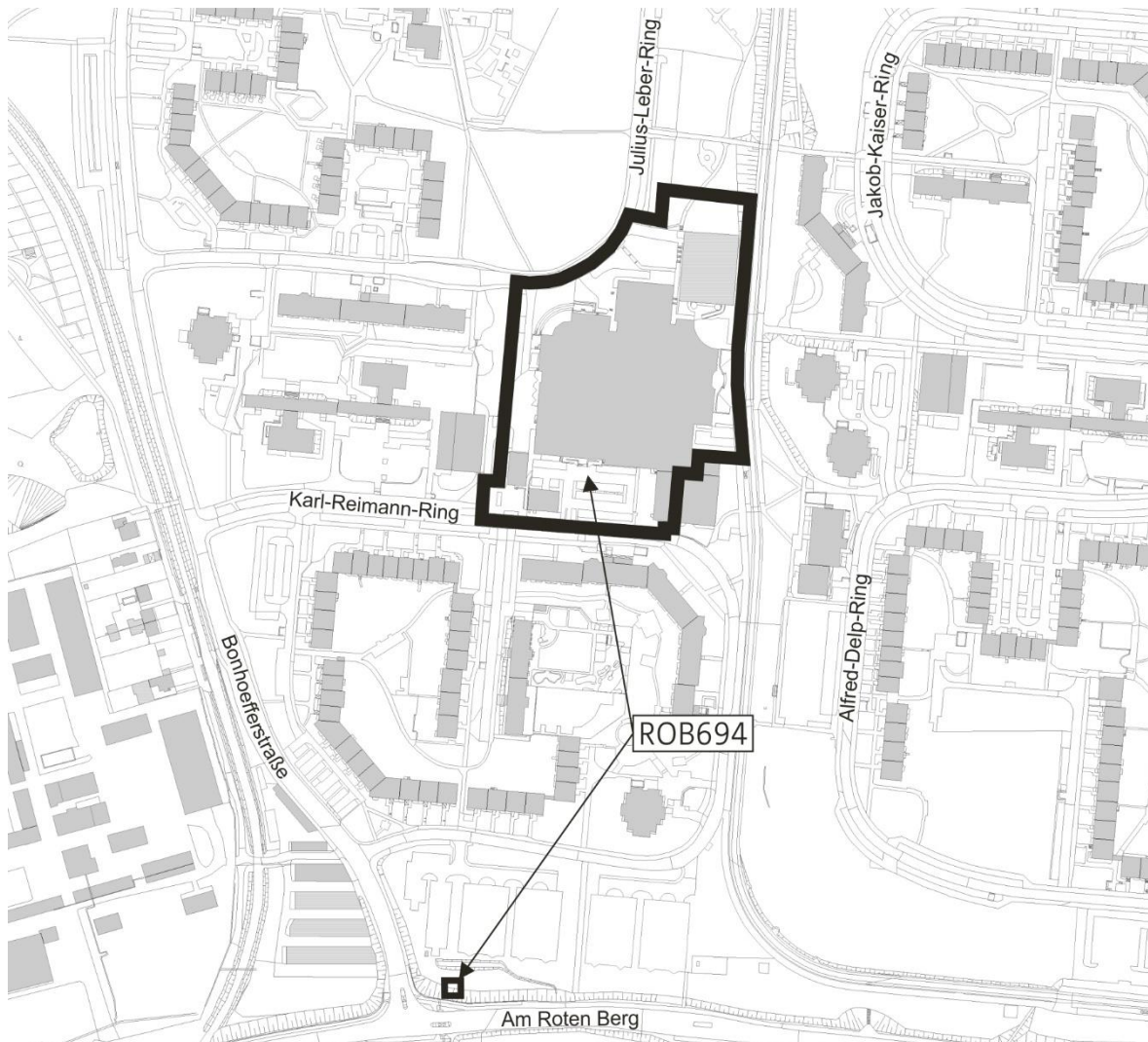


Vorhabenbezogener Bebauungsplan ROB694

"Nahversorgungszentrum Roter Berg"

Abwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen



Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
29.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Tabellarische Zusammenfassung

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

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

1. Tabellarische Zusammenfassung

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

B

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2018 durch Versand des Vorentwurfes und mit Schreiben vom 11.12.2020 durch den Versand des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
B1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 300 Jorge-Semprún-Platz 4 99425 Weimar	06.11.18 02.02.21	13.11.18 05.02.21			X X	
B2	Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Str. 41 07745 Jena	29.10.18	05.11.18			X	
B3	Thüringer Landesbergamt Puschkinstr. 7 07545 Gera	05.11.18	09.11.18	X			
B4	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	29.10.18 12.01.21	02.11.18 19.02.21			X X	
B5	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	12.10.18 07.01.21	17.10.18 13.01.21	X		X	
B6	SWE Stadtwerke Erfurt Technische Service GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine					
B7a	SWE Stadtwerke Erfurt Netze GmbH (Strom) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.2018	04.12.18			X	
B7b	SWE Stadtwerke Erfurt Netze GmbH (Wärmenetze) Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	26.10.18	04.12.18			X	
B8	SWE Stadtwerke Erfurt ThüWa Thüringer Wasser GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	keine					
B9	SWE Stadtwerke Erfurt Stadtwirtschaft GmbH Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	13.11.18	19.11.18			X	
B10	SWE VEAG Stadtwerke Erfurt Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	29.10.18 28.01.21	05.11.18 02.02.21			X X	
B11	Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	17.10.18 02.02.21	06.02.19 02.02.21			X X	

