrierten Lage des Vorhabens innerhalb der Stadt bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ilversgehofen/Magdeburger Allee weitere Gründe für einen verringerten Stellplatzschlüssel. Wichtige soziale Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind im direkten Umfeld vorhanden. Weiterhin liegt das Vorhaben direkt an einer Radverkehrs-Hauptroute (siehe Radverkehrskonzept 2015).

Neben den PKW-Stellplätzen werden in der Tiefgarage umfangreich Fahrradstellplätze (ca. 80) sowie zuzügl. ca. 20 oberirdische Fahrradstellplätze im Hofbereich nachgewiesen bzw. festgesetzt. Angestrebt wird ein Schlüssel von einem Fahrrad-Stellplatz je 35 m² Wohnfläche, entsprechend den „Hinweisen zum Fahrradparken“ vom FGSV (Verlag der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2012).

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

Derzeit wird ein begleitendes Mobilitätskonzept erarbeitet, welches Bestandteil des Durchführungsvertrages wird.

Die erforderlichen Stellplätze (STP) sind wie folgt nachgewiesen:

PKW

	Stellplatzschlüssel	erforderliche STP	**geplante STP**
Wohnen			
39 Wohnungen	0,8 STP je WE	31,2	**32**
24 WG-Zimmer	0,2 STP je Zimmer	4,8	**5**
Gewerbe			
Gewerbe I: 100m² Nutzfläche (NUF)	1 STP je 40 m² NUF	2,5	**3**
Gewerbe II: 532,4 m² NUF	1 STP je 40 m² NUF	13,3	**13**
			53

FAHRRAD

ca. 3.200 m² Wohnfläche (WFL)	1,0 STP je 35 m² WFL	91	**91**
Stellplätze für gewerbliche Nutzungen (Mitarbeiter, Besucher)	-	-	**9**
			100

Die Einordnung der 53 PKW-Stellplätze ist wie folgt geplant:

- Tiefgarage: 51 Stellplätze (davon 5 mit E-Ladesäulen) für die Bewohner u. Gewerbenutzer
- Oberirdisch: 2 Stellplätze für Besucher der Gewerbeeinheiten

4. Nachrichtliche Übernahme

Durch die Planung ist unmittelbar gegenständlich das dem Planungsgebiet gegenüberliegende Kulturdenkmal Lutherkirche, Magdeburger Allee 48 betroffen. Die Errichtung, die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und die Beseitigung baulicher Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmalen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

5. Hinweise zum Planvollzug

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

5.1 Archäologische Funde

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.

Rechtsgrundlage: § 13 Abs. 1, Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. 2018, 731, 735)

5.2 Altlasten

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.

5.3 Bodenaufschlüsse

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

5.4 Schallschutz

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

5.5 Artenschutz

Nachfolgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind mit Realisierung des Projektes umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahme V1 - Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung: Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sowie Gebäudeabbrüche sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. j.J. durchzuführen. Vor den Fällungen und Abbrüchen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen, bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V2: Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind Fällungen und Rodungen sowie Gebäudeabbrüche nur nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung mit einer unmittelbaren Prüfung der betroffenen Gehölze bzw. Gebäude auf Besatz durch Vögel/Fledermäuse zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A1: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von vier Quartierskästen für Fledermäuse vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

Ausgleichsmaßnahme A2: Nach Abschluss der Bautätigkeiten ist im Plangebiet an geeigneten Anbringungsorten die Anbringung von sechs Nisthilfen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen. Die Anbringungstypen und –orte bedürfen einer Abstimmung und Genehmigung durch das Umwelt- und Naturschutzamt.

5.6 Regenwasserversickerung

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

5.7 Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

6. Folgekosten für die Gemeinde

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

7. Flächenbilanz / städtebauliche Kennziffern

Größe des Plangebiets		3.173 m2
Fläche Mischgebiet		3.075 m²
davon:		
- Grundfläche Wohn- und Geschäftshaus inkl. Erschließungsbrücken und Terrassen	ca. 1.865 m²	
- Fläche für Tiefgarage und Erschließung außerhalb Grundflächen Gebäude	ca. 230 m²	
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksfläche	ca. 980 m²	
öffentliche Verkehrsfläche		98 m²

8. Anlagen

Anlage 1 - Schallimmissionsprognose LG 83/2019, IFS Ing.-Büro Frank & Schellenberger GbR, 07.10.2020

Anlage 2 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, GLU GmbH Jena, 29.06.2020

Anlage 3 - Besonnungsstudie (Beurteilung der Besonnung und Belichtung der nördlichen Wohnungen von Gebäude 2), Vitaminoffice Architekten BDA

Anlage 4 - Versickerungsnachweis, Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi GmbH, 22.10.2020

zurück zum Beschluss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan ANV732
"Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59"

Zwischenabwägung

Prüfung der bislang im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

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

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	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht betroffen	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	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, Umwelt-schutz 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

N

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

Ö

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

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellung-nahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden be-rücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		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

I

Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung Erfurt, denen intern die Wahrnehmung von Aufgaben unterer Behörden im Rahmen der mittelbaren Staatsverwaltung zugewiesen wurde und deren Abwägung.
Die Beteiligung erfolgte durch Schreiben vom 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			z.T.	z.T.
I2	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	15.06.20	23.06.20			X	
I3	Bauamt	04.06.20	09.06.20			X	
I4	Tiefbau- und Verkehrsamt	10.06.20	16.06.20		X		
I5	Umwelt- und Naturschutzamt	10.06.20	15.06.20			z.T.	z.T.
I6	Entwässerungsbetrieb	04.06.20	10.06.20			X	

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B1
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Abteilung III, Referat 310 Jorge-Semprún-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	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, GVBl 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 seniorengerechte 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 Vorhabengebiet 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B2
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) Außenstelle Weimar Carl-August-Alle 8 – 10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	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 Grundstückeigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen (ggf. auch dem TLUBN als liegenschaftsverwaltende Stelle) gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.

Abwägung
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 fluviatilen 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 salinarer 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 (BbergG) 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.

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

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B6
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Netz GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B7
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe ThüWa ThüringenWasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	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^3/h für den Grundschutz 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B8
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Stadtwerke Erfurt Gruppe Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	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 Doppelschließanlage vorgehalten werden muss und zusätzliche Kosten anfallen. Sofern dies nicht der Fall ist, sind die Behälter vor dem Grundstück, d.h. auf dem Gehweg oder unmittelbar am Straßenrand in der der angrenzenden, öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Abwägung
Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung
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.

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

Keine Bedenken, aber folgende Hinweise:

Punkt 1
In der angrenzenden Magdeburger Allee findet Straßenbahnverkehr der EVAG und Busverkehr durch ein Fremdunternehmen 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 Standsicherheit 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.

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

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

Weitere, nicht planungsrelevante Hinweise.

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

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

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

Keine Einwände.

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

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

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

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Einwände.

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit / Keine Einwände.

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit / Keine Einwände.

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

N

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

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

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

Keine Betroffenheit. Keine Einwände

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

Keine Betroffenheit.

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

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

Keine Betroffenheit.

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

Keine Betroffenheit.

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

Ö

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME	Ö1
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)
von	
mit Schreiben vom	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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö2
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	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 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 m² 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^2 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.

<u>Punkt 4: Planungsdefizite – Höhe der Bebauung / Hinterhofbebauung</u>
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 kein 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.

<u>Punkt 5: Planungsdefizite – Mikroklima</u>
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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö3
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	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, insbesonders 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 m² 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 m² 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 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 kein 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 Verschlechte-

rung 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:

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.

<u>Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen</u>
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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö4
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von		
mit Schreiben vom	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 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, insbesonders 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 m² 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 m² 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 kein 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:

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.

<u>Punkt 10: potentielle Abrissmaßnahmen</u>
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

I

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I1
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	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 m² Wohnfläche die Herstellung von 20% der Flächen nach der ISSP-Richtlinie vor. Da mit dem Vorhaben eine Wohnfläche von insgesamt ca. 3.140 m² realisiert wird, treffen die Vorgaben des Erfurter Baulandmodells in diesem Falle nicht zu.

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		13
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	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 Kulturdenkmalen 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.)

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

Keine Hinweise

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		15
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	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.

<u>Lufthygiene:</u>
<u>Punkt 4</u>
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.

<u>Punkt 5</u>
Das Plangebiet grenzt an das Fernwärmesatzungsgebiet Nord-Ost. Es ist eine Erweiterung der Fernwärmeversorgung (bzw. Anpassung der Fernwärmesatzung) 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 Bauaufsichtbehörde.
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 zitierter 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 Beeinträchtigun-

gen 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 canandensis, 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^2 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^2) 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.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		I6
im Verfahren	ANV732 "Wohn- und Geschäftshaus Magdeburger Allee 59“ (Vorentwurf)	
von	Entwässerungsbetrieb, Abt. Kanalnetz	
mit Schreiben vom	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.*

zurück zum Beschluss

1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung der Musikschule Erfurt - GebMusikschSEF – vom 22. Juli 2015

Auf der Grundlage der §§ 2, 18 Abs 2, 19 Abs. 1, 20 Abs. 2 Satz 1 und 54 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisverordnung (Thüringer Kommunalordnung – ThürKO) i. d. F. d. Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung, in Verbindung mit den §§ 1, 2, 10 und 12 Thüringer Kommunalabgabengesetz – ThürKAG – i. d. F. d. Bkm. vom 19. September 2000 (GVBI. S. 301) in der jeweils gültigen Fassung sowie in Verbindung mit der Benutzungssatzung der Musikschule Erfurt in der jeweils gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in der Sitzung am 05.05.2021 (Beschluss zur Drucksachen-Nr. 0335/21) die folgende 1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung der Musikschule Erfurt - GebMusikschSEF – vom 22. Juli 2015 beschlossen:

Artikel 1

Änderungen

§ 1 Abs. 2 wird wie folgt neugefasst:

"(2) Gebühren sind:
1. Aufnahmegebühr,
2. Unterrichtsgebühr,
    a. im Präsenzunterricht,
    b. im Online-Unterricht,
3. Instrumentennutzungsgebühr."

§ 2 Abs. 2 wird wie folgt neugefasst:

"(2) Die Gebührenschuld entsteht mit dem Antrag auf Teilnahme am Unterricht (Aufnahmegebühr), mit der Aufnahme des Unterrichts (Unterrichtsgebühr im Präsenzunterricht oder im Online-Unterricht) und / oder mit dem Beginn der Nutzung des von der Musikschule überlassenen Instrumentes (Instrumentennutzungsgebühr).

