

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0124/22

Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion Mehrwertstadt Erfurt zur Drucksache 1199/21 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? Ja.

Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? Ja.

Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? Ja.

Stellungnahme

Der Beschlusspunkt 04 wird wie folgt ergänzt (Änderungen **fett** markiert):

(...)

04

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes JOV752 in seiner Fassung vom 07.12.2021 (Anlage 2) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Begründung (Anlage 4.1) werden gebilligt. **Es wird bauseitig sichergestellt, dass der Eigentümer des Flurstücks 23/11 im Vorhaben- und Erschließungsplan uneingeschränkte Zufahrt zum geplanten Garagenneubau im Norden des Flurstücks hat. Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, ob die an die Garage nördlich anliegende Wand im Bestand durch den bauseitigen Eingriff in die Substanz durch die Neuschaffung eines Garagentors abgerissen und umfänglich zu einer Schallschutzwand umgeplant werden kann. Die Höhe der Schallschutzwand ist dabei mit anzugeben.**

Stellungnahme:

Das angeführte Flurstück 23/11 ist nicht Bestandteil des Vorhabens zum Neubaueines "Einkaufs- und Versorgungszentrums Leipziger Straße". Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Grundstück daher nicht innerhalb der Grenze des Vorhabens dargestellt (vgl. Legende der Anlage 3.1). Im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" wurden die Flurstücke 23/11 und 25/10 als Ergänzungsfläche mit aufgenommen.

Für die Flurstücke 23/11 und 25/10 gab es nach Kenntnis der Verwaltung Abreden zwischen dem Vorhabenträger zu JOV752 und den privaten Eigentümern Leipziger Straße 67-69. Im Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich die hier unverbindlich eingetragene Garage direkt an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 23/11.

Gemäß Schallschutzgutachten sind im nördlichen Bereich des Flurstücks 23/11 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die gemäß Ergänzung des Beschlusspunktes 04 geforderte Sicherstellung der uneingeschränkten Zufahrt zum Flurstück 23/11 bzw. der im nördlichen Bereich im Vorhaben- und Erschließungsplan

unverbindlich dargestellten Doppelgarage ist nicht Regelungsinhalt dieses Bauleitplanverfahrens sondern könnte im Rahmen einer Zufahrts- bzw. Erschließungsbaulast gemäß § 82 ThürBO zwischen den Grundstückseigentümern vereinbart werden. Nach Rückmeldung des Vorhabenträgers wird zunächst jedoch eine privatrechtliche Regelung mit dem Grundstückseigentümer angestrebt.

Grundsätzlich sind bei Neubauvorhaben und Änderungen bestehender Anlagen, z. B. Grundstückseinfriedungen oder Garageneubauten etc., die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuhalten.

Der eingeforderte Prüfauftrag an die Verwaltung, ob die an die Garage nördlich anliegende Wand im Bestand durch den bauseitigen Eingriff in die Substanz durch die Neuschaffung eines Garagentors abgerissen und umfänglich zu einer Schallschutzwand umgeplant werden kann, ist nicht Regelungsinhalt dieses Bauleitplanverfahrens bzw. nach den gutachterlichen Untersuchungen nicht erforderlich.

Einfriedungen und Lärmschutzwände von mehr als 2,0 m erzeugen gemäß § 6 ThürBO Abstandsflächen. Entsprechend der textl. Festsetzung 11.2 sind Einfriedungen im SO EVZ unzulässig und im SO D bis max. 2,0 m zulässig. Die Einordnung einer Lärmschutzwand ist gemäß der textl. Festsetzung 8.3 in der Fläche A-1 - unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der ThürBO - zulässig. Sonstige Lärmschutzmaßnahmen für das Grundstück Leipziger Straße 67-69 aufgrund des Neubauvorhabens "Einkaufs- und Versorgungszentrum Leipziger Straße" sind durch den Verursacher vorzunehmen, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans JOV752 sind dabei zu berücksichtigen.

Fazit:

Die Verwaltung empfiehlt dem Änderungsantrag aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Heide
Unterschrift Amtsleitung

21.01.2022
Datum