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
B12	Deutsche Post AG Konzernimmobilien Charles-de-Gaulle-Str. 20 53113 Bonn	keine					
B13	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 900102 99104 Erfurt	keine					
B14	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Str. 15 99085 Erfurt	25.10.18 14.01.21	01.11.18 20.01.21	X X			
B15	Straßenbauamt Mittelthüringen Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	09.10.18	15.10.18	x			
B16	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	29.10.18 04.01.21	06.11.18 12.01.21		X X		
B17	Kreiskirchenamt Erfurt Schmidtstedter Str. 42 99084 Erfurt	keine					
B18	Bischöfliches Ordinariat Bauamt Hermannsplatz 9 99084 Erfurt	keine					
B19	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Hans-C.-Wirz-Str. 2 99867 Gotha	01.11.18	06.11.18		X		
B20	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	06.01.21	11.01.21		X		
B21	Thüringer Liegenschaftsmanagement Postfach 900453 99107 Erfurt	30.10.18	05.11.18		X		
B22	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Drosselbergstr. 2 99097 Erfurt	keine					
B23	Industrie- und Handelskammer Postfach 900155 99104 Erfurt	01.11.18 02.02.21	05.11.18 09.02.21		X X		
B24	Landwirtschaftsamt Sömmerda Thüringer Landesamt f. Landwirtschaft und Ländlichen Raum Uhlandstr. 3 99610 Sömmerda	19.10.18 08.01.21	23.10.18 14.01.21		X X		
B25	Handelsverband Thüringen Futterstr. 14 99084 Erfurt	19.11.18	02.11.18		X		
B26	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau, und Naturschutz Außenstelle Weimar, Dienstgebäude 2 Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	29.01.21	03.02.21			X	
B27	Thüringen Forstamt Erfurt-Willrode Forststraße 71, 99097 Erfurt	18.01.21	28.01.21		X		
B28	Thüringer Ministerium f. Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Str. 7 99096 Erfurt	19.01.21	25.01.21		X		

Reg. Nr.	Beteiligte Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
B29	Thüringer Ministerium f. Infrastruktur und Landwirtschaft Postfach 90 03 62 99106 Erfurt	28.01.21	15.02.21		X		
B 30	50hertz Transmission GmbH Heidestr. 2 10557 Berlin	04.01.21	05.01.21	X			
B 31	Landesamt für Bau und Verkehr Ref. Liegenschaften Hallesche Str. 15 99085 Erfurt		22.01.21		X		
B32	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 800115 99028 Erfurt	20.01.21	16.01.21	X			
B33	Deutsche Bahn AG Tröndlinring 3 04105 Leipzig	07.01.21	07.01.21		X		
B34	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen in der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	06.01.21	06.01.21	X			
B35	Erfurter Entwässerungsbetrieb Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt	05.02.21	05.02.21		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 mit Schreiben vom 28.09.2018 durch Versand des Vorentwurfes und mit Schreiben vom 11.12.2020 durch den Versand des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

Reg. Nr.	Beteiligter anerkannter Naturschutzverband und Verein nach § 45 ThürNatG	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
N1	NABU Landesverband Thüringen Mittelgasse 138 99100 Großfahner	06.01.21	06.01.21			z.T	
N2	Landesangelverband Thüringen e.V. Magdeburger Alle 34 99086 Erfurt	15.10.18 04.02.21	18.10.18 04.02.21	X		X	
N3	Schutzgemeinschafts Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	29.01.21	29.01.21		X		
N4	Arbeitskreis Heimischer Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Str. 2204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	5.11.18 27.01.21	06.11.18 28.01.21	X	X		
N5	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	05.02.21	05.02.21		X		
N6	Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorffstr. 5 99084 Erfurt	keine					
N7	Grüne Liga e.V. Landesvertretung Thüringen Goetheplatz 9b 99423 Weimar	keine					
N8	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstr. 27 99084 Erfurt	16.10.18	17.10.18	X			
N9	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Str. 6c 99099 Erfurt	04.02.21	04.02.21		X		
N10	Verband f. Angeln und Naturschutz e.V. Geschäftsstelle Niederkrossen 27 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	07.11.18	08.11.18	X			