§ 3 Abs. 1 wird wie folgt neugefasst:

"(1) Zur Erhebung der Aufnahme-, Unterrichts- (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) und / oder Instrumentennutzungsgebühr werden folgende personenbezogene Daten durch die Landeshauptstadt Erfurt gefordert, verarbeitet und gespeichert:

1. Name, Vorname, Geburtsdatum, Wohnanschrift und Kontaktdaten des Schülers und zusätzlich bei Minderjährigen die entsprechenden Daten seines Personensorgeberechtigten,
2. die Berechnungsgrundlagen für die Gebühren sowie
3. die zur kassenmäßigen Abwicklung erforderlichen Daten, insbesondere die Verbindung zu den Geldinstituten."

§ 4 Satz 1 wird wie folgt neugefasst:

"Die Unterrichtsgebühr (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) und / oder die Instrumentennutzungsgebühr beziehen sich auf ein Schulhalbjahr von sechs Monaten."

§ 6 wird in den Absätzen 1 und 2 wie folgt neugefasst und erhält zudem folgenden neuen Abs. 5:

"(1) Für den Unterricht in Grundfächern wird eine Unterrichtsgebühr gemäß der "Gebührentabelle der Musikschule" (Anlage) erhoben und mit dem Gebührenbescheid bekannt gegeben. Für den Unterricht in Hauptfächern wird eine Unterrichtsgebühr im Präsenzunterricht oder im Online-Unterricht gemäß der "Gebührentabelle der Musikschule" (Anlage) erhoben und mit dem Gebührenbescheid bekannt gegeben.

(2) Für Ergänzungs- und Ensemblefächer wird eine Unterrichtsgebühr (Präsenzunterricht) erhoben, sofern vom Schüler kein Unterricht in einem Hauptfach (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) belegt wird. Die Unterrichtsgebühr für ein Ensemblefach (Präsenzunterricht) fällt ab dem zweiten Ensemblefach an. Ihre Höhe und der Maßstab sind in der "Gebührentabelle der Musikschule" (Anlage) bestimmt und werden mit dem Gebührenbescheid bekannt gegeben.

(5) Die Absätze 3 und 4 gelten für Unterrichtsgebühren im Präsenzunterricht wie im Online-Unterricht gleichermaßen."

§ 7 Abs. 3 wird nach Satz 2 um folgenden Satz 3 ergänzt:

"Die Gebührenerhebung entfällt, wenn Online-Unterricht stattfindet und wird ebenfalls mit dem Gebührenbescheid bekannt gegeben."

§ 8 wird in den Absätzen 1 und 9 wie folgt neugefasst:

"(1) Eine Gebührenermäßigung gemäß den Absätzen 2, 3, 4, 5, 6 und 7 kann auf schriftlichen Antrag des Gebührenschuldners gewährt werden. Sie wird grundsätzlich frühestens zum Zeitpunkt der diesbezüglichen Antragstellung wirksam. Über eine ausnahmsweise rückwirkende Gewährung einer Gebührenermäßigung in besonderen unverschuldeten Fällen entscheidet der Leiter der Musikschule. Die Entscheidung wird mit dem Gebührenbescheid bekannt gegeben. Die Gebührenermäßigungen, -befreiungen greifen für die Unterrichtsgebühren im Präsenzunterricht und im Online-Unterricht gleichermaßen.

Ein besonderer unverschuldeter Tatbestand liegt vor, wenn:
die Genehmigung oder Verlängerung eines vorzulegenden Nachweises durch andere Behörden erfolgt oder von Dritten/ anderen Behörden abhängt.

(9) Von der Ermäßigung ausgeschlossen sind, im Sinne der Gebührentabelle:

1. die Aufnahmegebühr (Gebührenstelle 1),
2. die Unterrichtsgebühr für Präsenzunterricht im Ergänzungs- oder Ensemblefach ohne Teilnahme am Unterricht in einem Hauptfach (Gebührenstellen 5.1 bis 5.3),
3. die Unterrichtsgebühr für die Teilnahme an Kursen und Workshops (Gebührenstellen 7.1 bis 7.3),
4. die Instrumentennutzungsgebühr (Gebührenstellen 8.1 bis 8.6)."

§ 9 erhält folgenden neuen Abs. 4:

"(4) Die Absätze 1 und 2 gelten für Unterrichtsgebühren im Präsenzunterricht wie im Online-Unterricht gleichermaßen."

§ 10 wird in den Absätzen 1 bis 3 neugefasst und erhält folgende neue Absätze 4 und 5:

"(1) Bei Unterrichtsversäumnissen im Präsenzunterricht bleibt die Gebührenpflicht nach Maßgabe dieser Satzung unberührt.

(2) Versäumt der Schüler den Präsenzunterricht aufgrund von Krankheit länger als zwei Unterrichtstermine in der Folge, kann nach Vorlage eines ärztlichen Attestes und eines schriftlichen Antrages ab dem dritten Unterrichtstermin in der Folge die Unterrichtsgebühr anteilig in Höhe von 80% von der Musikschule zurückerstattet werden. Über die Zulassung einer Rückerstattung entscheidet der Leiter der Musikschule, die Entscheidung wird mit Gebührenbescheid bekannt gegeben. Der Anspruch erlischt 4 Wochen nach Wiederaufnahme des Unterrichtes.

(3) Die Gebührenpflicht für den Präsenzunterricht nach Maßgabe dieser Satzung wird ebenfalls nicht berührt, wenn die Musikschule von ihrem Recht Gebrauch macht, ausnahmsweise zwei Unterrichtstermine pro Schulhalbjahr ausfallen zu lassen, auf § 7 Abs. 2 der Benutzungssatzung der Musikschule wird verwiesen. Ab dem dritten ausgefallenen Unterrichtstermin besteht ein Anspruch auf Gebührenrückerstattung. Die Rückerstattung ist schriftlich bis spätestens 14 Tage nach Ende des jeweiligen Schulhalbjahres zu beantragen. Über den Antrag entscheidet der Leiter der Musikschule. Die Entscheidung über die Zulassung der beantragten Rückerstattung erfolgt mit Bekanntgabe des Gebührenbescheides.

(4) Mit Ausnahme der Bestimmungen nach Abs. 5 bleibt die Gebührenpflicht für den Online-Unterricht nach Maßgabe dieser Satzung unberührt, auf § 7 Abs. 3 der Benutzungssatzung der Musikschule wird verwiesen. Gleiches gilt für technische Störungen auf Seiten der Musikschule. Auch hier würde der Online Unterricht nachgeholt und nicht erstattet.

(5) Die Gebührenpflicht entfällt nur, wenn:

1. der Online-Unterricht gem. § 6 Abs. 3 Satz 2 der Benutzungssatzung der Musikschule der Stadt Erfurt nicht stattfinden kann,

2. der Online-Unterricht aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen seitens der Musikschule nicht möglich ist."

Die Anlage: Gebührentabelle der Musikschule erhält folgende neue Fassung:

Gebühren-stelle	Gebührentatbestand	Gebührenmaßstab	Gebühr in EUR
1	Aufnahmegebühr	je Antrag und Person	10,00
2	Unterrichtsgebühr im Präsenzunterricht		
2.1.	musikalische Früherziehung (Grundfach) 4-6 Jahre	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	120,00
2.2.	musikalische Grundausbildung (Grundfach)	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	120,00
2.3.	instrumentaler und vokaler Einzelunterricht (Hauptfach)	30 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	330,00
2.4.	instrumentaler und vokaler Einzelunterricht (Hauptfach)	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	450,00
2.5.	instrumentaler und vokaler Förderunterricht (Hauptfach)	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	450,00
2.6.	instrumentaler und vokaler Unterricht in der Studienvorbereitenden Ausbildung (Haupt-, Erstfach)	90 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	450,00
2.7.	instrumentaler und vokaler Unterricht in der Studienvorbereitenden Ausbildung (Haupt-, Zweitfach)	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	450,00
3	Unterrichtsgebühr im Online-Unterricht		
3.1.	instrumentaler und vokaler Einzelunterricht (Hauptfach)	30 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	247,50
3.2.	instrumentaler und vokaler Einzelunterricht (Hauptfach)	45 Minuten Unterricht/	337,50

		Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	
3.3.	instrumentaler und vokaler Förderunterricht (Hauptfach)	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	337,50
3.4.	instrumentaler und vokaler Unterricht in der Studienvorbereitenden Ausbildung (Haupt-, Erstfach)	90 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	337,50
3.5.	instrumentaler und vokaler Unterricht in der Studienvorbereitenden Ausbildung (Haupt-, Zweitfach)	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	337,50
4.	**Chor im Präsenzunterricht**		
4.1.	Chor	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	67,50
4.2.	Chor	90 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	135,00
5	**Ergänzungs- und Ensemblefach - ohne Hauptfach im Präsenzunterricht**		
5.1.	Ergänzungs- und Ensemblefach	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	67,50
5.2.	Ensemblefach	60 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	97,50
5.3.	Ergänzungs- und Ensemblefach	90 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	135,00
6.	**Tanzunterricht im Präsenzunterricht**		
6.1.	Tanzmäuse	45 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	120,00
6.2.	Nachwuchstänzer	60 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	135,00

6.3.	Tänzer	90 Minuten Unterricht/ Unterrichtwoche/ Schulhalbjahr	157,50
7	**Kurse, Workshop´s im Präsenzunterricht**		
7.1.	Kurs	je Kurs	150,00
7.2.	Instrumentenkarussell	je Kurs	240,00
7.3.	Workshop	je Workshop	120,00
8	**Instrumentennutzungsgebühr**		
8.1	für Instrumente und Zubehör mit einem Anschaffungswert bis 300,00 EUR	je Instrument und Schulhalbjahr	30,00
8.2	für Instrumente und Zubehör mit einem Anschaffungswert bis 600,00 EUR	je Instrument und Schulhalbjahr	60,00
8.3	für Instrumente und Zubehör mit einem Anschaffungswert bis 900,00 EUR	je Instrument und Schulhalbjahr	90,00
8.4	für Instrumente und Zubehör mit einem Anschaffungswert über 900,00 EUR	je Instrument und Schulhalbjahr	120,00
8.5	für Tasteninstrument Klavier/ Flügel im Präsenzunterricht	je Schulhalbjahr	15,00
8.6.	für Schlagwerk/ Drums im Präsenzunterricht	je Schulhalbjahr	15,00

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

zurück zum Beschluss

1. Änderungssatzung zur Benutzungssatzung der Musikschule Erfurt – BenMusikschSEF – vom 22. Juli 2015

Auf der Grundlage der §§ 2, 19 Abs. 1, 20 Abs. 2 und 21 der Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Erfurt in seiner Sitzung vom 05.05.2021 (Beschluss zur Drucksache 0336/21)folgende 1. Änderungssatzung zur Benutzungssatzung der Musikschule Erfurt – BenMusikschSEF – vom 22. Juli 2015 beschlossen:

Artikel 1

Änderungen

Die Benutzungssatzung der Musikschule Erfurt – BenMusikschSEF – vom 22. Juli 2015 (StR-Beschluss zur Drucksache 0792/15 vom 24. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt vom 31. Juli 2015) wird wie folgt geändert:

§ 2 erhält in den Absätzen 2 und 3 folgende neue Fassung:

"(2) Der Unterricht wird als Klassen-, Gruppen-, und Einzelunterricht erteilt. Dabei sind vier Leistungsstufen erreichbar: Grund-, Unter-, Mittel- und Oberstufe. Der Einzelunterricht kann als Präsenzunterricht oder als Online-Unterricht durchgeführt werden.