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Ö

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

Die Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 "Nahversorgungszentrum Roter Berg" erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 sowie durch Veröffentlichung im Internet.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1		13.11.18	13.11.18			X	
Ö2		13.11.18	13.11.18			X	
Ö3		26.10.18	13.11.18			z.T	
Ö4		01.11.18	01.11.18			X	
Ö5		28.10.18	30.10.18			X	
Ö6		29.10.18	30.10.18				X

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung



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

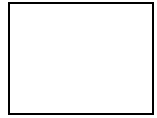
Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2018 durch Versand des Vorentwurfes und mit Schreiben vom 11.12.2020 durch den Versand des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
I1	Tiefbau- und Verkehrsamt	11.10.18 28.01.21	25.10.18 01.02.21			X X	
I2	Umwelt- und Naturschutzamt	26.11.18 02.03.21	28.11.18 08.03.21			X z.T.	
I3	Amt für Soziales und Gesundheit	28.01.21	29.01.21			X	
I4	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	keine					
I5	Bauamt	13.11.18 01.02.21	14.11.18 03.02.21			X z.T.	

"X" = trifft zu

"z. T." = trifft teilweise zu

1.5 Betroffenenbeteiligung gem. § 4 a BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung



Die Beteiligung der Betroffenen (Vorhabenträger, Bauamt, Umwelt- und Naturschutzamt) erfolgte mit Schreiben vom 23.03.2021 durch Versand des geänderten Entwurfs und mit Schreiben vom 03.05.2021 (Vorhabenträger) durch den Versand des nochmals geänderten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“.

2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

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

B

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 1
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Landesverwaltungsamt Ref. 300 Jorge-Semprün-Platz 4 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	06.11.2018. 02.02.2021	

Stellungnahme vom 06.11.2018

Punkt 1

Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 2

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme vom 02.02.2021

Punkt 1

Hinweise der Raumordnung zu Belangen der zentralörtlichen Funktion Erfurts, Bestätigung der Einhaltung des Konzentrations- und Kongruenzgebots, Übereinstimmung mit dem Integrationsgebot.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

Die Argumentation, dass das Vorhaben dem Ansiedlungsgrundsatz 2.2. des EHK entspricht, wird von der oberen Landesplanungsbehörde nicht mitgetragen, da es sich um eine Agglomeration bzw. ein Einzelhandelsgroßprojekt handele. Zudem müsse der Anteil der nahversor-

gungsrelevanten Sortimente entsprechend der getroffenen Festsetzungen an der Gesamtverkaufsfläche nur 50% betragen. Zudem stünde zu befürchten, dass mit dem Vorhaben ein Konkurrenzstandort zum ZVB Innenstadt entsteht.

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten teilweise gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 1.1 über die Art der baulichen Nutzung wurde wie folgt geändert: „Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Verkaufsfläche (VK) muss über 50 % betragen.“ Damit wird sichergestellt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente grundsätzlich immer größer sein muss als sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Gemäß Grundsatz 2.1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit (sonstigen) zentrenrelevanten Kernsortimenten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2017 der Landeshauptstadt Erfurt sind derartige Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Dies ist hier der Fall.

Dieser Grundsatz wird auch nicht unter Bezugnahme auf den Grundsatz 2.2 durchbrochen, da mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse eine dezidierte Einzelfallbetrachtung durchgeführt wurde, die nachweist, dass die Befürchtung, dass mit dem Vorhaben ein Konkurrenzstandort zum ZVB Innenstadt entsteht, ausgeräumt werden kann.

Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner wohnsiedlungsintegrierten Lage allein im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit nicht mit dem ZVB Altstadt zu vergleichen. Auch im Hinblick auf den gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil mit maximal 1 % gegenüber dem ZVB Altstadt mit ca. 23% kann die aufgeworfene Frage eines Konkurrenzstandortes relativiert werden.

Punkt 2

Beratende Hinweise Nr. 1 und 2

Der festgesetzte Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente stelle ein vorrangiges Angebot entsprechender Sortimente nicht sicher und im Durchführungsvertrag solle geregelt werden, dass die einzelnen Verkaufsstätten nicht aufgeteilt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesen Punkten gefolgt.

Begründung

Die Festsetzung 1.1 über die Art der baulichen Nutzung wurde wie folgt geändert: „Der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente an der Verkaufsfläche (VK) muss über 50 % betragen.“ Damit wird sichergestellt, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente grundsätzlich immer größer sein muss als sonstige zentrenrelevante Sortimente.

Der Durchführungsvertrag enthält eine entsprechende Regelung.

Punkt 3

Beratende Hinweise Nr. 3, 4 und 5 zur festgesetzten Grundflächenzahl sowie redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen sowie zu den immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Durchführungsvertrag.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Begründung zur geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen wurde angepasst und aktualisiert. Mit der neuen Novellierung des BauGB von 2021 handelt es sich nur noch um Orientierungswerte. Diese können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Dies wurde in der Begründung dargestellt.

Die Hinweise zu den textlichen Festsetzungen wurden redaktionell übernommen.

Der Hinweis zu den immissionsschutzrechtlichen Regelungen wurde berücksichtigt. Im Bauantragsverfahren ist der konkrete Nachweis zur Einhaltung der Werte nach TA Lärm zu erbringen.

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

Punkt 1

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 2

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

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 3

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 4

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

Es wird um die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Bergbauliche Belange werden nicht berührt

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 4
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Erfurt Hohenwindenstr. 14 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.10.2018 12.01.2021	

Stellungnahme vom 29.10.2018 / Stellungnahme vom 12.01.2021

Punkt 1

Plangrundlage -Allgemeiner Hinweis:

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

Punkt 3

Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Raumbezug gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Punkt 4

Flurbereinigung

Das zuständige Referat hat keine Einwände zum geplanten Vorhaben.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 5
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Dienststelle Weimar Humboldtstraße 11 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	12.10.2018. 07.01.2021	

Stellungnahme vom 12.10.2018

keine Betroffenheit

Stellungnahme vom 07.01.2021

Punkt 1

Das geplante Bauvorhaben findet in einem archäologischen Relevanzgebiet statt, in dem mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist. Deshalb ist zwischen den Bauherren und unserem Amt eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird.

Dies ist im Umweltbericht (Pkt. 2.5.6) und in den textlichen Hinweisen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ergänzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch das Landes für Denkmalpflege und Archäologie keine Betroffenheit signalisiert. Somit wurden die allgemeingültigen textlichen Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden gegeben.

Zur Klarstellung und Untersetzung wird eine Ergänzung der bereits zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden enthaltenen Aussagen vorgenommen.

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

keine Äußerung

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

Anlagenbestand Strom

Punkt 1

Im Bebauungsplangebiet wird ein Standort für eine Trafostation benötigt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Auf dem direkt angrenzenden Grundstück der SWE (Flurstück 305/2) steht ausreichend Fläche für die Integration einer Trafostation zur Gebietsversorgung zur Verfügung. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Plangebiet kann somit ausgeschlossen werden. Im Plangebiet ist ebenfalls eine Trafostation vorgesehen und planungsrechtlich gesichert.

Punkt 2

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

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

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

Anlagenbestand Fernwärme

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

Die Mindestabstände zu diesen Anlagen sind zwingend einzuhalten.

Hinweise zum Umgang mit Fernwärmeleitungen im Zuge von Baumaßnahmen wurden gegeben

Netztechnische Bedingungen für Fernwärmeanschluss wurden gegeben,

Vorhaben liegt im Fernwärmesatzungsgebiet

Abwägung

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

Begründung

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

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

keine Äußerung

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

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 2

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

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 10
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Erfurter Verkehrsbetriebe AG Magdeburger Allee 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.10.2018 28.01.2021	

Stellungnahme vom 29.10.2018

Punkt 1

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

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

Abwägung

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

Begründung

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

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

Punkt 2

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

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 3

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

Abwägung

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

Begründung

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

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

Stellungnahme vom 28.01.2021

Punkt 1

Auf dem Julius-Leber-Ring findet Busverkehr statt, der während der Realisierung des B-Planes zu beachten ist.

Abwägung

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

Begründung

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

Punkt 2

Im GB II soll ein Werbepylon aufgestellt werden. Bei der Platzierung des Pylons ist darauf zu achten, dass Sichtachsen für den Bus nicht verdeckt werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wurde in diesem Punkt bereits gefolgt.

Begründung

Der Werbepylon ist in ausreichender Entfernung zu den Verkehrsflächen platziert, so dass die erforderlichen Sichtachsen erhalten werden.

Punkt 3

Bei Baumaßnahmen zu diesem B-Plan ist die Standsicherheit der FL-Maste in den B-Plan angrenzenden Flurstücken zu gewährleisten. Die entsprechenden Abstände zu den Freileitungsmasten sind einzuhalten

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 11
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG Schwerborner Str. 30 99087 Erfurt	
mit Schreiben vom	17.10.2018 02.02.2021	

Stellungnahme vom 17.10.2018/vom 02.02.2021

Punkt 1

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

- Verweis auf die Beteiligung anderer Netzbetreiber

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 14
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landesamt für Bau und Verkehr Hallesche Str. 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	25.10.2018. 14.01.2021	

keine Betroffenheit

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

keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 16
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Petersberg 12 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	29.10.2018 04.01.2021	

keine Einwände

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

keine Äußerung

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

keine Äußerung

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

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 20
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz Abt. Arbeitsschutz Regionalinspektion Mittelthüringen Linderbacher Weg 30 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.01.2021	

keine Einwände

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

keine Einwände

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

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 23
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Industrie- und Handelskammer Postfach 900155 99104 Erfurt	
mit Schreiben vom	01.11.2018. 02.02.2021	

Stellungnahme vom 01.11.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 02.02.2021

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 24
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landwirtschaftsamt Sömmerda Thüringer Landesamt f. Landwirtschaft und Ländlichen Raum / Außenstelle Sömmerda Uhlandstr. 3 99610 Sömmerda	
mit Schreiben vom	19.10.2018. 08.01.2021	