(3) Der Unterricht (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) erfolgt nach den vom VdM herausgegebenen Rahmenlehrplänen. Die Lehrkräfte sind zur Einhaltung der Rahmenlehrpläne nach Bestimmung der Leitung der Musikschule verpflichtet, in der Gestaltung des Unterrichtes (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) im Übrigen frei."

§ 3 erhält folgende neue Fassung:

"(1) Mit Beginn der Teilnahme am Unterricht (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) oder der Nutzung der Instrumente der Musikschule (Instrumentennutzung) entsteht ein öffentlich-rechtliches Benutzungsverhältnis.

(2) Für die Inanspruchnahme von Leistungen der Musikschule erhebt die Landeshauptstadt Erfurt Gebühren (Aufnahmegebühren, Unterrichtsgebühren für den Präsenzunterricht oder den Online-Unterricht und Instrumentennutzungsgebühren) nach Maßgabe der Gebührensatzung der Musikschule Erfurt in der jeweils gültigen Fassung."

§ 5 wird wie folgt umbenannt und neugefasst:

"§5
Anmeldung, Aufnahme, Änderung im Unterrichtsgeschehen und Abmeldung

(1) Anmeldungen sind Anträge auf Teilnahme am Unterricht (Präsenzunterricht), sie sind jederzeit möglich. Es entsteht kein Rechtsanspruch auf Bestätigung des Antrages auf Teilnahme am Unterricht sowie einer Teilnahme am Unterricht.

(2) Der Antrag auf Teilnahme am Unterricht nach Abs. 1 ist schriftlich, auf dem entsprechenden Vordruck, in der Musikschule einzureichen.

(3) Mit dem Antrag auf Teilnahme am Unterricht nach Abs. 1 oder dem Antrag auf Änderung im Unterrichtsgeschehen nach Abs. 6 erkennt der Schüler als Antragsteller, bei Minderjährigen dessen Personensorgeberechtigter, die Benutzungssatzung der Musikschule und die Gebührensatzung der Musikschule an.

(4) Die Zuweisung der Schüler an die Lehrkräfte erfolgt durch die Musikschule, vertreten durch den Leiter der Musikschule.

(5) Jeder Schüler, bei Minderjährigen dessen Personensorgeberechtigter, hat vorzulegen:

1. mit dem Antrag auf Teilnahme am Unterricht die Zustellangaben (Vorname, Name, Wohnanschrift, Geburtsdatum), bei Minderjährigen zudem die entsprechenden Angaben des Personensorgeberechtigten,
2. die Unterlagen, die eine Gebührenermäßigung oder -befreiung bewirken sollen,
3. telefonische Kontaktdaten oder E-Mail Kontaktdaten zur Erreichbarkeit für Notfälle und für die Unterrichtsorganisation.

Die Unterlagen bzw. Angaben sind dem Antrag auf Teilnahme am Unterricht beizulegen. Jede Änderung dieser Angaben ist unter Mitteilung des Veränderungsdatums unverzüglich der Musikschule schriftlich mitzuteilen. Bei Änderungen, die eine Gebührenermäßigung bewirken, sind die entsprechenden Nachweise der schriftlichen Mitteilung beizulegen. Die Gewährung von Gebührenermäßigungen wird widerrufen bzw. zurückgenommen, wenn Veränderungen verschwiegen oder unrichtige Angaben gemacht werden.

(6) Der Antrag auf Änderung im Unterrichtsgeschehen ist zu stellen, wenn:
1. die Unterrichtsform gewechselt werden soll,
2. das Unterrichtsfach gewechselt werden soll,
3. wenn der Lehrer gewechselt werden soll,
4. ein zusätzliches Fach belegt werden soll,
5. wenn § 6 Abs. 3 zur Anwendung kommen muss.

Der Antrag auf Änderung im Unterrichtsgeschehen ist schriftlich auf dem entsprechenden Vordruck einzureichen. Gebührenrelevante Anträge auf Änderung im Unterrichtsgeschehen gemäß der Punkte 1, 2, 4 und 5 werden mittels Gebührenbescheid bestätigt. Es entsteht kein Rechtsanspruch auf Bestätigung des Antrages auf Änderung im Unterrichtsgeschehen bei Lehrerwechsel.

(7) Abmeldungen sind zum 31. Januar oder zum 31. Juli schriftlich mit einem Fristvorlauf von mindestens einem Kalendermonat, auf dem entsprechenden Vordruck, möglich (fristgemäße Abmeldung).

(8) Außerhalb dieser Termine ist eine Abmeldung grundsätzlich nur aus folgenden Gründen zulässig:

1. Beginn einer Berufsausbildung
2. Aufnahme eines Studiums
3. Erkrankung des Schülers über länger als 4 Kalenderwochen anhaltend
4. Wegzug des Schülers aus dem Stadtgebiet

(außerordentliche Abmeldung).

Die außerordentliche Abmeldung ist entsprechend nachzuweisen. Der Nachweis kann der schriftlichen, außerordentlichen Abmeldung beigelegt werden. Eine außerordentliche Abmeldung ist jeweils zum Monatsende möglich. Die außerordentliche Abmeldung ist der Musikschule schriftlich zur Kenntnis zu geben.

(9) Über eine außerordentliche Abmeldung aus anderen Gründen oder zu anderen Terminen entscheidet der Leiter der Musikschule. Die Entscheidung wird dem Schüler, bei Minderjährigen dessen Personensorgeberechtigten, schriftlich mitgeteilt.

(10) Mündliche Absprachen über den Antrag auf Teilnahme am Unterricht, die Änderung im Unterrichtsgeschehen oder die Abmeldung finden keinerlei Berücksichtigung."

§ 6 erhält folgende neue Fassung:

"(1) Der Schüler ist verpflichtet, den Unterricht (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) regelmäßig (1x wöchentlich) zu besuchen.

(2) Eine Unterrichtsstunde (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) beträgt 45 Minuten.

(3) Generell wird der Unterricht als Präsenzunterricht durchgeführt. Ist die Durchführung des Präsenzunterrichts seitens der Musikschule auf Grund höherer Ereignisse/ Entscheidungen unmöglich geworden, tritt an dessen Stelle der Online-Unterricht. Online-Unterricht basiert auf freiwilliger Teilnahme durch den Schüler. Die Durchführung des Online-Unterrichts wird nur für die Hauptfächer nach Abs. 6, Ziffer 3 angeboten. Online-Unterricht wird ausschließlich über die App "i-Mikel MusikschulApp" erfolgen.

(4) Der Präsenzunterricht findet in den Diensträumen/ Unterrichtsräumen der Musikschule, Turniergasse 18/ Allerheiligenstraße 6 bzw. Barfüßerstraße 19, oder in den Räumen/ Unterrichtsräumen der Kooperationspartner der Musikschule, statt.

(5) Der Online-Unterricht findet digital statt.

(6) Die Unterrichtsdauer beträgt:

1.	in den Grundfächern	45 Minuten,
2.	in den Hauptfächern (Präsenzunterricht)	30 oder 45 Minuten,
3.	in den Hauptfächern (Online-Unterricht)	30 oder 45 Minuten,

4.	in den Ergänzungs- und Ensemblefächern	45, 60 oder 90 Minuten
5.	im Chor	45 oder 90 Minuten
6.	im Tanzunterricht	45, 60 oder 90 Minuten
7.	im Kurs	45 Minuten insgesamt 16 Unterrichtsstunden
8.	im Workshop	je nach Art des Workshops 45 Minuten bis 8 Unterrichts- stunden.

(7) Die Mitwirkung des Schülers an Veranstaltungen und Konzerten der Musikschule ist wichtiger Bestandteil des Ausbildungsprofils der Musikschule.

(8) Der Schüler hat die Möglichkeit, Prüfungen abzulegen. Dazu ist zuvor die Teilnahme am Unterricht Musiktheorie / Gehörbildung nachzuweisen. Für Abschlussprüfungen in der Mittel- oder Oberstufe ist die Teilnahme an einem Ensemblefach (Orchester, Chor oder Kammermusik) ebenfalls nachzuweisen.

(9) Am Ende eines Unterrichtsjahres wird dem Schüler die Teilnahme am Unterricht, die abgelegte Prüfung oder sein derzeitiger Ausbildungsstand bescheinigt."

§ 7 erhält folgene neue Fassung:

"(1) Versäumt der Schüler den Unterricht (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht), so hat er keinen Anspruch auf Nachholen des Unterrichtes.

(2) Ausgefallener Präsenzunterricht, der durch die Musikschule zu vertreten ist, wird den Möglichkeiten entsprechend nachgeholt. Ausnahmsweise können seitens der Musikschule bis zu zwei der Unterrichtstermine pro Schulhalbjahr ausfallen.

(3) Ausgefallener Online-Unterricht wird in jedem Fall nachgeholt."

§ 8 erhält in den Absätzen 1 und 2 folgende neue Fassung:

"(1) Ensemblefächer sind der Präsenzunterricht in der Gemeinschaft, wie Orchester und Chor.