Stellungnahme vom 09.10.2018

keine Einwände

Stellungnahme vom 08.01.2021

keine Einwände

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

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 26
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz Carl-August-Allee 8 – 10 99423 Weimar	
mit Schreiben vom	29.01.2021	

Punkt 1 – Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

keine Betroffenheit

Punkt 2 – Belange der Wasserwirtschaft

keine Betroffenheit

Punkt 3 – Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern 1. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau

keine Betroffenheit

Punkt 4 – Belange des Immissionsschutzes

keine Betroffenheit

Punkt 5 – Belange Abfallrechtliche Zulassungen/ Abfallrechtliche Überwachung

keine Betroffenheit

Punkt 6 – Belange der Immissionsüberwachung

- aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen bei Einhaltung der Maßnahmen gem. Schallgutachten keine Bedenken
- Hinweis auf Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – während der Bauphase
- in einem 2 km-Radius befindet sich eine der Störfallverordnung unterliegende Anlage

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bei den Hinweisen handelt es sich um keine bebauungsplanrelevanten Informationen.

Punkt 7 – Belange des geologischen Landesdienstes

- Aussagen zur geologischen Situation im Plangebiet
- Hinweis zur Anzeigepflicht von geologischen Untersuchungen / Erdaufschlüssen bei der zuständigen Behörde

Abwägung:

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen.

Begründung

Bei den Hinweisen handelt es sich um keine bebauungsplanrelevanten Informationen.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 27
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Forstamt Erfurt-Willrode Forststr. 71 99097 Erfurt	
mit Schreiben vom	18.01.2021	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 28
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport Werner-Seelenbinder-Str. 7 99096 Erfurt	
mit Schreiben vom	19.01.2021	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 29
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Postfach 90 03 62 99106 Erfurt	
mit Schreiben vom	28.01.2021	

Punkt 1

Angrenzend an den Untersuchungsraum betreibt die EVAG eine Straßenbahn. Falls Betriebsanlagen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geändert oder neu errichtet werden sollten ist eine Vorlage der Bauunterlagen erforderlich

Abwägung

Die Stellungnahme wird in diesem Punkt zur Kenntnis genommen

Begründung

Bei den Hinweisen handelt es sich um keine bebauungsplanrelevanten Informationen.

Punkt 2

- Schriftsatz der Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht

Keine Bedenken

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 30
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	50hertz Transmission GmbH Heidestr. 2 10557 Berlin	
mit Schreiben vom	04.01.2021	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 31
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landesamt f. Bau und Verkehr; Ref. Liegenschaften Hallesche Str. 15 99085 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.01.2021	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 32
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Eisenbahn-Bundesamt Postfach 80 02 15 99028 Erfurt	
mit Schreiben vom	22.01.2021	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 33
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Deutsche Bahn AG Tröndlinring 3 04105 Leipzig	
mit Schreiben vom	07.01.2021	

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 34
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainengraben 200 53123 Bonn	
mit Schreiben vom	06.01.2021	

Keine Betroffenheit

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		B 34
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Erfurter Entwässerungsbetrieb Zum Riedfeld 26 99090 Erfurt	
mit Schreiben vom	05.02.2021	

Keine Einwände

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

N

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 1
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	NABU Landesverband Thüringen Mittelgasse 138 99100 Großfahner	
mit Schreiben vom	06.01.2021	

Punkt 1

Eine Erweiterung der Tiefgarage ist nicht erforderlich. Zusätzliche Anreize für das Einkaufen mit dem Auto würden so geschaffen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Realisierung der Tiefgarage dient anteilig der Bereitstellung des erforderlichen Stellplatzangebotes im Quartier und entspricht dem Wunsch des Ortsteilrates, in Vertretung der Bewohner, nach Schaffung sicherer Parkplätze. Durch die Realisierung einer Tiefgarage wird eine zusätzliche, oberirdische Flächeninanspruchnahme außerhalb überbauter Flächen vermieden bzw. durch die unterirdische Bauweise kann ein grünes Erscheinungsbild bewahrt werden.

Punkt 2

Begrüßt würde eine E-Ladestation für Autos und ein überdachter Fahrradständer.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Im Plangebiet steht eine Vielzahl von Fahrradständern zur Verfügung, wovon sich ein Teil (am Baufeld 1 und zwischen den Baufeldern 2 und 4) an überdachten Standorten befindet. Die Realisierung von E-Ladestation ist in der Tiefgarage vorgesehen und wird im Durchführungsvertrag verankert.

Punkt 3:

Eine Fassadenbegrünung zur Vermeidung von Graffiti sollte erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die Fassadengestaltung ist planungsrechtlich gesichert und das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses. Besonderes Augenmerk wurde auf die Außenwirkung der Fassaden gelegt. Dabei spielen Materialwahl, Farbgestaltungen und die Anordnung von Werbeanlagen ineinander, um im Ergebnis das gewünschte Erscheinungsbild zu erzeugen.

Auf eine Fassadenbegrünung wurde zugunsten der vorgelagerten Grünelemente (Bäume, Strauchgruppen) verzichtet, um die Wechselwirkung zwischen Bebauung und Grünbestand erlebbar zu gestalten.

Punkt 4:

Es wird eine Änderung der Pflanzliste vorgeschlagen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Die in der Pflanzliste vorgeschlagenen Arten basieren auf einer Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern der Stadt und den damit verbundenen Erfahrungswerten bei Bepflanzungen im städtischen Raum sowie der Pflanzliste der Stadt auch in Hinsicht auf Standort und Klimaanpassung.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 2
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landesangelverband Thüringen e.V. Magdeburger Alle 34 99086 Erfurt	
mit Schreiben vom	15.10.2018 04.02.21	

Stellungnahme vom 15.10.2018

keine Betroffenheit

Stellungnahme vom 04.02.2021

Punkt 1

Durch das Vorhaben sind Fledermausarten betroffen. Es sollten Ersatzquartiere für Fledermäuse und Nisthilfen geschaffen werden

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Den artenschutzrechtlichen Belangen wird gemäß den Empfehlungen der Artenspezialisten entsprochen. Es werden 6 Fledermausquartiere an Gebäuden und 12 Vogelkästen (Nisthilfen) für Vogelarten an Gehölzen angebracht. Eine entsprechende vertragliche Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 3
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Schutzgemeinschafts Deutscher Wald Landesverband Thüringen e.V. Lindenhof 3 99998 Weinbergen, OT Seebach	
mit Schreiben vom	29.01.2021	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 4
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Arbeitskreis Heimischer Orchideen Thüringen e.V. Geschäftsstelle Hohe Str. 2204 07407 Uhlstädt-Kirchhasel	
mit Schreiben vom	05.11.2018 27.01.2021	

Stellungnahme vom 05.11.2018

keine Betroffenheit

Stellungnahme vom 27.01.2021

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 5
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Arbeitsgruppe Artenschutz Thüringen e.V. Thymianweg 25 07745 Jena	
mit Schreiben vom	05.02.2021	

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 6
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Bund f. Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Trommsdorfstr. 5 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

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

keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 8
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Kulturbund für Europa e.V. Landesverband Thüringen Bahnhofstr. 27 99084 Erfurt	
mit Schreiben vom	06.10.2018	

keine Betroffenheit

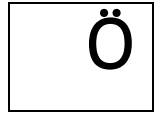
ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		N 9
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Landesjagdverband Thüringen e.V. Frans-Hals-Str. 6c 99099 Erfurt	
mit Schreiben vom	04.02.2021	

keine Einwände

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

keine Betroffenheit

2.3 **Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung**



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 1
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von		
mit Schreiben vom	13.11.2108	

- Variante 2 aufgrund des besseren Zugangs wurde benannt

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt weitestgehend gefolgt.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 2
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von		
mit Schreiben vom	13.11.2108	

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt weitestgehend gefolgt.

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 3
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von		
mit Schreiben vom	26.10.2108	

Punkt 1

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

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

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

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Die Realisierung der Gründächer erfolgt gemäß bautechnischen Vorgaben und Standards. Da es sich um eine extensive Dachbegrünung handelt sind minimale Wartungskosten erforderlich. Die Dachbegrünung stellt des Weiteren einen Schutz des Flachdaches dar.

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

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 4
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von		
mit Schreiben vom	01.11.2108	

Punkt 1

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

Abwägung

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

Begründung

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 5
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von		
mit Schreiben vom	28.10.2108	

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

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

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

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö 6
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von		
mit Schreiben vom	29.10.2108	

Punkt 1

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

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

Abwägung

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

Begründung

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

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

Punkt 2

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

Abwägung

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

Begründung

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

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

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

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

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

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

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



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 1
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Tiefbau- und Verkehrsamt	
mit Schreiben vom	11.10.2108 28.01.2021	

Stellungnahme vom 11.10.2018

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Stellungnahme vom 28.01.2021

- Verweis auf die Stellungnahme vom 11.10.2018

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 2
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	26.11.2108 02.03.2021	

Stellungnahme vom 26.11.2018

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

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

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

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

Versagungsgründe für eine Bebauung wurden nicht angeführt.

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

Punkt 2

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 3

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Punkt 4

Auf die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Umweltberichtes wird hingewiesen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Punkt 5

Klimaökologie

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt teilweise gefolgt.