(2) Ergänzungsfächer sind der Präsenzunterricht als Grundlagenausbildung, wie Musiktheorie und Gehörbildung."

§ 9 Satz 1 wird wie folgt geändert:

"Der Ausschluss vom Unterricht (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) an der Musikschule kann erfolgen, wenn der Schüler oder sein Personensorgeberechtigter gegen diese Satzung oder gegen die Gebührensatzung der Musikschule Erfurt verstößt."

§ 10 erhält die folgende neue Bezeichnung in der Überschrift:

"§10 Aufsichtspflicht im Präsenzunterricht"

§ 11 erhält folgende neue Bezeichnung in der Überschrift und neue Fassung:

"§ 11 Aufsichtspflicht im Online-Unterricht

Die Aufsichtspflicht ergibt sich, auf Grund des Distanzunterrichtes, nicht."

§ 11 wird zu § 12.

§ 12 wird zu § 13 und im Abs. 1 wie folgt geändert:

"(1) Zur Bearbeitung des Antrages auf Teilnahme am Unterricht in der Musikschule werden folgende personenbezogene Daten durch die Landeshauptstadt Erfurt erhoben, verarbeitet und gespeichert:

Name, Vorname, Geburtsdatum, Wohnanschrift und Kontaktdaten des Schülers und zusätzlich bei Minderjährigen die entsprechenden Daten seines Personensorgeberechtigten."

§ 13 wird zu § 14 und wie folgt geändert:

"Die Landeshauptstadt Erfurt, Musikschule, erhebt für die Leistungen der Musikschule die Gebühren für:

1. den Präsenzunterricht,

2. den Online-Unterricht

nach Maßgabe der Gebührensatzung der Musikschule Erfurt in der jeweils gültigen Fassung."

§ 14 wird zu § 15.

§ 15 wird zu § 16 und die Absätze 2 bis 5 werden wie folgt neu gefasst:

"(2) Die Musikschule kann begabte Schüler fördern, die Inhaber eines Schülerausweises sind und mindestens 1 Jahr am Unterricht (Präsenzunterricht oder Online-Unterricht) teilgenommen sowie die Prüfung bestanden haben. Die Prüfung erfolgt vor einer Prüfungskommission. Sie setzt sich aus dem Fachbereichsleiter sowie Fachlehrern zusammen. Die Bewertung erfolgt nach einem Punktesystem von 1 bis 25 Punkten, wobei 25 Punkte die höchste zu erlangende Punktzahl ist. Eine Online-Prüfung ist ausgeschlossen. Die Förderung verpflichtet zum Nachweis auf Teilnahme an der Musiktheorie / Gehörbildung und an einem Ensemblefach, sofern dieses ihrem Hauptfach entsprechend angeboten wird (Begabtenförderung).

(3) Die Musikschule fördert auf schriftlichen Antrag begabte Schüler im Rahmen der studienvorbereitenden Ausbildung. Die Ausbildung dient der Vorbereitung auf die Aufnahmeprüfung an einer Fachschule oder Universität und beinhaltet besondere Fördermaßnahmen.
Voraussetzung für die Aufnahme in die studienvorbereitende Ausbildung ist das Bestehen der Aufnahmeprüfung in den Hauptfächern (Erst- und Zweitfach). Die Aufnahme des Schülers erfolgt vor einer Prüfungskommission. Sie setzt sich aus dem Leiter der Musikschule, den Fachbereichsleitern und Fachlehrern zusammen. Eine Aufnahmeprüfung online durchzuführen ist ausgeschlossen. Im Rahmen der studienvorbereitenden Ausbildung erfolgt keine Bewertung nach Punkten. Die Prüfung kann nur bestanden oder nicht bestanden werden.

(4) Nach erfolgter Aufnahme in die studienvorbereitende Ausbildung ist der Schüler verpflichtet, sowohl an den Hauptfächern (Erst- und Zweitfach, im Präsenzunterricht oder im Online-Unterricht) als auch an dem Ergänzungsfach Musiktheorie / Gehörbildung und dem Ensemblefach Orchester, sofern dieses ihrem Hauptfach entsprechend angeboten wird, teilzunehmen. Die Teilnahme an Konzerten in der Musikschule, an öffentlichen Auftritten und Wettbewerben sind Bestandteil des Ausbildungsprofils in der studienvorbereitenden Ausbildung.

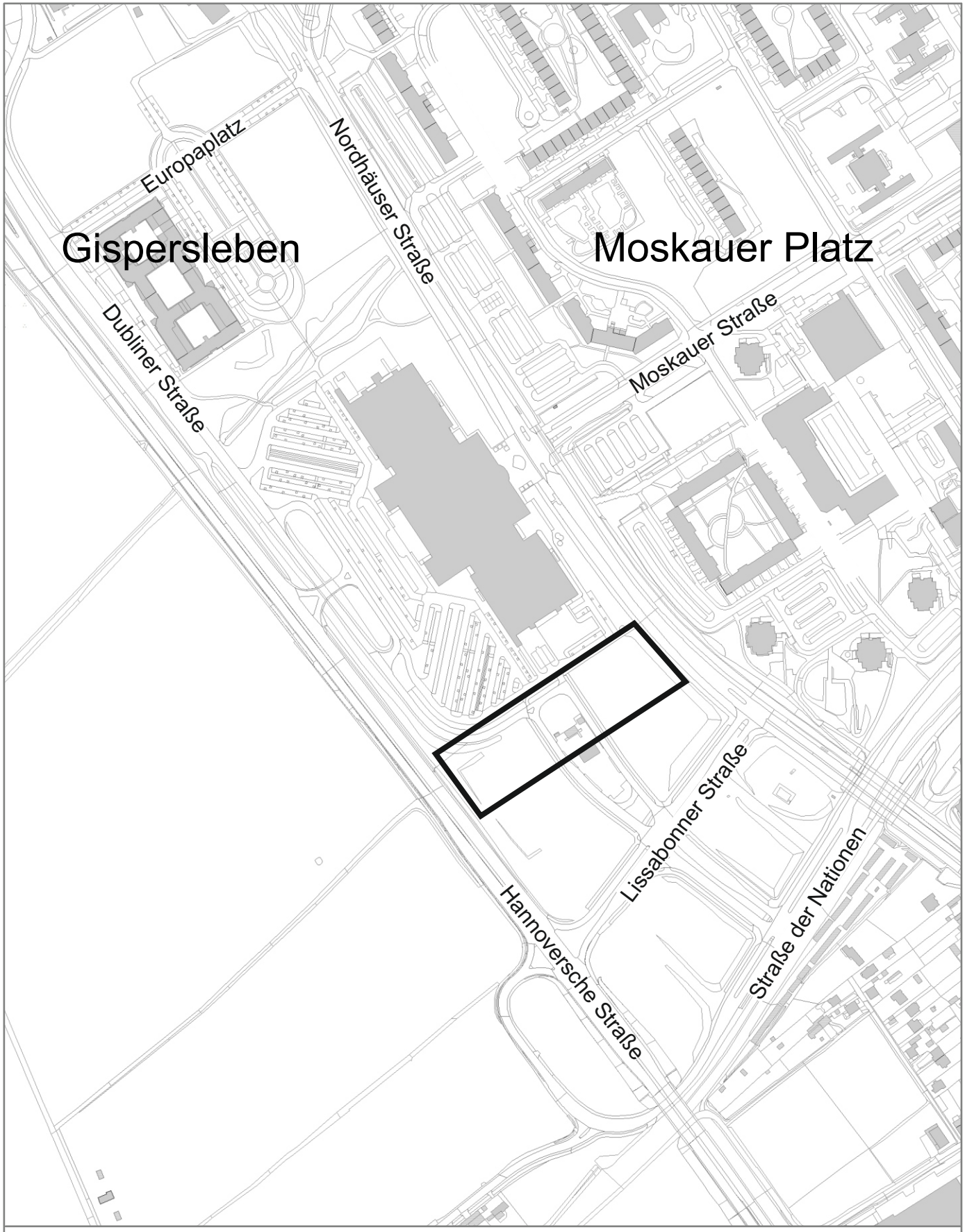
(5) Die Fördermaßnahmen der Begabtenförderung und der studienvorbereitenden Ausbildung müssen durch jährlich stattfindende Leistungsprüfungen vor einer Prüfungskommission (vgl. Abs. 1 und 2) bestätigt werden. In der Leistungsprüfung sollen die Anforderungen der Mittel- oder Oberstufe des jeweiligen Lehrplanes nachgewiesen werden und die Kenntnisse über das erworbenen Wissen in der Musiktheorie / Gehörbildung abgefordert werden. Die Leistungsprüfungen können nicht online bestätigt werden."

§ 16 wird zu § 17.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Flächennutzungsplan- Änderung Nr.44

Bereich Gispersleben
"Nordhäuser Straße/ Lissabonner Straße"

zurück zum Beschluss

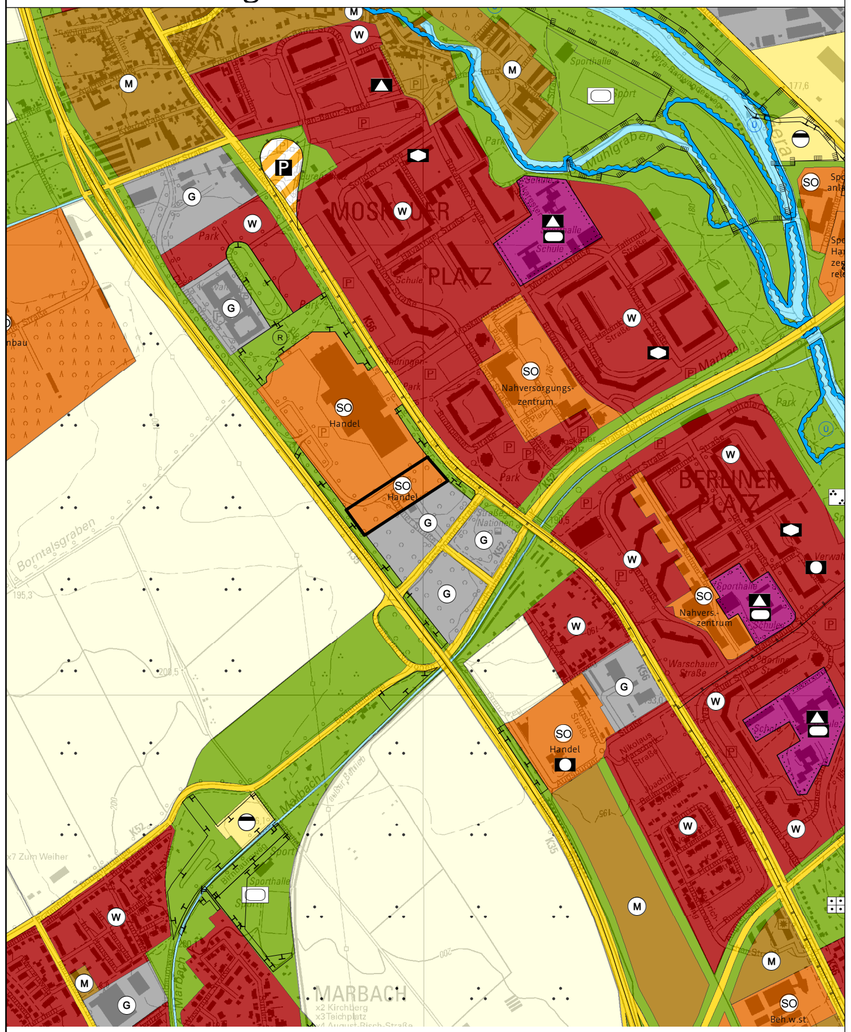
Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Nachdruck oder Vervielfältigung verboten