Begründung

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

Punkt 6

Lärm

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Untere Abfallbehörde

Punkt 7

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

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

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

Stellungnahme vom 02.03.2021

Untere Naturschutzbehörde

Punkt 1

Die Erweiterung der baulichen Anlagen nach Norden im Bereich einer bestehenden Grünfläche ist mit erheblichen Eingriffen in den Gehölzbestand der bestehenden Parkanlage verbunden. Zur Minimierung der Eingriffe in die Parkanlage sind 5 weitere Großbäume auf dem Dach der geplanten Tiefgarage bei partieller Erhöhung des Substrates auf 1,20 m und einer entsprechenden Bewässerungslösung einzuordnen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das betroffene Grundstück wurde durch den Vorhabenträger erworben. In den Kaufpreis wurden, neben dem Grundstückserwerb, die Kosten für den erforderliche Ausgleich und die damit verbundenen Maßnahmen integriert. Die Kostenberechnung basiert u.a. auf einer Wertermittlung des vorhandenen Bestandes, unter Beachtung der erforderlichen Pflanz-, Pflege- und Erhaltungskosten. Konkrete Festlegungen erfolgten im Kaufvertrag

Eine Substarterhöhung auf der Tiefgarage wird ausgeschlossen. Bereits jetzt sind Anpassungen durch Ausbildung von Böschungen an den umgebenden Bestand erforderlich. Die Wegeführung über diese Fläche ist als barrierefreier Weg sicherzustellen. Zusätzlich sind Lüftungselemente im Bereich der Tiefgarage erforderlich, die an bestimmten Stellen aus der Grünfläche herausragen und somit eine partielle Gestaltung der Grünfläche durch Überhöhungen zusätzlich verhindern.

Punkt 2

Die Farbtemperatur der insektenfreundlichen Beleuchtung ist auf <3.000 Kelvin zu präzisieren.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung

Die Untersetzung des Hinweises zur insektenfreundlichen Beleuchtung trägt zur Präzisierung der Artenschutzmaßnahme bei.

Punkt 3

Es wird die Verteilung der 12 Nistplätze für folgende Vogelarten gefordert: 3 Nistkästen für Haussperlinge, 3 Nistkästen für Hausrotschwänzen, 3 Nistkästen für Mehlschwalben, 3 Nistkästen für Höhlen/Halbhöhlenbrüter an umliegenden Gehölzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Die Realisierung der Artenschutzmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zur Absicherung ist eine baubegleitende ökologische Bauüberwachung vertraglich geregelt.

Punkt 4

Im Zuge der Projektumsetzung wird gefordert, auf Grundlage der Ausführungsunterlagen eine erneute Bewertung der Erhaltungsmöglichkeiten des Baumbestandes vorzunehmen und ggf. den Umfang der erforderlichen Fällungen entsprechend anzupassen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

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

Untere Immissionsschutzbehörde

Keine Einwände

Untere Abfallbehörde

Keine Einwände

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 3
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Amt für Soziales und Gesundheit	
mit Schreiben vom	28.01.2021	

Punkt 1

Bei der Planung ist auf eine Barrierearmut resp. Barrierefreiheit zu achten.

Abwägung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt

Begründung:

Im zentralen Bereich der Parkplatzanlage, direkt an der Fußgängerachse, wurden Behinder-
tenstellplätze angeordnet. Auf diese Weise ist der Zugang zu den Fußwegen auf kürzestem
Wege gesichert.

Die Zugänge zu den Gebäuden sind geländenah vorgesehen, so dass eine barrierefreie Er-
schließung der Gebäude ermöglicht wird. Untersetzende Regelungen sind im Durchführungs-
vertrag enthalten.

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 4
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz	
mit Schreiben vom		

keine Äußerung

ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		i 5
im Verfahren	ROB694 „Nahversorgungszentrum Roter Berg“	
von	Bauamt	
mit Schreiben vom	13.11.2018 01.02.2021	

Stellungnahme vom 13.11.2018

keine Bedenken

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahme vom 01.02.2021

Punkt 1

Die Ansichten im M 1 : 500 auf dem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan sind u.E. zu klein, die Beschriftungen und Maßangaben sind zu klein und kaum lesbar.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Es wird eine Verbesserung der Lesbarkeit der Darstellung der Ansichten auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommen.

Punkt 2

Die Zulässigkeit des Trafo-Gebäudes südlich des BF 1 fehlt (befindet sich innerhalb der Fläche für Pflanzgebot)

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Die Pflanzgebotsfläche wird an dieser Stelle ausgespart. Damit wird eine Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 1 von 3 – hergestellt und eine Zulässigkeit gegeben.

Punkt 3

Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Zulässigkeit für die Packstation u. E. nicht gegeben ist.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Um die Zulässigkeit der Packstation zu ermöglichen wird folgende Festsetzung unter Pkt 3.1 – überbaubare Grundstücksfläche – getroffen: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist 1 Packstation mit folgenden, max. Abmessungen zulässig: Breite 5,50 m; Tiefe 0,60 m; Höhe 2,30 m.

Auf diese Weise ist die Packstation realisierbar. Ein weiteres Dienstleistungsangebot kann im Quartier realisiert werden.

Punkt 4

- Schreibfehler auf der Planzeichnung

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Eine Korrektur von Schreibfehlern wird vorgenommen.