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte / Amt für Geoinformation und Bodenordnung	Ausgabedatum: 21.12.2020	Übersicht Geltungsbereich - nur zur Information (nicht maßstabsgerecht)

Dezernat Kultur und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Handel

Bereich der Änderung

Grundlage der Änderung ist der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Erfurt, wirksam mit Bekanntmachung vom 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 11/2006, neu bekannt gemacht am 14.07.2017 im Amtsblatt Nr. 12/2017, zuletzt geändert durch die FNP Änderungen Nr. 38 und 40, wirksam mit Veröffentlichung vom 21.08.2020 im Amtsblatt Nr.15/2020. Die weiteren Nutzungsdarstellungen sind in der Planzeichenlegende zum wirksamen Flächennutzungsplan erläutert. Dieser kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung oder im Internet unter *www.erfurt.de/ef115906* eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im vereinfachten Verfahrensweg nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat Erfurt hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... den Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

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

Der Stadtrat Erfurt hat am ..... mit Beschluss Nr. ..... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung beschlossen.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung mit Schreiben vom ..... vorgelegt.
Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom ..... (AZ. .....) erteilt.

Erfurt, den

Oberbürgermeister

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Inhalts der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Willen der Landeshauptstadt Erfurt sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Erfurt, den

Landeshauptstadt Erfurt
A.Bausewein
Oberbürgermeister

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Landeshauptstadt Erfurt Nr. ..... vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Wirksam

Erfurt, den

Oberbürgermeister

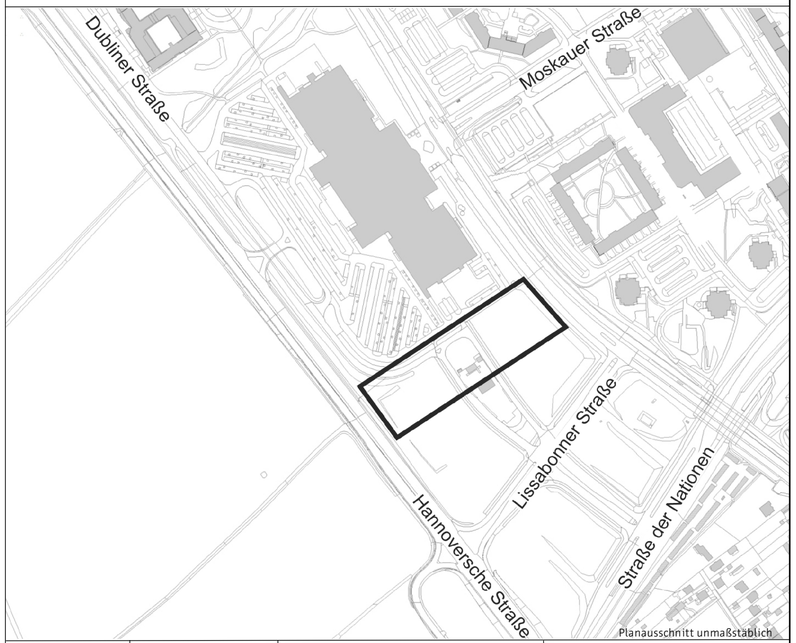
Flächennutzungsplan - Änderung Nr.44

Bereich Gispersleben

"Nordhäuser Straße/ nördlich Lissabonner Straße"

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung



Planausschnitt unmaßstäblich

Maßstab 1: 10 000	Datum: 21.12.2020	Kartengrundlage: © GeoBasisDE/TLVermGeo	Nachdruck und Vervielfältigung verboten!

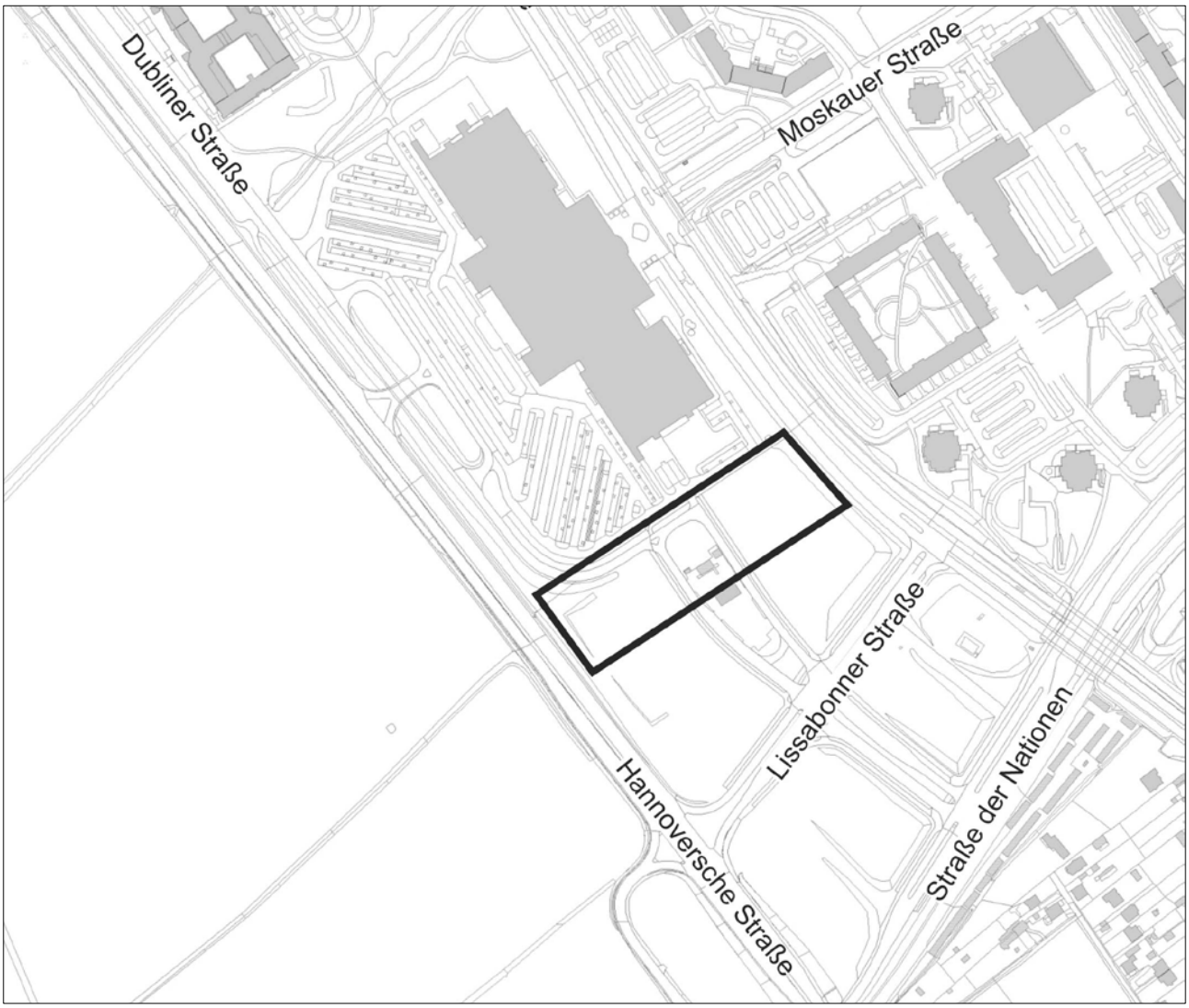
Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 44

Bereich Gispersleben
„Nordhäuser Straße / nördlich Lissabonner Straße“

Entwurf

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Begründung



Impressum

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung und
Stadtplanung

Datum:
21.12.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung ... 1

1.1 Grundlagen ... 1
1.2 Verfahren ... 1

2 Allgemeine Begründung ... 2

2.1 Planungsanlass und -erfordernis ... 2
2.2 Ziele und Zwecke der Planung ... 3
2.3 Plangebiet ... 3
2.4 Planungsalternativen ... 6
2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP ... 6

3 Planungsvorgaben ... 8

3.1 Landesplanung ... 8
3.2 Regionalplanung ... 9
3.3 Kommunale Planungen ... 11

3.3.1 Formelle Planungen ... 11
3.3.2 Informelle Planungen ... 11

3.4 Fachplanungen ... 14

4 Hinweise ... 14

4.1 Denkmalschutz ... 14
4.2 Altlasten ... 14

5 Inhalte der Planung ... 15

5.1 Darstellungen ... 15

6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde ... 16

1 Einleitung

1.1 Grundlagen

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

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

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

1.2 Verfahren

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

Da die vorgesehene FNP-Änderung die Grundzüge der Planung des wirksamen FNP nicht berührt, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angewandt. Die hierfür gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erforderlichen umweltbezogenen Voraussetzungen sind erfüllt.

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

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

Folgende Verfahrensschritte sind bisher erfolgt:

Mit dem Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1124/19 vom 25.09.2019 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 19 vom 18.10.2019) zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vom Stadtrat eingeleitet. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Als nächster Verfahrensschritt ist vorgesehen, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes der FNP- Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu gegeben und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange unter Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

2 Allgemeine Begründung

2.1 Planungsanlass und -erfordernis

Planungsanlass für die 44. Änderung des FNP ist die Anpassung städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Erfurt.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsflächen des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt an seinem bestehenden Standort zu vergrößern. Das Plangebiet der 44. Änderung des FNP schließt unmittelbar an den Thüringen-Park Erfurt an. Bisher wurde das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die betroffenen Flächen werden bereits teilweise für Zufahrtstraßen zum Thüringen-Park Erfurt sowie für den Betrieb einer Tankstelle genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist jedoch bisher nicht zur Umsetzung gekommen.

Mit der FNP-Änderung Nr. 44 sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für mit dem Thüringen-Park Erfurt im funktionalen Zusammenhang stehende Kundenstellplätze und Anlieferbereiche vorbereitet werden. Dabei ist beabsichtigt, die bereits vorhandene Tankstelle neu zu errichten. Eine Schaffung neuer Verkaufsflächen ist im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen.

Durch die beabsichtigte Verlagerung von Stellplätzen und Anlieferbereichen wird auf dem bisherigen Gelände des Thüringen-Park Erfurt eine Verkaufsflächenerweiterung möglich. Die 44. Änderung des FNP hat entsprechend einen deutlichen gesamtgemeindlichen Bezug.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 (EHK) der Stadt Erfurt beinhaltet den Thüringen-Park Erfurt als Baustein der Erfurter Einzelhandelslandschaft. Es weist für das Einkaufszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 23.500 m² zuzüglich einer möglichen Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m² zentrenrelevante Sortimente aus (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017).

Dabei ist festzustellen, dass der Thüringen-Park-Erfurt bereits heute mit umfangreichen kostenlosen Stellplatzangeboten und der zulässigen Verkaufsfläche eine herausragende Position in der Erfurter Einzelhandelslandschaft besitzt. Dies wird durch die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung voraussichtlich noch verstärkt werden. Ein zentrales Hauptanliegen des EHK 2017 ist aber insbesondere der Schutz und die Weiterentwicklung des Einzelhandelstandortes Altstadt.

Aus gesamtstädtischer Sicht kann jedoch davon ausgegangen werden, dass mit der FNP-Änderung Nr. 44 die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt bleiben. Die dem wirksamen Flächennutzungsplan zu Grunde liegende planerische Konzeption zur Organisation des Einzelhandels im Stadtgebiet (vgl. Pkt. 2.5 " Betroffene Inhalte des wirksamen FNP" dieser Begründung) bleibt im Wesentlichen unangetastet. Das Planungsziel der 44. Änderung des FNP ist auf die Errichtung von einer angrenzenden Einzelhandelsnutzung untergeordneten Nebenanlagen beschränkt (vgl. Pkt. 2.2 "Ziele und Zwecke der Planung" dieser Begründung). Im Plangebiet werden somit nur Nebenfunktionen vorgesehen. Diese

sind fast vollständig nicht hochbaulicher Art (Stellplätze, Lieferbereiche, Neuerrichtung Tankstelle).

Nach einer mehrjährigen Diskussion um die Erweiterungsabsichten des Thüringen-Parks Erfurt und die damit einhergehenden Risiken für die künftige Entwicklung des Einzelhandels in der Erfurter Altstadt hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 0704/19 vom 10.04.2019 die Stadtverwaltung beauftragt, die v. g. Verkaufsflächenerweiterung des Thüringen-Parks Erfurt planungsrechtlich vorzubereiten. Dementsprechend wurde ein Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" durch den Stadtrat gefasst (Nr. 1124/19 vom 25.09.2019). Es ist beabsichtigt, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen.

Das Planungserfordernis zur 44. Änderung des FNP ergibt sich somit auch aus dem v. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 44 vorgesehene Art der Nutzung kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Damit wird gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verstoßen. Mit der FNP-Änderung werden die Darstellungen des wirksamen FNP entsprechend der neuen planerischen Zielstellung für das Plangebiet geändert.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die 44. Änderung des FNP beinhaltet eine Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Thüringen-Park Erfurt dargestellten Sondergebietes "Handel". Das Planungsziel ist dabei die langfristige planungsrechtliche Flächensicherung für Nutzungen, die zum v. g. Einkaufszentrum zugehörig und untergeordnet sind (Stellplätze, Anlieferbereich, etc.).

Hiermit wird dazu beigetragen, dass sich der angrenzende Thüringen-Park Erfurt vereinbar mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept weiter entwickeln kann. (vgl. Pkt.3.3.2. "Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung). Im Plangebiet der FNP-Änderung selbst sind keine neuen Verkaufsflächen vorgesehen.

Die Ziele der Planung im Einzelnen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung zusätzlich erforderlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen eines bestehenden Einkaufszentrums (Thüringen-Park Erfurt)

Die vorliegende 44. Änderung des FNP soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleisten. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" geschaffen. Damit können die städtebaulichen Entwicklungsziele im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert und das Baurecht geregelt werden.

2.3 Plangebiet

Lage

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Erfurt im Ortsteil Gispersle-

ben. Der Bereich der 44. Änderung des FNP betrifft eine Fläche von rund 1,5 ha nördlich der Erfurter Innenstadt im Stadtteil Gispersleben. Die mittlere Entfernung zum Stadtzentrum/ Anger beträgt ca. 4.400 m, zum Domplatz ca. 3.800 m.

Der Änderungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt.

- im Norden: bestehender Parkplatz bzw. Anlieferbereich des Thüringen-Park Erfurt
- im Osten: die Nordhäuser Straße
- im Süden: Flächen nördlich der Lissabonner Straße
- im Westen: die Hannoversche Straße

Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die Planzeichnung zur 44. Änderung des FNP.

Abbildung 1 - Schemakarte zur Lage im Stadtgebiet

Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich tlw. Erschließungsanlagen (Straßen mit begleitenden Baumreihen) und eine Tankstelle. Im Übrigen handelt es sich um noch nicht aufgesiedelte und tlw. durch Selbstaussaat begrünte potenzielle Bauflächen.

Planungsumfeld

Im Norden grenzt das Plangebiet an das großflächige Einkaufszentrum Thüringen-Park Erfurt, welches überwiegend durch das bestehende Einkaufszentrum und zugehörige Stellplatzanlagen geprägt wird. Weiter nördlich existieren im Bereich des Europaplatzes bereits ein großmaßstäblicher Bürokomplex und Grünanlagen. Außerdem entsteht hier derzeit ein neues Wohngebiet ("Europakarree").Südlich der Demminer Straße befindet sich ein Gewerbegebiet, mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen und tlw. noch unbebauten Flächen.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Nordhäuser Straße und angrenzend das Wohngebiet Moskauer Platz sowie südöstlich das Wohngebiet Berliner Platz. Diese Wohngebiete

(Großwohnsiedlungen in serieller Plattenbauweise) sind durch eine verdichtete Wohnbebauung gekennzeichnet. Dem Plangebietes direkt gegenüber befinden sich u.a. Punktwohnhochhäuser sowie großflächige Stellplatzanlagen und Grünflächen.

Im Süden des Plangebietes bestehen bis zur Lissabonner Straße sowie zwischen der Lissabonner Straße und der Straße der Nationen noch unbebaute potenzielle Bauflächen, welche teilweise durch Ruderalvegetation bewachsen sind. Im weiteren Planungsumfeld schließen sich südlich der Straße der Nationen sowohl bereits bestehende Wohnbebauungen und weitere großflächige Einzelhandelsstrukturen wie auch noch nicht aufgesiedete Bauflächen und tlw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich des Plangebietes befinden sich die Hannoverische Straße und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im weiteren Planungsumfeld liegt sich der durch Einfamilienhausbebauung geprägte Ortsteil Marbach.

Erschließung und Infrastruktur

Zum öffentlichen Ver- und Entsorgungssystem bestehen für das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden bzw. im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen Anschlussmöglichkeiten. Eine lokale Versorgung mit Elektizität, Gas, Fernwärme und Trinkwasser kann grundsätzlich gewährleistet werden.
Für den KFZ- Verkehr ist das Plangebiet sowohl aus dem Stadtgebiet wie auch über das überörtliche Verkehrsnetz gut zu erreichen. Durch die Dubliner Straße ist es über die Lissabonner Straße an das bestehende Hauptstraßennetz angebunden. Im Umfeld des Plangebietes ist der ÖPNV mit Straßenbahn und Bus in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Abbildung 2 - Luftbild M 1 :10.000, Quelle: Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand: 10.05.2016, mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches der 44. Änderung des FNP

2.4 Planungsalternativen

Die FNP-Änderung Nr. 44 ist auf Grund der beabsichtigten Erweiterung des angrenzend bereits bestehenden Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt und der hierfür erforderlichen Bereitstellung zusätzlicher Stellplätze und weiterer, untergeordneter Nebenanlagen erforderlich (vgl. Pkt. 2.1 " Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung). Eine Betrachtung von Alternativstandorten im Erfurter Stadtgebiet scheidet somit aus, da sich das Planerfordernis aus dem Standort selbst ergibt.

Einer flächensparende vertikalen Mehrfachnutzung für Stellplätze besteht bereits auf dem Dach des Einkaufszentrums Thüringenpark. Der angrenzend bereits vorhandene, ebenerdige Parkplatz ist u.a. durch langjährige Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen gekennzeichnet. Es ist nicht vorgesehen, den bestehenden Parkplatz durch eine Parkpallette oder ein Parkhaus neu zu überbauen. Die hier bestehenden Baumstandorte sollen erhalten bleiben.

Im Umfeld des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt würden einer alternativen Nutzung bisher unbebauter Flächen westlich der Hannoverschen Straße grundsätzliche funktionale und verkehrstechnische Gründe entgegenstehen (fehlende fußläufige Erreichbarkeit der Handelseinrichtung gegeben, trennende Verkehrswege, zu weiter Weg). Außerdem würde diese Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen dem Nachhaltigkeitsprinzip widersprechen. Es sollen bevorzugt die im vorliegenden Plangebiet verfügbaren unter- bzw. ungenutzte Siedlungsflächen zur Umsetzung der Planungsziele genutzt werden.

Das bisherige Entwicklungsziel einer gewerblichen Nutzung für das Plangebiet soll nicht weiter verfolgt werden, da die Fläche für die Erweiterung des angrenzenden Einkaufszentrums erforderlich ist. Im Übrigen stehen südlich des Plangebietes weiterhin unbebaute gewerbliche Bauflächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung noch zur Verfügung (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030" dieser Begründung).