Punkt 5

- Festsetzung 0 - das SO-NVZ 3 sollte ergänzt werden , sofern der Werbepylon Bestandteil des Vorhabens ist und in dem Durchführungsvertrag aufgenommen wird

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Das SO-NVZ 3 wird in der textlichen Festsetzung 0 ergänzt, da Regelungen zum Werbepylon im Durchführungsvertrag erfolgen.

Punkt 6

Wir empfehlen zudem den Ausschluss von Sexgewerbe (mind. im SO-NVZ 2).

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Das SO-NVZ 1 befindet sich im Eigentum eines Vorhabenträgers. Die Nutzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mittels Sortimenten) und ergänzenden Inhalten sowie im Durchführungsvertrag geregelt und konkretisiert. Spielräume für Unternehmen des Sexgewerbes bestehen nicht.

Im SO-NVZ 2 sind derzeit kleinteilige Nutzungen vorhanden. Umnutzungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Punkt 7

Wie ist die Zulässigkeit für das SO-NVZ 2 bzgl. Stellplätze und Nebenanlagen, im Entwurf sind diese überall zulässig, da nicht geregelt.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Im SO-NVZ 2 erfolgt keine Steuerung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, da noch keine konkrete Planung für diesen Bereich besteht und auf diese Weise die Flexibilität der Fläche erhalten bleibt.

Punkt 8

Die zulässige Höhe ist unterschiedlich angegeben für den GB II.
Die Festsetzung zu den Stelen sollte überarbeitet werden.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Die Höhenangabe erfolgt für unterschiedliche Inhalte. Die Höhe in der textlichen Festsetzung unter Pkt. 2.3 bezieht sich auf die Gesamthöhe des Werbepylons, die Höhe unter Pkt. 9.1 der textlichen Festsetzungen auf die Größe der am Werbepylon enthaltenen Werbefläche.

Die textliche Festsetzung unter Pkt. 9.1. wird durch den Bezug "je Stele" ergänzt und damit konkretisiert.

Punkt 9

Die Höhe der Werbeanlagen Pos. P, Q, Rund S ist im Werbekonzept mit 0,80 m angegeben, soll das mit Verweis auf die Systematik des Werbekonzeptes auch die max. zulässige Höhe für diese Anlagen sein. Dann müsste eine entsprechende Festsetzung erfolgen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung

Das Werbekonzept ist im Vorhaben- und Erschließungsplan – Blatt 3 von 3 – festgesetzt. Dieser ist Satzungsbestandteil. Eine zusätzlich textliche Festsetzung auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Punkt 10

Festsetzung 9.4

Vor dem Maß 1,20 m Höhe ist ein max. zu ergänzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Auf diese Weise wird verdeutlicht, dass es sich um eine max. Größe der Werbefläche handelt, die unter- aber nicht überschritten werden kann.

Punkt 11

Ausnahme streichen, da ansonsten bei ggf. möglicher Genehmigungsfreiheit (Verfahrensfreiheit) dann doch wieder ein Antrag nach § 66 ThürBO für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu stellen wäre.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Um bei ggf. möglicher Genehmigungsfreiheit (Verfahrensfreiheit) die Antragstellung nach § 66 ThürBO für eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB zu vermeiden wird dieser Empfehlung gefolgt.

Punkt 12

Die Begründung zum Verzicht der Festsetzung einer Bauweise für BF 6 ist nicht ausreichend. Alle Bauweisen sind hier nunmehr zulässig.

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Steuerung der Bebaubarkeit durch das Baufeld wird als ausreichend angesehen (z.B. Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch das Baufeld). Auf diese Weise wird der Standort einer möglichen Neubebauung vorgegeben und das Einfügen in den Umgebungsbestand städtebaulich ausreichend gesichert. Gleichzeitig wird eine gewisse Flexibilität zur Realisierung einer künftigen Bebauung erhalten, die eine Reaktion auf anstehende Bedarfe ermöglicht.

Des Weiteren soll der Bestandssituation Rechnung getragen werden und auch zukünftig eine Grundstücksbebauung in dieser Form zugelassen werden.

Punkt 13

- Begründung - Hinweise zum Planvollzug; hier sind Ausführungen zu Punkt 1. Immissionsschutz zu ergänzen

Abwägung

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung

Die Hinweise zum Immissionsschutz werden ergänzt, um eine Vervollständigung des Punktes Planvollzug in der Begründung zu erreichen.

Punkt 14

Der Hinweis zur Archäologie/Archäologischen Funden ist auf der Planzeichnung zu ergänzen.

Abwägung

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung

Der Hinweis auf der Planzeichnung wird gemäß den Vorgaben ergänzt. Untersetzende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

2.3 Stellungnahmen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gem. § 4 a BauGB nach Öffentlichkeitsbeteiligung

mit Schreiben	23.03.2021
vom	03.05.2021

Bestätigung erfolgt durch

- Vorhabenträger
- Bauamt
- Umwelt- und Naturschutzamt