2.5 Betroffene Inhalte des wirksamen FNP

Der Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 1,5 ha, welche im wirksamen FNP vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Maßgeblich ist die Planzeichnung zur Änderung.

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird die Bedeutung des Stadtzentrums als Handelsschwerpunkt sowie der Nahversorgungszentren herausgehoben. Diese sollen durch den großflächigen Einzelhandel, der außerhalb dieser Zentren liegt, nicht beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang wird die Aufgabe des Thüringenparks neben der Versorgung des nordwestlichen Stadtgebietes insbesondere in der gesamtstädtischen und überregionalen Ausrichtung gesehen. Die außerhalb der Zentren dargestellten Sondergebiete „Handel" (großflächiger Einzelhandel) sollen im Hinblick ihres gesamtstädtischen und überregionalen Einzugsbereichs eine Ergänzungsfunktion zu den Zentren übernehmen.

Abbildung 1 – Auszug Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Erfurt vom 14.07.2017

Der Erläuterungsbericht zum FNP führt unter anderem aus:

Punkt 2.7.2 Zentrenstruktur
Die Landeshauptstadt Erfurt ist im RROP Mittelthüringen, als Oberzentrum definiert. Demzufolge haben die Versorgungsleistungen des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die in Erfurt angeboten werden, einen überregionalen Einzugsbereich. Entsprechend der oberzentralen Funktion ist die Erfurter Innenstadt Einzelhandelsschwerpunkt zur Deckung überregionaler und gesamtstädtischer Versorgungsbedarfe. Weiterhin gewährleisten großflächige Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Branchen und Strukturprägung die Deckung des Versorgungsbedarfes der Bewohner der Stadt Erfurt, der Region Mittelthüringen und des Freistaates Thüringen. Die wohnortnahe und ausgewogene Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfes, wird durch zahlreiche größere und kleinere Einzelhandelseinrichtungen sichergestellt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. (…)

Punkt 2.10.1 Forderungen zum Handeln
Versorgung mit Waren und Dienstleistungen; Kultur und Freizeit
(…)

- Großflächiger Einzelhandel. In der äußeren Stadt, zum größten Teil am Stadtrand, bestehen kleinere Zentren der Versorgung, die im Kern aus großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bestehen. Sie ergänzen das Angebot der City in Bereichen, die durch diese nicht bedient werden. (…).

Punkt 3.2.1 Entwicklung der Bauflächen
Einbindung in die Region
Die bauliche Entwicklung Erfurts passt sich der Entwicklung des Verkehrsnetzes und der

Siedlungsflächen im Umland an. Wichtigste bestimmende Größen sind dabei der entstehende geschlossene Erfurter Ring aus leistungsfähigen Bundesautobahnen (A), Bundesstraßen (B) und Landesstraßen (L) um die Stadt (A 4 - A 71 - Ostumfahrung -B 7 - Autobahnzubringer Eichelborn) sowie das Güterverkehrszentrum (GVZ). Hauptsächlich an den Radialen vom Stadtzentrum zu diesem Ring vollzieht sich die bauliche Entwicklung Erfurts. (...)

Punkt 3.6.1 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Ausgangslage
Im FNP sind jene Flächen und Standorte als Sondergebiete (SO) dargestellt, die sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden und in ihrer Spezifik gesichert werden sollen. Als Sondergebiet (SO) sind u. a. folgende Nutzungskategorien dargestellt: (....)

- Standorte für großflächige Einzelhandelseinrichtungen (...)

Auch in der Region Erfurt wurden nach der Wiedervereinigung Deutschlands mehrere großflächige Einzelhandelseinrichtungen geplant und realisiert. Der Bezug zu Wohngebieten ist trotz überregionaler Bedeutung meistens gewährleistet, da bei der Standortsuche und -entwicklung darauf geachtet wurde, dass die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bestehenden Wohnschwerpunkten zugeordnet sind und auch mit dem ÖPNV gut erreichbar sind. Dieser Planungsansatz entspricht der Handelsnetzkonzeption der Stadt Erfurt von 1991/92. Zu nennen sind der Thüringen-Park Erfurt, der fußläufig von den Bewohnern der Stadtteile Moskauer Platz und Berliner Platz erreicht werden kann, (...)

Punkt 3.6.1 Sondergebiete (SO) nach §§ 10 und 11 BauNVO - Planungsziele
(...)

- Sicherstellung einer flächendeckenden, ausgewogenen und möglichst gleichmäßigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes. (...)

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP)

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

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

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

G 2.2.6
In den Oberzentren sollen die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit landesweiter Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden. Dazu zählt insbesondere ... - zentrale Einzelhandelsfunktion, ...

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

Z 2.6.1
Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). (...)

G 2.6.2
Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

G 2.6.3
Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

G 2.6.4
Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).

3.2 Regionalplanung

Regionalplan Mittelthüringen 2011 (RPMT)

Genehmigung des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr vom 9. Juni 2011; veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011, 1. August 2011 (= Datum der Rechtskraft); erneute Bekanntgabe im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 42/2012, 15. Oktober 2012.

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

Z 1-2
In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe gem. LEP, 2.2 bzw. die Grundzentren gem. Regionalplan, 1.2.4 die Versorgung für den Grundbedarf zu sichern.
Kreisfreie Stadt Erfurt: Grundversorgungsbereich Erfurt (Oberzentrum) – Stadt Erfurt sowie die Gemeinden (...) Alperstedt, Andisleben, Eckstedt, Elxleben, Großmölsen, Großrudestedt, Kleinmölsen, Markvippach, Nöda, Ollendorf, Riethnordhausen, Udestedt, Walschleben und Witterda im Landkreis Sömmerda (...)

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

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

Fortschreibung Regionalplan Mittelthüringen
Der Regionalplan Mittelthüringen wird derzeit fortgeschrieben. Am 12. September 2019 fasste die Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen den Beschluss über den ersten Entwurf zur Änderung des Regionalplanes, veröffentlicht im Thüringer Staatsanzeiger 43/2019 vom 28. Oktober 2019. Die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplanes Mittelthüringen fand in der Zeit vom 7. November 2019 bis einschließlich 10. Februar 2020 statt.

Regionales Einzelhandelskonzept Mittelthüringen (REHK)

Das Einkaufzentrum Thüringen Park ist gemäß REHK Mittelthüringen (Beschluss der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Mittelthüringen vom 18. März.2015) gegenüber den festgelegten Zentren als nicht integrierter einzelhandelsgeprägter Standort zu bewerten. Für diese Kategorie ist im REHK prinzipiell eine Modifizierung im Bestand ohne Flächenerweiterungen vorgesehen. Zentrenrelevante Sortimente können ausnahmsweise um 10% aber maximal 800 qm Verkaufsfläche erweitert werden.

Das REHK Mittelthüringen wurde unter Maßgabe der kommunalen Einzelhandelskonzepte erarbeitet. Zum Zeitpunkt des Beschlusses war dies für die Stadt Erfurt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009.

Hinsichtlich der 44. Änderung des FNP ist diesbezüglich festzustellen, dass im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 für den Sonderstandort Thüringenpark eine Verkaufsflächenerweiterung von 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente enthalten ist (aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 0704/19 vor Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Des Weiteren wurde im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/ Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (vgl. Pkt. 3.3.2 Informelle Planungen - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017" dieser Begründung).

Da die Erweiterung des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und – erfordernis" dieser Begründung) hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche die Aufgreifschwellen des REHK Mittelthüringen überschreitet, soll ein Moderationsverfahren gemäß REHK Mittelthüringen durchgeführt werden.

3.3 Kommunale Planungen

3.3.1 Formelle Planungen

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich der 44. Änderung des FNP befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" in Aufstellung, um neues Baurecht zu schaffen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes GIK017 "Thüringenpark.

Mit der 44. Änderung des FNP kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" entsprechend aufgestellt werden.

3.3.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Erfurt 2030

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

Kapitel 2 "Veränderte Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung"
Wirtschaft, Beschäftigung, Handel

- Einzelhandel und Nahversorgung

... Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Landeshauptstadt Erfurt erfolgt durch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Für die Mobilisierung der Entwicklungspotentiale des Hauptzentrums Altstadt wird darauf aufbauend ein Konzept zur Profilierung der Innenstadt erarbeitet werden.

Folgende grundsätzliche Ziele werden bei der Entwicklung des Erfurter Einzelhandels verfolgt, u.a.:

- Sicherung der landesplanerischen Funktion der Landeshauptstadt Erfurt
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Erfurt(...)
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel (...)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht für die Einzelhandelsentwicklung eine funktionale Gliederung in:

- Zentrale Versorgungsbereiche Hauptzentrum Altstadt, Nebenzentrum Magdeburger Allee sowie Nahversorgungszentren, die in ihrer Funktion zu stärken sind,
- ein möglichst engmaschiges Netz aus Nahversorgungsstandorten zur wohnortnahen Grundversorgung,
- sowie Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels als Ergänzungsstandorte.

Kapitel 3 "Handlungsfelder – Ziele der Stadtentwicklung"
Handlungsfeld Wirtschaft, Arbeit, Handel
(...)

- Einzelhandels- und Zentrenstrategie fortschreiben und weiterhin konsequent umsetzen
- Standortmarketing mit der Wortmarke "Einkaufsstadt Erfurt" ausbauen, um attraktive neue Einzelhändler zu gewinnen (...)

Kapitel 5 "Strategie – Konzeptbausteine"
In Karte 24 – Räumliches Leitbild Zentrenfunktion, Stadt- und Ortsteile liegt das Plangebiet im Bereich eines "Solitären Einzelhandelsschwerpunktes".

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) 2017 wurde am 10.04.2019 vom Stadtrat beschlossen.

Kapitel 4 " Einzelhandelssituation in der Landeshauptstadt Erfurt"
4.3 Großflächiger Einzelhandel

... Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Landeshauptstadt Erfurt die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie der Bereich Möbel- oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch zentrenprägende Warengruppen, wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren. ...

Kapitel 6 " Fortschreibung des EHK für die Landeshauptstadt Erfurt "
6.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Landeshauptstadt Erfurt

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

Großflächige Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen – durchzuführen ist. (...)

6.4 Sonderstandorte

6.4.6 Standortprofil: Sonderstandort Thüringenpark

Eckdaten Einzelhandelsangebot: ... (gerundet) 23.500 m² Gesamtverkaufsfläche (ca. 5,5 % der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt) zuzüglich 4.500 m² VKF zentrenrelevante Sortimente (aufgrund des Stadtratsbeschlusses Nr. 0704/19 vor Billigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) ...

Des Weiteren wird der Thüringen- Park Erfurt als Sonderstandort mit zentrenrelevanten (mit nahversorgungsrelevantem) und nicht-zentrenrelevantes Warenangebot beschrieben .

Es ist neben dem Standort Innenstadt ein bedeutender Einzelhandelsstandort Erfurts, besitzt regionale Ausstrahlungskraft, steht mit seinem zentrenrelevanten Angebot in direktem Wettbewerb zur Innenstadt und übernimmt teilweise Nahversorgungsfunktion für benachbarte Wohngebiete. Weitere Entwicklung sollen im Sinne der Ziele und unter besonderer Berücksichtigung des Grundsatzes 8 des EHK erfolgen.

Hinweis:

Für das der FNP-Änderung Nr. 44 zu Grunde liegende Planvorhaben wurde im Rahmen des parallelen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung/ Erweiterung des Thüringenparks in Erfurt durchgeführt (Stadt+Handel, Juni 2020).

Die Verträglichkeitsanalyse kommt zum Ergebnis, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 4.500 m² für zentrenrelevante Sortimente (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung) im Einklang mit dem EHK 2017 steht. Es greift Grundsatz 8.1 des EHK, wonach der Bestandsschutz und vorhabenkonkrete Entscheidungen des Stadtrates, die vor der Billigung des EHK erfolgt sind, nicht durch das EHK berührt sind. Gemäß Grundsatz 8.3 können Umstrukturierungen innerhalb bestehender Sonderstandorte bei Einhaltungen der Verkaufsflächenobergrenzen zentrenrelevanter Sortimente ermöglicht werden, soweit durch eine städtebauliche Wirkungsanalyse negative städtebauliche Auswirkungen auf die Erfurter Altstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie deren Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden können.

Des Weiteren wird in der v. g. Verträglichkeitsanalyse zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung u.a. ausgeführt:

- Die Stadt Erfurt erfüllt als Oberzentrum grundsätzlich die Voraussetzungen zur Ansiedlung, Erweiterung und wesentlichen Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten. Dem Grundsatz 2.2.6, dem Konzentrationsgebot gemäß Z 2.6.1 sowie dem Kongruenzgebot gemäß G 2.6.2 Landesentwicklungsplan wird damit entsprochen.
- Die Planung ist konform zum Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 Landesentwicklungsplan, da mit den vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Stadt Erfurt und der Umlandkommunen zu erwarten ist.
- Hinsichtlich des Integrationsgebotes gemäß G 2.6.4 Landesentwicklungsplan wird festgestellt, dass sich der Standort zwar in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang befindet und verkehrlich (insbesondere auch durch den ÖPNV und im Fuß- und Radwegenetz) sehr gut angebunden ist. Er liegt jedoch nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept (EHK) der Stadt Erfurt. Dem Integrationsgebot wird demnach durch die Planung nicht entsprochen. Grundsätze der Raumordnung können jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren überwunden werden.

Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 für die Landeshauptstadt Erfurt wurde am 06.04.2016 vom Stadtrat gebilligt.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2030 Erfurt sieht für den Bereich des sogenannten "Thüringengewerbeparkes" kleingewerbliche verdichtete Gewerbeformen mit erhöhten

Anforderungen an die städtebauliche Integration sowie eine vorrangige gewerbliche Entwicklung im Bereich südlich des Thüringen-Park Erfurt vor.

Klimaanpassungskonzept „Klimagerechtes Flächenmanagement der Landeshauptstadt Erfurt“

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

Entsprechend der Darstellungen der Klimafunktionskarte befindet sich das Plangebiet nach aktueller Flächennutzung weitgehend im Bereich eines Durchlüftungskorridors, der sich stadtklimatisch in ein Gebiet mit "Misch- und Übergangsklima" einordnet. In der Klimaschutzzonenkarte befindet sich das Plangebiet deshalb in der Klimaschutzzone 1. Ordnung innerhalb des stadtklimatischen Einflussbereiches. Durch die mit der Flächennutzungsplan-Änderung absehbar angestrebte Nutzung (Erweiterung der Parkplatzflächen des Thüringen Parks) lassen sich diese stadtklimatischen und lufthygienischen Belange besser berücksichtigen als gegenüber der bisherigen Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer Nutzung als Gewerbegebiet mit deutlich höherer Bebauungsdichte.

3.4 Fachplanungen

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan vom November 1997 ist in den wirksamen FNP eingeflossen. Der Landschaftsplan beinhaltet im Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen.

Landschaftsplan Rahmenkonzept "Masterplan Grün“

In Vorbereitung der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Erfurt wurde der Masterplan Grün erstellt. Im Rahmenkonzept wird als Leitbild "Gewerbe- und Verkehrslandschaft für das Plangebiet der FNP-Änderung Nr. 44 ausgewiesen.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Archäologische Funde

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

4.2 Altlasten

Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Im Bereich der FNP-Änderung befindet sich der betriebene Standort der Tankstelle Dubliner Straße 3. Dieser Standort unterliegt derzeit dem Rechtgebiet des Wasserrechtes. Inwieweit

bei Verlagerung der Tankstelle, d. h. vor oder während eines Rückbaus weitere Maßnahmen erforderlich sind, ist bei den hierfür erforderlichen Prüfungen durch einen Sachverständigen festzustellen. Im Ergebnis können ggf. weitere bodenschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden, die vor Umsetzung der geplanten Erweiterungen erforderlich sind.

5 Inhalte der Planung

5.1 Darstellungen

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

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

- Sonstiges Sondergebiet "Handel" (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Maßgeblich ist die Planzeichnung zum vorliegenden Entwurf der 44. Änderung des FNP.

Der Inhalt der Darstellungen wird nachfolgend im Einzelnen beschrieben:

Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes Handel (gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Die Darstellung beinhaltet eine Erweiterung des bereits im wirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Einkaufszentrums Thüringen-Park Erfurt dargestellten Sonstigen Sondergebietes "Handel".

Das Planungsziel für das Plangebiet ist eine langfristige planungsrechtliche Flächensicherung für Nutzungen, die zum v. g. Einkaufszentrum zugehörig und untergeordnet sind (Stellplätze, Anlieferbereich, etc.). Außerdem ist vorgesehen, die südlich des Thüringen-Park Erfurt bestehende Tankstelle, welche ebenfalls in einem funktionalen Zusammenhang zum Einkaufszentrum Thüringen-Park steht, neu zu errichten.

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen sollen daher ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet "Handel" dargestellt werden.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, (die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können), sonstige großflächige Handelsbetriebe (die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind) außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dabei erfolgt die Abgrenzung des Sondergebietes regelmäßig so, dass dieses neben den Hochbauten der Einzelhandelsgebäude auch die Stellplatz- und Nebenanlagen umfasst.

Mit der gewählten Darstellung wird dazu beigetragen, dass sich der bestehende Standort des Thüringen-Park Erfurt mit dem gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

vereinbar weiter entwickeln kann (vgl. Pkt. 2.1 "Planungsanlass und –erfordernis" dieser Begründung).

Im Plangebiet der 44. Änderung des FNP sind dabei keine neuen Verkaufsflächen vorgesehen. Eine entsprechende Konkretisierung der für das Plangebiet zulässigen Nutzungen kann im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan GIS727 "Einkaufszentrum Thüringenpark" erfolgen.

6 Städtebauliche Kennziffern/ Folgekosten für die Gemeinde

Folgende Flächengrößen/ städtebauliche Kennziffern ergeben sich im Rahmen der 44. Änderung des FNP innerhalb des Geltungsbereiches:

Flächendarstellung im Geltungsbereich	Wirksamer FNP		44. Änderung	
	ca.	ca.	ca.	ca.
Gewerbliche Baufläche (G)	1,5 ha	100 %	-	-
Sonstiges Sondergebiet (SO) *Zweckbestimmung: Handel*	-	-	1,5 ha	100 %
Gesamtfläche der 44. Änderung	1,5 ha	100,0%	1,5 ha	100,0%

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

zurück zum Beschluss

Mitglieder der "Kommission zur Überprüfung der Mitglieder des Stadtrats auf eine hauptamtliche oder inoffizielle Tätigkeit für den Staatssicherheitsdienst der DDR oder für die politische Polizei K1“ (Stasi-Überprüfungskommission)

Fraktion	Vorname, Name
CDU	Michael Panse
SPD	Torsten Frenzel
DIE LINKE.	Karola Stange
AfD	Mario Czypionka
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sebastian Hilgenfeld
Mehrwertstadt Erfurt	Tina Morgenroth
Freie Wähler/Piraten	Peter Stampf
FDP	Stefanie Hantke

Einzelblatt zum Ersuchen einer öffentlichen oder nicht-öffentlichen Stelle gemäß § 19 Stasi-Unterlagen-Gesetz (StUG) an den

Bundesbeauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR

10106 Berlin

zur Verwendung der Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen DDR

Ersuchende Stelle : **Landeshauptstadt Erfurt**
Der Oberbürgermeister
99111 Erfurt

Zweck des Ersuchens : **Überprüfung der Mitglieder kommunaler Vertretungen**

(gemäß §§ 20 und 21 StUG) **nach § 21 Abs. 1 Ziff. 6 b) StUG**

Ggf. Tgb.Nr. der BStU, unter der bereits

ein Ersuchen bearbeitet wurde : .....

Angaben zu der auf eine inoffizielle oder hauptamtliche Tätigkeit für den Staatssicherheitsdienst zu überprüfenden Person

1. Name : .....

2. Vornamen (Rufname unterstreichen) : .....

3. Geburtsname und sonstige bisher geführte Familiennamen : .....

4. Personenkennzahl bzw. Geburtsdatum : .....

5. Geburtsort : .....

6. Anschriften nach dem vollendeten 18. Lebensjahr (nicht vor 1950 und nur bis einschließlich 1989) – auch Nebenwohnungen :

PLZ (alt)	Ort	Straße	Haus-Nr.

7. Kenntnisnahme der zu überprüfenden Person : .....

Unterschrift / Datum